
TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO C.C. Soc. Coop.
contro
XXXXXX XXX XXXXXX XXXXXX

n. Gen. Rep. 053/2017 + 225/2020

Giudice: **Dr. Sonia Pantano**
Custode: **Istituto Vendite Giudiziarie**

ELABORATO PERITALE

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

LOTTO 001

COMPLESSO ARTIGIANALE COMPOSTO DA OPIFICIO CON UFFICI, DUE APPARTAMENTI E DA
PARTICELLA DI TERRENO CONTIGUA



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 Caldognو (VI)

Tel.: 0444/985074 – c.f. BRDGRL53H69E864R

e-mail: gabriella.brodesco@libero.it PEC: gabriella.brodesco@archiworld.it

Procedura es.imm. **n. 053/2017 + 225/2020** R.G.E Giudice: **Dr. Sonia Pantano**
promossa da BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO C.C. Soc. Coop.

PREMESSA.

Per l'avvenuta riunione del procedimento n. 053/2017 R.G.E. col procedimento n. 225/2020 R.G.E. promosso da BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO C. C. Soc. Coop. **si sostituisce l'elaborato peritale della perizia depositata in data 06/08/2019, con il presente elaborato integrato e modificato.**

Con il procedimento n. 225/2020 R.G.E. sono state pignorate le particelle 292 e 532 di terreno contigue a quanto in precedenza pignorato.

La particella 292 è legata al rilascio di una concessione edilizia e successiva variante all'ampliamento dell'opificio e alla sopraelevazione degli uffici di cui non è stata ancora chiusa la pratica edilizia con la richiesta dell'agibilità e non è stato ancora presentato l'accatastamento.

La particella 532 di terreno è area accessorio all'opificio. Le due particelle sono parte integrante degli immobili in precedenza stimati.

Pertanto nel presente elaborato peritale si integra e modifica il corpo A inserendo l'ampliamento dell'opificio e la sopraelevazione degli uffici e si inserisce il corpo A1 particella 532 inoltre si modifica il valore di stima che va a comprende tutto il complesso artigianale produttivo.

Si allegano alla presente relazione peritale sostitutiva anche nuovi documenti che assieme a quelli già depositati fanno parte integrante del procedimento R.G.E. n. 053/2017+225/2020.

L'Esperto
Arch. Gabriella Brodesco

Giudice Dr. Sonia Pantano
Custode: Istituto Vendite Giudiziarie
Esperto Incaricato arch. Gabriella Brodesco

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO 001

Procedura es.imm. n. **053/2017 + 225/2020** R.G.E Giudice: **Dr. Sonia Pantano**
promossa da BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO C.C. Soc. Coop.

Diritto (cfr punto 1.): piena proprietà.

Beni (cfr punto 1.): due appartamenti ed opificio con uffici posti in zona artigianale produttiva.

Ubicazione (cfr punto 1.): via Monte Ortigara n. 4 – Mason Vicentino - Colceresa (VI).

Stato (cfr punto 2.): immobile in buono stato di conservazione.

Corpi (cfr punto 1.): corpo A opificio con uffici – A1 area accessorio dell'opificio - corpo B appartamento - corpo C appartamento.

Dati Catastali attuali (cfr punto 1.):

C.F. Comune di Mason Vicentino (VI) Foglio 3:

Particella 297 sub 3 categoria D/1 (opificio con uffici), piani: INT- T

Particella 297 sub 1 categoria A/3 (abitazione di tipo economico) vani 6,5, piani: INT- 1-2.

Particella 297 sub 2 categoria A/3 (abitazione di tipo economico) vani 7, piani: INT- 1-2.

C.T. Comune di Mason Vicentino (VI) Fg. 3 Particella 297 di are 16.50, nat. EU

C.T. Comune di Mason Vicentino (VI) Fg. 3 Particella 292 di are 09.00 Qualità SEMIN. ARBOR

C.T. Comune di Mason Vicentino (VI) Fg. 3 Particella 532 di are 09.82 Qualità SEMIN. ARBOR

Differenze rispetto al pignoramento : nessuna.

Situazione urbanistico/edilizia (cfr punto 1 – 7 – 9.1 – 11.1 – 11.2 - 11.3):

corpo A - opificio con uffici: è presenti una difformità nell'opificio, mancano delle agibilità.

Corpi B e C appartamenti: per l'assenza dei disegni di progetto (P.E. smarrita), non è possibile individuare difformità rispetto il progetto approvato.

Situazione catastale (cfr punto 1 – 9.2 - 11.1 – 11.2 - 11.3):

mappa wegis: manca l'inserimento dell'ampliamento dell'opificio perchè non accatastato.

corpo A - opificio con uffici: sono presenti difformità. La sopraelevazione degli uffici e l'ampliamento dell'opificio non sono stati accatastati.

Corpo B: sono presenti difformità.

Corpo C: non presenta difformità.

Valore di stima opificio con uffici corpo A (cfr punto 12): € 318.879,25 ed €/mq. 300,91

Valore di stima particella adiacente (accessorio opificio) corpo A1 (cfr punto 12): € 29.549,35 ed €/mq. 30,091

Valore di stima appartamento corpo B (cfr punto 12): € 153.208,80 ed €/mq. 851,16

Valore di stima appartamento corpo C (cfr punto 12): € 157.464,60 ed €/mq. 851,16

Date/valori comparabili riferiti – corpo A (cfr allegati): 2016 € 171.600,00 - 2016 € 340.000,00, 2017 € 175.000,00.

Date/valori comparabili riferiti – corpo B e C (cfr allegati): 2017 € 110.000,00 - 2017 € 194.500,00 - 2014 € 158.000,00.

Valori medi aggiudicazioni precedenti individuati in tre diversi paesi confinanti di opifici con ufficio ed abitazione (in base ai dati forniti da Astalegale): Breganze anno 2016 €/mq. 176 – Sarcedo anno 2017 €/mq. 195 – Bassano del Grappa anno 2018 €/mq. 279.

Valore di vendita forzata proposto con spese a carico dell'acquirente (cfr punto 12): € 551.837,00 ed €/mq. comprensivo della superficie di terreno della particella adiacente €/mq. 229,29.

Valore mutuo (cfr punto 5.2): Capitale € 380.000,00, durata 6 anni e 9 mesi - Ipoteca € 665.000,00.

Vendibilità/appetibilità: vendibilità non facile, appetibilità sufficiente.

Motivo: edificio specialistico.

Possibili interessati: non noti.

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

Occupazione (cfr punto 4): il corpo B è occupato dal figlio del proprietario, il corpo C è occupato dal proprietario ed il corpo A (opificio con uffici) è utilizzato dal proprietario.

Titolo di occupazione (cfr pag. 4): l'appartamento corpo B è occupato con comodato d'uso gratuito.

Spese tecniche di regolarizzazione catastale e/o urbanistica: € 8.400,00

Oneri (cfr punto 5): nessuno.

APE (cfr punto 1): dall'attestato di prestazione energetica la classe energetica dei due appartamenti e degli uffici del Piano Terra risulta essere G. L'opificio e gli uffici del P. Primo sono privi di agibilità quindi non si redige l'APE.

Problemi particolari-informazioni utili-criticità:

- Il nome XXX XXX del sig. XXXXX in alcuni documenti e nella documentazione catastale a volte è riportato erroneamente con XXXXX.

- La prima relazione notarile ipocatastale ventennale presentata dal Procedente nella descrizione della storia della proprietà non è corretta, non ha chiarito perché sussiste una diversità tra la superficie del terreno acquistato e la superficie catastale dichiarata.

La sottoscritta ha dovuto, mediante visura all'archivio storico microfilmato, fare tutta la storia della particella 297 su cui XXXXX XXX XXXX XXXX ha costruito gli immobili oggetto di esecuzione ed ha individuando due errori.

Un errore è stato fatto del Notaio che non ha riportato nell'atto del 1970 l'esatta superficie di una particella ed un errore è stato fatto dal Catasto dove, con aggiornamento d'ufficio, ha inserito erroneamente nella particella 297 che al tempo era suddivisa in più particelle, una particella mai acquisita con atto notarile, successivamente la particella non acquisita assieme ad altra superficie è stata ceduta al Comune e dai conteggi la superficie catastale della particella attuale risulta corretta.

Vedasi il punto 6. dove viene fatta la storia dettagliata della particella 297 ente urbano.

LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 in separazione dei beni di opificio con uffici posto al Piano Interrato, Piano Sottostrada, Piano Terra e Piano Primo sito in via Monte Ortigara n. 4 - Mason Vicentino - Colceresa (VI).

Composto da:

P.Int.: scala di accesso dal Piano Terra e centrale termica comune con il sub 1 ed il sub 2 (ora ripostiglio perché la centrale termica è dimessa), ampio locale in planimetria catastale indicato come autorimessa, fossa di riparazione automezzi, piccolo magazzino.

P. Sottostrada: ampliamento dell'opificio.

PT: ingresso dalla corte comune e dal vano scala comune, officina, vano scala che porta al Piano Interrato, w.c., salone, due locali ufficio con w.c.

P1: ingresso dalla corte comune, vano scala comune, due locali ufficio più bagno, poggiolo, piccolo balcone.

Posto al Piano Interrato, Piano Sottostrada, Piano Terra e Piano Primo sviluppa una superficie commerciale di circa **mq. 1.059,70**

Identificato al catasto fabbricati e terreni di Mason Vicentino (VI).

Intestato ad XXXXX XXXXX (in realtà è XXX XXXX) XXXXX nato a XXXXX il XXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXX. Proprietà 1000/1000.

C.F. Foglio 3 Particella 297 sub 3, cat. D/1, rendita catastale € 3.537,73, via M. Ortigara, Piano INT- T.

C.T. Foglio 3 Particella 297, cat. ENTE URBANO sup. are 16 ca 50.

Intestato ad XXXXX XXX XXXX XXXXX nato a XXXXX il XXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXX. Proprietà 1000/1000.

C.T. Foglio 3 Particella 292, Qualità SEMIN. ARBOR. Cl. 2, sup. are 09 ca 00, R.D. € 8,60 – R.A. € 4,18.

Gli immobili dell'ampliamento dell'opificio e della sopraelevazione degli uffici non sono accatastati pertanto sono privi di tutta la documentazione.

Pertinenze e/o beni comuni non censibili.

Per la mancanza dell'elaborato planimetrico le parti comuni non sono censite al Catasto Fabbricati come subalerni ma sono individuate nelle planimetrie.

Risulta comune al sub 3:

- L'area scoperta su cui sono eretti gli immobili individuata al Catasto Terreni con particella 297 ente urbano.
- L'area individuata al Catasto Terreni con particella 292 legata alla concessione dell'ampliamento dell'opificio e della sopraelevazione degli uffici.
- L'ex locale centrale termica con la scala a scendere, comune ai sub 1-2-3 posta al Piano Interrato ora dimessa, alla quale si giunge passando attraverso il locale officina del sub 3.

- L'ingresso all'edificio.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O) part.lle 741, 377, 709, 710, 708, via Monte Ortigara, part.la 533 facente parte della strada di proprietà comunale, part.la 532 corpo A1.

Coerenza Urbanistica/Edilizia:

Uffici

Gli uffici sono conformi a quanto autorizzato con la P.E. n. 15/92, ma non risulta rilasciata alcuna agibilità.

Opificio:

La porzione centrale su due piani è conforme a quanto autorizzato con Licenza Edilizia n. 84/72 e Concessione Edilizia n. 15/92 tranne che per le dimensioni di una finestra al Piano Terra.

Risulta rilasciata un'agibilità parziale relativa ai soli locali ad uso deposito e magazzino.

L'ampliamento dell'opificio verso Est è conforme alla variante con P.E. n. 15/92 ma privo di agibilità.

Coerenza Catastale:

La mappa wegis è corretta, manca l'ampliamento dell'opificio ma, non essendo accatastato, in mappa non compare.

Opificio

La planimetria Catastale del Piano Interrato e del Piano Terra presenta delle difformità rispetto lo stato dei luoghi ed il progetto approvato:

Piano Interrato:

- nel piccolo magazzino mancano due finestre,
- in vicinanza del piccolo magazzino manca la fossa di riparazione delle auto ed una finestra.

Piano Terra:

- manca la porta d'accesso dal vano scala comune all'officina,
- non è indicata la fossa di riparazione delle auto.

La planimetria Catastale dell'ampliamento dell'opificio non c'è perchè l'immobile non è stato censito in Catasto.

Uffici

Nella planimetria catastale, gli uffici posti al Piano Terra, presentano delle difformità rispetto lo stato dei luoghi ed il progetto approvato:

- il corpo uffici ha dimensioni minori,
- l'ingresso agli uffici si trova attualmente nel vano scala comune,
- la distribuzione interna dei locali è completamente diversa,
- la forometria del prospetto sud è difforme,
- nel prospetto nord è presente una finestra in corrispondenza del w.c.

La planimetria Catastale degli uffici posti al Piano Primo non c'è perchè l'immobile non è stato censito in Catasto.

Accesso: si accede da cancello pedonale e carraio di via Monte Ortigara con civico n. 4

Certificazione energetica: l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) attribuisce agli uffici del Piano Terra la classe energetica G.

Gli uffici del Piano Primo sono privi di agibilità quindi non si redige l'APE.

L'ampliamento dell'opificio è privo di agibilità pertanto dell'opificio non si redige l'APE.

A.1 Piena proprietà per la quota di 1000/1000 in separazione dei beni di terreno agricolo sito in via Monte Ortigara n. 4 - Mason Vicentino - Colceresa (VI).

Composto da:

particella di terreno agricolo cintata con i corpi A-B-C (opificio con uffici ed abitazioni) ed utilizzata come terreno accessorio all'opificio.

