
TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO C. C. soc. coop.

contro

XXXXX XXXXX XXXXX

n. Gen. Rep. 053/2017

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 E DA DUE
APPARTAMENTI**



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@archiworld.it



SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO 001

Procedura es. imm. n. 053/2017 R.G. 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.

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

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

Corpi (cfr punto 1.): corpo A opificio con uffici - 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

Differenze rispetto al pignoramento : nessuna.

Situazione urbanistico/edilizia (cfr punto 1 – 7 – 8 - 9.1 - 11): il corpo A presenta una difformità al Piano Terra. I corpi B e C, per l'assenza dei disegni di progetto (P.E. smarrita), non è possibile individuare difformità.

Situazione catastale (cfr punto 1 – 9.2 - 11): corpo A: presenta difformità sia nell'opificio che negli uffici. Il corpo B presenta difformità. Il corpo C non presenta difformità.

Valore di stima opificio con uffici corpo A (cfr punto 12): € 135.413,88 ed €/mq. 262,43

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): € 370.774,00 ed €/mq. 421,00

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



Vendibilità/appetibilità: vendibilità non facile , appetibilità buona.

Motivo: edificio specialistico.

Possibili interessati: non noti.

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

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

Titolo di occupazione (cfr pag. 4): l'appartamento corpo A 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 risulta essere G.

Problemi particolari- informazioni utili-criticità:

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

- La 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 XXXXX XXXXX 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 e Terra sito in via Monte Ortigara n. 4 - Mason Vicentino (VI) ora Colceresa.

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.

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.

Posto al Pano Interrato e Terra sviluppa una superficie commerciale di circa **mq. 516**.

Identificato al catasto fabbricati: intestato ad XXXXX XXXXX (in realtà è XXXXX) XXXXX nato a XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX. Proprietà 1000/1000.

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

Pertinenze e/o beni comuni non censibili (per la mancanza dell'elaborato planimetrico le parti comuni ai tre immobili non sono censite al Catasto Fabbricati come subalterni ma sono individuati nelle planimetrie).

Risulta comune per il sub 3:

- L'area su cui sono eretti gli immobili 297 sub 1- sub 2 – sub 3, individuata al Catasto Terreni con particella 297 di mq. 1.650 - ente urbano. Sull'area è stato costruito un altro opificio con uffici, non pignorato e non ancora censito al Catasto perché in corso di costruzione pertanto la superficie scoperta è da ritenersi, al compimento delle opere, comune anche con tale immobile.
- L'ex locale centrale termica con la scala a scendere, comune ai sub 1 - sub 2 – sub 3 posta al Piano Interrato ora dimessa, alla quale si giunge passando attraverso il locale officina del sub 3.
- L'ingresso.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): area di corte, nuovo opificio non censito costruito in aderenza, area di corte.

Coerenza Urbanistica/Edilizia:

Uffici.

Gli uffici posti al Piano Terra non presentano difformità rispetto lo stato dei luoghi.

Opificio:

Il Piano Interrato dell'opificio non presenta difformità rispetto lo stato dei luoghi mentre il Piano Terra presenta una finestra di dimensioni maggiori.

Coerenza Catastale:

La mappa wegis è corretta perché il secondo opificio non pignorato, non è stato ancora censito



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.

Uffici.

Nella planimetria catastale degli 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 nel vano scala comune,
- la distribuzione interna dei locali è completamente diversa,
- le forometrie del prospetto sud sono difformi e sono presenti due finestre,
- nel prospetto nord è presente una finestra in corrispondenza del w.c.

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 la classe energetica G, l'opificio non è riscaldato pertanto non si è redatto l'APE.

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) ora 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: intestato ad XXXXX XXXXX (in realtà è XXXXX) XXXXX nato XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX. 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 ai tre immobili non sono censite al Catasto Fabbricati come subalterni ma sono individuati nelle planimetrie).

Risulta comune per il sub 1:

- L'area su cui sono eretti gli immobili 297 sub 1- sub 2 – sub 3, individuata al Catasto Terreni con particella 297 di mq. 1.650 - ente urbano. Sull'area è stato costruito un altro opificio, non pignorato e non censito al Catasto pertanto la superficie scoperta è da ritenersi minore.
- L'ex locale centrale termica con la scala a scendere, comune ai sub 1 - sub 2 – sub 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- sub 2.
- L'ingresso e la scala.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): particelle 532 - 292, nuovo opificio non censito costruito in aderenza all'opificio con particella 297 sub 3, particella 297 sub 2, 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 XXXXX XXXXX fra i suoi documenti ha trovato, relativamente a questa pratica, l'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 perché il secondo opificio, non pignorato, non è stato ancora censito.

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) ora 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 poggiatesta.

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: intestato ad XXXXX XXXXX (in realtà è XXXXX) XXXXX nato XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX 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 ai tre immobili non sono censite al Catasto Fabbricati come subalterni ma sono individuati nelle planimetrie).



Risulta comune per il sub 2:

- L'area su cui sono eretti gli immobili 297 sub 1- sub 2 – sub 3, individuata al Catasto Terreni con particella 297 di mq. 1.650 - ente urbano. Sull'area è stato costruito un altro opificio, non pignorato e non censito al Catasto pertanto la superficie scoperta è da ritenersi minore.
- L'ex locale centrale termica con la scala a scendere, comune ai sub 1 - sub 2 – sub 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- sub 2,
- L'ingresso e la scala.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): particella 297 sub 1, nuovo opificio non censito costruito in aderenza all'opificio con particella 297 sub 3, area di corte.

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 XXXXX XXXXX fra i suoi documenti ha trovato, relativamente a questa pratica, l'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 perché il secondo opificio, non pignorato, non è stato ancora censito.

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 è ubicato nella zona sud-ovest del comune di Mason Vicentino ora Colceresa in via Monte Ortigara n. 4, asse viario che collega Breganze, Mason Vicentino, Molvena e Marostica.

L'immobile è composto da un opificio con uffici e da due appartamenti. In aderenza all'attuale opificio ne è stato costruito un altro che non risulta ancora censito in Catasto. Sopra agli uffici c'è un'altra unità anch'essa non ancora censita.

L'opificio con uffici definito corpo C occupa il Piano Terra ed il Piano Interrato ed è utilizzato come autofficina completa di officina con fossa di riparazione, di salone ed il Piano Interrato era destinato ad autorimessa. L'autorimessa a causa della nuova costruzione postale in aderenza non è più funzionale al suo uso perché priva di accesso per le auto pertanto attualmente il Piano Interrato viene utilizzato come magazzino. Gli uffici dispongono di due ampi locali ben illuminati.

I due appartamenti definiti: corpo A e corpo B sono posti al Piano Primo. Il corpo A è rivolto verso Nord mentre il corpo B è rivolto verso Sud.

La costruzione e lo stile progettuale 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 del paese, a destinazione artigianale con traffico principalmente locale e parcheggi sufficienti.

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 le zone collinari circostanti.

