TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

promossa da
CREDITO TREVIGIANO – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA
Contro
XXXXXXXXX XXXXXXX
n. Gen. Rep. 476/2019 + 2

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

ELABORATO PERITALE

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

LOTTO 001

ESPERTO INCARICATO arch. GABRIELLA BRODESCO

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

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

Firmato Da: BRODESCO GABRIELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 16031f

SCHEDA SINTETICA E INDICE

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

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

IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA.

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

Immobili:

Lotto 001: **corpo A** appartamento mansardato (in realtà magazzino), **corpo B** quota di 1/8 di strada privata.
Lotto 002: **corpo A** negozio, **corpo B** quota di 1/8 di strada privata.
Lotto 003: **corpo A** ufficio, **corpo B** quota di 1/8 di strada privata.
Lotto 004: **corpo A** terreni con serre dedicate all'attività florovivaistica, **corpo B** quota di 1/8 di strada privata.
Immobili siti nel Comune di Mussolente (VI) - via San Pietro n. 1. L'accesso agli immobili avviene mediante strada privata le cui particelle sono intestate agli esecutati per la quota di 1/4 ciascuno. Per dare ad ogni lotto una quota di strada le particelle della strada saranno assegnate ad ogni lotto per la quota di 1/8.

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

Diritto (cfr punto 1): piena proprietà dell'appartamento mansardato (in realtà magazzino) e comproprietà per la quota di 1/8 della strada privata.
Tipologia del bene (cfr punto 1.): appartamento ma in realtà magazzino e strada di accesso e di transito non asfaltata.
Ubicazione (cfr punto 1): comune di Mussolente (VI) - via San Pietro n. 1.
Stato (cfr punto 2 - 11.1 – 11.2): l'immobile si presenta nelle normali condizioni d'uso.
Corpi (cfr punto 1 - 11.1 – 11.2): Corpo A – Corpo B.
Dati Catastali attuali (cfr punto 1 - 11.1 – 11.2):
Corpo A - IMMOBILE sito in Comune di MUSSOLENTE (VI)
Intestato: XXXXXXX XXXXXX nata a XXXXXXX XXX XXXXXX il XXXXXXXXXX – Proprietà 1/1
CF: fg. 2 particella 278 sub 12 - cat. A/2 abitazione civile.
Corpo B
- particella 711 - IMMOBILE sito in Comune di MUSSOLENTE (VI)
Intestato a:
XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX nata a XXXXXXX XXX XXXXXX il XXXXXXXXXX – Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.
XXXXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX XXX XXXXXX il XXXXXXXXXX - Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni.
XXXXXXX XXXXXX nata a XXXXXXX XXX XXXXXX il XXXXXXXXXX - Proprietà per 1/4.
CF: fg. 2 particella 711 - Categoria: area urbana - Superficie 160 mq. – Rendita: assente -Via San Pietro piano T.
- particella 712 - IMMOBILE sito in Comune di MUSSOLENTE (VI)
Intestato a:
XXXXXXX XXXXXX nata a XXXXXXX XXX XXXXXX il XXXXXXXX – Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.
XXXXXXX XXXXXX nato a XXXXXXX XXX XXXXXX il XXXXXXXX- Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni.
XXXXXXX XXXXXX nata a XXXXXXX XXX XXXXXX il 01/02/1949 - Proprietà per 1/4.
CF: fg. 2 particella 712 - Categoria: area urbana - Superficie 48 mq – Rendita: assente - Via San Pietro P. T.
Corpo B particella 715 - IMMOBILE sito in Comune di MUSSOLENTE (VI)
Intestato a:
XXXXXXX XXXXXX nata a XXXXXXX XXX XXXXXX il XXXXXXXX – Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.
XXXXXXX XXXXXX nato a XXXXXXX XXX XXXXXX il XXXXXXXX- Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni.
XXXXXXX XXXXXX nata a XXXXXXX XXX XXXXXX il XXXXXXXX- Proprietà per 1/4.

Firmato Da: BRODESCO GABRIELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 16031f

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

- particella 719 - IMMOBILE sito in Comune di MUSSOLENTE (VI)

Intestato a:

XXXXXXX XXXXXX nata a XXXXXXX XXX XXXXXX il 05/06/1958 c.f. XXXXXXX – Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

XXXXXXX XXXXXX nato a XXXXXXX XXX XXXXXX il 06/10/1970 c.f. XXXXXXX - Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni.

XXXXXXX XXXXX nata a XXXXXXX XXX XXXXX il 01/02/1949 c.f. XXXXXXX - Proprietà per 1/4.

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

Conformità urbanistico-edilizia (cfr punto 1 – 8 - 9).

Corpo A - Come da premessa si ribadisce che l'appartamento presenta requisiti tecnici di un magazzino a causa delle infedeli altezze interne dichiarate in tre Pratiche Edilizie C.E. 117/1990 e C.E. 45/2002 e nella DIA n. 5015/2003. Infatti durante l'ispezione si sono riscontrate le seguenti altezze: Hmax = 3.11 - Hmin = 1.70 e Hmedia = m. 2,40, pertanto l'appartamento non rispetta le norme d'igiene (altezze minime di cui al D.M. 05/07/1975) che prevedono altezze di m. 2,70 per i locali principali e m. 2,40 per i locali accessori.

Inoltre si è riscontrata l'assenza di due poggioli non realizzati uno a Sud ed uno a Nord e delle difformità nelle tramezzature.

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

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

Corpo A - La planimetria catastale non è conforme con la dichiarata categoria A/2 appartamento; con la presentazione della SCIA in sanatoria la categoria catastale corretta dovrà essere C/2 magazzino. Inoltre la Planimetria non è conforme allo stato dei luoghi, è da ripresentare uguale a quella che sarà presentata con la SCIA in sanatoria.

Corpo B - Riguarda esclusivamente particelle che formano il nastro stradale di accesso **e transito** all'immobile e non sono presenti difformità.

La mappa wegis è conforme allo stato dei luoghi.

Valore di stima (cfr punto 12): magazzino € 54.270,00 con €/mq. 296,86 - strada € 3.355 con €/mq. 53,05. Tot. € 57.625,00.

Date/valori comparabili riferiti Corpo A appartamento (cfr allegati): A 2017 € 108.000,00 Cl. E - B 2017 € 126.000,00 cl. D - C 2015 € 90.000,00 Cl. F.

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

Valori medi aggiudicazioni precedenti di strade (dati da Astalegale): assenti.

Valori medi aggiudicazioni precedenti di magazzini similari (in base ai dati forniti da Astalegale): assenti.

Valore di vendita forzata proposto (cfr punto 12): totale € 48.813,00 con spese a cerico della procedura - € 45.613,00 con spese a carico dell'acquirente.

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

Vendibilità/appetibilità: possibile.

Motivo: magazzino con tipologia e finiture corrispondente ad un appartamento.

Possibili interessati: non noti.

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

Occupazione (cfr punto 4): immobile libero, occupato dall'esecutata con famiglia.

Oneri (cfr punto 5): nessuno.

APE (cfr punto 1-A) classe energetica "E".

Condizioni: si presenta secondo le normali condizioni d'uso.

Firmato Da: BRODESCO GABRIELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 16031f

Beni in comune di Mussolente (VI) - via San Pietro n. 1
Lotto 001

PREMESSA.

L'appartamento mansardato oggetto di perizia urbanisticamente in realtà **presenta requisiti tecnici di un magazzino**, si relazionano le motivazioni.

L'appartamento è stato realizzato con C.E. 45/2002 ed a seguito del recepimento delle osservazioni dell'Ufficiale Sanitario è stata presentata la DIA n. 5015/2003.

Con questa DIA si riducevano le dimensioni di un paio di stanze per rispetto dei rapporti aeroilluminanti che prima non venivano soddisfatti.

A seguito di questo adeguamento venne rilasciata l'agibilità n. 5667/2003.

Dai rilievi in posto risulta che l'adeguamento riportato nella DIA in realtà non è mai stato eseguito e le stanze sono rimaste come indicato nella C.E. 45/2002.

Inoltre le altezze interne dichiarate nei due progetti sono **palesemente infedeli,** lo si può facilmente verificare dalla sezione dell'edificio riportata nel progetto, nella quale l'edificio presenta un tetto a capanna con due falde simmetriche e colmo sulla linea mediana dell'edificio.

In questa sezione viene indicata un'altezza media di ml. 2,70 per cui è impossibile che in quasi tutti i locali si indichi un'altezza interna di ml. 2,70 tranne due accessori nei quali viene riportata un'altezza di ml. 2,40.

Dal rilievo eseguito le altezze sono: Hmax = 3.11 Hmin = 1.70 e l'altezza media è di ml. 2,40 in linea con quanto riportato nella CE n. 14/1998 nella quale viene riportata un'altezza di ml. 2,50 riferita a locale con destinazione di magazzino probabilmente al grezzo; successivamente veniva effettuata la pavimentazione per trasformarlo in appartamento.

Questa altezza è più verosimile di quelle riportate nelle successive C.E. 117/1990 e C.E. 45/2002, nelle quali l'edificio sembra "lievitare" di 30 cm. senza giustificazione alcuna.

Alla luce di queste osservazioni si ritiene che l'agibilità 117/1990 e la C.E. 45/2002 siano illegittime dato che si basano su una rappresentazione infedele dell'edificio relativamente alle altezze interne.

La situazione non può essere sanata dato che non si può andare contro le norme di igiene (altezze minime di cui al D.M. 05/07/1975) che prevedono altezze di ml. 2,70 per i locali principali e ml. 2,40 per i locali accessori.

Non si può nemmeno cercare di recuperare il piano secondo sfruttando la L.R. 51/2019 (recupero dei sottotetti) che prevede altezze interne ridotte (ml. 2,40 locali principali e ml. 2,20 locali accessori); dato che non è possibile farlo creando nuove unità immobiliari. Ma solo in ampliamento ad unità immobiliari (appartamenti) già esistenti, e l'appartamento sottostante è di altra proprietà.

Nelle varie documentazioni risulta essere un appartamento per cui se ne effettua la descrizione peritale come da documentazione esistente ma sarà dato un valore di stima come magazzino.