Superficie commerciale pari alla superficie catastale **mq. 982.**

Identificato al catasto terreni di Mason Vicentino (VI).

Intestato ad XXXXX XXX XXXX XXXXX nato a XXXXX il XXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXX. Proprietà 1000/1000.
C.T. Foglio 3 Particella 532, Qualità SEMIN. ARBOR. Cl. 2, sup. are 09 ca 82, R.D. € 9,38 – RA € 4,56.

Coerenza Urbanistica/Edilizia:

Nella particella sono presenti due tettoie utilizzate come deposito che non sono autorizzate, dovranno essere rimosse.

Coerenza Catastale:

La particella non è coltivata a seminativo arborato, è utilizzata come spazio accessorio dove sono depositati materiali e cose di vario genere.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O) part.lle 599, 600, 292, 297 e part.lle 533, 598 facenti parte della strada di proprietà comunale.

Accesso: si accede da cancello pedonale e carraio di via Monte Ortigara con civico n. 4 e da cancello che si trova lungo la strada laterale le cui particelle sono state da poco acquistate dal comune di Colceresa. L'esecutato comunque è in possesso di diritto di passaggio, per istituita servitù, redatto in occasione dell'acquisto della particella 532 anch'essa oggetto di esecuzione immobiliare.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 in separazione dei beni di appartamento posto al Piano Primo sito in via Monte Ortigara n. 4/2 - Mason Vicentino (VI) - Colceresa.

Composto da:

P.Int.: scala di accesso dal Piano Terra e centrale termica comune con il sub 2 ed il sub 3 (ora ripostiglio perché la centrale termica è dimessa).

P1: ingresso, locale soggiorno – cucina, corridoio, due camere di cui una matrimoniale, una stanza, due bagni, un ripostiglio, un lungo poggiolo.

P2: un'ampia terrazza posta sul tetto in comune con il sub 2.

Posto al Piano Interrato, Primo, Secondo sviluppa una superficie commerciale di circa **mq. 180.**

Identificato al catasto fabbricati di Mason Vicentino (VI).

Intestato ad XXXXX XXXXX (in realtà è XXX XXXX) XXXXX nato a XXXXX il XXXXX

c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXX. Proprietà 1000/1000

Foglio 3 Particella 297 sub 1, cat. A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani superficie catastale totale mq. 150, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.139, rendita catastale € 436,41, via M. Ortigara, Piano INT-1-2

Pertinenze e/o beni comuni non censibili.

Per la mancanza dell'elaborato planimetrico le parti comuni non sono censite al Catasto Fabbricati come subalterni ma sono individuati nelle planimetrie.

Risulta comune al sub 1:

- L'area scoperta su cui sono eretti gli immobili individuata al Catasto Terreni con particella 297 ente urbano.
- L'ex locale centrale termica con la scala a scendere, comune ai sub 1 - 2 -3 posta al Piano Interrato ora dimessa, alla quale si giunge passando attraverso il locale officina del sub 3.
- La terrazza posta sul tetto, comune ai sub 1- 2.
- L'ingresso all'edificio e la scala.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): vista su corte comune part. 297, vista su ampliamento dell'opificio non censito, particella 297 sub 2, disimpegno della scala comune e scala comune.

Coerenza Urbanistica/Edilizia:

La pratica N. 64/1973, variante e sopraelevazione di edificio ad uso abitazioni, quale variante alla licenza edilizia N. 84/1972, nell'archivio comunale non si trova, il tecnico ritiene sia andata smarrita.

Il sig. XXXXX XXX XXXX XXXXX fra i suoi documenti ha trovato, relativamente a questa pratica, la sola abitabilità.

Per l'assenza dei disegni di progetto non è possibile eseguire un confronto con lo stato dei luoghi.

Coerenza Catastale:

La mappa wegis è corretta, manca l'ampliamento dell'opificio ma non essendo accatastato, in mappa non compare.

La planimetria catastale dell'appartamento per i piani:

- Interrato (ex centrale termica) ed il piano di copertura con terrazza è coerente con lo stato dei luoghi.
- Piano Primo (appartamento) è difforme per la presenza di un secondo bagno e l'apertura di un varco tra cucina e soggiorno.

Accesso: si accede da cancello pedonale e carraio di via Monte Ortigara con civico n. 4

Certificazione energetica: l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) attribuisce all'immobile la classe energetica G.

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 in separazione dei beni di appartamento posto al Piano Primo sito in via Monte Ortigara n. 4/1 - Mason Vicentino (VI) - Colceresa.

Composto da:

P.Int.: scala di accesso dal Piano Terra e centrale termica comune con il sub 1 ed il sub 3 (ora ripostiglio perché la centrale termica è dimessa).

P1: ingresso, cucina, soggiorno, guardaroba, ripostiglio, disimpegno notte, camera con bagno, due camere, bagno, un lungo poggiolo.

P2: un'ampia terrazza posta sul tetto in comune con il sub 1.

Posto al Piano Interrato, Primo, Secondo sviluppa una superficie commerciale di circa **mq. 185.**

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Mason Vicentino (VI).

Intestato ad XXXXX XXXXX (in realtà è XXX XXXX) XXXXX nato a XXXXX il XXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1000/1000.

Foglio 3 Particella 297 sub 2, cat. A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale mq. 157, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.142, rendita catastale € 469,98, via M. Ortigara, Piano INT-1-2

Pertinenze e/o beni comuni non censibili.

Per la mancanza dell'elaborato planimetrico le parti comuni non sono censite al Catasto Fabbricati come subalterni ma sono individuati nelle planimetrie.

Risulta comune al sub 1:

- L'area scoperta su cui sono eretti gli immobili individuata al Catasto Terreni con particella 297 ente urbano.
- L'ex locale centrale termica con la scala a scendere, comune ai sub 1 - 2 -3 posta al Piano Interrato ora dimessa, alla quale si giunge passando attraverso il locale officina del sub 3.
- La terrazza posta sul tetto, comune ai sub 1- 2.
- L'ingresso all'edificio e la scala.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): particella 297 sub 1, vista su ampliamento dell'opificio, vista su corte comune part. 297, disimpegno comune.

Coerenza Urbanistica/Edilizia:

La pratica N. 64/1973, variante e sopraelevazione di edificio ad uso abitazioni, quale variante alla licenza edilizia N. 84/1972, nell'archivio comunale non si trova, il tecnico ritiene sia andata smarrita.

Il sig. XXXXX XXX XXXX XXXXX fra i suoi documenti ha trovato, relativamente a questa pratica, la sola abitabilità.

Per l'assenza dei disegni di progetto non è possibile eseguire un confronto con lo stato dei luoghi.

Coerenza Catastale:

La mappa wegis è corretta, manca l'ampliamento dell'opificio ma non essendo accatastato, in mappa non compare.

La planimetria catastale dell'appartamento per i piani:

- Interrato (ex centrale termica) ed il piano di copertura con terrazza è coerente con lo stato dei luoghi.
- Piano Primo (appartamento) è coerente con lo stato dei luoghi.

Accesso: si accede da cancello pedonale e carraio di via Monte Ortigara con civico n. 4

Certificazione energetica: l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) attribuisce all'immobile la classe energetica G.

2. DESCRIZIONE SINTETICA:

Il complesso artigianale produttivo è ubicato nella zona sud-ovest di Mason Vicentino - Colceresa (VI) in via Monte Ortigara n. 4, asse viario che collega Breganze, Mason Vicentino, Molvena Marostica.

L'immobile è composto da un opificio con uffici e da due appartamenti. L'ampliamento dell'opificio e la sopraelevazione degli uffici sono privi di agibilità e non risultano ancora censiti in Catasto anche se i lavori sono stati completati da tempo e da tempo sono in uso. L'opificio con uffici definito corpo A occupa il Piano Interrato, il Piano Sottostrada, il Piano Terra ed il Piano Primo, l'opificio è utilizzato come autofficina e dispone di due ampie officine, salone esposizione, autorimessa, ampio magazzino ed un servizio. Gli uffici posti al Piano Terra e Primo dispongono di ampi locali ben illuminati con i relativi servizi. Solo gli uffici del Piano Terra sono utilizzati per l'attività mentre quelli del Piano Primo sono utilizzati come lavanderia e ripostiglio per gli appartamenti. Nella parte retrostante ci sono due particelle di terreno, part. 292 e par. 532. La particella 292 è area pertinenziale dell'opificio mentre la particella 532 (corpo A1) è area accessorio dell'opificio. L'area delle due particelle è utilizzata come deposito di materiali e cose e nella particella 532 sono presenti anche due baracche prive di autorizzazione. All'area retrostante si accede anche da cancello posto lungo la strada laterale.

I due appartamenti definiti: corpo B e corpo C sono posti al Piano Primo. Il corpo B è rivolto verso Nord mentre il corpo C è rivolto verso Sud. La costruzione e lo stile progettuale del complesso sono tipici agli anni settanta. Al Piano Interrato i tre corpi dispongono di una piccola centrale termica ora dimessa posta nel sottoscala ed utilizzata come ripostiglio. L'accesso all'ex centrale termica si ha passando attraverso il Piano Terra dell'officina.

La costruzione si presenta in buono stato manutentivo.

Caratteristiche zona: zona posta in posizione periferica rispetto il centro di Mason Vicentino, nelle immediate vicinanze del cimitero, a destinazione artigianale-produttiva-industriale con traffico principalmente locale e parcheggi buoni.

Servizi della zona: spazi verdi, verde attrezzato, supermercato, farmacia, negozi al dettaglio, palazzetto dello sport, scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore, bar, ristoranti, agriturismi. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: principalmente zone agricole, il centro storico del paese è facilmente raggiungibile, le attrazioni paesaggistiche presenti sono la zona pedemontana.

Collegamenti pubblici (km): pullman (0,300).

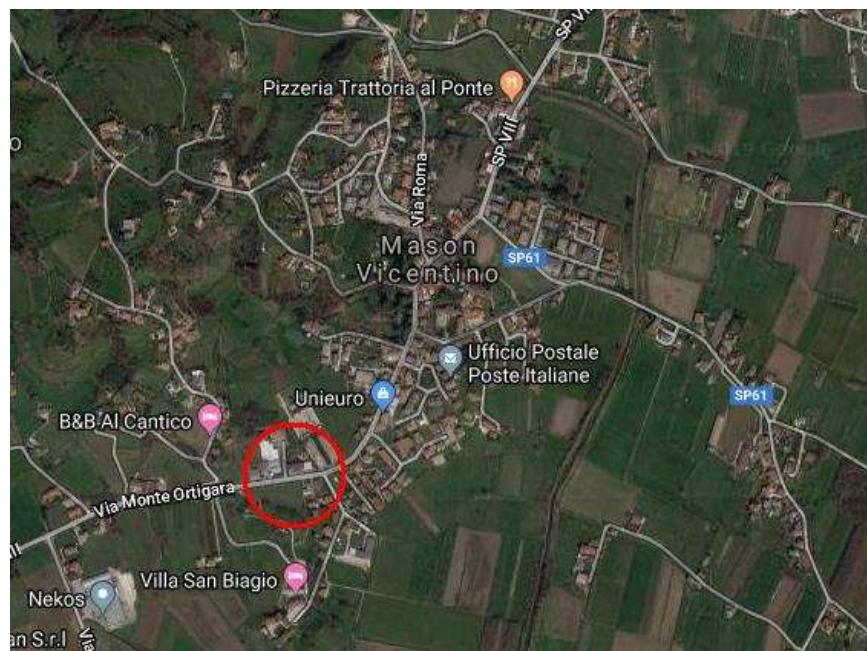


FOTO AEREA DELLA ZONA SUD-OVEST DI MASON VICENTINO DOVE SONO SITUATI GLI IMMOBILI



FOTO AEREA DEL COMPLESSO ARTIGIANALE

Giudice Dr. Sonia Pantano
Custode: Istituto Vendite Giudiziarie
Esperto Incaricato arch. Gabriella Brodesco



VISTA DEL COMPLESSO ARTIGIANALE DA VIA MONTE ORTIGARA
L'APPARTAMENTO, CORPO B E' POSTO SUL RETRO DELL'EDIFICIO



STRADA LATERALE AL COMPLESSO ARTIGIANALE CHE CONDUCE AL ALTRO INGRESSO



ALTRO CANCELLO D'INGRESSO CHE CONDUCE ALL'AREA RETROSTANTE

Giudice Dr. Sonia Pantano
Custode: Istituto Vendite Giudiziarie
Esperto Incaricato arch. Gabriella Brodesco

3. RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO.

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

3.1. Dati debitore esecutato

XXXXXX XXX XXXX XXXXX nato a XXXXX il XXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXX.

3.2. Residenza

Residente a XXXXX XXXXX XXXX in via XXXXX XXXXX - XXXXX

3.3. Stato civile e regime patrimoniale

Coniugato il XXXXX con XXXXX XXXXX XXXXX nata il XXXXX a XXXXX

Annotazioni

Con atto in data XXXXX dell'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di XXXXX XXXX lo sposo XXXXX XXX XXX XXXX ha scelto il regime patrimoniale ai sensi del comma 1° dell'art. 228 della legge 19/05/1975 n. 151 (separazione dei beni).

4. STATO DI POSSESSO.

L'appartamento, corpo B è attualmente occupato dal Sig. XXXXX XXXXX con la sua famiglia. Il Sig. XXXXX XXXXX nato il XXXXX a XXXXX è XXXXX dell' XXXXX che gli ha concesso l'appartamento in comodato d'uso gratuito (vedi documento in allegati). Gli altri immobili, corpi A-A1 e C, sono occupati dal sig. XXXXX XXX XXX XXXXX.

