
TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

promossa da
**CREDITO TREVIGIANO – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO –
SOCIETA' COOPERATIVA**

Contro
XXXXXXXXXX XXXXXXXX + 1
n. Gen. Rep. 476/2019 + 2

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

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

LOTTO 003



ESPERTO INCARICATO arch. GABRIELLA BRODESCO

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

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



SCHEMA SINTETICA E INDICE lotto 003

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

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

IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA.

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

Immobili:

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

Lotto 002: **corpo A** negozio, **corpo B** quota di 1/8 di strada privata.

Lotto 003: **corpo A** ufficio, **corpo B** quota di 1/8 di strada privata.

Lotto 004: **corpo A** terreni con serre dedicate all'attività florovivaistica, **corpo B** quota di 1/8 di strada privata.

Immobili siti nel Comune di Mussolente (VI) - via San Pietro n. 1. L'accesso agli immobili avviene mediante strada privata le cui particelle sono intestate agli esecutati per la quota di 1/4 ciascuno. Per dare ad ogni lotto una quota di strada le particelle della strada saranno assegnate ad ogni lotto per la quota di 1/8.

Lotto 003: corpo A ufficio, corpo B quota di 1/8 di strada privata.

Diritto (cfr punto 1): piena proprietà di ufficio e comproprietà per la quota di 1/8 della strada privata.

Tipologia del bene (cfr punto 1.): ufficio e strada di accesso e transito non asfaltata.

Ubicazione (cfr punto 1): comune di Mussolente (VI) - via San Pietro n. 1.

Stato (cfr punto 2 - 11.1 - 11.2): l'immobile si presenta secondo le normali condizioni d'uso.

Corpi (cfr punto 1 - 11.1 - 11.2): Corpo A - Corpo B

Dati Catastali attuali (cfr punto 1 - 11.1 - 11.2):

Corpo A - IMMOBILE sito in Comune di MUSSOLENTE (VI)

Intestato: XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXX XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX - Proprietà 1/1

CF: fg. 2 particella 278 sub 11 - cat. A/10 (uffici e studi privati).

Corpo B

- **particella 711 - IMMOBILE** sito in Comune di MUSSOLENTE (VI) - Intestato a:

XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXX XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX XXX XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni.

XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXX XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/4.

CF: fg. 2 particella 711 - Categoria: area urbana - Superficie 160 mq. - Rendita: assente - Via San Pietro piano T.

- **particella 712 - IMMOBILE** sito in Comune di MUSSOLENTE (VI) - Intestato a:

XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXX XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX XXX XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni.

XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXX XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/4.

CF: fg. 2 particella 712 - Categoria: area urbana - Superficie 48 mq - Rendita: assente - Via San Pietro P. T.

- **particella 715 - IMMOBILE** sito in Comune di MUSSOLENTE (VI) - Intestato a:

XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXX XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX XXX XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni.

XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXX XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/4.

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

- **particella 719 - IMMOBILE** sito in Comune di MUSSOLENTE (VI) - Intestato a:

XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXX XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

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



XXXXXX XXXXX nata a XXXXXX XXX XXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXX - Proprietà per 1/4.
CT: fg. 2 particella 719 - Qualità: seminativo - cl. 3 - Superficie are 02 ca 38 – Reddito Dominicale Euro 1,72 – Reddito Agrario Euro 0,86.

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

Corpo A.

In fase di rilievo sono state riscontrate sia nelle altezze che nelle dimensioni delle stanze delle differenze di misura che però rientrano nelle tolleranze dimensionali del 2% ammesse dall'art. 34 del D.L. 76/2020. La bussola dell'ingresso non è stata indicata e la finestra del primo locale risulta spostata. Inoltre risulta difforme il poggiolo retrostante dato che non è stata realizzata la scala di collegamento con la corte e la sua area è stata fatta rientrare nel poggiolo, manca inoltre il parapetto regolamentare che è presente solo sul lato Ovest.

Nella corte comune retrostante c'è un pergolato coperto con telo retrattile, tale opera non è stata autorizzata e non è sanabile.

Corpo B.

Il corpo B riguarda esclusivamente particelle che formano il nastro stradale di accesso all'immobile, non sono presenti difformità. E presente una porzione di tettoia

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

Corpo A.

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi e deve essere aggiornata come da futura denuncia di variazione edilizia.

La mappa wegis è conforme allo stato dei luoghi.

Corpo B.

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

La mappa wegis è conforme allo stato dei luoghi.

Valore di stima (cfr punto 12): € 35.837,00 - corpo A €/mq. 577,35 – corpo B €/mq. 53,05

Date/valori comparabili riferiti corpo A ufficio (cfr allegati): A 2019 € 87.000,00, B 2020 € 89.000,00, C 2022 € 85.000,00. Immobili rispettivamente di classe C – F – E.

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

Valori medi aggiudicazioni precedenti (in base ai dati forniti da Astalegale): assenti

Valore di vendita forzata proposto (cfr punto 12): € 30.293,00 con spese a carico procedura - € 24.793,00 con spese a carico dell'acquirente.

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

Vendibilità/appetibilità: possibile.

Motivo: ufficio utile per chi acquista le serre.

Possibili interessati: non noti.

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

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

Oneri (cfr punto 5): nessuno.

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

Condizioni: sufficienti condizione manutentive, gli impianti devono essere resi autonomi e necessita di ripristini edilizi.



**Beni in comune di Mussolente (VI) - via San Pietro n. 1
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ufficio, sito in comune di Mussolente (VI) - via San Pietro n. 1

- **Corpo A** - ufficio.

- **Corpo B** - 1/8 di quota in comproprietà di strada privata di accesso e transito.

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ufficio.