Firmato Da: BRODESCO GABRIELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 16031f

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento mansardato, sito in comune di Mussolente (VI) - via San Pietro n. 1.
- **Corpo A -** appartamento mansardato.
- **Corpo B -** 1/8 di quote in comproprietà di strada privata di accesso e transito.

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento mansardato.

Composto da (come da planimetria catastale)**:**
P. T: scala comune esterna
P. Primo.: ballatoio, ingresso e vano scala privati.
P. Secondo: ingresso, ufficio, ripostiglio, disimpegno, soggiorno, ripostiglio, cucina, wc, due camere, ripostiglio.

Posto al Piano Primo e Secondo sviluppa una superficie di circa mq. 182,81 ed una superficie commerciale di **circa mq. 91,41.**

Identificato al catasto fabbricati.
IMMOBILE sito in Comune di MUSSOLENTE (VI)
Intestato a: XXXXXXX XXXXXX nata a xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà 1/1.
CF: fg. 2 particella 278 - sub 12 cat. A/2 - cl. 1 - consistenza 7,5 vani - sup. cat. tot. mq. 187 - sup. cat. tot. escluse aree scoperte mq. 187 – Rendita euro 484,18 – Via San Pietro s.n.c. - Piano: 1-2.
Al presente immobile risultano B.C.N.C. (beni comuni non censibili) la part. 278 sub 7 (scala comune anche ai sub 10-11) e la part. 278 sub 5 (corte comune anche ai sub 9-10-11-12-13).

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): particelle: 487-401-719-711-712-713-400.

Conformità urbanistico-edilizia (cfr punto 1 – 9).
L'appartamento presenta requisiti tecnici relativi a magazzino, non è sanabile per cui bisogna ripristinare la destinazione originaria a magazzino.

Conformità catastale (cfr punto 1 – 9).
L'appartamento presenta requisiti tecnici di magazzino per cui bisogna effettuare una variazione presentando anche planimetrie con cambio di destinazione d'uso.
La mappa wegis è conforme allo stato dei luoghi.

Accessi.
Gli accessi pedonale e carraio si hanno da via San Pietro.
Da via San Pietro diparte una strada privata che porta a diversi immobili, la strada è composta da più particelle catastali appartenenti a più proprietari tra i quali ci sono anche gli esecutati.
L'immobile dispone di corte comune identificata con la particella 278 sub 5 non cintata ed il civico dell'immobile risulta essere 1.

Firmato Da: BRODESCO GABRIELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 16031f

Servitù di passaggio.
Sono presenti delle servitù sulle particelle della strada privata a favore del presente immobile (cfr punto 5.2 altre trascrizioni).

Certificazione energetica.
Per l'immobile si è dovuto redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) perchè ne era privo. Dall'APE redatto l'immobile risulta appartenere alla classe energetica "E".

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

Composta da:
Quota di 1/8 di particelle di terreno.

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

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

Particella 711 - Catasto Fabbricati.
IMMOBILE sito in Comune di MUSSOLENTE (VI)
Intestato a:

1. XXXXXXX XXXXXX nata a xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.
2. XXXXXXX XXXXXX nato a xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni.
3. XXXXXXX XXXXXX nata a xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/4.

CF: fg. 2 particella 711 - Categoria: area urbana - Superficie 160 mq. – Rendita: assente - Via San Pietro piano T.
Confini (da Nord in senso N-E-S-O): particelle: 712 – 278 – 719 – 715 – 716.

Particella 712 - Catasto Fabbricati.
IMMOBILE sito in Comune di MUSSOLENTE (VI)
Intestato a:

1. XXXXXXX XXXXXX nata a xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.
2. XXXXXXX XXXXXX nato a xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni.
3. XXXXXXX XXXXXX nata a xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/4.

CF: fg. 2 particella 712 - Categoria: area urbana - Superficie 48 mq. – Rendita: assente - Via San Pietro piano T.
Confini (da Nord in senso N-E-S-O): particelle: 713 – 278 – 711 – 716 – 260.

Firmato Da: BRODESCO GABRIELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 16031f

Particella 715 - Catasto Terreni.
IMMOBILE sito in Comune di MUSSOLENTE (VI)
Intestato a:

1. XXXXXXX XXXXXX nata a xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.
2. XXXXXXX XXXXXX nato a xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni.
3. XXXXXXX XXXXXX nata a xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/4.

CT: fg. 2 particella 715 - Qualità: seminativo arborato - cl. 3 - Superficie are 00 ca 60 – Reddito Dominicale Euro 0,43 – Reddito Agrario Euro 0,22.
Confini (da Nord in senso N-E-S-O): particelle: 711 – 719 – 714 – 716.

Particella 719 - Catasto Terreni.
IMMOBILE sito in Comune di MUSSOLENTE (VI)
Intestato a:

1. XXXXXXX XXXXXX nata a xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.
2. XXXXXXX XXXXXX nato a xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni.
3. XXXXXXX XXXXXX nata a xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/4.

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

Si precisa che XXXXXXX XXXXXX nata a xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni è comproprietaria non esecutata.

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

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

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

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

Firmato Da: BRODESCO GABRIELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 16031f

2. DESCRIZIONE SINTETICA.

Corpi A - B

Gli immobili del corpo A e B sono ubicati in Comune di Mussolente (VI) in posizione periferica rispetto il centro del paese in una zona tranquilla ed aperta con traffico limitato.
Al corpo A si accede da via San Pietro e da strada privata detta corpo B.

Corpo A.

Il fabbricato dove è situato l'appartamento mansardato è composto da cinque unità: due appartamenti, un negozio, un ufficio ed un appartamento ad uso agrituristico ed è stato costruito a più riprese con pratiche edilizie che partono dal 1974 fino al 2004.
L'appartamento è posto al piano secondo, si raggiunge da scala comune che parte dal piano terra e da una scala privata che parte dal piano primo; l'interno è ben organizzato, dispone di stanze ampie e si presenta secondi le normali condizioni d'uso.
Come da premessa, durante l'ispezione si sono riscontrate le seguenti altezze: Hmax = 3.11 – Hmin = 1.70 e Hmedia = 2,40, pertanto l'appartamento deve essere ripristinato nelle varie documentazioni come magazzino dato che non è sanabile e non può andare contro le norme d'igiene (altezze minime di cui al D.M. 05/07/1975) che prevedono altezze di ml. 2,70 per i locali principali e ml. 2,40 per i locali accessori.

Corpo B.

La strada di accesso e transito privata diparte da via San Pietro e porta a diversi immobili, è composta da più particelle catastali appartenenti a tre comproprietari tra i quali ci sono anche gli esecutati.
Le varie particelle che compongono la strada sono oggetto di varie servitù a favore e contro.
In particolare sulla particella 590 (non in esecuzione), appartenente ad altri e posta all'inizio della strada ed aderente alla particella 719, è costituita una servitù di passaggio e di condotte tecnologiche di sottoservizi (energia elettrica, telefono, gas, acquedotto, fognatura nera, acque meteoriche, illuminazione) anche a favore del corpo A (vedi punto 5.2 altre trascrizioni).
Sulle particelle 713 e 400 sub 1 censite al CF appartenenti ad altri è costituita una servitù di passaggio per accedere ai bomboloni di GPL, anche a favore del corpo A, attraverso l'esistente cancelletto posto sul lato sud della particella 713 (vedi punto 5.2 altre trascrizioni).
La particella 719 facente parte per la quota di 1/2 del corpo B, nella sua interezza è oggetto di servitù di passaggio e di condotte tecnologiche di sottoservizi a favore dei seguenti beni immobili particella 488 e particelle 54 sub 1, sub 2 e sub 5 (vedi punto 5.2 altre trascrizioni).
La particella 719 facente parte per la quota di 1/2 del corpo B, nella sua interezza è anche oggetto di servitù di passaggio pedonale e carraio a favore della particella 78 (vedi punto 5.2 altre trascrizioni).
La strada privata è delimitata solo sommariamente dal nastro stradale non asfaltato che è tenuto a strada bianca.

Caratteristiche zona: il Comune di Mussolente è situato nella zona Nord Est del Vicentino, in prossimità della cittadina di Bassano del Grappa. La zona dove è situato l'edificio è una zona periferica rispetto il centro del paese con traffico locale e parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: spazi verdi verde attrezzato, supermercati, farmacie, negozi al dettaglio,

Firmato Da: BRODESCO GABRIELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 160311f

palazzetto dello sport, scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore, bar, ristoranti.
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria esclusa la rete del gas e dei servizi di urbanizzazione secondaria.

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

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

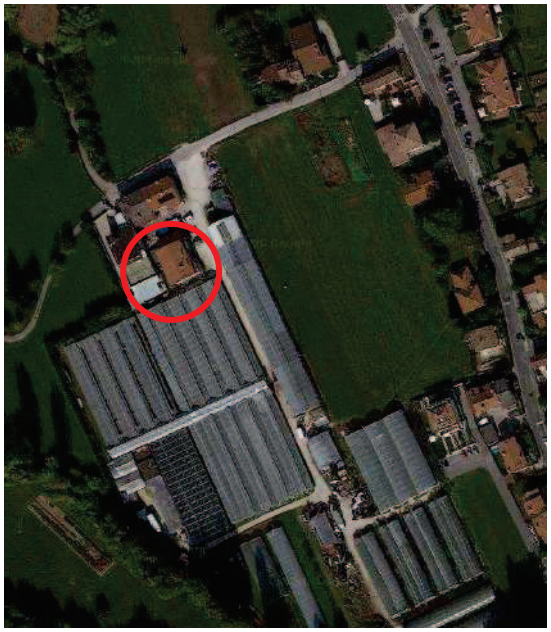
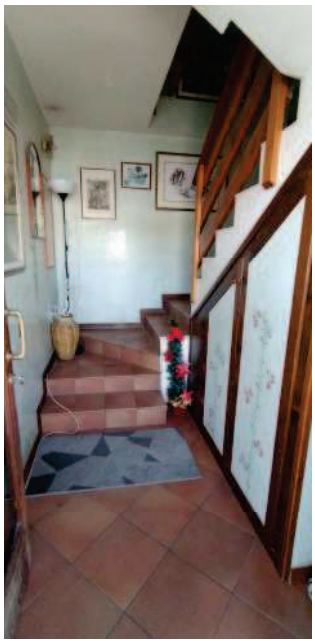
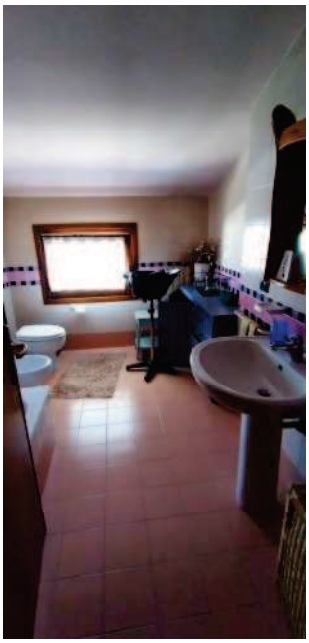