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 provv. 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 a favore di **BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO - CREDITO COOPERATIVO DI FARÀ VIC.NA - SOCIETA' COOPERATIVA** a carico di XXXXX XXX XXX XXXXX.

Concessione a garanzia di apertura di credito in data 09/08/2010 n. 55.380 Rep. Notaio Ornella Maria De Virgiliis, iscrizione in data 11/08/2010 ai nn. 7.275/1.571 presso l'Ufficio

Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Bassano del Grappa.

Capitale € 380.000,00, durata 6 anni e 9 mesi
Ipoteca € 665.000,00.

Beni colpiti per la piena proprietà :
Comune di Mason Vicentino – C.F. – Fg. 3
Particella 297 sub 1
Particella 297 sub 2
Particella 297 sub 3

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di **CENTROVENETO BASSANO BANCA – CREDITO COOPERATIVO S. C.** con sede in Longare (VI) a carico di XXXXX XXX XXXX XXXXX.

Atto giudiziario in data 10/01/2019 n. rep. 382/2019. Pubblico Ufficiale Tribunale di Vicenza (VI)

Iscrizione in data 11/02/2019 ai nn. 1362/194 presso l’Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Bassano del Grappa.

Derivante da decreto ingiuntivo

Capitale € 46.869,78

Totale € 65.000,00

Beni colpiti:

Comune di Mason Vicentino

C.F. – Fg. 3:

Particella 297 sub 1

Particella 297 sub 2

Particella 297 sub 3

C.T. – Fg. 3 :

Particella 297 ente urbano di 16.are e 50 centiare

Particella 292 di are 9.00

Particella 532 di are 9.82

Pignoramenti:

Pignoramento a favore di **BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO - CREDITO COOPERATIVO DI FARÀ VIC.NA - SOCIETA' COOPERATIVA** a carico di XXXXX XXX XXXX XXXXX.

Verbale di pignoramento immobili in data 11/01/2017 n. rep. 70 Cron. Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Vicenza.

Trascrizione in data 30/01/2017 ai nn. 867/638 presso l’Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Bassano del Grappa.

Beni colpiti per la piena proprietà :

Comune di Mason Vicentino

C.F. – Fg. 3:

Particella 297 sub 1

Particella 297 sub 2

Particella 297 sub 3

Comune di Mason Vicentino –

C.T. – Fg. 3:

Particella 297 di are 16.50, nat. EU

Pignoramento a favore di **BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO -**

CREDITO COOPERATIVO DI FARÀ VIC.NA - SOCIETA' COOPERATIVA a carico di XXXXX XXX XXXX XXXXX.

Verbale di pignoramento immobili in data 29/06/2020 n. rep. 2392/2020 - Tribunale di Vicenza.

Trascrizione in data 30/07/2020 ai nn. 6.068/4268.

Bene colpiti per la piena proprietà :

Comune di Mason Vicentino

C.T. – Fg. 3:

Particella 292 di are 9.00

Particella 532 di are 9.82

Altre trascrizioni

Trascrizione a favore del Comune di Mason Vicentino (VI) c.f. 00434480240 contro XXXXX XXXXX (in realtà XXX XXXX) XXXXX.

Titolo: atto di convenzione edilizia ai sensi dell'art. 4 L.R.12/01/1982 n.1 successivamente prorogata con L.R. 15/01/1985 n. 7 e L.R. 05/03/1987 n. 11, in data 30/12/1987 rep.

9839/554 Notaio Ornella Maria De Virgiliis di Marostica

Trascrizione in data 15/01/1988 variata in data 10/05/2005 ai nn. 351/305 presso l'Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Bassano del Grappa.

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 Attuale proprietario: C.T. Fg. 3 particella 297

Da oltre il ventennio XXXXX XXX XXXX XXXXX nato a XXXXX (VI) il XXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX risulta proprietario dei terreni acquistati con i seguenti atti:

- Compravendita in data 05/06/1967 n. 31.109 rep. Notaio Rinaldo Rinaldi registrato a Marostica il 23/06/1967 n. 261 Vol. 95 Pubbl., trascritto presso la Direzione Provinciale di Vicenza – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa in data 12/07/1967 ai nn. 2.695 RG e 2.312 RP;

Riferito limitatamente a:

C.T. Comune di Mason Vicentino, partita 2083 sez. Unica fg. 3 particelle:

155/d prato arb. di are 5.70 RD 32,78 – RA 10,26

149/c sem. arb. di are 1.80 RD 17,19 – RA 4.68

Per un totale di are 7.50.

- Compravendita in data 06/10/1970 n. 46.701 rep. Notaio Rinaldo Rinaldi registrato a Marostica il 23/10/1970 n. 352 Vol. 97 Pubbl., trascritto presso la Direzione Provinciale di Vicenza – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa in data 03/11/1970 ai nn. 4.195 RG e 3.686 RP;

Riferito limitatamente a:

C.T. Comune di Mason Vicentino, partita 2082 sez. Unica fg. 3 particelle:

299 prato arb. 2[^] di are 5.10 RD 29,32 – RA 9,18
292/a sem. arb. 2[^] di are 4.10 RD 38,95 – RA 10,66
298 sem. arb 2[^] di are 1.80 RD 17,10 – RA 4,68
149/c sem. arb. 2[^] di are 0.20 RD 1,90 – RA 0,52

Per un totale di are 11.20.

Nel presente atto la superficie della particella 298 è erroneamente indicata in are 1.80. In base alle risultanze catastali la superficie della particella è in realtà di are 0.74 (si tratta infatti della particella ex 155c di are 0.74, creata con frazionamento n. 12/1967).

Pertanto **la superficie totale dei terreni realmente acquistati con l'atto suddetto non è di are 11.20 bensì di are 10.14** (la differenza – are 1.06 – è data dalla differenza fra la superficie errata di are 1.80 del mappale 298 e la superficie esatta dello stesso di are 0.74).

Con le due compravendite il sig. XXXXX XXX XXXX XXXX diviene quindi proprietario di una **superficie complessiva di 17.64 are di terreno** (7.50 are +10.14 are), **area che differisce dall'attuale area di terreno della particella 297 di are 16.50.**

Pertanto si è provveduto a fare la storia di tale particella qui sotto descritta.

Al Catasto Terreni, dalla visura effettuata nell'archivio storico microfilmato, nella partita 2399 in ditta al sig. XXXXX XXX XXXX XXXX risultava caricata la seguente particella: 297 ex 155/d e ex 149/c di are 750 (acquisita con l'atto del 1967)

Le particelle seguenti (acquisite con l'atto del 1970):

298 di are 0.74
299 di are 510
330 ex 149/c di are 0.20
332 ex 292/a di are 4.10

risultano accorpate alla particella 297. La fusione delle particelle 298, 299, 330, 332 alla particella 297 porta la superficie di quest'ultima ad are 17.64, pari alla superficie totale dei terreni acquistati dalla ditta XXXXX XXX XXXX XXXX.

Si segnala tuttavia che alla particella 297 è stata erroneamente unita, con aggiornamento d'ufficio, anche la particella 154 di are 1.36, mai acquisita con atto notarile.

Comprendendo anche la particella 154 di are 1.36 la particella 297 arriva ad avere superficie di are 19.00, superficie con la quale viene trasferita al Catasto Fabbricati come ente urbano.

In seguito la particella 297 è stata frazionata generando la particella 372 di are. 2.50. Nella particella 372 rientra l'area della particella 154 di are 1.36 ed una porzione della 297 di are 1.14. Con tale frazionamento dunque la particella 154 di are 1.36, erroneamente fusa in precedenza alla 297, è stata di fatto stralciata, così che la superficie effettiva della particella 297 risulta alla fine correttamente di are 16.50 (superficie che si ottiene sia detraendo are 2.50 dalla superficie, errata, di are 19.00, sia detraendo are 1.14 dalla superficie, corretta, di are 17.64).

La particella 372 di 2.50 are è stata successivamente ceduta dal Sig. XXXXX XXX XXXX XXXXX al Comune di Mason Vicentino con atto di compravendita di terreno stipulato dal Dott. Vito Mantia, Segretario del Comune di Mason Vicentino, in data 15/04/1978 rep. 226 trascritto presso la Direzione Provinciale di Vicenza – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa in data 26/06/1978 nn. 2772/3224

La particella 297 pertanto risulta avere superficie di 16.50 are, come da visura storica.

Sulla particella 297 il Sig. XXXXX XXX XXXX XXXXX ha edificato degli immobili. Con variazione del 23/01/1978 n. 11/1978 in atti dal 19/10/1999 – attribuzione di identificativo - le unità immobiliari di cui alle planimetrie n. 11 – 12 – 13 del 23/01/1978 venivano censite rispettivamente con le particelle 297 sub 1, 297 sub 2 e 297 sub 3. A seguito delle variazioni catastali XXXXX XXX XXXX XXXXX è proprietario dei seguenti beni immobili:

C.T. Fg. 3 particella **297 di are 16.50 – ente urbano**

C.F. Fg. 3 particelle **297 sub 1, 297 sub 2 e 297 sub 3**

6.2 Attuale proprietario: C.T. Fg. 3 particelle 292 – 532.

Da oltre il ventennio XXXXX XXX XXXX XXXXX nato a XXXXX (VI) il XXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX risulta proprietario dei terreni acquistati con i seguenti atti:

- Compravendita in data 30/12/1983 n. 80.892 rep. Notaio Rinaldo Rinaldi registrato a Bassano del Grappa il 19/01/1984 n. 384 Mod. 2, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa in data 25/01/1984 ai nn. 715 RG e 606 RP;

Riferito limitatamente a:

C.T. Comune di Mason Vicentino (VI), Fg. 3 particella 292 di are 9.00 di terreno agricolo soggetto a vincolo cimiteriale.

- Compravendita in data 05/08/1988 n. 56.84 rep. Notaio Giancarlo Muraro, registrato a Thiene il 24/08/1988 n. 920 serie IIV, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa in data 02/09/1988 ai nn. 5331 RG e 4137 RP;

Riferito limitatamente a:

C.T. Comune di Mason Vicentino (VI), Fg. 3 particella 532 di are 9.82 di terreno agricolo.

Nel presente atto è riportato che a favore del fondo acquistato, a carico del mappale 533 stesso foglio e Comune, destinato e vincolato a strada, è **costituita una servitù reale incondizionata di passaggio**.

7. INQUADRAMENTO URBANISTICO:

Lo strumento urbanistico comunale vigente nel Comune di Colceresa è il Piano degli Interventi, Variante n. 1 approvato con D.C.C. n. 68 del 23-12-2020.

Nella zonizzazione del Piano Interventi gli immobili sono così identificati:

Particella 297.

Zonizzazione: zona per insediamenti produttivi artigianali ed industriali soggetto ad intervento edilizio diretto Prod. 14 (Art. 37 della normativa).

Particella 292.

Zonizzazione: completamente in zona per attrezzature parco e per il gioco e lo sport esistente n. 82 (area gioco bambini Art. 52 della normativa).

Vincoli e tutele: in fascia di rispetto cimiteriale, completamento in area geologicamente idonea a conduzione (art. 20 della normativa).

Particella 532.

Zonizzazione: parte in zona per insediamenti produttivi artigianali ed industriali soggetto ad intervento edilizio diretto Prod. 14 e parte in zona per attrezzature parco e per il gioco e lo sport esistente n. 82 (area gioco bambini) (Art. 37 e 52 della normativa).

Vincoli e tutele: parte in fascia di rispetto cimiteriale, completamento in area geologicamente idonea a conduzione (art. 20 della normativa).

Nella documentazione è allegato il Certificato di Destinazione Edilizia delle particelle 292 e 532 con la relativa Normativa.

Il Piano degli interventi nella sua interezza è consultabile su internet in Piano degli Interventi del Comune di Colceresa (VI).



ESTRATTO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

8. TITOLI ABILITATIVI EDILIZI:

P.E. N. 22/67 Licenza di costruzione di un fabbricato ad uso abitazione ed officina in via S. Biagio per un complessivo n. 7 e 6 di nuovi vani.

Domanda presentata in data 08/06/1967 dal Sig. XXXXX XXXXX residente a XXXXX in via

XXXXXX e licenza rilasciata in data 21/06/1967.

Riferito limitatamente a: C.T. Comune di Mason Vicentino fg. 3 particelle nn. 155/d – 149/c situate lungo la via Gasparona come riportate nell'estratto planimetrico del progetto approvato.
Agibilità non rilasciata.

P.E. N. 45/71 prot. n° 3134 Nulla osta esecuzioni lavori edili tendente ad ottenere l'autorizzazione per ampliare un salone per attività commerciale.

Domanda presentata in data 08/11/1971 dal Sig. XXXXX XXXXX nato a XXXXX il XXXXX residente in XXXXX in via XXXXX e nulla osta rilasciato in data 30/10/71.

Nulla osta rilasciato al sig. XXXXX XXX XXXX XXXXX il 26/01/1972.

Riferito limitatamente a: C.T. Comune di Mason Vicentino fg. 3 particelle nn. 297-298 e 299-292/a e 149/c situate in via M. Ortigara.

Agibilità non rilasciata.

P.E. N. 84/72 prot. n° 2655 Licenza edilizia per variante alle P.E. nn. 22/67 e 45/71 precedenti riguardante l'ampliamento e la sopraelevazione della costruzione esistente.

Domanda di variante e sopraelevazione presentata il 18/08/1972 dal sig. XXXXX XXXXX (in realtà XXX XXXX) XXXXX residente in via XXXXX, titolare delle licenze edilizie rilasciate in data 21/06/67 ed in data 26/01/1972 n. 3134.

Licenza edilizia rilasciata il 02/11/1972.

Riferito limitatamente a: C.T. Comune di Mason Vicentino fg. 3 particelle 297-149/e – 298- 299-292/a e 154 situate in via M. Ortigara.