Composto da:

P. P: due locali ufficio, bagno e poggiolo retrostante.

Posto al Piano Primo sviluppa una superficie commerciale di **circa 56,26 mq.**

Identificato al catasto fabbricati.

IMMOBILE sito in Comune di MUSSOLENTE (VI)

Intestato a: XXXXXXXX XXXXXXXX nata a xxxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà 1/1.

CF: fg. 2 particella 278 - sub 11 cat. A/10 - cl. U - consistenza 2,5 vani - sup. cat. tot. mq. 50 - Rendita euro 677,85 – Via San Pietro s.n.c. - Piano: 1.

Al presente immobile risultano B.C.N.C. (beni comuni non censibili):

la corte part. 278 sub 5 comune ai sub 9, 10, 11, 12, 13;

la corte part. 278 sub 6 comune ai sub 9, 11;

la scala part. 278 sub 7 comune ai sub 10, 11, 12.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): particelle: 487-401-719-278 sub 10.

Conformità urbanistico-edilizia.

Corpo A.

In fase di rilievo sono state riscontrate sia nelle altezze che nelle dimensioni delle stanze delle differenze di misura che però rientrano nelle tolleranze dimensionali del 2% ammesse dall'art. 34 del D.L. 76/2020. La bussola dell'ingresso non è stata indicata e la finestra del primo locale risulta spostata. Inoltre risulta difforme il poggiolo retrostante dato che non è stata realizzata la scala di collegamento con la corte e la sua area è stata fatta rientrare nel poggiolo, manca inoltre il parapetto regolamentare che è presente solo sul lato Ovest.

Nella corte comune retrostante c'è un pergolato coperto con telo retrattile, tale opera non è stata autorizzata e non è sanabile.

Conformità catastale.

Corpo A.



La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi e deve essere aggiornata come da futura denuncia di variazione edilizia.

La mappa wegis è conforme allo stato dei luoghi.

Accessi.

Gli accessi pedonale e carraio si hanno da via San Pietro.

Da via San Pietro diparte una strada privata che porta a diversi immobili, la strada è composta da più particelle catastali appartenenti a più proprietari tra i quali ci sono anche gli eseguiti.

L'immobile dispone di corti comuni identificate con le particelle 278 sub 5 – 6 e della scala comune identificata con la particella 278 sub 7. La corte con particella 278 sub 6 è cintata solo verso Ovest ed il civico dell'immobile da anagrafe risulta essere 1.

Servitù di passaggio.

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

Certificazione energetica.

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

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

Composta da:

Quota di 1/8 di particelle di terreno.

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

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

Particella 711 - Catasto Fabbricati.

IMMOBILE sito in Comune di MUSSOLENTE (VI)

Intestato a:

1. XXXXXXXX XXXXXXXX nata a xxxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.
2. XXXXXXXX XXXXXXXX nato a xxxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni.
3. XXXXXXXX XXXXXXXX nata a xxxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/4.

CF: fg. 2 particella 711 - Categoria: area urbana - Superficie 160 mq. – Rendita: assente - Via San Pietro piano T.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): particelle: 712 – 278 – 719 – 715 – 716.



Particella 712 - Catasto Fabbricati.

IMMOBILE sito in Comune di MUSSOLENTE (VI)

Intestato a:

1. XXXXXXXX XXXXXXXX nata a xxxxxxxx xxx xxxxxx il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.
2. XXXXXXXX XXXXXXXX nato a xxxxxxxx xxx xxxxxx il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni.
3. XXXXXXXX XXXXXXXX nata a xxxxxxxx xxx xxxxxx il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/4.

CF: fg. 2 particella 712 - Categoria: area urbana - Superficie 48 mq. – Rendita: assente - Via San Pietro piano T.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): particelle: 713 – 278 – 711 – 716 – 260.

Particella 715 - Catasto Terreni.

IMMOBILE sito in Comune di MUSSOLENTE (VI)

Intestato a:

1. XXXXXXXX XXXXXXXX nata a xxxxxxxx xxx xxxxxx il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.
2. XXXXXXXX XXXXXXXX nato a xxxxxxxx xxx xxxxxx il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni.
3. XXXXXXXX XXXXXXXX nata a xxxxxxxx xxx xxxxxx il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/4.

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

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

Particella 719 - Catasto Terreni.

IMMOBILE sito in Comune di MUSSOLENTE (VI)

Intestato a:

1. XXXXXXXX XXXXXXXX nata a xxxxxxxx xxx xxxxxx il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.
2. XXXXXXXX XXXXXXXX nato a xxxxxxxx xxx xxxxxx il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni.
3. XXXXXXXX XXXXXXXX nata a xxxxxxxx xxx xxxxxx il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/4.

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

Si precisa che XXXXXXXX XXXXXXXX nata a xxxxxxxx xxx xxxxxx il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni è comproprietaria non eseguita.

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



Conformità catastale.

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

La mappa wegis è conforme allo stato dei luoghi.

Accessi.

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

Servitù.

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

2. DESCRIZIONE SINTETICA.

Corpi A - B

Gli immobili del corpo A e B sono ubicati in Comune di Mussolente (VI) in posizione periferica rispetto al centro del paese in una zona tranquilla ed aperta con traffico limitato.

Al corpo A si accede da via San Pietro e da strada privata detta corpo B.

Corpo A.

Nel fabbricato dove è situato l'ufficio ci sono altre unità immobiliari quali: un appartamento ad uso agrituristico, un negozio, un appartamento, un negozio, ed è stato costruito a più riprese con pratiche edilizie che partono dal 1974 fino al 2004.