Foto aerea dove sono situati gli immobili corpo A e B

Firmato Da: BRODESCO GABRIELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 16031f

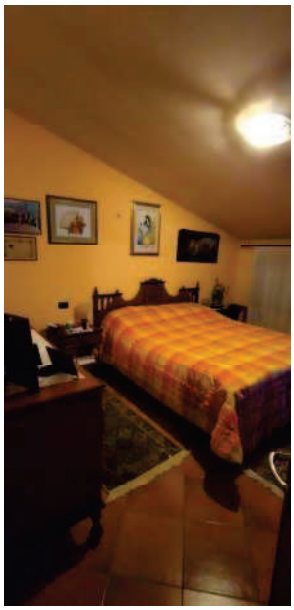
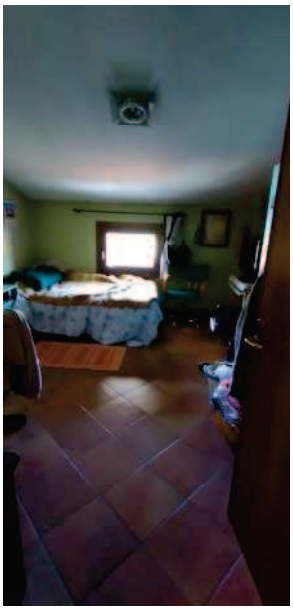
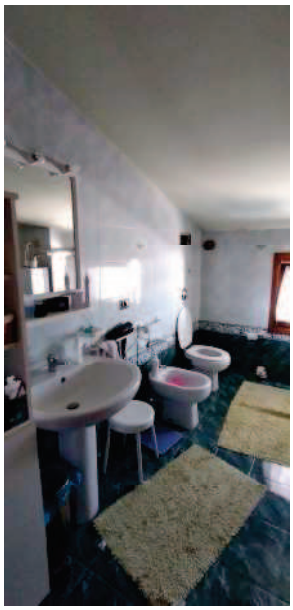
Vista dell'edificio e posizione dell'immobile





Vano scala – Zona Giorno – Bagno zona giorno

Firmato Da: BRODESCO GABRIELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 16031f

Camere e Bagno zona notte

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

I dati sono stati dedotti dalle certificazioni dell'ufficio anagrafe e stato civile del XXXXXX XX XXXXXXX XXXXX. I documenti sono allegati alla presente perizia.

3.1. Residenza, stato di famiglia.

XXXXXXX XXXXXX nata il XXXXXXXX in XXXXXX XXX XXXXX XXX
Atto n. XX parte X serie X – anno XXXX – XXXXXX XXX XXXXX
c.f. XXXXXXXXXXXXX

Risulta iscritta nella famiglia anagrafica così composta:

XXXXXXX XXXXXX nata il XXXXXXXX in XXXXXX XXX XXXXX XXX
Atto n. XX parte X serie X – anno XXXX – XXXXXX XXX XXXXX
c.f. XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXX XXXXXX nata il XXXXXXXX in XXXXXX XXX XXXXX XXX
Atto n. XX parte X serie X – anno XXXX – XXXXXX XXX XXXXX
c.f. XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXX XXXXXX nata il XXXXXXXX in XXXXXX XXX XXXXX XXX
Atto n. XX parte X serie X – anno XXXX – XXXXXX XXX XXXXX
c.f. XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXX XXXXXX nata il XXXXXXXX in XXXXXX XXX XXXXX XXX

Firmato Da: BRODESCO GABRIELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 16031f

Atto n. XX parte X serie X – anno XXXX – XXXXXX XXX XXXXX
c.f. XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXX XXXXXX nata il XXXXXXXX in XXXXXX XXX XXXXX XXX
Atto n. XX parte X serie X – anno XXXX – XXXXXX XXX XXXXX
c.f. XXXXXXXXXXXXX

Risulta iscritta all'indirizzo: via XXXX XXXX X X – XXXXXX XX XXXXXXX

3.2. Stato Civile e Regime Patrimoniale.

Dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio dell'anno XXXX risulta che il XXXXXXXXX XX XXXXXX sono stati uniti in matrimonio:

XXXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX stato civile celibe – residente in XXXXXX XXXX – cittadino Italiano e XXXXXXX XXXXXX nata a XXXXXX XX XXXXXX XXX il XXXXXX stato civile nubile – residente a XXXXXX XX XXXXXXX - cittadina Italiana.

Nel registro non compare nessuna annotazione.
Da ulteriore certificazione anagrafica risulta ancora in stato di XXXXXX.

4. STATO DI POSSESSO.

L'appartamento attualmente è occupato xxxx xxxxxxx xxxxxx Xxxxxx Xxxxx, dalla xxxxx Xxxxxxx Xxxxxxx xxx x xxx xxxx.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

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

Atti di asservimento urbanistico: nessuno

Altre limitazioni d'uso: nessuna

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

Iscrizioni.

Ipoteca volontaria (ATTIVA) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO TREVIGIANO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA" con sede in Vedelago (TV) c.f. 00274980267 e con domicilio eletto ai fini ipotecari presso Vedelago, via Roma n. 15 contro XXXXXXX XXXXXX xxxx xxxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX c.f.

Firmato Da: BRODESCO GABRIELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 160311

XXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di terzo datore di ipoteca, a firma del Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) atto del 29/09/2003 rep. 130407, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) – in data 08/10/2003 ai nn. 10623/2155.
Somma complessiva € 304.000,00.
Riferito limitatamente a:
IMMOBILI in Comune di MUSSOLENTE (VI), via San Pietro, C.F. fg. 2 mappali 278 sub 6, sub 9, sub 11, sub 12 per la quota di 1/1.
Nota: debitore non datore di ipoteca XXXXXXXXXXXXXXXX di XXXXXXX XXXXXX X X XXX con sede in XXXXXXX XXXX c.f. XXXXXXXXXXX.

Ipoteca volontaria (ATTIVA) derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore della banca "VENETO BANCA S.C.P.A." con sede in MONTEBELLUNA (TV) c.f. 00208740266 e con domicilio eletto ai fini ipotecari presso la sede di Montebelluna, contro XXXXXXX XXXXXX xxxx x xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di terzo datore di ipoteca, contro XXXXXXX XXXXXX xxxx xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXX in qualità di terzo datore di ipoteca a firma del Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) atto del 29/10/2012 rep. 202204 racc. n. 70546, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) – in data 07/11/2012 ai nn. 8916/1161.
Capitale € 135.000,00.
Somma complessiva € 243.000,00.
Riferito limitatamente a:
IMMOBILI in Comune di MUSSOLENTE (VI), via San Pietro, C.F. fg. 2 mappali 278 sub 6, sub 9, sub 11, sub 12 per la quota di 1/1 contro XXXXXX XXXXXX.
IMMOBILI in Comune di MUSSOLENTE (VI), via San Pietro, C.T. fg. 2 mappali 249 di ha 00.00.25 – 709 di ha 00.00.14 – 714 di ha 00.49.26 per la quota di 1/1 contro XXXXXX XXXXXXX e C.T. fg. 2 mappale 718 terreno di 24 are 58 centiare per la quota di 1/1 contro XXXXXX XXXXX.
Nota: debitore non datore di ipoteca XXXXXXXXXXXXXXXX di XXXXXX XXXXXX X XX XX con sede in XXXXXX XXX c.f. XXXXXX.

Ipoteca volontaria (ATTIVA) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore della banca "CREDITO TREVIGIANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Vedelago (TV) c.f. 00274980267 e con domicilio eletto ai fini ipotecari presso la sede di Fanzolo di Vedelago, contro XXXXXX XXXXXX xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXX in qualità di terzo datore di ipoteca e contro xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXX in qualità di terzo datore di ipoteca a firma del Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) atto del 14/05/2014 rep. 207963 racc. n. 74343, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) – in data 19/05/2014 ai nn. 3623/504.
Somma complessiva € 228.000,00.
Riferito limitatamente a:
IMMOBILI in Comune di MUSSOLENTE (VI), via San Pietro, C.F. fg. 2 mappali 278 sub 6, sub 9, sub 11, sub 12 per la quota di 1/1 contro XXXXXX XXXXXX.
IMMOBILI in Comune di MUSSOLENTE (VI), via San Pietro, C.T. fg. 2 mappali 249 di ha 00.00.25 – 709 di ha 00.00.14 – 714 di ha 00.49.26 per la quota di 1/1 contro XXXXXX XXXXXX.

Firmato Da: BRODESCO GABRIELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 16031f

Nota: debitore non datore di ipoteca XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di XXXXXXXX XXXXXXX X X. XXXX con sede in XXXXXXXX XX c.f. XXXXXXXX

Ipoteca giudiziale sorta in forza di sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Vicenza in data 21/01/2015, rep. n. 466/2010 a favore della sig.ra
contro XXXXXXX XXXXXX xxxx x xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXX XXXXXX xxxx x xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) – in data 30/10/2019 ai nn. 10350/1686.
Somma complessiva € 127.000,00.
Riferito limitatamente a:
IMMOBILI in Comune di MUSSOLENTE (VI), via San Pietro, C.F. fg. 2 mappali 278 sub 6, sub 9, sub 11, sub 12 per la quota di 1/1 contro XXXXXXX XXXXXX.
IMMOBILI in Comune di MUSSOLENTE (VI), via San Pietro, C.T. fg. 2 mappali 249 di ha 00.00.25 – 709 di ha 00.00.14 – 714 di ha 00.49.26 per la quota di 1/1 contro XXXXXXX XXXXXX - C.T. fg. 2 mappale 718 di 24 are 58 centiare per la quota di 1/1 contro XXXXXXX XXXXXX.
IMMOBILI in Comune di MUSSOLENTE (VI) - C.T. Fg. 2 mappali 715 di ca. 60 - 719 di are 20 ca 38 - C.F e fg. 2 mappali 711, area urbana di 160 mq. - 712, area urbana di 48 mq. in ragione di 1/4 (un quarto) di proprietà ciascuno e per la quota complessiva di 1/2 (un mezzo) di proprietà.