Agibilità parziale della costruzione posta in Comune di Mason Vic. fg. 3 particelle nn. 298-299-297-292/a per la sola parte ad uso deposito e magazzino.

Agibilità rilasciata in data 30/12/1975.

P.E. N. 64/1973 variante per ampliamento alla licenza edilizia n. 84/1972.

Il tecnico comunale nel deposito non ha trovato la pratica edilizia, ritiene sia andata smarrita.

Il sig. XXXXX XXX XXXX fra i suoi documenti ha trovato la sola abitabilità dove si rilascia: "l'abitabilità per due appartamenti siti in un edificio posto in via M. Ortigara Fg. 3 particella 297".
Agibilità rilasciata in data 24/12/1977, abitabile dal 19/10/1977.

P.E. N. 51/78 prot. n° 1570 Concessione per completamento della esistente recinzione.

Domanda presentata in data 05/06/1978 dal sig. XXXXX XXXXX XXXXX nato a XXXXX il XXXXX residente in XXXXX in via XXXXX.

Concessione edilizia compilata **ma priva della firma del sindaco e del concessionario.**

Riferito limitatamente a: C.T. Comune di Mason Vicentino fg. 3 particelle 297/a in via M. Ortigara.

P.E. N. 84/87 prot. n° 5411 Concessione per l'ampliamento di un fabbricato ad uso artigianale.

Domanda presentata in data 18/12/1987 dal sig. XXXXX XXX XXXX XXXXX residente in XXXXX in XXXXX.

Concessione Edilizia rilasciata al sig. XXXXX XXX XXXX XXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX in data 31/12/1987 intesa ad ottenere l'ampliamento del fabbricato ad uso artigianale.

Riferito limitatamente a: C.F. Comune di Mason Vicentino sez. U fg. 3 particelle 292-297 in via M. Ortigara.

Agibilità non rilasciata.

P.E. N. 15/92 prot. n° 1624/92 Variante alla C.E. 84/87 e completamento opere.

Domanda presentata in data 16/01/1992 dal sig. XXXXX XXX XXXXX XXXXX residente in XXXXX in via XXXXX.

Concessione Edilizia rilasciata al sig. XXXXX XXX XXXXX XXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX in data 20/05/1994 intesa ad ottenere la concessione di eseguire la Variante alla C.E. 84/87 e completamento opere.

Riferito limitatamente a: C.F. Comune di Mason Vicentino sez. U fg. 3 particelle 292-297.

Agibilità non richiesta.

P.E. N. 55/2000 prot. n° 4483/00 Autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura.

P.E. N. 65/2000 prot. n° 4408/2000 Concessione intesa ad eseguire Variante a C.E. 15/92 e completamento opere.

Domanda presentata in data 24/08/2000 dal sig. XXXXX G.B. XXXXX residente in XXXXX in via XXXXX.

Concessione Edilizia rilasciata al sig. XXXXX XXXXX XXXXX in data 12/10/2000 intesa ad eseguire Variante a C.E. 15/92 e completamento opere.

Riferito limitatamente a: C.F. Comune di Mason Vicentino sez. U fg. 3 particelle 292-297-532.

Variante e completamento opere non attuati – pratica da considerare decaduta, l'edificio è rimasto come concesso con la pratica edilizia n. 15/92.

P.E. N. 68/2000 prot. n° 4482/2000 Autorizzazione gratuita per l'esecuzione di completamento recinzione.

Domanda presentata in data 30/08/2000 dal sig. XXXXX XXX XXXXX residente in XXXXX in via XXXXX.

Autorizzazione gratuita rilasciata al Sig. XXXXX XXX XXXXX in data 21/04/2001 intesa ad ottenere l'esecuzione di completamento recinzione.

Riferito limitatamente a: C.F. Comune di Mason Vicentino sez. U fg. 3 particelle 292-297-532.

9. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

9.1 Premessa sulla conformità urbanistico-edilizia del complesso artigianale-produttivo:

Le pratiche edilizie descritte al punto 8 si presentano datate, le documentazioni sono state redatte secondo i canoni e le consuetudini dell'epoca, alcune prive di certificazione di inizio e fine lavori e nella compilazione presentano evidente superficialità e scarsa chiarezza. Nella pratica N. 51/78, relativa alla concessione per completamento della recinzione esistente, mancano le firme nella concessione edilizia predisposta.

Il Tecnico Comunale non è riuscito a trovare nell'archivio la pratica N. 64/1973 variante alla licenza edilizia N. 84/1972 e ritiene sia andata smarrita. Fortunatamente il sig. XXXXX XXX XXX XXXXX fra i suoi documenti ha trovato l'abitabilità con la quale si rilascia: abitabilità per variante e sopraelevazione di edificio posto in via M. Ortigara Fg. 3 particella 297 ad uso abitazioni.

La P.E. N. 15/92 – Variante alla C.E. 84/87 e completamento opere non è stata chiusa e non è stata richiesta l'agibilità.

Nella corte di fronte agli uffici è presente una struttura mobile in acciaio coperta con un telone dove vengono parcheggiate tre automobili. La struttura è priva di autorizzazione e dovrà essere sanata o rimossa.

Nella particella 532 sono presenti due tettoie utilizzate come deposito non autorizzate, dovranno essere sanate o rimosse.

Per le difformità di ciascun corpo vedasi descrizione dettagliata e disegni nel paragrafo n.11 dedicato.



STRUTTURA MOBILE PER RIMESSA AUTO NON AUTORIZZATA



PARTICELLA 532 - VISTA TETTOIE UTILIZZATE COME DEPOSITO NON AUTORIZZATE

9.2 Premessa sulla conformità catastale del complesso artigianale.

La mappa wegis è corretta, manca l'ampliamento dell'opificio che non è stato accatastato. Per le difformità di ciascun corpo vedasi la descrizione dettagliata ed i disegni nel paragrafo n. 11 dedicato.

Non è presente tra le pratiche catastali l'elaborato planimetrico che individui le varie unità immobiliari ed i beni comuni non censibili.



ESTRATTO DI MAPPA



SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO CON MAPPA CATASTALE WEGIS

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non sono presenti spese condominiali non trattandosi di condominio.

Giudice Dr. Sonia Pantano
Custode: Istituto Vendite Giudiziarie
Esperto Incaricato arch. Gabriella Brodesco

11. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

11.1 DESCRIZIONE IMMOBILE DI CUI AL PUNTO A – A1 OPIFICIO CON UFFICI



A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 in separazione dei beni di opificio con uffici posto al Piano Interrato, Piano Sottostrada, Piano Terra e Piano Primo sito in via Monte Ortigara n. 4 - Mason Vicentino - Colceresa (VI).

Composto da:

P.Int.: scala di accesso dal Piano Terra e centrale termica comune con il sub 1 ed il sub 2 (ora ripostiglio perché la centrale termica è dimessa), ampio locale in planimetria catastale indicato come autorimessa, fossa di riparazione automezzi, piccolo magazzino.

P. Sottostrada: ampliamento dell'opificio.

PT: ingresso dalla corte comune e dal vano scala comune, officina, vano scala che porta al Piano Interrato, w.c., salone, due locali ufficio con w.c.

P1: ingresso dalla corte comune, vano scala comune, due locali ufficio più bagno, poggiolo, piccolo balcone.

Posto al Piano Interrato, Piano Sottostrada, Piano Terra e Piano Primo sviluppa una superficie commerciale di circa **mq. 1.059,70**

Identificato al catasto fabbricati e terreni di Mason Vicentino (VI).

Intestato ad XXXXX XXXXX (in realtà è XXX XXXX) XXXXX nato a XXXXX il XXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX. Proprietà 1000/1000.

C.F. Foglio 3 Particella 297 sub 3, cat. D/1, rendita catastale € 3.537,73, via M. Ortigara, Piano INT- T.

C.T. Foglio 3 Particella 297, cat. ENTE URBANO sup. are 16 ca 50.

Intestato ad XXXXX XXX XXXX XXXXX nato a XXXXX il XXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX. Proprietà 1000/1000.

C.T. Foglio 3 Particella 292, Qualità SEMIN. ARBOR. Cl. 2, sup. are 09 ca 00, R.D. € 8,60 –

R.A. € 4,18.

Gli immobili dell'ampliamento dell'opificio e della sopraelevazione degli uffici non sono accatastati pertanto sono privi di tutta la documentazione.

Pertinenze e/o beni comuni non censibili.

Per la mancanza dell'elaborato planimetrico le parti comuni non sono censite al Catasto Fabbricati come subalterni ma sono individuate nelle planimetrie.

Risulta comune al sub 3:

- L'area scoperta su cui sono eretti gli immobili individuata al Catasto Terreni con particella 297 ente urbano.
- L'area individuata al Catasto Terreni con particella 292 legata alla concessione dell'ampliamento dell'opificio e della sopraelevazione degli uffici.
- L'ex locale centrale termica con la scala a scendere, comune ai sub 1-2-3 posta al Piano Interrato ora dimessa, alla quale si giunge passando attraverso il locale officina del sub 3.
- L'ingresso all'edificio.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O) part.lle 741, 377, 709, 710, 708, via Monte Ortigara, part.lla 533 facente parte della strada di proprietà comunale, part.lla 532 corpo A1.

Coerenza Urbanistica/Edilizia:

vedi dopo superfici commerciali.

Coerenza Catastale:

vedi dopo superfici commerciali.

Accesso: si accede da cancello pedonale e carraio di via Monte Ortigara con civico n. 4

Certificazione energetica: l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) attribuisce agli uffici del Piano Terra la classe energetica G.

Gli uffici del Piano Primo sono privi di agibilità quindi non si redige l'APE.

L'ampliamento dell'opificio è privo di agibilità pertanto dell'opificio non si redige l'APE.

Condizioni di manutenzione e modifiche costruttive da effettuarsi dopo la vendita dell'immobile all'asta.

L'immobile risulta essere in buono stato di manutenzione mentre la copertura dell'ampliamento dell'opificio necessita di riparazione perchè presenta delle infiltrazioni d'acqua.

Dati metrici

Il P. Interrato dell'opificio è alto circa m. 2,45, il P. Terra è alto circa m. 3,55. L'ampliamento ha un'altezza media di circa m. 5,85 Gli uffici del Piano Terra sono alti circa m. 3,30 e gli uffici del P. Primo sono alti circa m. 2,90.

A.1 Piena proprietà per la quota di 1000/1000 in separazione dei beni di terreno agricolo sito in via Monte Ortigara n. 4 - Mason Vicentino - Colceresa (VI).

Composto da:

particella di terreno agricolo cintata con i corpi A-B-C (opificio con uffici ed abitazioni) ed utilizzata come terreno accessorio all'opificio.

Superficie commerciale pari alla superficie catastale **mq. 982.**

Identificato al catasto terreni di Mason Vicentino (VI).

Intestato ad XXXXX XXX XXXX XXXXX nato a XXXXX il XXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX. Proprietà 1000/1000.

C.T. Foglio 3 Particella 532, Qualità SEMIN. ARBOR. Cl. 2, sup. are 09 ca 82, R.D. € 9,38 – RA € 4,56.

Coerenza Urbanistica/Edilizia:

Nella particella sono presenti due tettoie utilizzate come deposito che non sono autorizzate, dovranno essere rimosse.

Coerenza Catastale:

La particella non è coltivata a seminativo arborato, è utilizzata come spazio accessorio dove sono depositati materiali e cose di vario genere.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O) part.lle 599, 600, 292, 297 e part.lle 533, 598 facenti parte della strada di proprietà comunale.

Accesso: si accede da cancello pedonale e carraio di via Monte Ortigara con civico n. 4 e da cancello che si trova lungo la strada laterale le cui particelle sono state da poco acquistate dal comune di Colceresa. L'esecutato comunque è in possesso di diritto di passaggio, per istituita servitù, redatto in occasione dell'acquisto della particella 532 anch'essa oggetto di esecuzione immobiliare.

Superfici commerciali.

I corpi A ed A1 sviluppano le seguenti superfici commerciali:

A: superficie complessiva di circa **1.059,70 mq.**

A1: superficie complessiva di **982,00 mq.**

DESTINAZIONE CORPO A	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
P. INT. MAGAZZINO	281,25mq.	2/3	187,50 mq.
P. S. AMPLIAMENTO OFFICINA	194,70 mq.	1	194,70 mq.
TETTOIA AMPLIAMENTO	168,50 mq.	1/2	84,25 mq.
P. TERRA OFFICINA E MAGAZZINO	270,26 mq.	1	270,26 mq.
UFFICI E ACCESSO	135,19 mq.	1	135,19 mq.
POGGIOLI	10,71 mq.	1/3	3,55 mq.
AREA SCOPERTA PERTINENZIALE Part.lle 292 - 297	1.842,55 mq.	1/10	184,25 mq.
TOTALE 1.059,70 mq.			

DESTINAZIONE CORPO A1	SUPERFICIE CATASTALE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
TERRENO ACCESSORIO ALL'OPIFICIO Particella 532	982,00 mq.	1	982,00 mq.
TOTALE 982,00 mq.			

Coerenza Urbanistica/Edilizia:

Uffici.

Gli uffici sono conformi a quanto autorizzato con la P.E. n. 15/92, ma non risulta rilasciata alcuna agibilità.

Interventi di regolarizzazione.

Bisogna presentare una SCIA per conseguire l'agibilità dei due uffici al Piano Terra e Primo, è necessario acquisire le dichiarazioni di conformità o rispondenza degli impianti.