L'ufficio è posto al piano primo, l'accesso si ha da una scala che parte dalla corte comune antistante l'edificio. Dispone di una bussola d'ingresso di due locali ufficio di un bagno e di un poggiatesta. Nel primo locale è presente una piccola zona sopraelevata alla quale si accede con una scaletta di quattro gradini, il soffitto di tutto l'immobile è in andamento. Nella parte retrostante da una porta del bagno si accede ad un terrazzino con parapetto incompleto e non a norma. Gli impianti: termico, elettrico ed idrico sono in comune con l'unità posta di fianco per cui si renderà necessario scollegarli e renderli autonomi e per l'impianto termico si dovrà installare una nuova caldaia. All'interno l'immobile si presenta secondo le normali condizioni d'uso.

Corpo B.

La strada di accesso e transito privata dipende da via San Pietro e porta a diversi immobili, è composta da più particelle catastali appartenenti a tre proprietari tra i quali ci sono anche gli esecutati.

Le varie particelle che compongono la strada sono oggetto di servitù di passaggio e di condotte tecnologiche di sottoservizi sia a favore che contro.

In particolare sulla particella 590 (non in esecuzione), appartenente ad altri e posta all'inizio della strada ed aderente alla particella 719, è costituita una servitù di passaggio e di condotte tecnologiche di sottoservizi (energia elettrica, telefono, gas, acquedotto, fognatura nera, acque meteoriche, illuminazione) anche a favore del corpo A (vedi punto 5.2 altre trascrizioni).



Sulle particelle 713 e 400 sub 1 censite al CF che appartengono ad altri è costituita una servitù di passaggio per accedere ai bomboloni di GPL, anche a favore del corpo A, attraverso l'esistente cancelletto posto sul lato sud della particella 713 (vedi punto 5.2 altre trascrizioni).

La particella 719 facente parte per la quota di 1/2 del corpo B, nella sua interezza è oggetto di servitù di passaggio e di condotte tecnologiche di sottoservizi a favore dei seguenti beni immobili particella 488 e particelle 54 sub 1, sub 2 e sub 5 (vedi punto 5.2 altre trascrizioni).

La particella 719 facente parte per la quota di 1/2 del corpo B, nella sua interezza è oggetto di servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del seguente bene immobile particella 78 (vedi punto 5.2 altre trascrizioni).

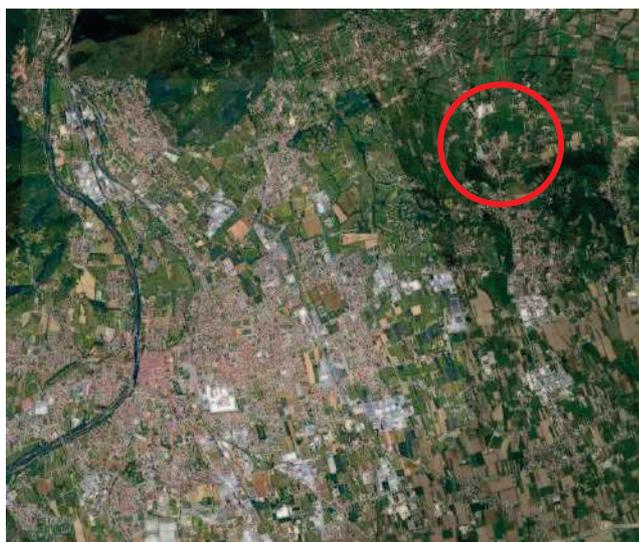
La strada privata è delimitata solo sommariamente dal suo nastro stradale non asfaltato che è tenuto a strada bianca.

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

Servizi della zona: spazi verdi, verde attrezzato, supermercati, farmacie, negozi al dettaglio, palazzetto dello sport, scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore, bar, ristoranti.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria esclusa la rete del gas e dei servizi di urbanizzazione secondaria.

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



Posizione del Comune di Mussolente rispetto Bassano del Grappa e posizione dell'immobile.





Vista dell'edificio e posizione dell'ingresso dell'immobile



Scala d'accesso



Ingresso



Bussola d'ingresso



Interno

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

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

3.1. Residenza, stato di famiglia.

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

Risulta iscritta nella famiglia anagrafica così composta:

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



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

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

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

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

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

3.2. Stato Civile e Regime Patrimoniale.

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

XXXXXXXX XXXXXX nato a XXXXXXX il XXXXXXX stato civile celibe – residente in XXXXXXX XXXX – cittadino Italiano

XXXXXXXX XXXXXX nata a XXXXXXX XX XXXXXXX XXX il XXXXXXX stato civile nubile – residente a XXXXXXX XX XXXXXXX - cittadina Italiana.

Nel registro non compare nessuna annotazione.

Da ulteriore certificazione anagrafica risulta ancora in stato di XXXXXXX.

4. STATO DI POSSESSO.

L'ufficio attualmente è occupato dalla proprietaria la la xxxx xxxxxxx xxxxxx e non risulta in essere alcun contratto d'affitto.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

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

Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

Altre limitazioni d'uso: nessuna.

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



Iscrizioni.

Ipoteca volontaria (ATTIVA) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore della “BANCA DI CREDITO COOPERATIVO TREVIGIANO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA” con sede in Vedelago (TV) c.f. 00274980267 e con domicilio eletto ai fini ipotecari presso Vedelago, via Roma n. 15 contro XXXXXXXX XXXXXXXX xxxx xxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di terzo datore di ipoteca, a firma del Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) atto del 29/09/2003 rep. 130407, iscritta presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) – in data 08/10/2003 ai nn. 10623/2155.

Somma complessiva € 304.000,00.

Riferito limitatamente a:

IMMOBILI in Comune di MUSSOLENTE (VI), via San Pietro, C.F. fg. 2 mappali 278 sub 6, sub 9, sub 11, sub 12 per la quota di 1/1.

Nota: debitore non datore di ipoteca XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di XXXXXXXX XXXXXXXX X X XXX con sede in XXXXXXXX XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX.