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

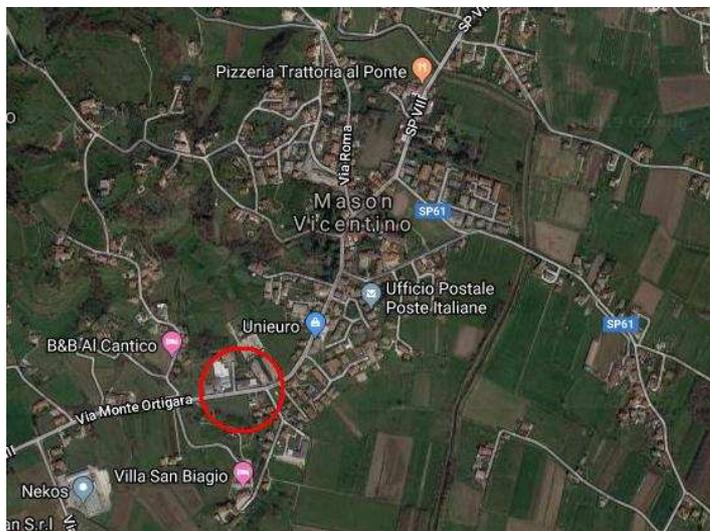


FOTO AEREA DA GOOGLE MAPS DELLA ZONA SUD-OVEST DI MASON VICENTINO DOVE SONO SITUATI GLI IMMOBILI



FOTO AEREA DA GOOGLE MAPS DEL COMPLESSO ARTIGIANALE





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

3. RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE 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

XXXXX XXXXX XXXXX nato XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX.

3.2. Residenza

Residente a Mason Vicentino (VI) in via Monte Ortigara n. 4 - VICENZA

3.3. Stato civile e regime patrimoniale

Coniugato XXXXX con XXXXX XXXXX XXXXX nata XXXXXXXXXXXX

Annotazioni

Con atto in data 14/01/1978 dell' Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Mason Vicentino lo sposo XXXXX XXXXX XXXXX 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 XXXXXXXXXXXX è XXXXXXXXXXXX che gli ha concesso l'appartamento in comodato d'uso gratuito (vedi documento in allegati). Gli altri immobili, corpi A e C, sono occupati dal sig. XXXXX XXXXX 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 E VALLE AGNO - CREDITO COOPERATIVO DI FARA VIC.NA - SOCIETA' COOPERATIVA** a carico di XXXXX XXXXX 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 XXXXX 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

Particella 297 ente urbano di 16.are e 50 centiare

Oltre ad altri.

Pignoramenti:

Pignoramento a favore di **BANCA SAN GIORGIO E VALLE AGNO - CREDITO COOPERATIVO DI FARA VIC.NA - SOCIETA' COOPERATIVA** a carico di XXXXX XXXXX XXXXX.

Verbale di pignoramento immobili in data 11/01/2017 n. 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.

Bene colpiti per la piena proprietà :



Comune di Mason Vicentino – C.F. – Fig. 3:
Particella 297 sub 1
Particella 297 sub 2
Particella 297 sub 3
Comune di Mason Vicentino – C.T. – Fig. 3:
Particella 297 di are 16.50, nat. EU

Altre trascrizioni

Nessuna.

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

Da oltre il ventennio XXXXX XXXXX XXXXX nato XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX 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 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 XXXXX XXXXX 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 XXXXX XXXXX 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 XXXXX XXXXX.

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 XXXXX 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 XXXXX 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 XXXXX 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**



7. INQUADRAMENTO URBANISTICO:

Lo strumento urbanistico comunale vigente nel Comune di Mason Vicentino è il Piano degli Interventi n. 4 – Variante tematica al P.I. – Varianti Verdi. approvato con D.C.C. n. 6 del 18-02-2019.

Il Piano degli Interventi è stato approvato in forza di Delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 18-02-2019.

Nella zonizzazione del Piano Interventi l'immobile è identificato in zona per insediamenti produttivi artigianali ed industriali zona D.

Nelle Norme Tecniche Operative Art. 54 - disposizioni generali per insediamenti produttivi D, le zone D a seconda delle caratteristiche funzionali morfologiche e tipologiche vengono suddivise in varie sottozone e l'immobile rientra nella sottozona D/1.

Nella sottozona D/1, zona per insediamenti produttivi, artigianali ed industriali, sono consentite varie destinazioni fra cui alle lettere a) attività produttive, industriali, artigianali e di servizio; b) uffici pubblici e privati e alla lettera g) abitazione per il titolare ed il personale di custodia, nella misura di 500 mc. per attività produttiva.

Il Piano degli interventi nella sua interezza è consultabile su internet in Piano Urbanistico del Comune di Mason Vicentino.



ESTRATTO ZONIZZAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

8. TITOLI ABILITATIVI EDILIZI:

P.E. N. 22/67 Licenza di costruzione di un fabbricato per la costruzione 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 Molvena in via Mazzarina e 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 Autorizzazione a costruire. Nulla osta esecuzioni lavori edili tendente ad ottenere l'autorizzazione a costruire un salone per attività commerciale.

Domanda presentata in data 08/11/1971 dal Sig. XXXXX XXXXX nato XXXXXXXXXXXX residente in Mason in via M. Ortigara e rilasciata in data 30/10/71.

Autorizzazione a costruire rilasciato al sig. XXXXX XXXXX 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 essere autorizzato all'ampliamento della costruzione esistente.

Domanda di variante e sopraelevazione presentata il 18/08/1972 dal sig. XXXXX XXXXX (in realtà XXXXX) XXXXX residente in via M. Ortigara, 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: del fabbricato di parte dell'ampliamento, della costruzione esistente posta in Comune di Mason Vic. fg. 3 particelle nn. 298-299-297-292/a da servire ad uso deposito e magazzino.

Agibilità rilasciata in data 30/12/1975.

P.E. N. 64/1973 variante alla licenza edilizia n. 84/1972 nell'archivio comunale tale pratica non si trova, il tecnico ritiene sia andata smarrita.

Il sig. XXXXX XXXXX fra i suoi documenti ha trovato l'agibilità dove si rilascia: "abitabilità per variante e sopraelevazione di edificio posto in via M. Ortigara Fg. 3 particella 297 ad uso abitazioni."

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 XXXXXXXXXXXX residente in Mason in via M. Ortigara.

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'esecuzione di opere o impianti non destinate alla residenza. Ampliamento di un fabbricato ad uso artigianale.

Domanda presentata in data 18/12/1987 dal sig. XXXXX XXXXX XXXXX residente in Mason in via M. Ortigara n. 4.

Concessione Edilizia rilasciata al sig. XXXXX XXXXX XXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX in data 31/12/1987 intesa ad ottenere l'ampliamento del fabbricato ad uso artigianale. (La concessione comprende anche l'ampliamento degli uffici pignorati del Piano Terra)

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

Agibilità non rilasciata perchè non dovuta.