Opificio:

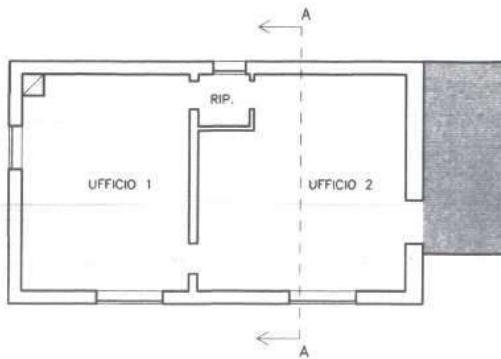
La porzione centrale su due piani è conforme a quanto autorizzato con Licenza Edilizia N. 84/72 e Concessione Edilizia n. 15/92 tranne che per le dimensioni di una finestra al Piano Terra.

Risulta rilasciata un'agibilità parziale relativa ai soli locali ad uso deposito e magazzino.
L'ampliamento dell'opificio verso Est è conforme alla variante con P.E. n. 15/92 ma privo di agibilità.

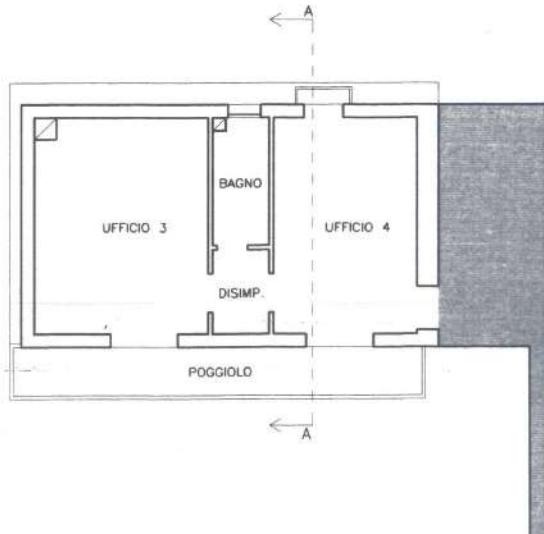
Interventi di regolarizzazione.

Bisogna presentare una SCIA in sanatoria per regolarizzare la finestra difforme e una SCIA per conseguire l'agibilità della porzione ad uso officina nel corpo centrale e dell'ampliamento verso Est.

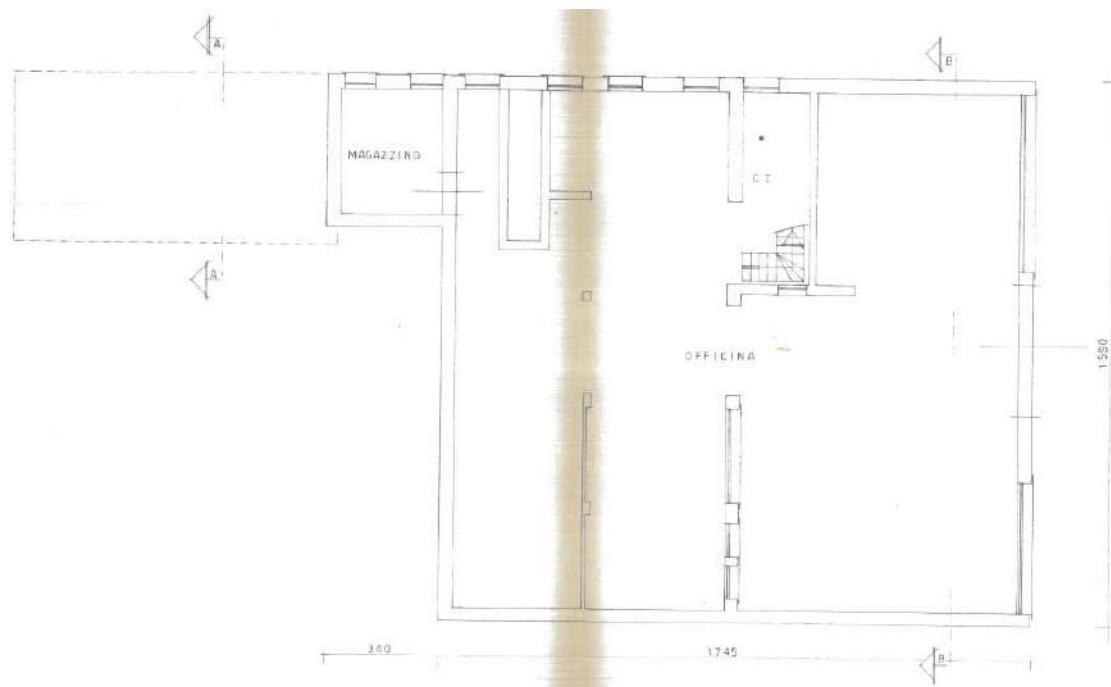
E' necessario acquisire le dichiarazioni di conformità o rispondenza degli impianti.



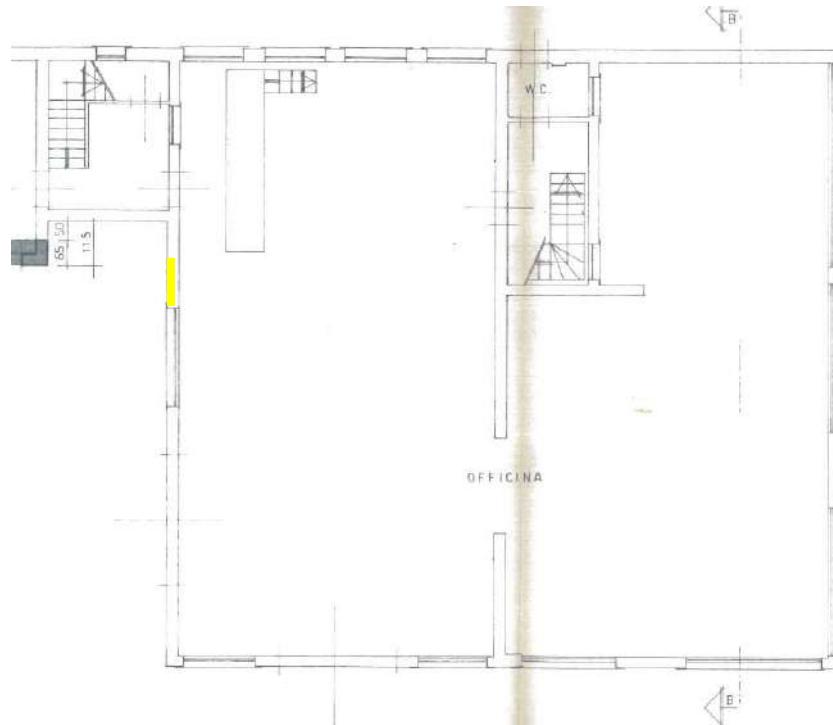
PIANTA PIANO TERRA
STATO ATTUALE UFFICI COME DA P.E. N. 15/92



Giudice Dr. Sonia Pantano
Custode: Istituto Vendite Giudiziarie
Esperto Incaricato arch. Gabriella Brodesco



PIANO INTERRATO DELL'OPIFICIO COME DA CONCESSIONE EDILIZIA N. 84/87

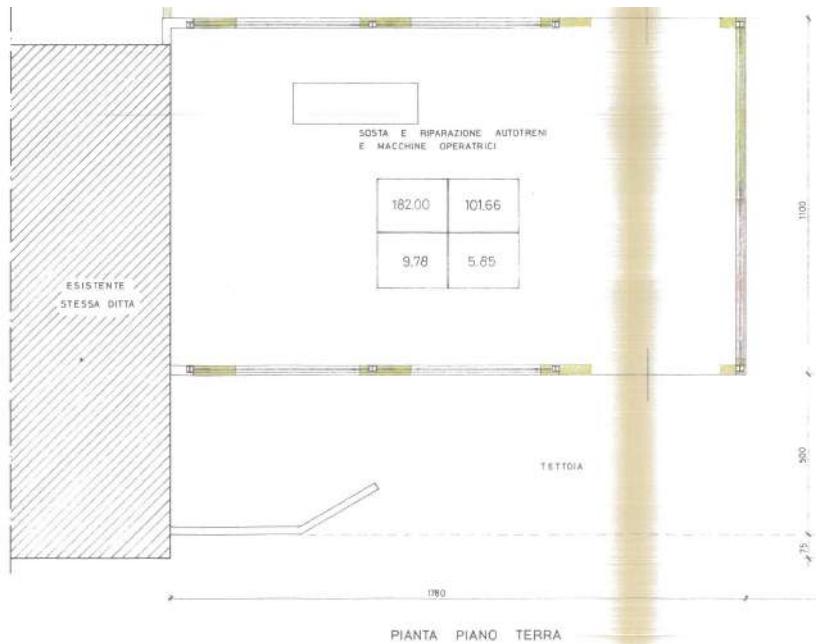


PIANO TERRA DELL'OPIFICIO CON DIFFORMITA' RILEVATA RISPETTO ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 84/87

LEGENDA:

Demolizione

Giudice Dr. Sonia Pantano
Custode: Istituto Vendite Giudiziarie
Esperto Incaricato arch. Gabriella Brodesco



AMPLIAMENTO OFFICINA COME DA P.E N. 15/92

Coerenza Catastale:

La mappa wegis è corretta, manca l'ampliamento dell'opificio, ma non essendo accatastato in mappa non compare.

Opificio.

La planimetria Catastale del Piano Interrato e del Piano Terra presenta delle difformità rispetto lo stato dei luoghi ed il progetto approvato:

Piano Interrato:

- nel piccolo magazzino mancano due finestre,
- in vicinanza del piccolo magazzino manca la fossa di riparazione delle auto ed una finestra.

Piano Terra:

- manca la porta d'accesso dal vano scala comune all'officina,
- non è indicata la fossa di riparazione delle auto.

La planimetria Catastale dell'ampliamento dell'opificio non c'è perchè l'immobile non è stato censito in Catasto.

Uffici

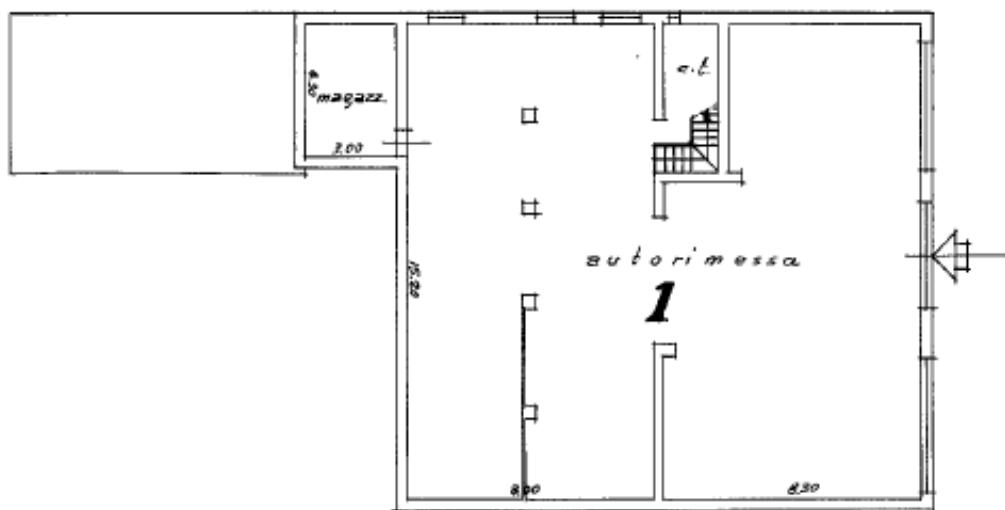
Nella planimetria catastale, gli uffici posti al Piano Terra, presentano delle difformità rispetto lo stato dei luoghi ed il progetto approvato:

- il corpo uffici ha dimensioni minori,
- l'ingresso agli uffici si trova attualmente nel vano scala comune,
- la distribuzione interna dei locali è completamente diversa,
- la forometria del prospetto sud è difforme,
- nel prospetto nord è presente una finestra in corrispondenza del w.c.

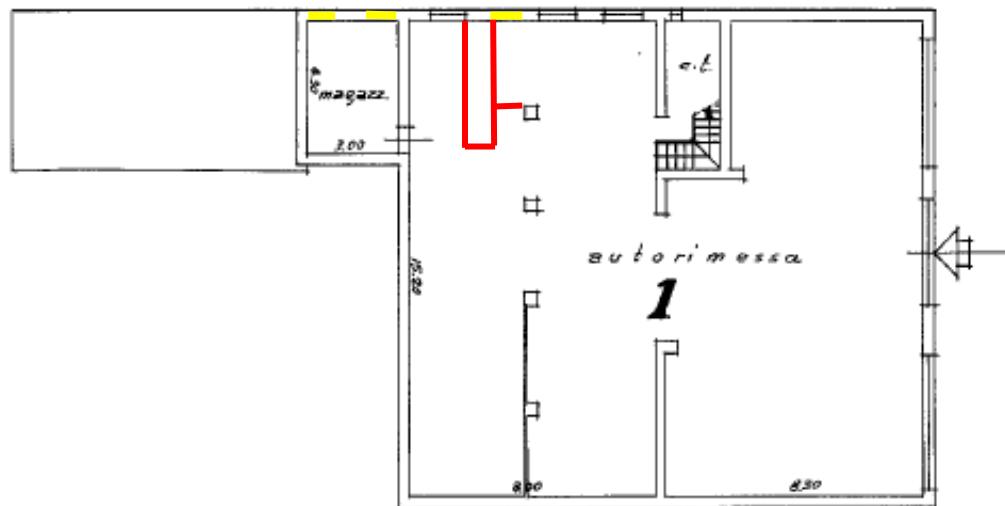
La planimetria Catastale degli uffici posti al Piano Primo non c'è perchè l'immobile non è stato censito in Catasto.

Interventi di regolarizzazione.

Bisogna presentare per denuncia di variazione catastale una pratica DOCFA, per modifica planimetrica di sagoma una pratica PREGEO.