Ipoteca volontaria (ATTIVA) derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore della banca “VENETO BANCA S.C.P.A.” con sede in MONTEBELLUNA (TV) c.f. 00208740266 e con domicilio eletto ai fini ipotecari presso la sede di Montebelluna, contro XXXXXXXX XXXXXXXX xxxx x xxxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di terzo datore di ipoteca, contro XXXXXXXX XXXXXXXX xxxx xxxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di terzo datore di ipoteca a firma del Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) atto del 29/10/2012 rep. 202204 racc. n. 70546, iscritta presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) – in data 07/11/2012 ai nn. 8916/1161.

Capitale € 135.000,00 - Somma complessiva € 243.000,00.

Riferito limitatamente a:

IMMOBILI in Comune di MUSSOLENTE (VI), via San Pietro, C.F. fg. 2 mappali 278 sub 6, sub 9, sub 11, sub 12 per la quota di 1/1 contro XXXXXXXX XXXXXXXX.

IMMOBILI in Comune di MUSSOLENTE (VI), via San Pietro, C.T. fg. 2 mappali 249 di ha 00.00.25 – 709 di ha 00.00.14 – 714 di ha 00.49.26 per la quota di 1/1 contro XXXXXXXX XXXXXXXX e C.T. fg. 2 mappale 718 terreno di 24 are 58 centiare per la quota di 1/1 contro XXXXXXXX XXXXXXXX.

Nota: debitore non datore di ipoteca XXXXXXXXXXXXXXXX di XXXXXXXX XXXXXXXX X XX XX con sede in XXXXXXXX XXX c.f. XXXXXXXX.

Ipoteca volontaria (ATTIVA) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore della banca “CREDITO TREVIGIANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA” con sede in Vedelago (TV) c.f. 00274980267 e con domicilio eletto ai fini ipotecari presso la sede di Fanzolo di Vedelago, contro XXXXXXXX XXXXXXXX xxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di terzo datore di ipoteca e contro xxxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di terzo datore di ipoteca a firma del Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) atto del 14/05/2014 rep. 207963 racc. n. 74343, iscritta presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) – in data 19/05/2014 ai nn. 3623/504.

Somma complessiva € 228.000,00.

Riferito limitatamente a:



IMMOBILI in Comune di MUSSOLENTE (VI), via San Pietro, C.F. fg. 2 mappali 278 sub 6, sub 9, sub 11, sub 12 per la quota di 1/1 contro XXXXXX XXXXXX.

IMMOBILI in Comune di MUSSOLENTE (VI), via San Pietro, C.T. fg. 2 mappali 249 di ha 00.00.25 – 709 di ha 00.00.14 – 714 di ha 00.49.26 per la quota di 1/1 contro XXXXXX XXXXXX.

Nota: debitore non datore di ipoteca XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXX XXXXXXXX X X. XXXX con sede in XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX

Ipoteca giudiziale sorta in forza di sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Vicenza in data 21/01/2015, rep. n. 466/2010 a favore della sig.ra

contro XXXXXXXX XXXXXXXX

xxxx x xxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXX XXXXXXXX xxxx x xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX iscritta presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) – in data 30/10/2019 ai nn. 10350/1686.

Somma complessiva € 127.000,00.

Riferito limitatamente a:

IMMOBILI in Comune di MUSSOLENTE (VI), via San Pietro, C.F. fg. 2 mappali 278 sub 6, sub 9, sub 11, sub 12 per la quota di 1/1 contro XXXXXXXX XXXXXXXX.

IMMOBILI in Comune di MUSSOLENTE (VI), via San Pietro, C.T. fg. 2 mappali 249 di ha 00.00.25 – 709 di ha 00.00.14 – 714 di ha 00.49.26 per la quota di 1/1 contro XXXXXXXX XXXXXXXX - C.T. fg. 2 mappale 718 di 24 are 58 centiare per la quota di 1/1 contro XXXXXXXX XXXXXXXX.

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

Pignoramenti.

1) - Pignoramento emesso dall’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza, il 16/10/2019 rep. n. 6539, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) in data 27/12/2019 ai numeri 12534/8607 a favore della banca di “CREDITO TREVIGIANO - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA” con sede in Vedelago (TV) c.f. 00274980267 contro XXXXXXXX XXXXXXXX nata a xxxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXX XXXXXXXX xxxx x xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX.

Riferito limitatamente a:

IMMOBILI in Comune di MUSSOLENTE (VI) , via San Pietro – C.F. Fig. 2, mappali 278 sub 6, sub 9, sub 11, sub 12 per la quota di 1/1 contro XXXXXXXX XXXXXXXX.

IMMOBILI in Comune di MUSSOLENTE (VI) , via San Pietro, C.T. fg. 2 mappali 249 di ha 00.00.25 – 709 di ha 00.00.14 – 714 di ha 00.49.26 per la quota di 1/1 contro XXXXXXXX XXXXXXXX.

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



xxxxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX e contro XXXXXXX XXXXXXX xxx
x xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX

Riferito limitatamente a:

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

3) - Pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza, il 07/10/2022 rep. n. 5474, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) in data 17/11/2022 ai numeri 11842/8389 a favore di ORGANA SPV SRL sede Conegliano (TV) c.f. 05277610266 contro XXXXXXX XXXXXXX xxx x xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX.

Riferito limitatamente a:

IMMOBILI in Comune di MUSSOLENTE (VI), C.T. fg. 2 mappale 718 di 24 are 58 centiare per la quota di 1/1.

Servitù.

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

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

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

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



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

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

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

Altre trascrizioni ed iscrizioni.

Nessuna.

5.3. Eventuali procedimenti giudiziari in corso

Nessuno.

5.4. Suolo demaniale

Non ricadente.

5.5. Vincolo e oneri di altro tipo

Nessuno.