Pignoramenti.

1) - Pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza, il 16/10/2019 rep. n. 6539, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) in data 27/12/2019 ai numeri 12534/8607 a favore della banca di "CREDITO TREVIGIANO - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Vedelago (TV) c.f. 00274980267 contro XXXXXXX XXXXXX nata a xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXX XXXXXX xxxx x xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX.
Riferito limitatamente a:
IMMOBILI in Comune di MUSSOLENTE (VI) , via San Pietro – C.F. Fg. 2, mappali 278 sub 6, sub 9, sub 11, sub 12 per la quota di 1/1 contro XXXXXXX XXXXXX.
IMMOBILI in Comune di MUSSOLENTE (VI) , via San Pietro, C.T. fg. 2 mappali 249 di ha 00.00.25 – 709 di ha 00.00.14 – 714 di ha 00.49.26 per la quota di 1/1 contro XXXXXXX XXXXXX.

2) - Pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza, il 10/12/2021 rep. n. 5724, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) in data 14/02/2022 ai numeri 1228/870 a favore della "BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Vedelago (TV) c.f. 002757102242 contro XXXXXXX XXXXXX xxxx x xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXX XXXXXX xxxx x xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

Firmato Da: BRODESCO GABRIELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 16031f

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

3) - Pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza, il 07/10/2022 rep. n. 5474, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) in data 17/11/2022 ai numeri 11842/8389 a favore di ORGANA SPV SRL sede Conegliano (TV) c.f. 05277610266 contro XXXXXXX XXXXXX xxxx x xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX.
Riferito limitatamente a:
IMMOBILI in Comune di MUSSOLENTE (VI), C.T. Fg. 2 mappale 718 di 24 are 58 centiare per la quota di 1/1.

Servitù.

1) – Servitù di passaggio e di condotte tecnologiche di sottoservizi (energia elettrica, telefono, gas, acquedotto, fognatura nera, acque meteoriche, illuminazione) costituita con atto del Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) atto del 01/08/2003 rep. 128738 racc. 36870; trascritte presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) in data 22/08/2003 ai nn. 9303/6413 **a carico** del bene immobile censito al C.T. del Comune di Mussolente (VI) con foglio 2 mappali 590.
a favore dei beni immobili del Comune di Mussolente (VI) censiti al C.T con foglio 2 mappali 722 – 716 – 77 – 249 - 714 – 709 - 718 – 715 – 719 ed al C.F. con foglio 2 mappale 278 sub 6 - sub 8 - sub 9 - sub 10 - sub 11- sub 12 e b.c.n.c. - mappali 711 – 712.

2) – Servitù di passaggio e di condotte tecnologiche di sottoservizi (energia elettrica, telefono, gas, acquedotto, fognatura nera, acque meteoriche, illuminazione) costituita con atto del Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) atto del 01/08/2003 rep. 128738 racc. 36870; trascritte presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) in data 22/08/2003 ai nn. 9304/6414 **a carico** del bene immobile censito al C.T. del Comune di Mussolente (VI) con foglio 2 mappali 719
a favore dei beni immobili del Comune di Mussolente (VI) censiti al C.T con foglio 2 mappali 488 ed al C.F. con foglio 2 mappali 54 sub 1 - sub 2 - sub 5.

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

4) – Servitù di passaggio per accedere al torrente posto ad ovest ed attingere acqua costituita con atto del Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) atto del 01/08/2003 rep. 128738 racc. 36870; trascritte presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio

Firmato Da: BRODESCO GABRIELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 160311f

Provinciale di Bassano del Grappa (VI) in data 22/08/2003 ai nn. 9306/6416 **a carico** del bene immobile censito al C.T. del Comune di Mussolente (VI) con foglio 2 mappali 722
a favore dei beni immobili del Comune di Mussolente (VI) censiti al C.T con foglio 2 mappali 77 – 249 - 714 – 709 - 718.
Nel quadro "D" della nota di trascrizione viene precisato quanto segue: "*servitù da esercitarsi su una fascia di terreno della larghezza di ml. 3 posta sul lato sud del fondo servente e meglio evidenziata in colore celeste nel prospetto planimetrico allegato sotto la lettera C".*

5) – Servitù di passaggio per accedere al torrente posto ad ovest ed attingere acqua costituita con atto del Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) atto del 01/08/2003 rep. 128738 racc. 36870; trascritte presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) in data 22/08/2003 ai nn. 9307/6417 **a carico** dei beni immobili censito al C.T. del Comune di Mussolente (VI) con foglio 2 mappali 77 – 249 – 714 – 709 **a favore** dei beni immobili del Comune di Mussolente (VI) censiti al C.T con foglio 2 mappale 718.
Nel quadro "D" della nota di trascrizione viene precisato quanto segue: "*servitù da esercitarsi su una fascia di terreno della larghezza di ml. 3 posta sul lato sud del fondo servente e meglio evidenziata in colore celeste nel prospetto planimetrico allegato sotto la lettera D.*

6) - Servitù di passaggio pedonale e carraio costituita con atto del Notaio Anna Battistella di Pieve del Grappa (TV) in data 6/08/2019 rep. 598 e racc. n. 448; trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) in data 09/08/2019 ai nn. 8193/5619 **a carico**, del bene immobile del Comune di Mussolente (VI) censito al C.T. con foglio 2, mappale 77 – 718 - 719 ed **a favore** dei beni immobili del Comune di Mussolente (VI) censiti al C.T. con foglio 2, mappale 78.
Nel quadro "D" della nota di trascrizione viene precisato quanto segue: " *la servitù di passaggio sarà esercitata sulla superficie evidenziata in rosso per un'ampiezza di ml. 5 (cinque) circa, nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "A".*

Altre limitazioni d'uso.
Nessuna.

5.3. Eventuali procedimenti giudiziari in corso.
Nessuno.

5.4. Suolo demaniale.
Non ricadente.

5.5. Vincolo e oneri di altro tipo.
Nessuno.

6. PROPRIETARI E ATTI DI PROVENIENZA:

6.1 Attuali proprietari.

CORPO A (Particella 278 sub 12)

Firmato Da: BRODESCO GABRIELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 16031f

XXXXXXX XXXXXX xxxx x xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXX di stato civile xxxxxx.
Proprietaria in ragione di 1/1 ad oggi in forza di atto di compravendita del Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) atto del 01/08/2003 rep. 128738 racc. 36870, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) – in data 22/08/2003 ai nn. 9303/6412 da parte di XXXXXXX XXXXXX.
Riferito limitatamente a:
IMMOBILI - Comune di MUSSOLENTE (VI) , via San Pietro,
C.F. Fg. 2 mappali 278 sub 12 - 278 sub 5 (BCNC) - 278 sub 7 (BCNC).

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

XXXXXXX XXXXXX xxxx x xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXX di stato civile xxxxxx.
Proprietaria in ragione di 1/4 ad oggi in forza di atto di compravendita del Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) atto del 01/08/2003 rep. 128738 racc. 36870, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) – in data 22/08/2003 ai nn. 9302/6412 da parte di XXXXXXX XXXXXX xxxx x xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX, in regime di separazione dei beni.
Riferito limitatamente a:
IMMOBILI - Comune di MUSSOLENTE (VI)
C.F. Fg. 2 mappale 711 area urbana di mq. 160 – Fg. 2 mappale 712 area urbana di mq. 48.
C.T. Fg. 2 mappale 715 semin-arborato di are 0.60.

XXXXXXX XXXXXX xxxx x xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXX di stato civile xxxxxx.
Proprietaria in ragione della quota indivisa di 1/4 ad oggi in forza di atto di compravendita del Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) atto del 01/08/2003 rep. 128738 racc. 36870, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) – in data 22/08/2003 ai nn. 9299/6409 da parte della medesima XXXXXXX XXXXXX.
Riferito limitatamente a:
IMMOBILI - Comune di MUSSOLENTE (VI)
C.T. Fg. 2 mappale 719 seminativo di are 2.38.
Con il presente atto la signora XXXXXXX XXXXXX **cede e vende** la quota di 1/4 al sig. XXXXXXX XXXXXX e la quota di 2/4 alla signora XXXXXXX XXXXXX **mantenendo della particella 719 la proprietà della quota indivisa di 1/4.**

XXXXXXX XXXXXX xxxx x xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX in regime di xxxxxxx xxx xxxxx.
Proprietario in ragione di 1/4 ad oggi in forza di atto di compravendita del Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) atto del 01/08/2003 rep. 128738 racc. 36870, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) – in data 22/08/2003 ai nn. 9301/6411 da parte di XXXXXXX XXXXXX xxxx x xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXX, in regime di xxxx x xxxxxxx.
Riferito limitatamente a:
IMMOBILI - Comune di MUSSOLENTE (VI)

Firmato Da: BRODESCO GABRIELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 16031f

C.F. Fg. 2 mappale 711 area urbana di mq. 160 – Fg. 2 mappale 712 area urbana di mq. 48.
C.T. Fg. 2 mappale 715 sem-arborato di are 0.60.

XXXXXXX XXXXXX xxxx x xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX in regime di xxxxxxx xxx xxxxx.
Proprietario in ragione della quota indivisa di 1/4 ad oggi in forza di atto di compravendita del Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) atto del 01/08/2003 rep. 128738 racc. 36870, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) – in data 22/08/2003 ai nn. 9299/6409 da parte della XXXXXXX XXXXXX xxxx x xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXxxx stato civile xxxxx.
Riferito limitatamente a:
IMMOBILI - Comune di MUSSOLENTE (VI)
C.T. Fg. 2 mappale 719 seminativo di are 2.38.