PLANIMETRIA CATASTALE DEL PIANO INTERRATO

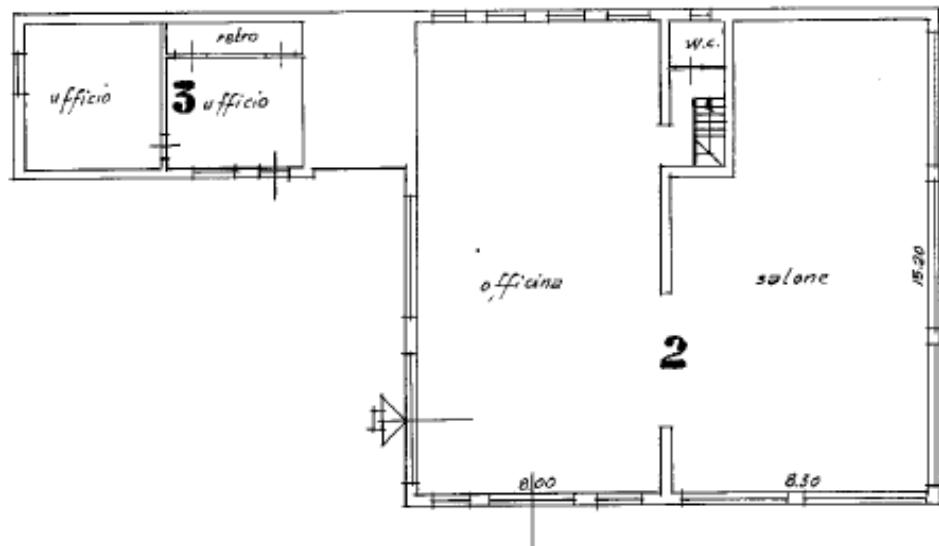


PLANIMETRIA CATASTALE DEL PIANO INTERRATO CON DIFFORMITA' RILEVATE

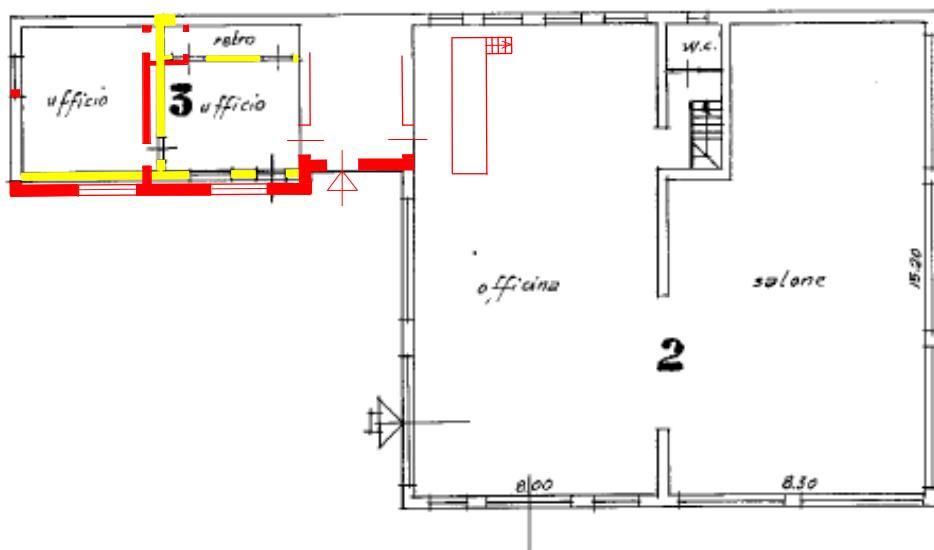
LEGENDA:

- Demolizione
- Costruzione

Giudice Dr. Sonia Pantano
Custode: Istituto Vendite Giudiziarie
Esperto Incaricato arch. Gabriella Brodesco



PLANIMETRIA CATASTALE DEL PIANO TERRA



PLANIMETRIA CATASTALE DEL PIANO TERRA CON DIFFORMITA' RILEVATE

LEGENDA:

- Demolizione
- Costruzione

Giudice Dr. Sonia Pantano
Custode: Istituto Vendite Giudiziarie
Esperto Incaricato arch. Gabriella Brodesco

Caratteristiche strutturali

- fondazioni:* fondazione continua a travi rovesce in c.a.;
ampliamento opificio: fondazione continua a travi rovesce in c.a. e plinti in c.a.;
- strutture verticali:* P.Int.: pilastri in c.a. e muratura perimetrale in c.a.
P.T.: pilastri in c.a. e muratura di tamponamento in laterizio;
uffici: muratura in laterizio;
ampliamento opificio: pilastri in acciaio.
- travi:* travi in c.a.;
ampliamento opificio: travi reticolari in acciaio;
- solai:* solaio di piano misto in c.a. e laterizio gettato in opera;
ampliamento opificio: solaio di copertura in lamiera zincata;
- copertura:* opificio: tetto piano in corrispondenza della terrazza, a corona della terrazza copertura realizzata con una falda continua;
uffici: a padiglione con tre falde;
ampliamento opificio: copertura in lamiera zincata;
- scale:* vano scala comune a tre rampe con struttura in c.a., scala dell'officine a due rampe in c.a.

Caratteristiche finiture

- infissi* opificio: in metallo smaltato e vetro. Sul lato est dell'opificio dove in aderenza c'è l'ampliamento ci sono al P. Int. due ampie vetrate chiuse ed un ampio portone che mette in comunicazione l'edificio con l'ampliamento, al P.T. ci sono tre ampie vetrate sempre con vista sull'ampliamento.
Su tutti e tre i lati dell'ampliamento dell'opificio ci sono pannelli in U-GLASS.
Uffici: infissi al P. Terra e Primo in P.V.C. e vetro camera, gli infissi del piano terra sono protetti da grata esterna in ferro, al P. Primo protezioni con tapparelle in plastica;
- pareti esterne:* muratura in laterizio.
Ampliamento opificio: le pareti esterne sono composte da sottostante paretina in c.a., da parete intermedia formata con elementi in U-GLASS e da soprastanti pannelli prefabbricati in metallo;
- pavimentazione esterna:* battuto di cemento;
- pavimentazione interna:* opificio ed ampliamento dell'opificio: battuto di cemento;
uffici: piastrelle in ceramica

- rivestimenti:* nei locali w.c., piastrelle in ceramica;
- porta d'ingresso:* opificio: porta in legno; ampliamento dell'opificio ampio portone a scorrere;
ufficio del P. Terra la porta d'ingresso è una porta tagliafuoco;
ufficio del P. Primo la porta d'ingresso è una porta in legno;
- portone d'ingresso:* opificio: in ferro verniciato e vetro;
ampliamento dell'opificio: grande portone a scorrere in ferro e pannello in U-GLASS.

Caratteristiche impianti

- elettrico:* sottotraccia con tensione a 220V e 380V, contatore unico per tutto il complesso ma può essere separabile per unità.
L'impianto è privo di dichiarazione di conformità;
- fognatura:* tipologia mista con tubazioni in PVC/cemento con recapito su rete comunale, da verificare, da controllare.
- idrico:* sottotraccia con rete in tubi di ferro zincato e alimentazione diretta da rete comunale, contatore unico per tutto il complesso ma può essere separabile per unità.
L'impianto è privo di dichiarazione di conformità;
- telefonico:* con impianto sottotraccia, da verificare.
- termico:* Impianto termico autonomo presente solo negli uffici del P.T., nell'opificio arriva l'acqua calda sanitaria.
L'impianto è realizzato con tubi in ferro zincato e termosifoni in acciaio e la caldaia è alimentata a gas naturale.
Caldaia: installata il 23/11/2007, fabbricante Baxi modello LUNA 240FI matricola B61241104 a camera stagna con produzione di acqua calda sanitaria, risulta essere accatastata al catasto impianti CIRCE della Regione Veneto ed è munita di libretto di impianto.
La caldaia è posizionata nel sottoscala comune.
Il contatore è collegato con l'utenza del sub 1 ma può essere separabile.
L'impianto è privo di dichiarazione di conformità.

11.2 DESCRIZIONE IMMOBILE DI CUI AL PUNTO B – APPARTAMENTO –



APPARTAMENTO SITUATO NELLA PARTE RETROSTANTE L'EDIFICIO

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 in separazione dei beni di appartamento posto al Piano Primo sito in via Monte Ortigara n. 4/2 - Mason Vicentino (VI) - Colceresa.

Composto da:

P.Int.: scala di accesso dal Piano Terra e centrale termica comune con il sub 2 ed il sub 3 (ora ripostiglio perché la centrale termica è dimessa).

P1: ingresso, locale soggiorno – cucina, corridoio, due camere di cui una matrimoniale, una stanza, due bagni, un ripostiglio, un lungo poggio.

P2: un'ampia terrazza posta sul tetto in comune con il sub 2.

Posto al Piano Interrato, Primo, Secondo sviluppa una superficie commerciale di circa **mq. 180.**

Identificato al catasto fabbricati di Mason Vicentino (VI).

Intestato ad XXXXX XXXXX (in realtà è XXX XXXX) XXXXX nato a XXXXX il XXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXX. Proprietà 1000/1000

Foglio 3 Particella 297 sub 1, cat. A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani superficie catastale totale mq. 150, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.139, rendita catastale € 436,41, via M. Ortigara, Piano INT-1-2

Pertinenze e/o beni comuni non censibili.

Per la mancanza dell'elaborato planimetrico le parti comuni non sono censite al Catasto Fabbricati come subalterni ma sono individuati nelle planimetrie.

Risulta comune al sub 1:

- L'area scoperta su cui sono eretti gli immobili individuata al Catasto Terreni con particella 297 ente urbano.
- L'ex locale centrale termica con la scala a scendere, comune ai sub 1 - 2 –3 posta al Piano Interrato ora dimessa, alla quale si giunge passando attraverso il locale officina del sub 3.

- La terrazza posta sul tetto, comune ai sub 1-2.
- L'ingresso all'edificio e la scala.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): vista su corte comune part. 297, vista su ampliamento dell'opificio non censito, particella 297 sub 2, disimpegno della scala comune e scala comune.

Accesso: si accede da cancello pedonale e carraio di via Monte Ortigara con civico n. 4

Certificazione energetica: l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) attribuisce all'immobile la classe energetica G.

Condizioni di manutenzione

L'appartamento risulta essere in buono stato di manutenzione.

L'abitabilità dell'appartamento è stata concessa il 19/10/1977.

Dati metrici

L'appartamento ha una altezza interna pari a 2,80 m. e sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq. 180 così ottenuta:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
APPARTAMENTO	159,89 mq.	1	152,91 mq.
TERRAZZA quota di 1/2	67,00 mq. oltre il 25% della superficie dell'appartamento	1/4	16,75 mq.
SCALA DAL P.P. ALLA TERRAZZA	13.95	1/2	6,98 mq.
EX CENTRALE TERMICA E SCALA	5,04 mq.	2/3	3,36 mq.
TOTALE 180,00 mq.			

Coerenza Urbanistica/Edilizia:

La pratica N. 64/1973 variante e sopraelevazione di edificio ad uso abitazioni, quale variante alla licenza edilizia N. 84/1972, nell'archivio comunale non si trova, il tecnico ritiene sia andata smarrita.

Il sig. XXXXX XXX XXXX XXXXX fra i suoi documenti ha trovato, relativamente a questa pratica, la sola abitabilità.

Per l'assenza dei disegni di progetto non è possibile eseguire un confronto con lo stato dei luoghi.

Interventi di regolarizzazione.

Bisogna presentare una pratica SCIA in sanatoria.

Coerenza Catastale:

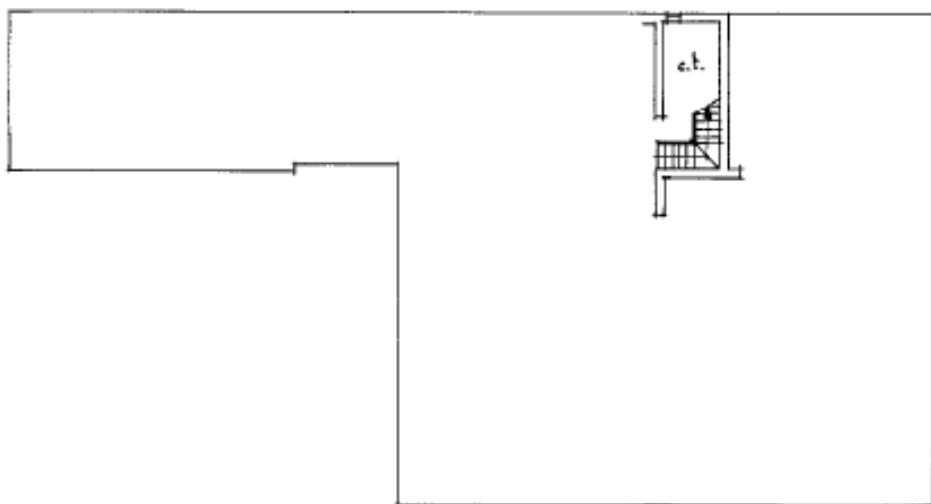
La mappa wegis è corretta, manca l'ampliamento dell'opificio ma non essendo accatastato, in mappa non compare.