6. PROPRIETARI E ATTI DI PROVENIENZA:

6.1 Attuali proprietari.

CORPO A (Particella 278 sub 11)

XXXXXXXX XXXXXX xxxx x xxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX di stato civile xxxxxx. Proprietaria in ragione di 1/1 ad oggi in forza di atto di compravendita del Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) atto del



01/08/2003 rep. 128738 racc. 36870, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) – in data 22/08/2003 ai nn. 9303/6412 da parte di XXXXXXXX XXXXXXXX.

Riferito limitatamente a:

IMMOBILI - Comune di MUSSOLENTE (VI), via San Pietro
C.F. Fg. 2 mappali 278 sub 11 – 278 sub 5 – 6 - 7 (BCNC).

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

XXXXXXXX XXXXXX xxxx x xxxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX di stato civile xxxxxx. Proprietaria in ragione di 1/4 ad oggi in forza di atto di compravendita del Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) atto del 01/08/2003 rep. 128738 racc. 36870, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) – in data 22/08/2003 ai nn. 9302/6412 da parte di XXXXXXXX XXXXXXXX xxxx x xxxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXXXX, in regime di separazione dei beni.

Riferito limitatamente a:

IMMOBILI - Comune di MUSSOLENTE (VI)
C.F. Fg. 2 mappale 711 area urbana di mq. 160 – Fg. 2 mappale 712 area urbana di mq. 48.
C.T. Fg. 2 mappale 715 semin-arborato di are 0.60.

XXXXXXXX XXXXXX xxxx x xxxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX di stato civile xxxxxx. Proprietaria in ragione della quota indivisa di 1/4 ad oggi in forza di atto di compravendita del Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) atto del 01/08/2003 rep. 128738 racc. 36870, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) – in data 22/08/2003 ai nn. 9299/6409 da parte della medesima XXXXXXXX XXXXXXXX.

Riferito limitatamente a:

IMMOBILI - Comune di MUSSOLENTE (VI)
C.T. Fg. 2 mappale 719 seminativo di are 2.38.

Con il presente atto la signora XXXXXXXX XXXXXXXX **cede e vende** la quota di 1/4 al sig. XXXXXXXX XXXXXXXX e la quota di 2/4 alla signora XXXXXXXX XXXXXXXX **mantenendo della particella 719 la proprietà della quota indivisa di 1/4.**

XXXXXXXX XXXXXX xxxx x xxxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX in regime di separazione dei beni. Proprietario in ragione di 1/4 ad oggi in forza di atto di compravendita del Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) atto del 01/08/2003 rep. 128738 racc. 36870, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) – in data 22/08/2003 ai nn. 9301/6411 da parte di XXXXXXXX XXXXXXXX xxxx x xxxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX in regime di separazione dei beni.

Riferito limitatamente a:

IMMOBILI - Comune di MUSSOLENTE (VI)
C.F. Fg. 2 mappale 711 area urbana di mq. 160 – Fg. 2 mappale 712 area urbana di mq. 48.
C.T. Fg. 2 mappale 715 semin-arborato di are 0.60.

XXXXXXXX XXXXXX xxxx x xxxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX in regime di separazione dei beni. Proprietario in ragione della quota



indivisa di 1/4 ad oggi in forza di atto di compravendita del Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) atto del 01/08/2003 rep. 128738 racc. 36870, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) – in data 22/08/2003 ai nn. 9299/6409 da parte della medesima XXXXXX XXXXXX xxxx x xxxxxx xxxxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX di stato civile xxxxxxxx

Riferito limitatamente a:

IMMOBILI - Comune di MUSSOLENTE (VI)

C.T. Fg. 2 mappale 719 seminativo di are 2.38.

6.2 Precedenti proprietari nel ventennio.

CORPO A (Particella 278 sub 11)

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

Riferito limitatamente a:

IMMOBILI - Comune di MUSSOLENTE (VI), via San Pietro

C.F. Fg. 2 mappali 278 sub 6, sub 9, sub 11, sub 12, 711, 712.

I citati mappali sono stati originati per soppressione dei mappali 278 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 e in forza di variazione n. 9979.1/2003 del 18/07/2003 prot. n. 223378 per divisione, diversa distribuzione degli spazi interni ed ultimazione di fabbricato urbano.

XXXXXXXX XXXXXX vende alla sig.ra XXXXXXXX XXXXXX i mappali 278 sub 11 e 278 sub sub 5 – 6 - 7 (BCNC).

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

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

Riferito limitatamente a:

IMMOBILI - Comune di MUSSOLENTE (VI), via San Pietro

C.F. Fg. 2 mappali 278 sub 6, sub 9, sub 11, sub 12, 711, 712.

I citati mappali sono stati originati per soppressione dei mappali 278 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 e in forza di variazione n. 9979.1/2003 del 18/07/2003 prot. n. 223378 per divisione, diversa distribuzione degli spazi interni ed ultimazione di fabbricato urbano.

IMMOBILI – Comune di MUSSOLENTE (VI)

C.T. Fg. 2 mappale 715 di are 2.38.

Il citato mappale è stato originato in forza di frazionamento n. 2245.1/2003 del 10/03/2023 del mappale 522 di are 49.86.



XXXXXX XXXXX vende alla sig.ra XXXXXX XXXXX la quota indivisa di 1/4 delle particelle 711, 712 censite al C.F. e la quota indivisa di 1/4 della particella 715 di are 2.38 censita al C.T.