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 XXXXX XXXXX residente in Mason in via M. Ortigara n. 4.

Concessione Edilizia rilasciata al sig. XXXXX XXXXX XXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX in data 20/05/1994 intesa ad ottenere la concessione di eseguire la Variante alla C.E. 84/87 e completamento opere. (La concessione comprende anche varianti degli uffici pignorati del Piano Terra)

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

Agibilità non rilasciata perchè non dovuta.

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

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 XXXXX XXXXX residente in Mason in via M. Ortigara.

Autorizzazione gratuita rilasciata al Sig. XXXXX XXXXX 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.

Ulteriori informazioni sulle pratiche edilizie dell'opificio.

Le pratiche edilizie: P.E. N. 22/67 - P.E. N. 45/71 prot. n° 3134 - P.E. N. 84/72 prot. n° 2655 sono state completate con il rilascio dell'agibilità nella citata terza pratica (P.E. N. 84/72 prot. n° 2655).

Nelle pratiche edilizie: P.E. N. 84/87 prot. n° 5411 – P.E. N. 15/92 prot. n° 1624/92 che riguardano varianti e completamento opere relative agli uffici del Piano Terra ed all'opificio, l'agibilità non è dovuta perché già concessa con la P.E. N. 84/72 prot. n° 2655.

9. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

9.1 Premessa sulla conformità urbanistico-edilizia del complesso artigianale:

La costruzione dell'edificio è stata realizzata per aggiunta di parti successive e, per gli immobili pignorati, si è protratta dal 1967 fino al 1975. Nell'anno 1992 è stata presentata una variante di sanatoria per gli uffici e nel 2000 è stata rilasciata l'autorizzazione gratuita per l'esecuzione ed il completamento della recinzione.

Le pratiche edilizie descritte al punto 8 si presentano datate, le documentazioni sono state redatte secondo i canoni e le consuetudini dell'epoca, 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 geometra 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 XXXXX XXXXX fra i suoi documenti ha trovato, relativa a questa pratica, 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.

L'opificio pignorato risulta comunicante con l'opificio costruito in aderenza per la presenza al Piano Interrato di un ampio portone. Tra i due edifici sono presenti anche due vetrate al Piano Interrato e tre al Piano Terra.

Tali varchi con la vendita all'asta dell'immobile dovranno venire chiusi.

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.



Per le difformità di ciascun corpo vedasi descrizione dettagliata e disegni nel paragrafo n.12 dedicato.



STRUTTURA MOBILE PER RIMESSA AUTO NON AUTORIZZATA

9.2 Premessa sulla conformità catastale del complesso artigianale.

La mappa wegis è corretta perché il secondo opificio non pignorato non è stato ancora censito.

Le planimetrie catastali rappresentano adeguatamente lo stato di fatto del corpo C mentre per il corpo B, ma soprattutto per il corpo A sono presenti notevoli difformità perché le planimetrie sono state presentate prima di una concessione di variante alla quale non ha fatto seguito la presentazione di nuove planimetrie.

Inoltre bisognerà procedere alla presentazione di un elaborato planimetrico che individui le varie unità immobiliari e l'area scoperta potrà definirsi corte comune oppure suddividerla in due B.C.N.C. pertinenziali.

Per le difformità di ciascun corpo vedasi descrizione dettagliata e disegni nel paragrafo n.12 dedicato.



SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO CON MAPPA CATASTALE WEGIS



10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non sono presenti spese condominiali non trattandosi di condominio.

11. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

11.1 DESCRIZIONE IMMOBILE DI CUI AL PUNTO A - OPIFICIO CON UFFICI -



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

Composto da:

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

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.

Posto al Piano Interrato e Terra sviluppa una superficie commerciale di circa **mq. 516**.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a XXXXX XXXXX (in realtà XXXXX) XXXXX nato XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX. Proprietà 1000/1000.

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

Pertinenze e/o beni comuni non censibili (per la mancanza dell'elaborato planimetrico le parti comuni ai tre immobili non sono censite al Catasto Fabbricati come subalterni ma sono individuati nelle planimetrie).

Risulta comune per il sub 3:

- L'area su cui sono eretti gli immobili 297 sub 1- sub 2 – sub 3, individuata al Catasto Terreni con particella 297 di mq. 1.650 - ente urbano. Sull'area è stato costruito un altro opificio con uffici, non pignorato e non ancora censito al Catasto perché in corso di costruzione pertanto la superficie scoperta è da ritenersi, al compimento delle opere, comune anche con tale immobile.



- L'ex locale centrale termica con la scala a scendere, comune ai sub 1 - sub 2 – sub 3 posta al Piano Interrato ora dimessa, alla quale si giunge passando attraverso il locale officina del sub 3.
- L'ingresso.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): area di corte, nuovo opificio non censito costruito in aderenza, area di corte.

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 la classe energetica G, l'opificio non è riscaldato pertanto non si è redatto 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.

Sul lato est dell'opificio dove in aderenza c'è la nuova costruzione non pignorata ci sono al P. Int. due ampie vetrate ed un ampio portone che mette in comunicazione i due edifici ed al P.T. ci sono altre tre ampie vetrate prive di aperture con vista sul nuovo edificio.

Con la vendita dell'immobile le fonometrie dovranno venire chiuse per rendere l'immobile indipendente dall'edificio affiancato.

Dati metrici

Il Piano Interrato dell'opificio è alto m. 2,45, il Piano Terra è alto m. 3,55. Gli uffici sono alti m. 3,30.

L'opificio con gli uffici sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa **mq. 516** così ottenuta:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE REALE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
P. INT. MAGAZZINO	281,25 mq.	2/3	187,50 mq.
P. TERRA OFFICINA E MAGAZZINO	270,26 mq.	1	270,26 mq.
UFFICI E ACCESSO	58,24 mq.	1	58,24 mq.
TOTALE			516,00 mq.

Coerenza Urbanistica/Edilizia:

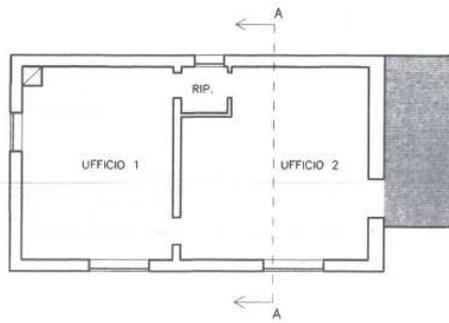
Uffici.

Gli uffici posti al Piano Terra non presentano difformità rispetto lo stato dei luoghi.