La planimetria catastale dell'appartamento per i piani:

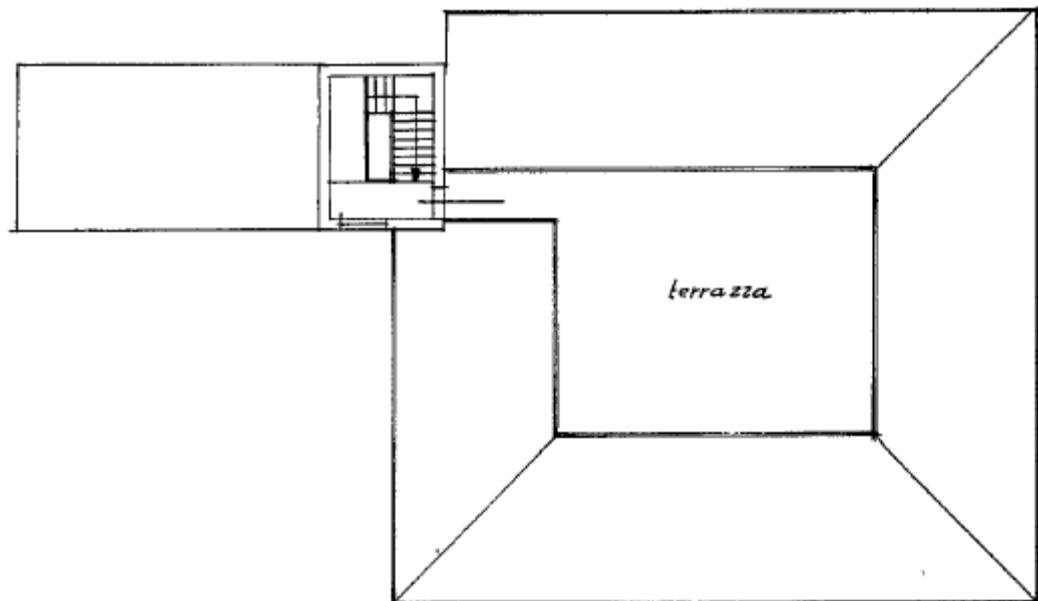
- Interrato (ex centrale termica) ed il piano di copertura con terrazza è coerente con lo stato dei luoghi.
- Piano Primo (appartamento) è difforme per la presenza di un secondo bagno e l'apertura di un varco tra cucina e soggiorno.

Interventi di regolarizzazione.

Bisogna presentare per denuncia di variazione catastale una pratica DOCFA

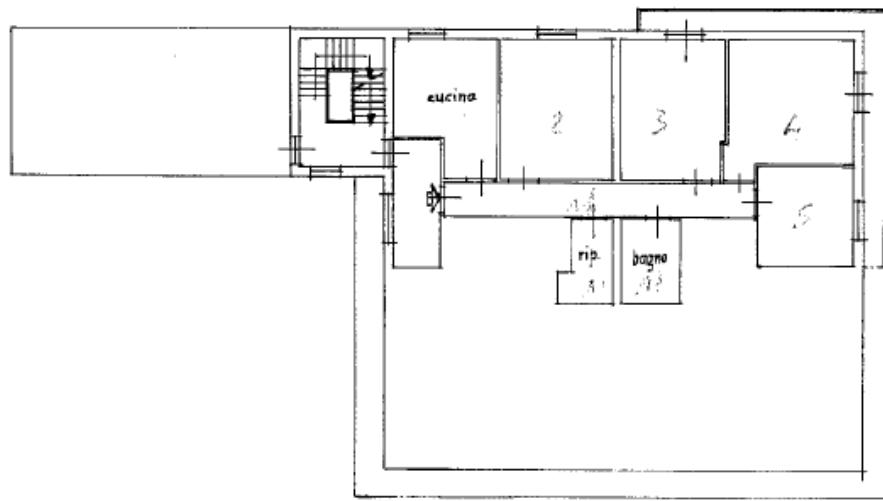


PLANIMETRIA CATASTALE DEL PIANO INTERRATO COME DA STATO DI FATTO

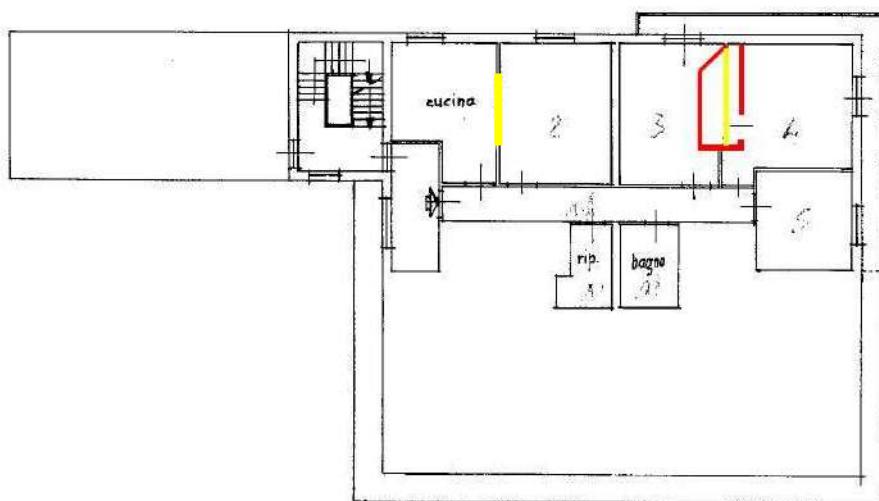


PLANIMETRIA CATASTALE DEL PIANO COPERTURA COME DA STATO DI FATTO

Giudice Dr. Sonia Pantano
Custode: Istituto Vendite Giudiziarie
Esperto Incaricato arch. Gabriella Brodesco



PLANIMETRIA CATASTALE DEL PIANO PRIMO



Modifica riscontrata di nuovo bagno

Costruzione
 Demolizione

PLANIMETRIA CATASTALE DEL PIANO PRIMO CON DIFFORMITA' RILEVATE

Giudice Dr. Sonia Pantano
Custode: Istituto Vendite Giudiziarie
Esperto Incaricato arch. Gabriella Brodesco

Caratteristiche strutturali

<i>fondazioni:</i>	fondazione continua a travi rovescie in c.a.;
<i>strutture verticali:</i>	P. Int.: pilastri in c.a. e muratura perimetrale in c.a.: P.T.: pilastri in c.a. e muratura di tamponamento in laterizio: appartamento: muratura in laterizio;
<i>travi:</i>	in c.a.;
<i>solai:</i>	solaio di piano misto in c.a. e laterizio gettato in opera;
<i>copertura:</i>	appartamento: tetto piano in corrispondenza della terrazza e a corona della terrazza copertura realizzata con una falda continua; vano scala: copertura a padiglione;
<i>scale:</i>	a tre rampe con struttura in c.a.;

Caratteristiche finiture

<i>infissi esterni:</i>	di alta qualità in P.V.C. ad alta resistenza termica con doppio vetro camera , è presente in ogni finestra l'anta ribalta, tapparelle in plastica;
<i>infissi interni:</i>	porte in noce nazionale con anta a battente;
<i>pareti esterne:</i>	muratura in laterizio;
<i>pavimentazione esterna:</i>	la corte è pavimentata in battuto di cemento; la terrazza è priva di pavimentazione ed è rivestita con guaina impermeabilizzata;
<i>pavimentazione interna:</i>	piastrelle in ceramica e parquet in corridoio e nelle camere;
<i>rivestimenti:</i>	nei locali bagno e cucina piastrelle di ceramica;
<i>scale:</i>	a tre rampe rivestita in marmo locale chiaro;
<i>porta d'ingresso dell'appartamento:</i>	in noce nazionale con un'anta fissa e un'anta a battente;

Caratteristiche impianti

<i>antenna:</i>	rettilinea e parabolica, conformità da verificare;
<i>citofonico:</i>	audio, conformità da verificare;
<i>condizionamento:</i>	autonomo con alimentazione elettrica, rete di distribuzione tubi in rame, presente 1 slip nella camera. La macchina è

posta esternamente nel poggio sotto la cornice di gronda;

gas: sottotraccia con alimentazione a metano e rete di distribuzione tubi in ferro zincato, il contatore è collegato con l'utenza del sub 1 ma può essere separabile. L'impianto è privo di dichiarazione di conformità.

elettrico: sottotraccia con tensione a 220V, contatore unico per tutto il complesso ma può essere separabile per unità.
L'impianto è privo di dichiarazione di conformità;

fognatura: tipologia mista con tubazioni in PVC/cemento con recapito su rete comunale, ispezionabilità adeguata;

idrico: sottotraccia con rete in tubi di ferro zincato e alimentazione diretta da rete comunale, contatore unico per tutto il complesso ma può essere separabile per unità.
L'impianto è privo di dichiarazione di conformità;

telefonico: sottotraccia, conformità da verificare;

termico: Impianto termico autonomo realizzato con tubi in ferro zincato e termosifoni in acciaio, la caldaia è alimentata a gas naturale.
Caldaia: installata il 11/11/2006, fabbricante Baxi modello LUNA 24FF matricola B361385364 a camera stagna con produzione di acqua calda sanitaria, risulta essere accatastata al catasto impianti CIRCE della Regione Veneto ed è munita di libretto di impianto.
La caldaia è posizionata all'interno del ripostiglio. Il contatore è collegato con l'utenza del sub 3 ma può essere separabile.
L'impianto è privo di dichiarazione di conformità.

11.3 DESCRIZIONE IMMOBILE DI CUI AL PUNTO C – APPARTAMENTO -



Giudice Dr. Sonia Pantano
Custode: Istituto Vendite Giudiziarie
Esperto Incaricato arch. Gabriella Brodesco

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 in separazione dei beni di appartamento posto al Piano Primo sito in via Monte Ortigara n. 4/1 - Mason Vicentino (VI) - Colceresa.

Composto da:

P.Int.: scala di accesso dal Piano Terra e centrale termica comune con il sub 1 ed il sub 3 (ora ripostiglio perché la centrale termica è dimessa).

P1: ingresso, cucina, soggiorno, guardaroba, ripostiglio, disimpegno notte, camera con bagno, due camere, bagno, un lungo poggiolo.

P2: un'ampia terrazza posta sul tetto in comune con il sub 1.

Posto al Piano Interrato, Primo, Secondo sviluppa una superficie commerciale di circa **mq. 185.**

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Mason Vicentino (VI).

Intestato ad XXXXX XXXXX (in realtà è XXX XXXX) XXXXX nato a XXXXX il XXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1000/1000.

Foglio 3 Particella 297 sub 2, cat. A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale mq. 157, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.142, rendita catastale € 469,98, via M. Ortigara, Piano INT-1-2

Pertinenze e/o beni comuni non censibili.

Per la mancanza dell'elaborato planimetrico le parti comuni non sono censite al Catasto Fabbricati come subalterni ma sono individuati nelle planimetrie.

Risulta comune al sub 1:

- L'area scoperta su cui sono eretti gli immobili individuata al Catasto Terreni con particella 297 ente urbano.
- L'ex locale centrale termica con la scala a scendere, comune ai sub 1 - 2 -3 posta al Piano Interrato ora dimessa, alla quale si giunge passando attraverso il locale officina del sub 3.
- La terrazza posta sul tetto, comune ai sub 1- 2.
- L'ingresso all'edificio e la scala.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): particella 297 sub 1, vista su ampliamento dell'opificio, vista su corte comune part. 297, disimpegno comune.

Coerenza Urbanistica/Edilizia:

La pratica N. 64/1973, variante e sopraelevazione di edificio ad uso abitazioni, quale variante alla licenza edilizia N. 84/1972, nell'archivio comunale non si trova, il tecnico ritiene sia andata smarrita.

Il sig. XXXXX XXX XXXX XXXXX fra i suoi documenti ha trovato, relativamente a questa pratica, la sola abitabilità.

Per l'assenza dei disegni di progetto non è possibile eseguire un confronto con lo stato dei luoghi.

Coerenza Catastale:

La mappa wegis è corretta, manca l'ampliamento dell'opificio ma non essendo accatastato, in mappa non compare.

La planimetria catastale dell'appartamento per i piani:

- Interrato (ex centrale termica) ed il piano di copertura con terrazza è coerente con lo stato dei luoghi.

- Piano Primo (appartamento) è coerente con lo stato dei luoghi.

Accesso: si accede da cancello pedonale e carraio di via Monte Ortigara con civico n. 4

Certificazione energetica: l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) attribuisce all'immobile la classe energetica G.

Condizioni di manutenzione

L'appartamento risulta essere in buono stato di manutenzione.

L'abitabilità dell'appartamento è stata concessa il 19/10/1977.

Dati metrici

L'appartamento ha una altezza interna pari a 2,80 m. e sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq. 185 così ottenuta:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
APPARTAMENTO	157,91 mq.	1	157,91 mq.
TERRAZZA quota di 1/2	67,00 mq. oltre il 25% della superficie dell'appartamento	1/4	16,75 mq.
SCALA DAL P.P. ALLA TERRAZZA	13,95 mq.	1/2	6,98 mq.
EX CENTRALE TERMICA E SCALA	5,04 mq.	2/3	3,36 mq.
TOTALE 185,00 mq.			

Coerenza Urbanistica/Edilizia:

La pratica N. 64/1973: variante e sopraelevazione di edificio ad uso abitazioni, quale variante alla licenza edilizia N. 84/1972, nell'archivio comunale non si trova, il tecnico ritiene sia andata smarrita.

Il sig. XXXXX XXX XXXX XXXXX fra i suoi documenti ha trovato, relativamente a questa pratica, la sola abitabilità. Per l'assenza dei disegni di progetto non è possibile eseguire un confronto con lo stato dei luoghi.

Interventi di regolarizzazione.