XXXXXXXX XXXXXX xxxx x xxxxx xxx xxxxxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX, di stato civile xxxxxxx. Proprietaria in ragione di 1/1 in forza di atto di compravendita del Notaio Lafasciano Luigi di Bassano del Grappa (VI) atto del 08/06/1995 rep. 107233, registrato presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) – in data 21/06/1995 al nn. 994 md. 2 da parte dei sig.ri:

in ragione di
396/34020 di proprietà,

in ragione di 396/34020 di proprietà ,

in ragione di 4633/34020 di proprietà,

in ragione di 4633/34020 di proprietà,

, in ragione di 396/34020 di proprietà,

in ragione di 5544/34020 di

proprietà,

, in

ragione di 3696/34020 di proprietà,

in ragione di 4633/34020 di proprietà,

, in ragione

di 9693/34020 di proprietà che tutti congiuntamente hanno venduto.

Riferito limitatamente a:

IMMOBILE - Comune di MUSSOLENTE (VI)

C.T. Fg. 2, mappale 589 di are 26.96.

Il citato mappale in proprietà a XXXXXX XXXXX diviene oggetto di frazionamento, n. 2245.1/2003 del 10/03/2003 protocollo 42439, ed origina anche il mappale 719 di are 2.38.

XXXXXXXX XXXXX, proprietaria in ragione di 1/1 dell'immobile C.T. Fg. 2, mappale 719 di are 2.38, vende la quota indivisa di 1/4 al sig. XXXXXX XXXXX e la quota indivisa di 2/4 alla signora XXXXXX XXXXX ed 1/4 indivisa le rimane in proprietà.

7. INQUADRAMENTO URBANISTICO:

Lo strumento urbanistico comunale vigente nel Comune di Mussolente è il Piano degli Interventi. Il Piano degli Interventi è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità. Il Comune di Mussolente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 30/09/2019 ha approvato il quarto Piano degli Interventi. Vedasi anche CDU allegato.

Gli immobili secondo il P.I. vigente rientrano in zona così classificata:

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA:

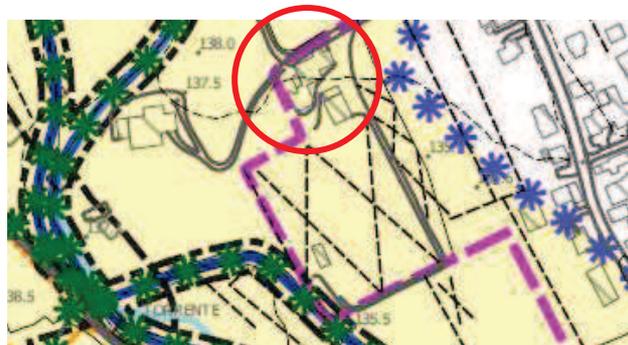
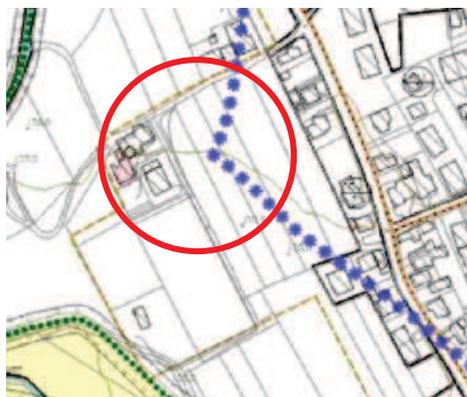
zona E – aree agricole.

VINCOLI:



Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua/Fasce di rispetto idraulico.

Per la zona territoriale omogenea e/o per il vincolo sopra elencato valgono le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche Operative del P.I. vigente e adottato, in particolare: art. 45 – Z.T.O. di tipo E : zone agricole e art. 54 – Zone di tutela e fasce di rispetto.



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

8. TITOLI ABILITATIVI EDILIZI.

P.E. Licenza edilizia N. 64/1974 Prot. n. 2829 rilasciata il 09/09/1974.

Domanda presentata da XXXXXXXXXX XXXX, XXXXX, XXXXXX, XXXXX residenti a XXXXXXX XXXXX XXXXXXX per la costruzione di un deposito ortaggi.

Riferito limitatamente a: Comune di Mussolente Catasto: Fg. U/2° particella n. 278 via San Pietro.

P.E. Concessione gratuita per opere edilizie N. 1470/77 rilasciata il 07/10/1977.

Domanda presentata il 23/05/1977 da XXXXXXXXXX XXXX, XXXXX, XXXXXX, XXXXX residenti a XXXXXXXXXX relativamente ad una costruzione ad uso agricolo per modifiche in corso d'opera di copertura e della quota del vano interrato di un edificio.

Riferito limitatamente a: Comune di Mussolente Catasto: Fg. 2° particella n. 278 via San Pietro.

Certificato di Agibilità rilasciato il 05/06/1979.

P.E. Concessione N. 98/81 Prot. n. 3176/81 del 10/12/1981.

Domanda presentata in data 01/10/1981 da XXXXXXXXXX XXXX XXXX nati rispettivamente a XXXXXXX il XXXXXX e XXXXXXX XXXX XXXX il XXXXX con domicilio in XXXXXXXXXX per ottenere la concessione di eseguire la costruzione (sopraelevazione) di un fabbricato ad uso abitazione al piano primo e di un magazzino al piano secondo in via San Pietro n. 1.

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

P.E. Concessione N. 50/86 Prot. n. 17/86 del 07/05/1986 (collegata alla precedente concessione n. 98/81).

Domanda presentata in data 03/01/1986 da XXXXXXX XXXXX XXXXXXX con domicilio in XXXXXXXXXX per rinnovare la precedente concessione edilizia n. 98/81 sopraelevazione ad uso abitazione e di un magazzino al piano secondo in via San Pietro.

Riferito limitatamente a: Comune di Mussolente Catasto: Sez. Unica - Fg. 2° particella n. 278 via



San Pietro.

Concessione rilasciata il 07/05/1986.