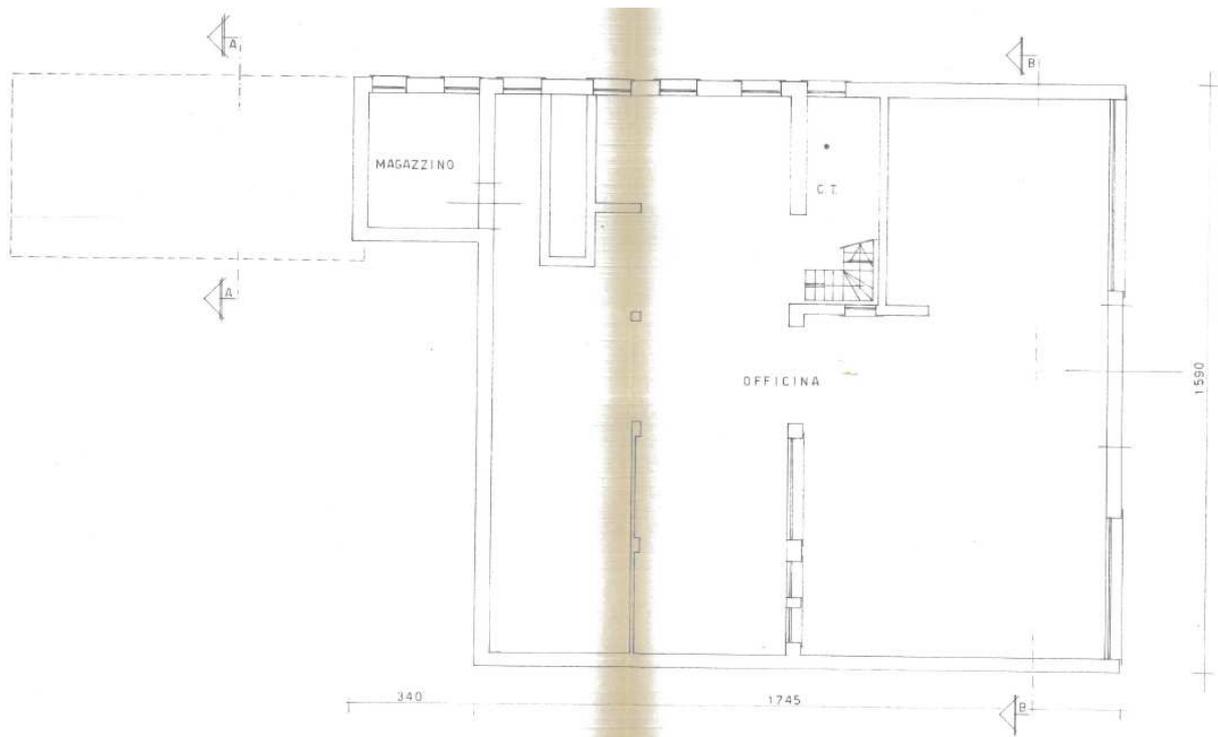
Opificio:

Il Piano Interrato dell'opificio non presenta difformità rispetto lo stato dei luoghi mentre il Piano Terra presenta una finestra di dimensioni maggiori.



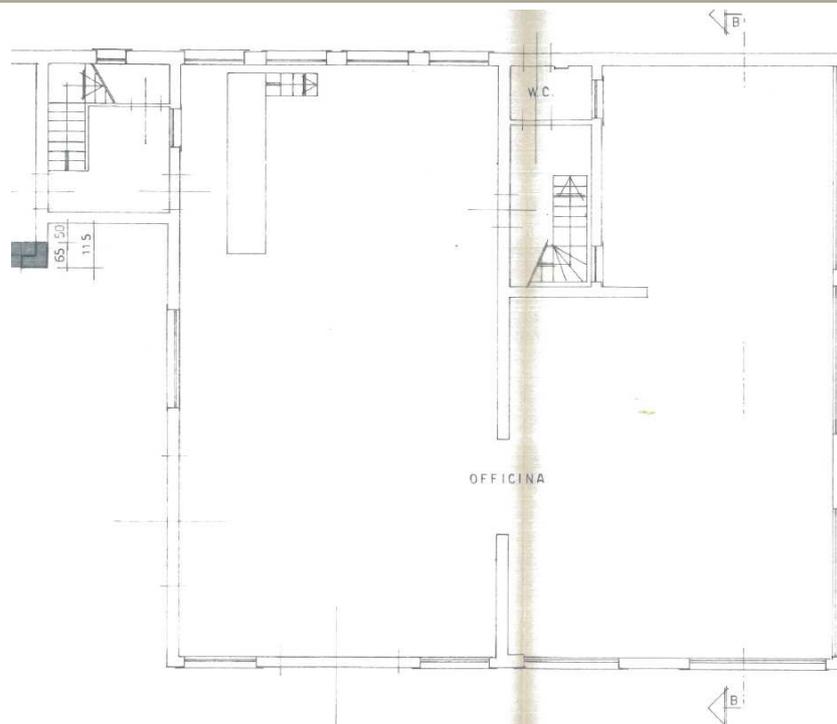


PIANTA PIANO TERRA
PIANO TERRA – UFFICI COME DA PROGETTO APPROVATO

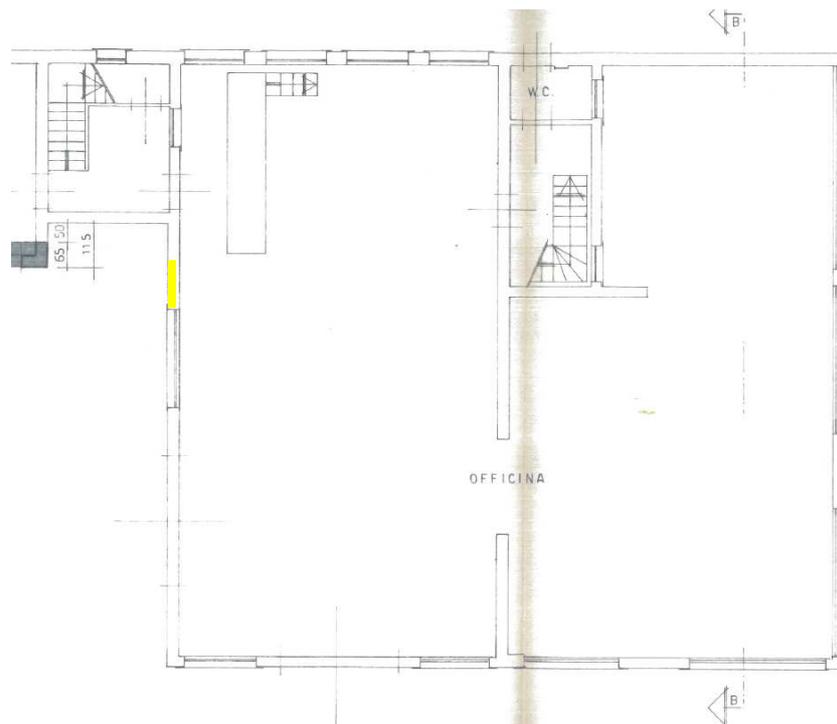


PIANO INTERRATO DELL'OPIFICIO COME DA PROGETTO APPROVATO





PIANO TERRA DELL'OPIFICIO COME DA PROGETTO APPROVATO



PIANO TERRA DELL'OPIFICIO CON DIFFORMITA' RILEVATA

LEGENDA:

 Demolizione



Coerenza Catastale:

La mappa wegis è corretta perché il secondo opificio non pignorato, non è stato ancora censito

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.