6.2 Precedenti proprietari nel ventennio.

CORPO A (Particella 278 sub 12)

XXXXXXX XXXXXX xxxx x xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXX xxx in regime di xxxxxxx xxx xxxxx.
Proprietaria in ragione di 1/1 in forza di atto di donazione del Notaio Rinaldo Rinaldi di Bassano del Grappa (VI) in data 12/05/1987, rep. 99143 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) – in data 01/06/1987 ai nn. 3201/2477, da parte della sig.ra

Riferito limitatamente a:
IMMOBILI - Comune di MUSSOLENTE (VI), via San Pietro
C.F. Fg. 2 mappali 278 sub 6, sub 9, sub 11, sub 12, 711, 712.
I citati mappali sono stati originati per soppressione dei mappali 278 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 e in forza di variazione n. 9979.1/2003 del 18/07/2003 prot. n. 223378 per divisione, diversa distribuzione degli spazi interni ed ultimazione di fabbricato urbano.
XXXXXXX XXXXXX **vende alla xxxx** XXXXXXX XXXXXX **i mappali 278 sub 12 - 278 sub 5 (BCNC) – 278 sub 7 (BCNC).**

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

<u>Particelle 711 – 712 – 715</u>

XXXXXXX XXXXXX xxxx x xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXX in regime di xxxxxxx xxx xxxxx.
Proprietaria in ragione di 1/1 in forza di atto di donazione del Notaio Rinaldo Rinaldi di Bassano del Grappa (VI) in data 12/05/1987, rep. 99143 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) – in data 01/06/1987 ai nn. 3201/2477, da parte della sig.ra XXXXXX XXXXXXX xxxxx il XXXXXXXXXX c.f. in XXXXXXX.
Riferito limitatamente a:
IMMOBILI - Comune di MUSSOLENTE (VI), via San Pietro

Firmato Da: BRODESCO GABRIELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 16031f

C.F. Fg. 2 mappali 278 sub 6, sub 9, sub 11, sub 12, 711, 712**.**
I citati mappali sono stati originati per soppressione dei mappali 278 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 e in forza di variazione n. 9979.1/2003 del 18/07/2003 prot. n. 223378 per divisione, diversa distribuzione degli spazi interni ed ultimazione di fabbricato urbano.
IMMOBILI – Comune di MUSSOLENTE (VI)
C.T. Fg. 2 mappale **715** di are 2.38.
Il citato mappale è stato originato in forza di frazionamento n. 2245.1/2003 del 10/03/2023 del mappale 522 di are 49.86.
XXXXXXX XXXXXX **vende alla xxxxx** XXXXXX XXXXXX **la quota indivisa di 1/4 delle particelle 711, 712 censite al C.F. e la quota indivisa di 1/4 della particella 715 di are 2.38 censita al C.T.**

Particella 719

XXXXXXX XXXXXX xxxx x xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXxxx in regime di xxxxxxx xxx xxxxx.
Proprietaria in ragione di 1/1 in forza di atto di compravendita del Notaio Lafasciano Luigi di Bassano del Grappa (VI) atto del 08/06/1995 rep. 107233, registrato presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) – in data 21/06/1995 al nn. 994 md. 2 da parte dei sig.ri:
n ragione di 396/34020 di proprietà,
in ragione di 396/34020 di proprietà ,
in ragione di 4633/34020 di proprietà,
in ragione di 4633/34020 di proprietà,
in ragione di 396/34020 di proprietà,
in ragione di 5544/34020 di proprietà,
in ragione di 3696/34020 di proprietà,
n ragione di 4633/34020 di proprietà,
in ragione di 9693/34020 di proprietà che tutti congiuntamente hanno venduto.
Riferito limitatamente a:
IMMOBILE - Comune di MUSSOLENTE (VI)
C.T. Fg. 2, mappale 589 di are 26.96.
Il citato mappale in proprietà a XXXXXXX XXXXXX diviene oggetto di frazionamento, n. 2245.1/2003 del 10/03/2003 protocollo 42439, ed origina anche il mappale 719 di are 2.38.
XXXXXXX XXXXXX**, proprietaria in ragione di 1/1 dell'immobile C.T. Fg. 2, mappale 719 di are 2.38, vende la quota indivisa di 1/4 al sig.** XXXXXXX XXXXXX **e la quota indivisa di 2/4 alla xxxxxx** XXXXXXX XXXXXX **ed 1/4 indivisa le rimane in proprietà.**

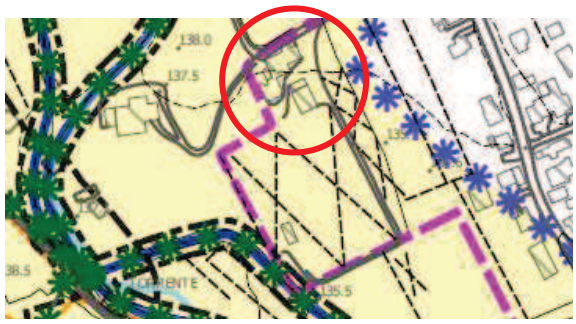
7. INQUADRAMENTO URBANISTICO:

Lo strumento urbanistico comunale vigente nel Comune di Mussolente è il Piano degli Interventi.
Il Piano degli Interventi è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione

Firmato Da: BRODESCO GABRIELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 16031f

del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità. Il Comune di Mussolente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 30/09/2019 ha approvato il quarto Piano degli Interventi. Vedasi anche CDU allegato.

Gli immobili secondo il P.I. vigente rientrano in zona così classificata:
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA:
zona E – aree agricole.
VINCOLI:
Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua/Fasce di rispetto idraulico.
Per la zona territoriale omogenea e/o per il vincolo sopra elencato valgono le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche Operative del P.I. vigente e adottato, in particolare:
art. 45 – Z.T.O. di tipo E : zone agricole e art. 54 – Zone di tutela e fasce di rispetto.



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

8. TITOLI ABILITATIVI EDILIZI.

P.E. Licenza edilizia N. 64/1974 Prot. n. 2829 rilasciata il 09/09/1974. Domanda presentata da XXXXXXXXX XXXX, XXXXX, XXXXXX, XXXXX residenti a XXXXXX XXXXX XXXXXX per la costruzione di un deposito ortaggi.
Riferito limitatamente a: Comune di Mussolente Catasto: Fg. U/2° particella n. 278 via San Pietro.

P.E. Concessione gratuita per opere edilizie N. 1470/77 rilasciata il 07/10/1977.
Domanda presentata il 23/05/1977 da XXXXXXXXX XXXX, XXXXX, XXXXXX, XXXXX residenti a XXXXXXXXX relativamente ad una costruzione ad uso agricolo per modifiche in corso d'opera di copertura e della quota del vano interrato di un edificio,
Riferito limitatamente a: Comune di Mussolente Catasto: Fg. 2° particella n. 278 via San Pietro.
Certificato di Agibilità rilasciato il 05/06/1979.

P.E. Concessione N. 98/81 Prot. n. 3176/81 del 10/12/1981.
Domanda presentata in data 01/10/1981 da XXXXXXXXX XXXX XXXX nati rispettivamente a XXXXXX il XXXXXX e XXXXXX XXXX XXXX il XXXXX con domicilio in XXXXXXXXX per ottenere la concessione di eseguire la costruzione (sopraelevazione) di un fabbricato ad uso abitazione al piano primo e di un magazzino al piano secondo in via San Pietro n. 1.

Firmato Da: BRODESCO GABRIELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 160311f

Riferito limitatamente a: Comune di Mussolente Catasto: Sez. Unica - Fg. 2° particella n. 278 via San Pietro.
Concessione rilasciata il 14/12/1981.

P.E. Concessione N. 50/86 Prot. n. 17/86 del 07/05/1986 (collegata alla precedente concessione n. 98/81) Domanda presentata in data 03/01/1986 da XXXXXX XXXXX XXXXXX con domicilio in XXXXXXXXX per rinnovare la precedente concessione edilizia n. 98/81 sopraelevazione ad uso abitazione e di un magazzino al piano secondo in via San Pietro.
Riferito limitatamente a: Comune di Mussolente Catasto: Sez. Unica - Fg. 2° particella n. 278 via San Pietro.
Concessione rilasciata il 07/05/1986.

P.E. Domanda per cambio d'intestazione della Concessione Edilizia N. 98/81 Prot. n. 3176/81 del 10/12/1981 e N. 50/86 Prot. n. 17/86 del 07/05/1986 presentata in data 08/09/1988 Prot. n. 5591 dalla sig.ra XXXXXX XXXXX titolare della XXXXXXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXX Visto l'atto di donazione rep. n. 99.143 del Notaio Rinaldi del 12/05/1987, visto il parere della Commissione Edilizia in data 13/09/1988 **è stato concesso** in data 27/09/1988.

P.E. Concessione a titolo gratuito N. 110/86 Prot. n. 5795/86 del 22/10/1986 per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia a fini non abitativi.
Domanda presentata da XXXXXX XXXXX X XXXXX c.f. XXXXXXXXXXX e c.f. XXXXXXXXXX con domicilio in XXXXXXXXX in data 06/10/1986 intesa ad ottenere la concessione ad eseguire lavori di cambio di destinazione **da uso agricolo ad uso commerciale** in via San Pietro n. 1 su terreno censito in Catasto: Comune di Mussolente Sez. Unica - Fg. 2° particella n. 278.
Concesione rilasciata in data 29/10/1986.
Certificato di Agibilità rilasciato il 24/12/1986.

P.E. Concessione a titolo gratuito N. 14/88 Prot. n. 6215/87 del 18/02/1988 per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia a fini non abitativi.
Domanda presentata a nome di XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXX c.f. P.I. XXXXXXX dalla sig.ra XXXXXX XXXXX domiciliata in XXXXXXXXX in data 02/11/1987 intesa ad ottenere la concessione per eseguire lavori di cambio di destinazione ad uso commerciale e la costruzione di due celle frigorifero annesse in via San Pietro n. 1 su terreno censito in Catasto: Comune di Mussolente Sez. Unica - Fg. 2° particella n. 278.
Concesione rilasciata in data 25/02/1988.

P.E. Concessione a titolo gratuito N. 7499/89 Prot. n. 7499/89 del 15/112/1989 per la costruzione di un muretto in c.a. per la protezione del contenitore GPL.
Domanda presentata a nome di XXXXXX XXXXX XXXXXX c.f. P.I. XXXXXXX dalla sig.ra XXXXXX XXXXX domiciliata in XXXXXX XXXXX XXX in data 07/11/1989 in Comune di Mussolente Sez. Unica - Fg. 2° particella n. 278.
Concessione rilasciata in data 21/09/1989.