P.E. Domanda per cambio d'intestazione della Concessione Edilizia N. 98/81 Prot. n. 3176/81 del 10/12/1981 e N. 50/86 Prot. n. 17/86 del 07/05/1986

Domanda presentata in data 08/09/1988 Prot. n. 5591 dalla sig.ra XXXXXX XXXXX titolare della XXXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXX XXXXX Visto l'atto di donazione rep. n. 99.143 del Notaio Rinaldi del 12/05/1987, visto il parere della Commissione Edilizia in data 13/09/1988 è **stato concesso** in data 27/09/1988.

P.E. Concessione a titolo gratuito N. 110/86 Prot. n. 5795/86 del 22/10/1986 per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia a fini non abitativi.

Domanda presentata da XXXXXX XXXXX X XXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX e c.f. XXXXXXXXXXXXX con domicilio in XXXXXXXXXXXX in data 06/10/1986 intesa ad ottenere la concessione ad eseguire lavori di cambio di destinazione **da uso agricolo ad uso commerciale** in via San Pietro n. 1 su terreno censito in Catasto: Comune di Mussolente Sez. Unica - Fg. 2° particella n. 278. Concessione rilasciata in data 29/10/1986.

Certificato di Agibilità rilasciato il 24/12/1986.

P.E. Concessione a titolo gratuito N. 14/88 Prot. n. 6215/87 del 18/02/1988 per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia a fini non abitativi.

Domanda presentata a nome di XXXXXX XXXXX XXXXXXX XXXXX c.f. P.I. XXXXXXX dalla sig.ra XXXXXX XXXXX domiciliata in XXXXXXXXXXXX in data 02/11/1987 intesa ad ottenere la concessione per eseguire lavori di cambio di destinazione ad uso commerciale e la costruzione di due celle frigorifero annesse in via San Pietro n. 1 su terreno censito in Catasto: Comune di Mussolente Sez. Unica - Fg. 2° particella n. 278. Concessione rilasciata in data 25/02/1988.

P.E. Concessione a titolo gratuito N. 7499/89 Prot. n. 7499/89 del 15/11/1989 per la costruzione di un muretto in c.a. per la protezione del contenitore GPL.

Domanda presentata a nome di XXXXXX XXXXX XXXXXXX c.f. P.I. XXXXXXX dalla sig.ra XXXXXX XXXXX domiciliata in XXXXXX XXXXX XXX in data 07/11/1989 in Comune di Mussolente Sez. Unica - Fg. 2° particella n. 278. Concessione rilasciata in data 21/09/1989.

P.E. Concessione a titolo non gratuito N. 117/90 Prot. n. 3513/90 del 29/09/1990 per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia a fini abitativi e non abitativi.

Domanda presentata a nome di XXXXXX XXXXX XXXXXXX di XXXXX XXXXXXX c.f./P.I. XXXXXXX dalla sig.ra XXXXXX XXXXXXX titolare dell'omonima XXXXXX XXXXXXX domiciliata in XXXXXX XXXXX XXXXXXX in data 31/05/1990 intesa ad ottenere la concessione ad eseguire lavori di sistemazione con cambio di destinazione per uso promiscuo, residenziale commerciale in via San Pietro n. 1 su terreno censito in Catasto: Comune di Mussolente Sez. Unica - Fg. 2° particella n. 278.

Concessione rilasciata in data 29/10/1990.

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

P.E. Denuncia di Inizio Attività Edilizia DIA 59-99 Prot. 9447 del 19/11/1999.



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

P.E. Concessione N. 45/2002 Prot. n. 9908/2001 del 23/04/2002 per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia.

Domanda presentata a nome di XXXXXX XXXXX XXXXXX con sede in XXXXXX XXXXX XXXXXX relativa al cambio di destinazione di una porzione del fabbricato ad uso residenziale, secondo l'allegato progetto, censito in Catasto: Comune di Mussolente sez. Unica fg. 2 particelle 278, 522, 541. Concessione rilasciata in data **non indicata**.

Certificato di Agibilità rilasciato il 24/07/2003.

P.E. Denuncia di Inizio Attività Edilizia DIA 59-2003 Prot. 5015 del 02/07/2003.

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

P.E. Certificato di Agibilità n. 5667/2003 relativo alla concessione edilizia N. 45/2002 del 23/04/2002 e DIA 59-2003 con Prot. n. 5015 del 02/07/2003.

Dichiarazione di agibilità del fabbricato ad uso residenziale di alloggio al piano secondo sito in via San Pietro n. 1/C, censito in Catasto: Comune di Mussolente sez. Unica fg. 2 particella 278 sub 12 di proprietà della XXXXXX XXXX XXXX con sede in XXXX XXXXX, rilasciato il 24/07/2003.

P.E. Permesso di Costruire n. 54/2004 Prot. 8274 del 03/05/2004.

Domanda presentata dalla sig.ra XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX residente a XXXXXX XXXXX XXXXXX per lavori di cambio di destinazione di porzione di fabbricato ad uso agrituristico, ricadente nei mappali 278 sub 8-10 sub 5-6 pertinenze comuni mappali 722-716-712 (per 1/2) – 715(per 1/2) - 719 (per 1/2) fg. 2 del Comune di Mussolente.

Il permesso non riguarda direttamente l'ufficio in esecuzione per il quale rimane valida la destinazione delle precedenti pratiche edilizie.

9. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

9.1 Conformità urbanistico-edilizia.

Corpo A.

In fase di rilievo sono state riscontrate sia nelle altezze che nelle dimensioni delle stanze delle differenze di misura che però rientrano nelle tolleranze dimensionali del 2% ammesse dall'art. 34 del D.L. 76/2020. La bussola dell'ingresso non è stata indicata e la finestra del primo locale risulta spostata. Inoltre risulta difforme il poggiatesta retrostante dato che non è



stata realizzata la scala di collegamento con la corte e la sua area è stata fatta rientrare nel poggiolo, manca inoltre il parapetto regolamentare che è presente solo sul lato Ovest. Nella corte comune retrostante c'è un pergolato coperto con telo retrattile, tale opera non è stata autorizzata e non è sanabile.