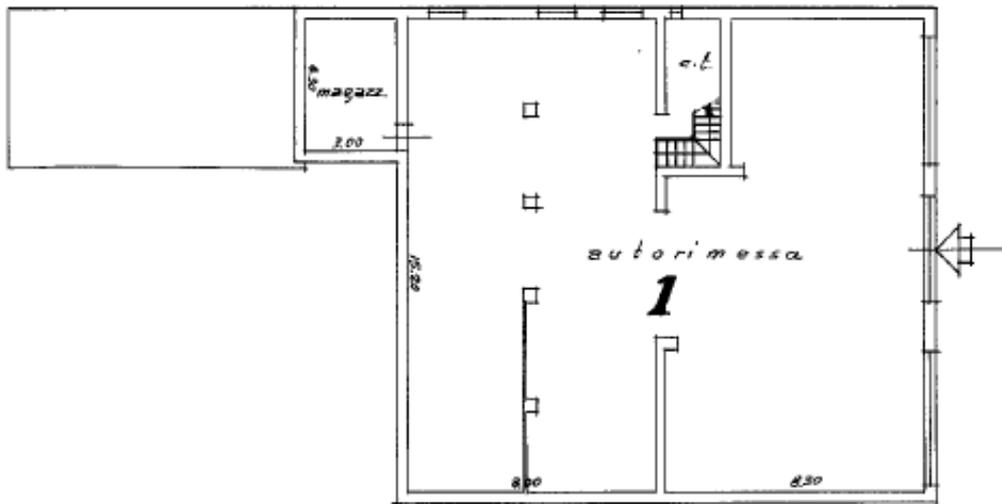
Piano Terra:

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

Uffici

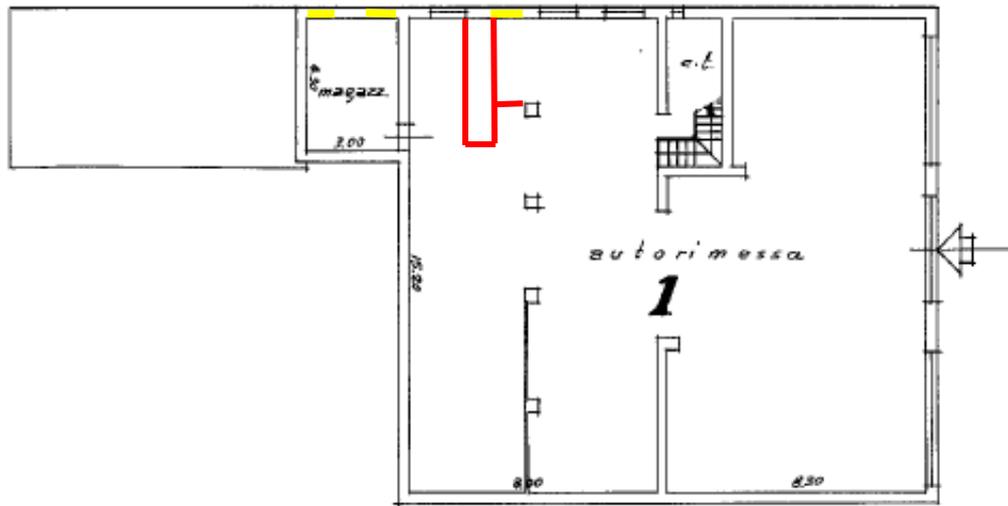
Nella planimetria catastale gli uffici posti al Piano Terra presentano delle difformità rispetto lo stato dei luoghi ed il progetto approvato:

- il corpo uffici ha dimensioni minori,
- l'ingresso agli uffici si trova nel vano scala comune,
- la distribuzione interna dei locali è completamente diversa,
- le forometrie del prospetto sud sono difformi e sono presenti due finestre,
- nel prospetto nord è presente una finestra in corrispondenza del w.c.



PLANIMETRIA CATASTALE DEL PIANO INTERRATO

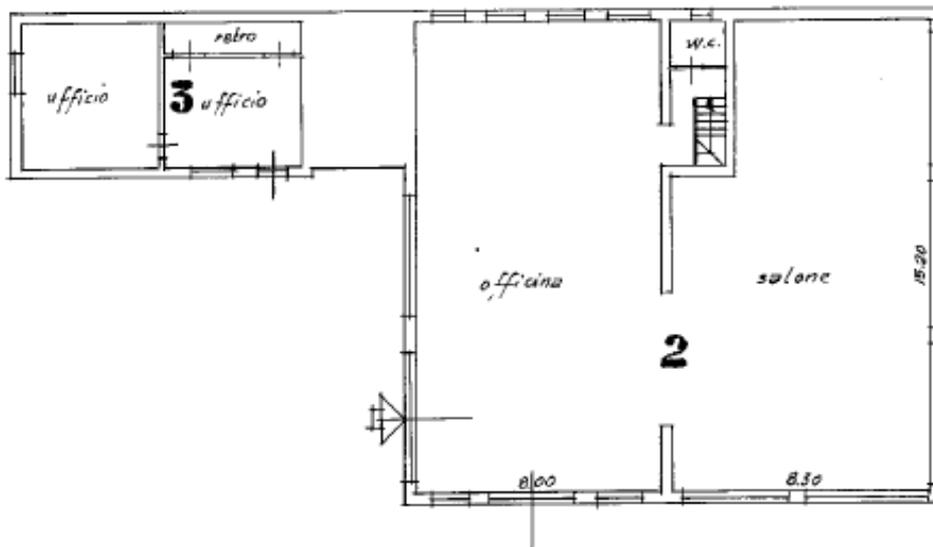




PLANIMETRIA CATASTALE DEL PIANO INTERRATO CON DIFFORMITA' RILEVATE

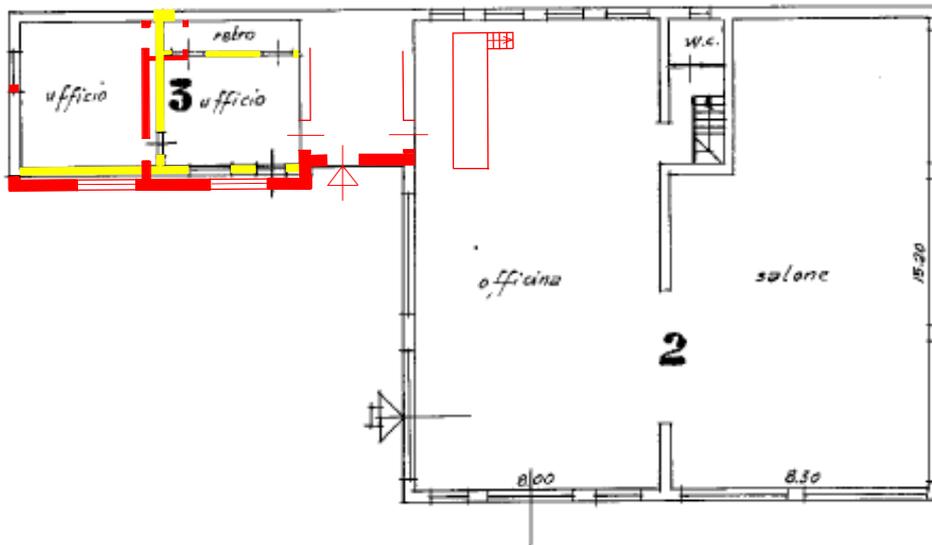
LEGENDA:

- Demolizione
- Costruzione



PLANIMETRIA CATASTALE DEL PIANO TERRA





PLANIMETRIA CATASTALE DEL PIANO TERRA CON DIFFORMITA' RILEVATE

LEGENDA:

- Demolizione
- Costruzione

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;
uffici: muratura in laterizio;
- travi:* in c.a.;
- solai:* solaio di piano misto in c.a. e laterizio gettato in opera;
- copertura:* opificio: tetto piano in corrispondenza della terrazza, a corona della terrazza copertura realizzata con una falda continua;
uffici: a padiglione con tre falde;
vano scala: a padiglione;
- scale:* a tre rampe con struttura in c.a.;

Caratteristiche finiture

- infissi* opificio: in metallo smaltato e vetro.
Sul lato est dell'opificio dove in aderenza c'è la nuova costruzione non pignorata ci sono al P.Int. due ampie vetrate chiuse ed un ampio portone che mette in comunicazione i due



edifici. Al P.T. ci sono tre ampie vetrate con vista sul nuovo edificio. **Con la vendita dell'immobile tali aperture dovranno venire chiuse.**
Uffici: infissi in P.V.C. e vetro camera protetti da grata esterna in ferro.

<i>pareti esterne:</i>	muratura in laterizio
<i>pavimentazione esterna:</i>	battuto di cemento;
<i>pavimentazione interna:</i>	opificio: battuto di cemento; uffici: piastrelle in ceramica
<i>rivestimenti:</i>	nei locali w.c., piastrelle in ceramica;
<i>porta d'ingresso:</i>	porta in legno, la porta d'ingresso all'ufficio è una porta tagliafuoco.
<i>portone d'ingresso:</i>	opificio: in ferro verniciato e vetro;

Caratteristiche impianti

<i>elettrico:</i>	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;
<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>	con impianto sottotraccia.
<i>termico:</i>	Impianto termico autonomo presente solo negli uffici, 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. <i>Caldaia:</i> 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) ora 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, tre camere di cui una matrimoniale, 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: intestato a XXXXX XXXXX (in realtà XXXXX) XXXXX XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX. 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 ai tre immobili non sono censite al Catasto Fabbricati come subalterni ma sono individuati nelle planimetrie).

Risulta comune per il sub 1:

- L'area su cui sono eretti gli immobili 297 sub 1- sub 2 – sub 3, individuata al Catasto Terreni con particella 297 di mq. 1.650 - ente urbano. Sull'area è stato costruito un altro opificio, non pignorato e non censito al Catasto pertanto la superficie scoperta è da ritenersi minore.
- L'ex locale centrale termica con la scala a scendere, comune ai sub 1 - sub 2 – sub 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- sub 2,
- L'ingresso e la scala.



Confini (da Nord in senso N-E-S-O): particelle 532 - 292, nuovo opificio non censito costruito in aderenza all'opificio con particella 297 sub 3, particella 297 sub 2, 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 REALE-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 XXXXX XXXXX fra i suoi documenti ha trovato, relativamente a questa pratica, l'abitabilità.

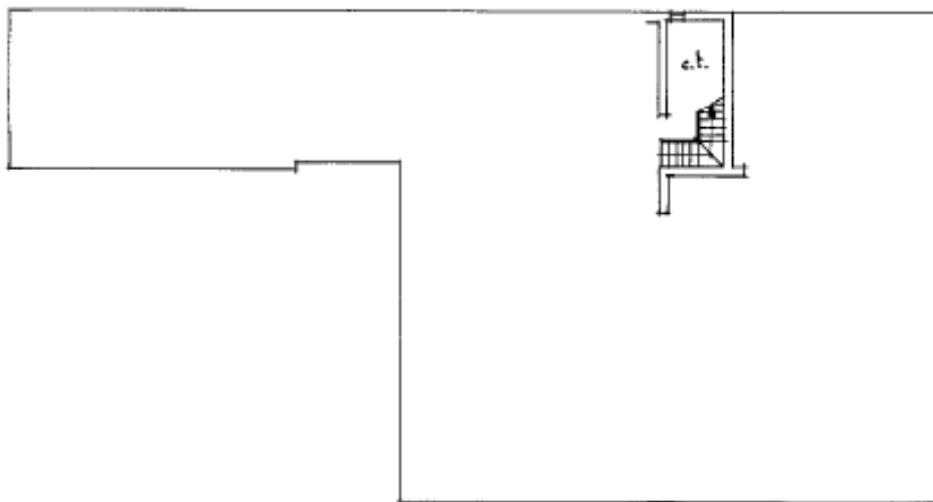
Per l'assenza dei disegni di progetto non è possibile eseguire un confronto con lo stato dei luoghi.

Coerenza Catastale:

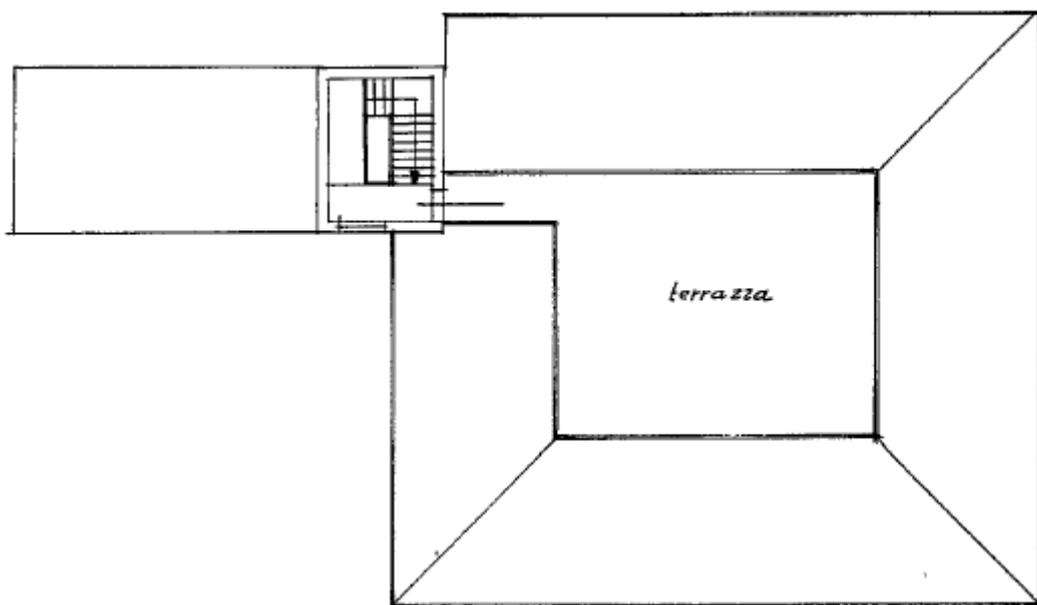
La mappa wegis è corretta perché il secondo opificio, non pignorato, non è stato ancora censito
La planimetria catastale dell'appartamento per i piani:

- 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.