P.E. Concessione a titolo non gratuito N. 117/90 Prot. n. 3513/90 del 29/09/1990 per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia a fini abitativi e non abitativi.
Domanda presentata a nome di XXXXXX XXXXX XXXXXX di XXXXX XXXXXX c.f./P.I. XXXXXX dalla sig.ra XXXXX XXXXXX titolare dell'omonima XXXXX XXXXXX domiciliata

Firmato Da: BRODESCO GABRIELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 16031f

in XXXXXX XXXXX XXXXXX in data 31/05/1990 intesa ad ottenere la concessione ad eseguire lavori di sistemazione con cambio di destinazione per uso promiscuo, residenziale commerciale in via San Pietro n. 1 su terreno censito in Catasto: Comune di Mussolente Sez. Unica - Fg. 2° particella n. 278.
Concesione rilasciata in data 29/10/1990.

P.E. Certificato di Agibilità, relativo alle concessioni edilizie **n. 64/74 del 03/09/1974, n. 110/96 del 22/10/1986, n. 14/88 del 18/02/1988 e n. 117/90 del 29/09/1990,** rilasciato il 04/12/1991.

P.E. Denuncia di Inizio Attività Edilizia DIA 59-99 Prot. 9447 del 19/11/1999.
Comunicazione presentata dalla sig.ra XXXXXX XXXXX titolare della XXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX con sede in XXXXXX XXXXX XXXXXX in qualità di proprietaria del fabbricato sito in Comune di Mussolente in via San Pietro n. 1, per la realizzazione di un ufficio interno al piano terra, a sud dell'edificio nel vano attualmente adibito a negozio e di un servizio igienico al piano primo nel vano destinato attualmente ad ufficio sito a Nord dell'edificio esistente. Immobile censito in Catasto: Comune di Mussolente - Fg. 2° particella n. 278.

P.E. Concessione N. 45/2002 Prot. n. 9908/2001 del 23/04/2002 per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia.
Domanda presentata a nome di XXXXXX XXXXX XXXXXX con sede in XXXXXX XXXXX XXXXXX relativa al cambio di destinazione di una porzione del fabbricato ad uso residenziale, secondo l'allegato progetto, censito in Catasto: Comune di Mussolente sez. Unica fg. 2 particelle 278, 522, 541.
Concesione rilasciata in data **non indicata.**
Certificato di Agibilità rilasciato il 24/07/2003.

P.E. Denuncia di Inizio Attività Edilizia DIA 59-2003 Prot. 5015 del 02/07/2003.
Comunicazione presentata dalla sig.ra XXXXXX XXXXX titolare della XXXXXX XXXXX XXXXXX con sede in XXXXXX XXXXX XXXXXX in qualità di proprietaria delle unità immobiliari site in Comune di Mussolente in via San Pietro n. 1, censite in Catasto: Comune di Mussolente - Fg. 2° particelle n. 278-522-541 per interventi le cui opere si riferiscono alla prescrizione posta in sede della concessione N. 45/2002 del 23/04/2002 e specificatamente alle osservazioni poste dell'Azienda Sanitaria N. 3 di Bassano del Grappa, a riguardo della superficie finestrata apribile nei vani n. 4 e n. 10 del piano secondo con conseguente cambio di distribuzione interna dell'immobile (vedasi disegni allegati).

P.E. Certificato di Agibilità n. 5667/2003 relativo alla concessione edilizia **N. 45/2002 del 23/04/2002** e **DIA 59-2003 con Prot. n. 5015 del 02/07/2003.**
Dichiarazione di agibilità del fabbricato ad uso residenziale di alloggio al piano secondo sito in via San Pietro n. 1/C, censito in Catasto: Comune di Mussolente sez. Unica fg. 2 particella 278 sub 12 di proprietà della XXXXXX XXXXX XXXXXX con sede in XXXXXX XXXXXX, rilasciato il 24/07/2003.

P.E. Permesso di Costruire n. 54/2004 Prot. 8274 del 03/05/2004.
Domanda presentata dalla sig.ra XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXX residente a XXXXXX XXXXX XXXXXX per lavori di cambio di destinazione di porzione di fabbricato ad uso agrituristico, ricadente nei mappali 278 sub 8-10 sub 5-6 pertinenze comuni mappali 722-716-712 (per 1/2) – 715(per 1/2) - 719 (per 1/2) fg. 2 del Comune di Mussolente.
Il permesso non riguarda l'appartamento.

Firmato Da: BRODESCO GABRIELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 16031f

9. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

9.1 Conformità urbanistico-edilizia.

Corpo A.

Come da premessa si ribadisce che l'appartamento presenta requisiti tecnici di un magazzino **a causa delle infedeli altezze interne dichiarate in tre Pratiche Edilizie C.E. 117/1990 e C.E. 45/2002 e nella DIA n. 5015/2003.**
Infatti durante l'ispezione si sono riscontrate le seguenti altezze: Hmax = 3.11 - Hmin = 1.70 e Hmedia = 2,40, **pertanto l'appartamento non rispetta le norme d'igiene (altezze minime di cui al D.M. 05/07/1975) che prevedono altezze di ml. 2,70 per i locali principali e ml. 2,40 per i locali accessori.**
Non si può nemmeno cercare di recuperare il piano secondo sfruttando la L.R. 51/2019 (recupero dei sottotetti) che prevede altezze interne ridotte (ml. 2,40 locali principali e ml. 2,20 locali accessori) dato che non è possibile farlo creando nuove unità immobiliari ma solo in ampliamento ad unità immobiliari (appartamenti) già esistenti, e l'appartamento sottostante è di altra proprietà.
Inoltre si è riscontrata l'assenza di due poggioli non realizzati uno a Sud ed uno a Nord e delle difformità nelle tramezzature.

Corpo B.

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

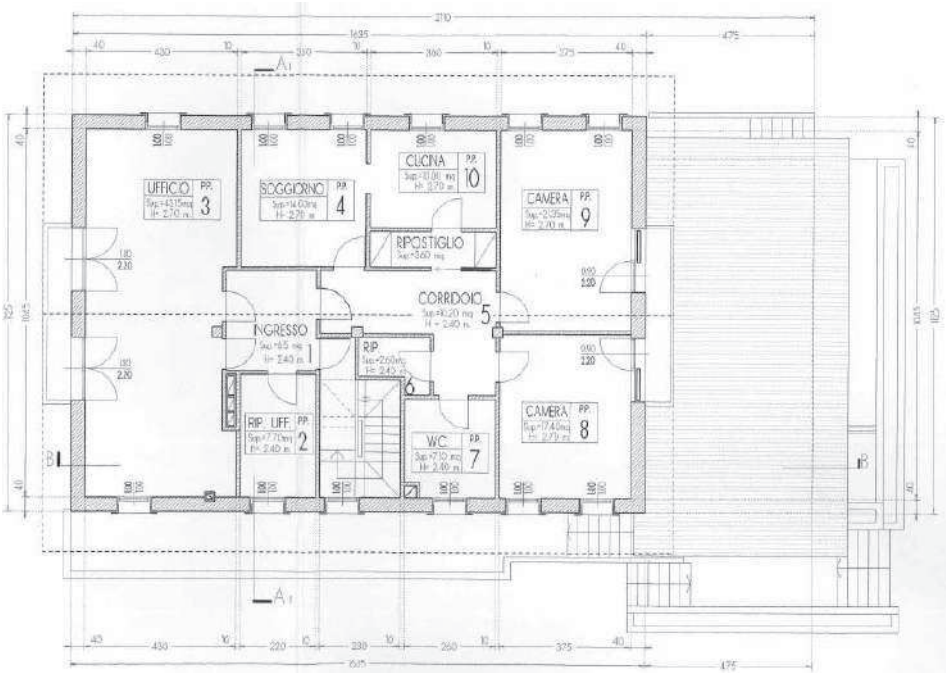
9.2 Pratiche ed interventi di regolarizzazione del corpo A:

Ufficio Tecnico.
Presentazione di:
- SCIA in sanatoria dove si indicherà la corretta destinazione del piano a magazzino invece dell'attuale destinazione ad appartamento, la regolarizzazione dei poggioli assenti e la difformità delle tramezzature.
- Richiesta di una nuova agibilità.

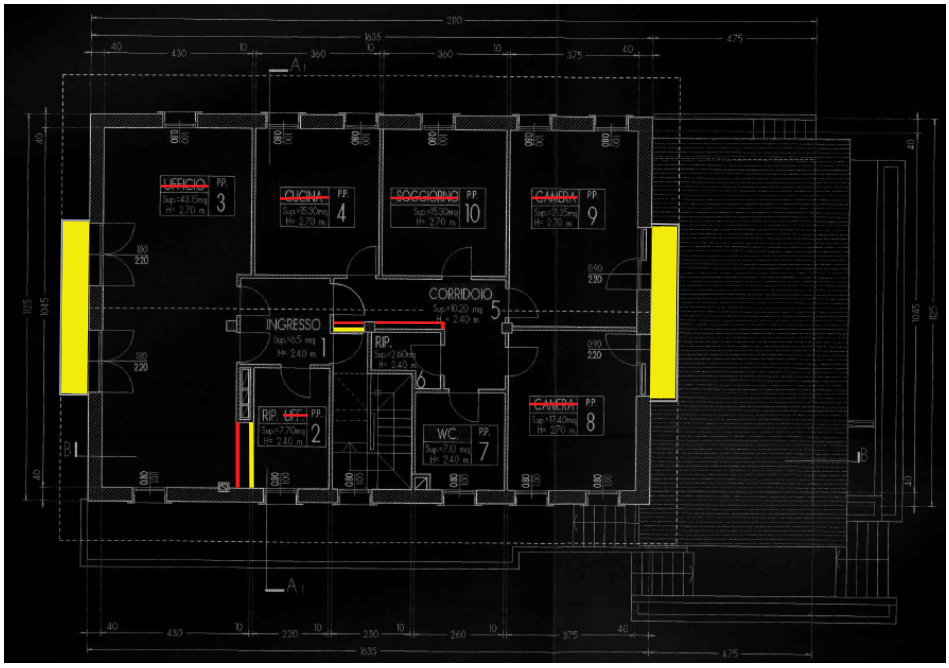
Spese preventivate:
- spese tecniche per pratica edilizia SCIA ed agibilità più oneri/diritti/sanzione compresi € 2.500,00

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

Firmato Da: BRODESCO GABRIELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 16031f



Estratto di progetto come da DIA n. 59/2003 non realizzata.