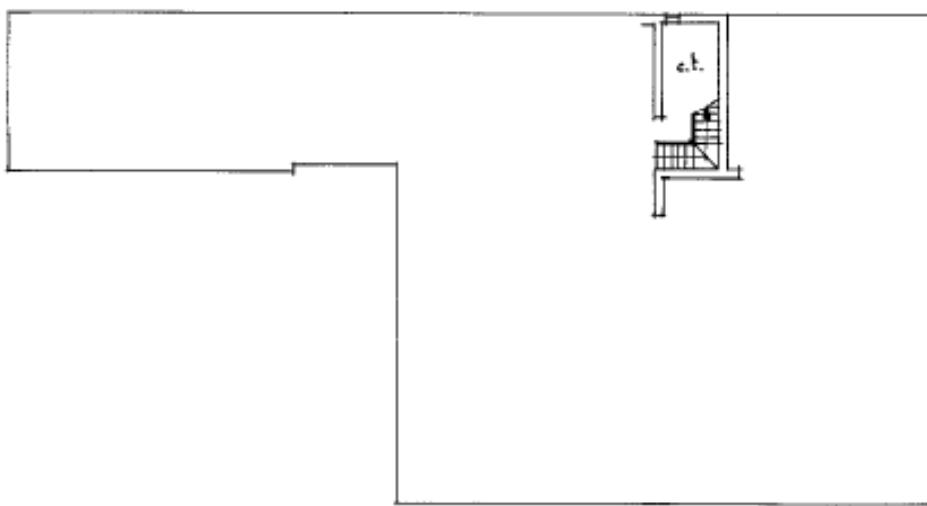
Bisogna presentare una pratica SCIA in sanatoria.

Coerenza Catastale:

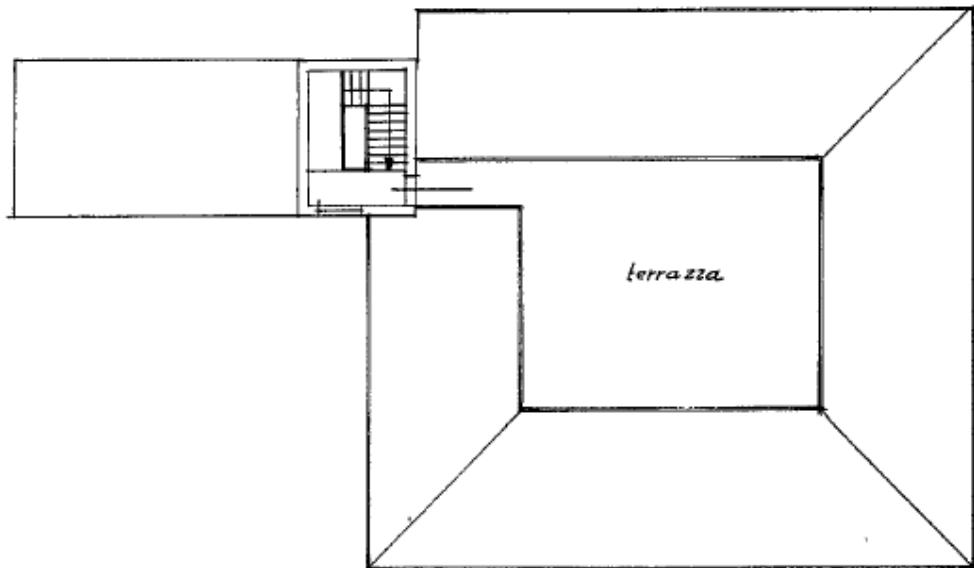
La mappa wegis è corretta, manca l'ampliamento dell'opificio ma non essendo accatastato, in mappa non compare.

La planimetria catastale dell'appartamento per i piani:

- Interrato (ex centrale termica) ed il piano di copertura con terrazza è coerente con lo stato dei luoghi.
- Piano Primo (appartamento) è coerente con lo stato dei luoghi.

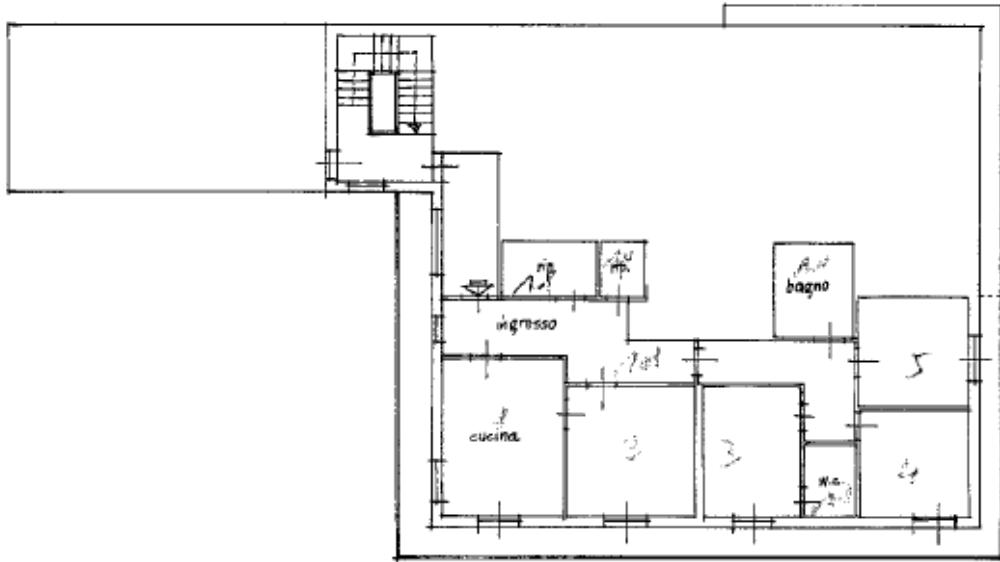


PLANIMETRIA CATASTALE DEL PIANO INTERRATO COME DA STATO DI FATTO



PLANIMETRIA CATASTALE DEL PIANO COPERTURA COME DA STATO DI FATTO

Giudice Dr. Sonia Pantano
Custode: Istituto Vendite Giudiziarie
Esperto Incaricato arch. Gabriella Brodesco



PLANIMETRIA CATASTALE DEL PIANO PRIMO COME DA STATO DI FATTO

Caratteristiche strutturali

- fondazioni:* fondazione continua a travi rovesce in c.a.;
- strutture verticali:* P. Int.: pilastri in c.a. e muratura perimetrale in c.a.:
P.T.: pilastri in c.a. e muratura di tamponamento in laterizio;
appartamento: muratura in laterizio;
- travi:* in c.a.;
- solai:* solaio di piano misto in c.a. e laterizio gettato in opera;
- copertura:* appartamento: tetto piano in corrispondenza della terrazza e a corona della terrazza copertura realizzata con una falda continua;
vano scala: copertura a padiglione;
- scale:* a tre rampe con struttura in c.a.;

Caratteristiche finiture

- infissi esterni:* in legno con vetro camera, tapparelle in plastica;
- infissi interni:* porte in noce nazionale con anta a battente;
- pareti esterne:* muratura in laterizio;
- pavimentazione esterna:* la corte è pavimentata in battuto di cemento; la terrazza è

	priva di pavimentazione ed è rivestita con guaina impermeabilizzata;
<i>pavimentazione interna:</i>	piastrelle in cotto in tutta la zona giorno nel corridoio notte e giorno, moquette in due camere, parquet in una camera, piastrelle di ceramica nei bagni.
<i>rivestimenti:</i>	nei locali bagno e cucina piastrelle di ceramica;
<i>scale:</i>	a tre rampe rivestita in marmo locale chiaro;
<i>porta d'ingresso dell'appartamento:</i>	in noce nazionale con un'anta fissa e un'anta a battente;

Caratteristiche impianti

<i>antenna:</i>	rettilinea e parabolica, conformità da verificare;
<i>citofonico:</i>	audio, conformità da verificare;
<i>condizionamento:</i>	autonomo con alimentazione elettrica, rete di distribuzione tubi in rame, presente 1 slip nella camera. La macchina è posta esternamente sulla terrazza.
<i>gas:</i>	sottotraccia con alimentazione a metano e rete di distribuzione con tubi in ferro zincato, il contatore è autonomo. L'impianto è privo di dichiarazione di conformità.
<i>elettrico:</i>	sottotraccia con tensione a 220V, contatore unico per tutto il complesso ma può essere separabile per unità. L'impianto è privo di dichiarazione di conformità;
<i>fognatura:</i>	tipologia mista con tubazioni in PVC/cemento con recapito su rete comunale, ispezionabilità adeguata;
<i>idrico:</i>	sottotraccia con rete in tubi di ferro zincato e alimentazione diretta da rete comunale, contatore unico per tutto il complesso ma può essere separabile per unità. L'impianto è privo di dichiarazione di conformità;
<i>telefonico:</i>	sottotraccia, conformità da verificare;
<i>termico:</i>	Impianto termico autonomo realizzato con tubi in ferro zincato e termosifoni in acciaio, la caldaia è alimentata a gas naturale. <i>Caldaia:</i> installata il 30/11/2012, fabbricante Baxi modello LUNA 24FF matricola B61340192 a camera stagna con produzione di acqua calda sanitaria, risulta essere accatastata al catasto impianti CIRCE della Regione Veneto ed è munita di libretto di impianto.

La caldaia è posizionata all'interno del ripostiglio. Il contatore è autonomo.
L'impianto è privo di dichiarazione di conformità.

12. VALUTAZIONE E STIMA

12.1 Criterio di Stima.

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 nella zona attraverso un'indagine effettuata su siti a consultazione gratuita e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Corpo produttivo A (opificio con uffici): i comparabili sono stati confrontati con il subject composto dalla particella 297 sub 3 più l'ampliamento dell'opificio non censito, la sopraelevazione degli uffici non censiti e la particella di terreno 292, area legata alla concessione dei medesimi.

Corpo A1 particella 532 terreno accessorio all'opificio: viene attribuito lo stesso valore unitario dell'area scoperta per uniformità di valutazione.

Corpi abitativi B - C (appartamenti): i comparabili sono stati confrontati con i subject composti dalla particella 297 sub. 1 e dalla particella 297 sub. 2.

L'elaborazione dei calcoli effettuati ed i documenti reperiti relativi a tali immobili, sono allegati nella documentazione a corredo della Stima.

Il confronto ha portato all'individuazione di un valore unitario applicato alla superficie commerciale degli immobili stimati.

La superficie commerciale indicata è al lordo delle murature, le parti accessorie sono state computate con i rapporti mercantili in uso nel mercato locale.

Corpo produttivo A.

Il valore unitario dell'immobile stimato è pari ad €/mq. 300,91

Corpo A1 terreno accessorio all'opificio

Il valore unitario dell'immobile stimato è pari a €/mq. 30,091

Corpo abitativo B - C.

Il valore unitario degli immobili stimati è pari ad €/mq. 851,16

12.2 Fonti di informazione.

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, Ufficio Tecnico del Comune di Mason Vicentino - Colceresa, recenti compravendite reperite presso siti dedicati e Conservatoria dei Registri Immobiliari indicate all'elaborato peritale.

Giudice Dr. Sonia Pantano
Custode: Istituto Vendite Giudiziarie
Esperto Incaricato arch. Gabriella Brodesco

12.3 Valutazione corpi

CORPI	IMMOBILE	SUPER. COMM. mq.	VALORE UNITARIO €/mq.	VALORE DELL'INTERO €	VALORE DIRITTO E QUOTA €
A	OPIFICIO CON UFFICI – AREA SCOPERTA PERTINENZIALE	1.059,70	300,91	318.879,25	318.879,25
A1	TERRENO ACCESSORIO ALL'OPIFICIO	982	30,091	29.549,35	29.549,35
B	APPARTAMENTO 297 sub 1	180	851,16	153.208,80	153.208,80
C	APPARTAMENTO 297 sub 2	185	851,16	157.464,60	157.464,60
TOTALE €					659.102,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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:

€ 98.865,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale e/o urbanistica:

Corpo A particella 297 sub 3 opificio con uffici più ampliamento e sopraelevazione:

- per denuncia di variazione catastale pratica DOCFA € 800,00
- per modifica planimetrica di sagoma pratica PREGEO € 800,00
- per pratica edilizia SCIA in sanatoria oneri e diritti compresi € 1.000,00
- per due pratiche SCIA per agibilità diritti e dichiarazioni di conformità compresi € 1.500,00
- per opere di demolizione e rimozione di tettoie abusive di part. 532 € 2.200,00

Corpo B particella 297 sub 1 appartamento:

- per denuncia di variazione catastale pratica DOCFA € 800,00
- per pratica edilizia SCIA in sanatoria oneri e diritti compresi € 1.000,00
- per rimozione di struttura mobile uso rimessa auto non autorizzata di particella 297 € 300,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
TOTALE €	8.400,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 560.237,00

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

€ 551.837,00

12.6 Giudizio di comoda divisibilità.

L'immobile oggetto di pignoramento composto dai corpi A-A1-B-C è ubicato in zona per insediamenti produttivi artigianali ed industriali ad intervento edilizio diretto per cui i tre corpi non possono venir disgiunti perché i corpi B e C sono destinati all'abitazione del titolare e del personale di custodia. Il corpo A1 è un terreno accessorio all'opificio.

Vicenza, 03/03/2021

L'esperto.
Arch Gabriella Brodesco

ALLEGATI

- elenco documenti allegati (deposito buste);
- elaborato peritale in sostituzione del precedente;
- elaborato peritale in sostituzione del precedente senza dati sensibili;
- documentazione fotografica integrativa;
- atti di provenienza immobili;
- catasto: estratto di mappa;
- catasto: visure storiche immobili;

Giudice Dr. Sonia Pantano
Custode: Istituto Vendite Giudiziarie
Esperto Incaricato arch. Gabriella Brodesco

- convenzione con il Comune;
- certificato di destinazione urbanistica;
- pratiche edilizie;
- stima MCA e comparabili;
- visura conservatoria;
- invio avviso operazioni peritali e data sopralluogo alle parti con ricevute;
- invio perizia alle parti con ricevute;
- spese.