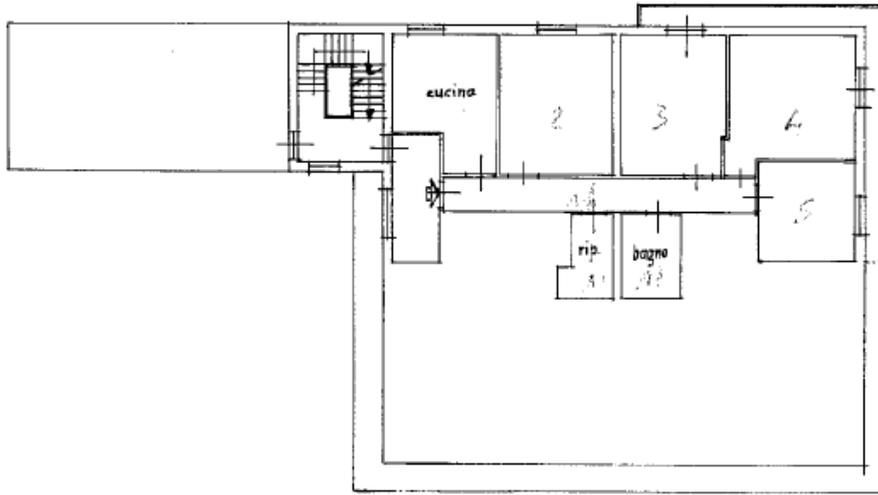


PLANIMETRIA CATASTALE DEL PIANO INTERRATO COME DA STATO DI FATTO

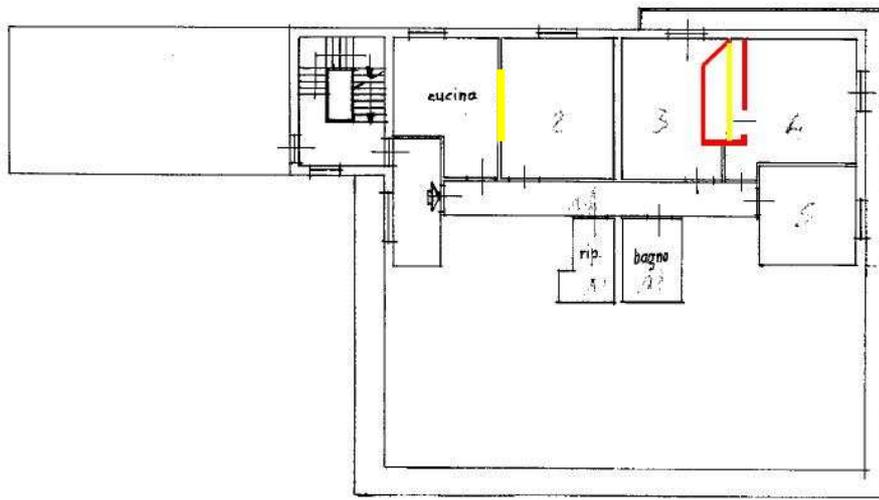


PLANIMETRIA CATASTALE DEL PIANO COPERTURA COME DA STATO DI FATTO

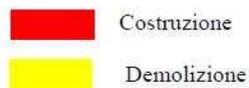




PLANIMETRIA CATASTALE DEL PIANO PRIMO



Modifica riscontrata di nuovo bagno



PLANIMETRIA CATASTALE DEL PIANO PRIMO CON DIFFORMITA' RILEVATE

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.;



<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 poggiolo sotto la cornice di gronda;
<i>gas:</i>	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.



<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 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 -



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) ora 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: intestato a XXXXX XXXXX (in realtà XXXXX) XXXXX XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX 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 ai tre immobili non sono censite al Catasto Fabbricati come subalterni ma sono individuati nelle planimetrie).

Risulta comune per il sub 2:

- L'area su cui sono eretti gli immobili 297 sub 1- sub 2 – sub 3, individuata al Catasto Terreni con particella 297 di mq. 1.650 - ente urbano. Sull'area è stato costruito un altro opificio, non pignorato e non censito al Catasto pertanto la superficie scoperta è da ritenersi minore.
- L'ex locale centrale termica con la scala a scendere, comune ai sub 1 - sub 2 – sub 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- sub 2,
- L'ingresso e la scala.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): particella 297 sub 1, nuovo opificio non censito costruito in aderenza all'opificio con particella 297 sub 3, area di corte.

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 REALE-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.

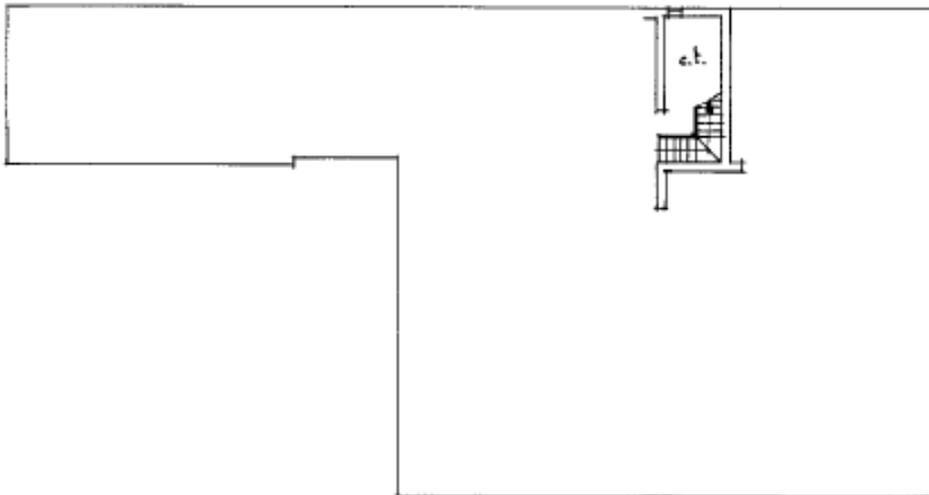
Il sig. XXXXX XXXXX XXXXX fra i suoi documenti ha trovato, relativamente a questa pratica, l'abitabilità.