STATO ATTUALE come da estratto di progetto da Concessione Edilizia N. 45/2002 con modifiche rilevate e da apportarsi nella presentazione della SCIA in sanatoria.

LEGENDA DIFFORMITÀ RILEVATE:

COSTRUITO

DEMOLITO

Firmato Da: BRODESCO GABRIELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 16031f

9.4 Conformità catastale.

La mappa wegis è conforme allo stato dei luoghi.

Corpo A

La planimetria catastale non è conforme con la dichiarata categoria A/2 appartamento; con la presentazione della SCIA in sanatoria la categoria catastale corretta dovrà essere C/2 magazzino. Inoltre la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi, sarà da ripresentare uguale a quella che sarà presentata con la SCIA in sanatoria.

Corpo B.

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

9.5 Pratiche ed interventi di regolarizzazione catastale corpo A.

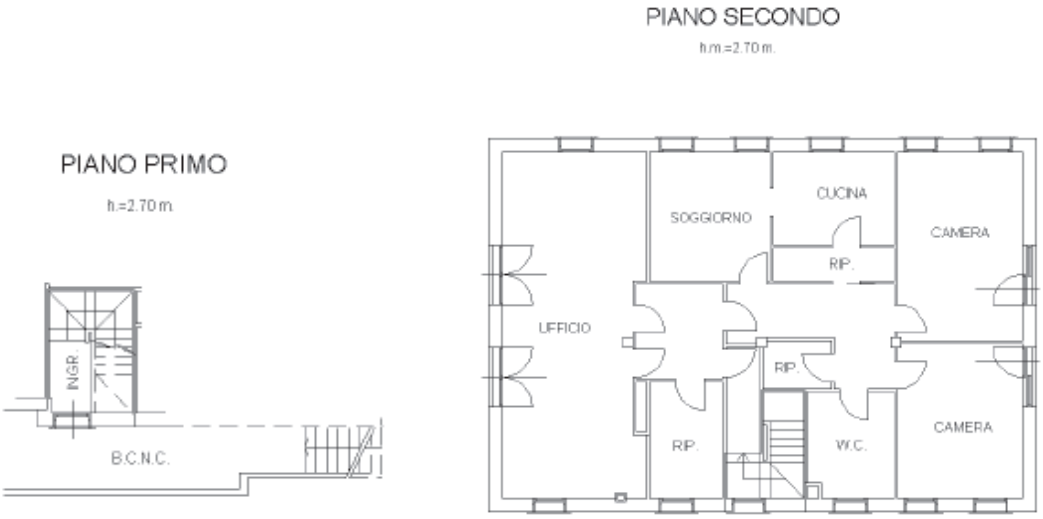
Catasto Fabbricati.

- Presentazione di denuncia di variazione pratica DOCFA con una nuova planimetria corrispondente a quella che si presenterà con la SCIA in sanatoria e presentazione di nuovo elaborato planimetrico.

Spese preventivate:

- spese tecniche per pratica DOCFA ed elaborato planimetrico, più oneri e diritti compresi € 700,00

9.6 Estratto della planimetria presentata.

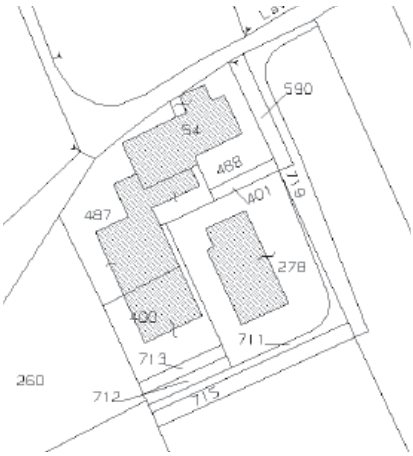


Planimetria non conforme allo stato attuale dell'immobile e da ripresentare come da SCIA

Firmato Da: BRODESCO GABRIELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 16031f

9.7 Corpo B - strada privata contornata in blù su estratto di planimetria catastale.

9.8 Corpi A - B mappa e sovrapposizione mappa ad ortofoto.



10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nell'edificio non è stato istituito un Condominio.
Le spese ricadenti nei beni comuni non censibili vengono ripartite bonariamente fra i comproprietari.
Le spese per la gestione della strada privata vengono ripartite fra i comproprietari in base alla quota di comproprietà.

Firmato Da: BRODESCO GABRIELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 16031f

11. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

11.1 DESCRIZIONE IMMOBILE DI CUI AL PUNTO A

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento mansardato.

Composto da (come da planimetria catastale)**:**
P. T: scala comune esterna
P. Primo.: ballatoio, ingresso e vano scala privati.
P. Secondo: ingresso, ufficio, ripostiglio, disimpegno, soggiorno, ripostiglio, cucina, wc, due camere, ripostiglio.

Posto al Piano Primo e Secondo sviluppa una superficie di circa mq. 182,81 ed una superficie commerciale di **circa mq. 91,41.**

Identificato al catasto fabbricati.
IMMOBILE sito in Comune di MUSSOLENTE (VI)
Intestato a: XXXXXXX XXXXXX nata a xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà 1/1.
CF: fg. 2 particella 278 - sub 12 cat. A/2 - cl. 1 - consistenza 7,5 vani - sup. cat. tot. mq. 187 - sup. cat. tot. escluse aree scoperte mq. 187 – Rendita euro 484,18 – Via San Pietro s.n.c. - Piano: 1-2.
Al presente immobile risultano B.C.N.C. (beni comuni non censibili) la part. 278 sub 7 (scala comune anche ai sub 10-11) e la part. 278 sub 5 (corte comune anche ai sub 9-10-11-12-13).

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): particelle: 487-401-719-711-712-713-400.

Conformità urbanistico-edilizia (cfr punto 1 – 9).
L'appartamento presenta requisiti tecnici relativi a magazzino, non è sanabile per cui bisogna ripristinare la destinazione originaria a magazzino.

Conformità catastale (cfr punto 1 – 9).
L'appartamento presenta requisiti tecnici di magazzino per cui bisogna effettuare una variazione presentando anche planimetrie con cambio di destinazione d'uso.
La mappa wegis è conforme allo stato dei luoghi.

Accessi.
Gli accessi pedonale e carraio si hanno da via San Pietro.
Da via San Pietro diparte una strada privata che porta a diversi immobili, la strada è composta da più particelle catastali appartenenti a più proprietari tra i quali ci sono anche gli esecutati.
L'immobile dispone di corte comune identificata con 278 sub 5, non cintata ed il civico dell'immobile risulta essere 1.

Servitù di passaggio.
Sono presenti delle servitù sulle particelle della strada privata a favore del presente immobile (cfr punto 5.2 altre trascrizioni).

Firmato Da: BRODESCO GABRIELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 16031f

Certificazione energetica.
Per l'immobile si è dovuto redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) perchè ne era privo. Dall'APE redatto l'immobile risulta appartenere alla classe energetica "E".

Epoca di costruzione e condizioni di manutenzione.
L'edificio dove è situato l'appartamento mansardato è stato costruito a più riprese con pratiche edilizie che partono dal 1974 fino al 2004 ed ha conseguito l'agibilità il 24/07/2003.
Il complesso edilizio evidenzia sufficienti condizioni manutentive mentre l'appartamento si presenta secondo le normali condizioni d'uso.

Dati metrici
L'appartamento mansardato con andamento del tetto a capanna è posto al piano secondo.
Durante l'ispezione si sono riscontrate le seguenti altezze: Hmax = 3.11 - Hmin = 1.70 e Hmedia = 2,40, **pertanto l'appartamento non rispetta le norme d'igiene (altezze minime di cui al D.M. 05/07/1975) che prevedono altezze di ml. 2,70 per i locali principali e ml. 2,40 per i locali accessori.**
Sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa **mq. 91,41** così ottenuta:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE REALE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Appartamento comparato a magazzino	182,81 mq.	1/2	mq. 91,41.
		TOTALE	**mq. 91,41.**

Caratteristiche strutturali.

fondazioni: continue in calcestruzzo armato, condizioni buone;

strutture verticali: muratura realizzata in laterizio e pilastri in c.a.

travi dei solai in c.a., condizioni buone;

solai: in laterocemento, condizioni buone;

travi della copertura: in c.a., condizioni buone;

copertura: a capanna realizzata con struttura in c.a e laterizio condizioni buone;

scale: scala esterna ed interna realizzata con struttura in c.a, condizioni buone;

Caratteristiche finiture.

pareti esterne: muratura in laterizio intonacato e tinteggiato, condizioni

Firmato Da: BRODESCO GABRIELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 16031f

sufficienti ma il fabbricato necessita di essere ritinteggiato;

pavimentazione esterna: percorso pedonale: alcune porzioni sono in battuto di cemento, il poggiolo dove c'è l'ingresso in piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti, le piastrelle di ceramica sono da sistemare o sostituire;

recinzione: è presente solo una porzione di recinzione rivolta verso ovest, verso la particella 400 il resto del terreno non è cintato;

porta d'ingresso della scala privata: in legno e vetro, condizioni da riverniciare;

scala privata: scala a due rampe parallele, i gradini sono rivestiti in piastrelle di ceramica, corrimano in legno, condizioni buone;

portoncino d'ingresso appartamento: in legno tamburato piallacciato con legno chiaro non blindato, condizioni buone;

infissi esterni: invetriate in legno con vetrocamera; protezione: balconi alla padovana ai lati est ed ovest; a nord e a sud non sono presenti oscuri, a sud sono presenti tende esterne ombreggianti, condizioni: gli oscuri sono da riverniciare;

infissi interni: in legno tamburato con piallacciatura in legno chiaro ad un'anta battente, condizioni buone;

pavimentazione interna: piastrelle di ceramica in tutti i locali, condizioni: buone;

rivestimenti: nei locali bagno piastrelle in ceramica, in cucina rivestimento come da piano d'appoggio in laminato, condizioni buone;

manto di copertura: materiale: tegole in cemento, coibentazione: guaina bituminosa non si notano infiltrazioni, condizioni: da controllare.

Caratteristiche impianti.

antenna: presente, da verificarne il funzionamento;

GPL: Non essendo presente in zona la rete pubblica di distribuzione del metano viene utilizzato il GPL con rete di distribuzione che parte da bombolone posto interrato nelle particelle 713 e 400 di proprietà altrui e sulle quali sussiste la citata servitù. Il bombolone serve più unità immobiliari dell'edificio ed anche il 278 sub 12. Incassati nel muretto di recinzione delle particelle 713 - 400 sono presenti quattro scatole contatori.
Il GPL viene fornito dalla ditta LIQUIGAS SPA con sede

Firmato Da: BRODESCO GABRIELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 16031f

legale in Brescia il pagamento del consumo avviene mediante l'invio di bolletta; condizioni da verificare e controllare.

elettrico: impianto realizzato sottotraccia con tensione a 220V, condizioni: da controllare con dichiarazione di conformità;

fognatura: tipologia mista con tubazioni in PVC/cemento con recapito su collettore o rete comunale, condizioni da controllare;

idrico: sottotraccia con rete in tubi di ferro zincato e alimentazione diretta da rete comunale, condizioni: da controllare. Impianto privo di dichiarazione di conformità;

termico: impianto di riscaldamento con alimentazione GPL, privo di dichiarazione di conformità;
termosifoni in ghisa in buone condizioni.
caldaia: marca BAXI, modello LUNA max 310 FI, camera stagna posizionata all'interno del bagno, la caldaia produce acqua calda per l'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria. Installata il 12/12/2003 da TERMAC SNC DI BAGGIO LIVIO E MERLO GIOVANNI. Per la caldaia si è reso necessario scaricare dal Catasto Regionale Veneto il libretto d'impianto; non risulta esserci manutentore, condizioni da verificare e controllare;

stufa a pellet: nell'appartamento è presente una stufa a pellet ventilata censita al Catasto Regionale Veneto, presente il libretto d'impianto; installata e manutentata fino il 2019 da B ENERGI SRL di Pozzoleone

citofonico: tipologia: audio, condizioni: da controllare;

telefonico: tipologia: sottotraccia, condizioni: da controllare;

condizionamento: impianto con due macchine esterne e due split, quello in cucina non è funzionante, condizioni da verificare e controllare.

11.2 DESCRIZIONE IMMOBILE DI CUI AL PUNTO B

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

Composta da:
Quota di 1/8 di particelle di terreno.

Firmato Da: BRODESCO GABRIELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 16031f

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

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

Particella 711 - Catasto Fabbricati.
IMMOBILE sito in Comune di MUSSOLENTE (VI)
Intestato a:

1. XXXXXXX XXXXXX nata a xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.
2. XXXXXXX XXXXXX nato a xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni.
3. XXXXXXX XXXXXX nata a xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/4.

CF: fg. 2 particella 711 - Categoria: area urbana - Superficie 160 mq. – Rendita: assente - Via San Pietro piano T.
Confini (da Nord in senso N-E-S-O): particelle: 712 – 278 – 719 – 715 – 716.

Particella 712 - Catasto Fabbricati.
IMMOBILE sito in Comune di MUSSOLENTE (VI)
Intestato a:

1. XXXXXXX XXXXXX nata a xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.
2. XXXXXXX XXXXXX nato a xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni.
3. XXXXXXX XXXXXX nata a xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/4.

CF: fg. 2 particella 712 - Categoria: area urbana - Superficie 48 mq. – Rendita: assente - Via San Pietro piano T.
Confini (da Nord in senso N-E-S-O): particelle: 713 – 278 – 711 – 716 – 260.

Particella 715 - Catasto Terreni.
IMMOBILE sito in Comune di MUSSOLENTE (VI)
Intestato a:

1. XXXXXXX XXXXXX nata a xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.
2. XXXXXXX XXXXXX nato a xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni.
3. XXXXXXX XXXXXX nata a xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/4.

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

Firmato Da: BRODESCO GABRIELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 160311f

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

Particella 719 - Catasto Terreni.
IMMOBILE sito in Comune di MUSSOLENTE (VI)
Intestato a:

1. XXXXXXX XXXXXX nata a xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.
2. XXXXXXX XXXXXX nato a xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni.
3. XXXXXXX XXXXXX nata a xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/4.

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

Si precisa che XXXXXXX XXXXXX nata a xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni è comproprietaria non esecutata.

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

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

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

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

Condizioni di manutenzione e dati metrici.
La strada non è asfaltata, è una strada bianca con bordi non ben definiti, si presenta secondo le normali condizioni d'uso ed ha una larghezza di circa 5 ml. Per la strada non è presente l'impianto d'illuminazione.

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

Firmato Da: BRODESCO GABRIELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 16031f

12. VALUTAZIONE E STIMA

12.1 Criterio di Stima corpo A.

La valutazione viene fatta secondo il metodo M.C.A. (Market Comparison Approach) dell' I.V.S., prendendo come riferimento tre immobili simili (comparabili) di recente compravendita reperiti in zone limitrofe all'immobile da stimare ed in fogli catastali attigui.
L'individuazione è stata effettuata attraverso una ricerca condotta su siti dedicati.
I valori di tali comparabili sono stati confrontati con il subject composto dal **corpo A fg. 2 particella 278 - sub 12 cat. A/2** (appartamento).
Inoltre, dato che l'appartamento risulta avere in realtà una **destinazione urbanistica regolarmente approvata come magazzino,** per ottenere una superficie commerciale, la superficie reale è stata ridotta applicandovi un rapporto mercantile pari ad 1/2 considerando così i locali a magazzino anche se le finiture sono da appartamento.
La superficie commerciale indicata è al lordo delle murature.
L'elaborazione dei calcoli, effettuati mediante confronto, ha portato all'individuazione di un valore di stima unitario che è stato applicato alla superficie commerciale dell' immobile stimato.
I documenti reperiti relativi all'immobile oggetto di stima, sono allegati nella documentazione a corredo della Stima.
Il valore unitario dell'immobile stimato è pari ad **€/mq. 593,71.**

12.2 Criterio di Stima corpo B.

La valutazione viene fatta secondo il metodo M.C.A. (Market Comparison Approach) dell' I.V.S., prendendo come riferimento tre immobili simili (comparabili) di recente compravendita reperiti in zone limitrofe all'immobile da stimare ed in fogli catastali attigui. L'individuazione è stata effettuata mediante un'indagine necessaria per individuare dei terreni classificati come "area urbana" che fossero stati oggetto di compravendita in zona nell'arco degli ultimi anni. La ricerca ha dato risultati utili nel Comune di Mussolente ove è ubicato il terreno in esecuzione, ma la si è dovuta estendere anche al Comune di Rossano Veneto.
Le "aree urbane" trovate per confronto sono adibite a strada ed area di manovra, come quella del caso in questione (vedi relazione allegata). Sono state individuate tre compravendite che potevano essere prese come riferimento. I valori di tali comparabili sono stati confrontati con il subject composto dal corpo B, particelle di strada privata.
L'elaborazione dei calcoli, effettuati mediante confronto, ha portato all'individuazione di un valore di stima unitario che è stato applicato alla superficie commerciale dell'immobile da stimare.
La superficie commerciale indicata è corrispondente alla superficie catastale.
I documenti reperiti relativi all'immobile oggetto di stima, sono allegati nella documentazione a corredo della Perizia.
Il valore unitario dell'immobile stimato è pari ad **€/mq. 53,05.**

12.3 Fonti di informazione

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano del Grappa (VI), Ufficio Tecnico del Comune di Mussolente, recenti compravendite reperite presso siti

Firmato Da: BRODESCO GABRIELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 16031f

dedicati e allegate all'elaborato peritale.

12.4 Valutazione corpi

BENI IMMOBILI	IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERC. (riduzione 1/2) mq.	VALORE UNITARIO €/mq.	VALORE DELL'INTERO €	VALORE DIRITTO E QUOTA €
A	Appartamento comparato a magazzino	91,41	593,71	54.271,00	54.271,00
B	1/8 di Strada privata	63,25	53,05	3.355,00	3.355,00
			TOTALE	**57.626,00**	**57.626,00**

12.5 Adeguamenti e correzioni della stima.

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

Riduzione del valore del 15% sul valore di mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, per assenza di garanzia di vizi occulti, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: si arrotonda a **€ 8.644,00**

Spese tecniche di regolarizzazione.
Urbanistica:
- spese tecniche per pratica edilizia SCIA ed agibilità più oneri/diritti/sanzione compresi circa **€ 2.500,00**

Catastale:
- spese tecniche per pratica DOCFA ed elaborato planimetrico, più oneri e diritti compresi circa **€ 700,00**

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

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

12.6 Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 48.814,00

Firmato Da: BRODESCO GABRIELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 16031f

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

€ 45.614,00

12.7 Giudizio di comoda divisibilità.
Il magazzino non è divisibile.

Vicenza, 13/03/2023

L'esperto.
Arch. Gabriella Brodesco.

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori Provincia di Vicenza
ARCHITETTO Sezione A/a
GABRIELLA BRODESCO
n° 299

ALLEGATI:

- elenco documenti allegati;
- relazione;
- relazione senza dati sensibili;
- documentazione fotografica;
- atto provenienza immobile;
- certificati residenza;
- certificati stato civile;
- catasto: visure storiche immobili;
- catasto: estratto di mappa;
- catasto: planimetrie;
- pratiche edilizie;
- libretto caldaia;
- APE;
- ultima visura ipotecaria;
- stima MCA e comparabili;

Firmato Da: BRODESCO GABRIELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 16031f

- PEC invio avviso inizio operazioni peritali e data sopralluogo al procedente e al custode giudiziario e all'esecutato;
- R.A . invio avviso inizio operazioni peritali all'esecutato;
- PEC invio perizia al procedente;
- e-mail invio perizia all'esecutato, al custode giudiziario ed al comproprietario della strada;
- spese.

Firmato Da: BRODESCO GABRIELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 16031f