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

Coerenza Catastale:

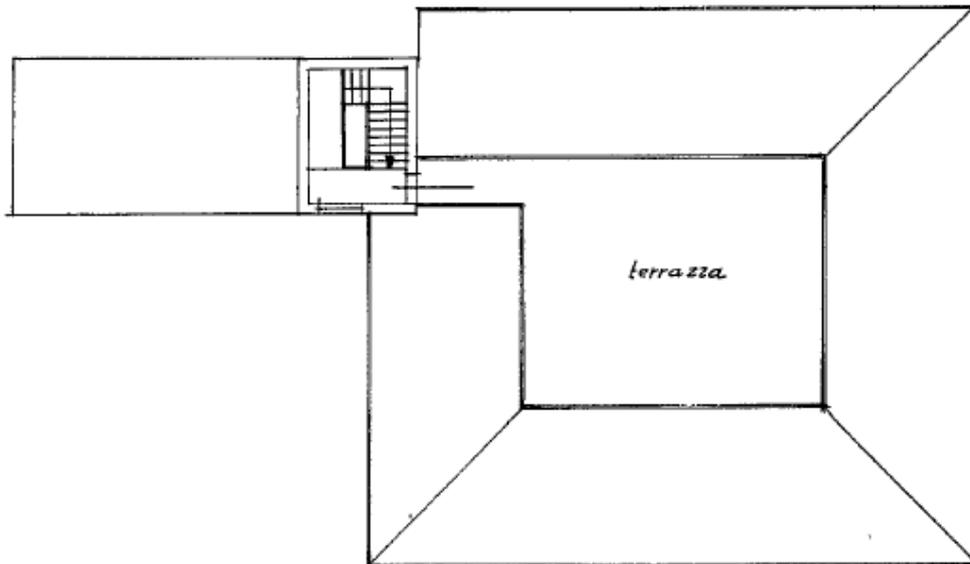
La mappa wegis è corretta perché il secondo opificio, non pignorato, non è stato ancora censito
La planimetria catastale dell'appartamento per i piani:

- 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.

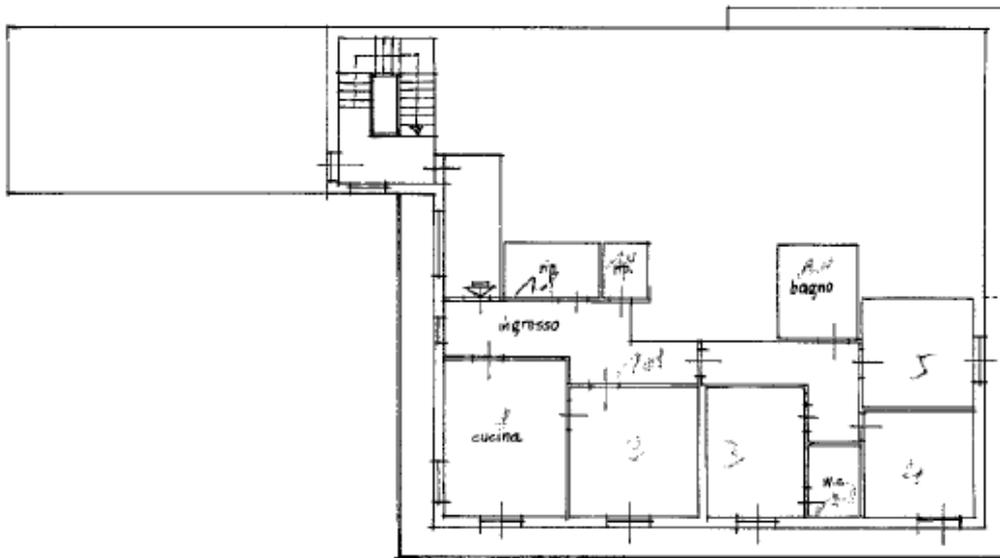


PLANIMETRIA CATASTALE DEL PIANO INTERRATO COME DA STATO DI FATTO





PLANIMETRIA CATASTALE DEL PIANO COPERTURA COME DA STATO DI FATTO



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;

pavimentazione interna: 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.

rivestimenti: nei locali bagno e cucina piastrelle di ceramica;

scale: a tre rampe rivestita in marmo locale chiaro;

porta d'ingresso dell'appartamento: in noce nazionale con un'anta fissa e un'anta a battente;

Caratteristiche impianti

antenna: rettilinea e parabolica, conformità da verificare;

citofonico: audio, conformità da verificare;

condizionamento: autonomo con alimentazione elettrica, rete di distribuzione tubi in rame, presente 1 slip nella camera. La macchina è posta esternamente sulla terrazza.

gas: 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.

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;
<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

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. 262,43

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 ora Colceresa, recenti compravendite reperite presso siti dedicati e Conservatoria dei Registri Immobiliari allegata all'elaborato peritale.



12.3 Valutazione corpi

BENI IMMOBILI	IMMOBILE	SUPERFICI E COMMERCIALE mq.	VALORE UNITARIO €/mq.	VALORE DELL'INTERO €	VALORE DIRITTO E QUOTA €
A	OPIFICIO CON UFFICI – 297 sub 1	516	262,43	135.413,88	135.413,88
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 €	446.087,28

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:

€ 66.913,10

Spese tecniche di regolarizzazione catastale e/o urbanistica:

Corpo A particella 297 sub 3 opificio con uffici:

- per denuncia di variazione catastale pratica DODFA € 80000
- per modifica planimetrica di sagoma pratica PREGEO € 800,00
- per pratica edilizia SCIA in sanatoria oneri compresi € 1.500,00
- per opere di rimozione di vetrate e realizzazione di tamponamenti murari al fine di eliminare i varchi tra i due opifici: € 3.000,00

Corpo B particella 297 sub 1 appartamento:

- per denuncia di variazione catastale pratica DODFA € 50000
- per pratica edilizia SCIA in sanatoria oneri compresi € 1.500,00
- per rimozione di struttura mobile uso rimessa auto non autorizzata € 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:

€ 379.174,00



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:

€ 370.774,00

12.6 Giudizio di comoda divisibilità.

L'immobile oggetto di pignoramento composto dai corpi A-B-C è ubicato in zona D sottozona D/1, zona per insediamenti produttivi artigianali ed industriali per cui i tre corpi non possono venir disgiunti in quanto i corpi B e C sono complemento dell'immobile A (immobile destinato ad attività produttiva) perché destinati all'abitazione del titolare e del personale di custodia.

Vicenza, 07/08/2019

L'esperto.
Arch Gabriella Brodesco

ALLEGATI

- elenco documenti allegati (deposito buste);
- elaborato peritale;
- elaborato peritale senza dati sensibili;
- documentazione fotografica;
- atto provenienza immobile;
- comodato d'uso
- certificato residenza;
- certificato stato civile;
- elenco immobili
- catasto: visure storiche immobili;
- catasto: estratto mappa catastale;
- catasto: planimetrie catastali;
- pratiche edilizie;
- APE
- stima MCA e comparabili;
- invio avviso operazioni peritali e data sopralluogo alle parti con ricevute;
- invio perizia alle parti con ricevute;
- spese.