Corpo B.

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

9.2 Pratiche ed interventi di regolarizzazione del corpo A:

Ufficio Tecnico.

Presentazione di SCIA in sanatoria per regolarizzare le difformità indicate.

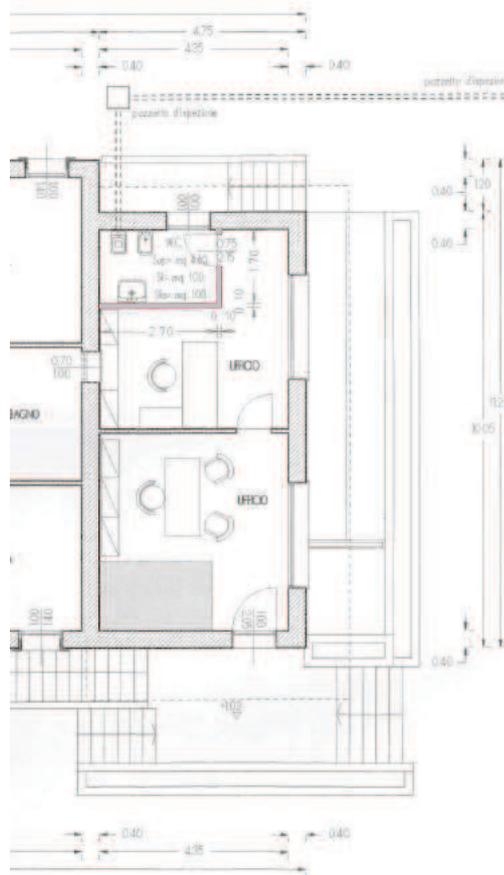
Interventi:

Realizzazione di parapetto di protezione del poggiolo a norma.

Costi:

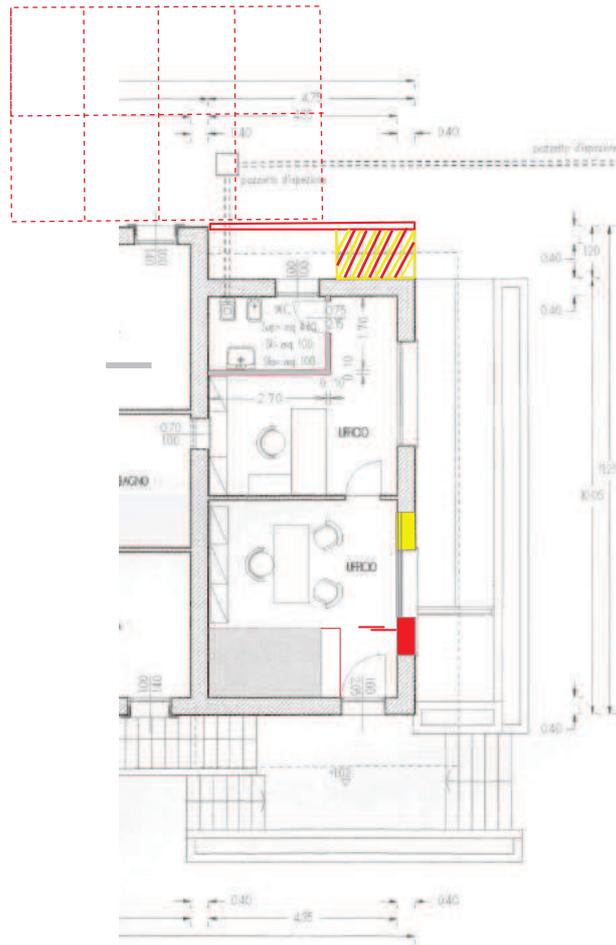
- SCIA in sanatoria, oneri diritti e sanzioni compresi circa € 2.000,00.
- Regolarizzazione del parapetto per la messa a norma circa € 1.000,00.
- Rimozione del pergolato circa € 500,00 (quota di competenza).

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



Estratto di progetto autorizzato come da DIA 59-1999





STATO ATTUALE con difformità rilevate

LEGENDA DIFFORMITÀ RILEVATE:

- COSTRUITO
- DEMOLITO

9.4 Conformità catastale.

La mappa wegis è conforme allo stato dei luoghi.

Corpo A

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi e deve essere aggiornata come da futura denuncia di variazione edilizia.

Corpo B.

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



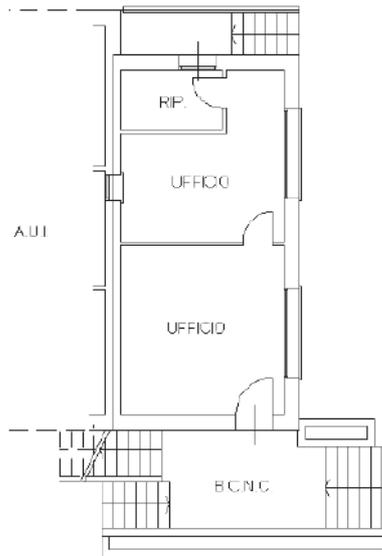
9.5 Pratiche ed interventi di regolarizzazione catastale.

Corpo A

Presentazione di nuova planimetria catastale pratica DOCFA, oneri/diritti circa € 500,00.

9.6 Estratto della planimetria presentata.

h.m.=2.70 m.



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



9.8 Mappa e sovrapposizione mappa ad ortofoto corpi A - B.



Estratto di mappa catastale Wegis e sovrapposizione mappa ad ortofoto p.lle 278-711-712-719

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nell'edificio non è stato istituito un Condominio.

Le spese ricadenti nei beni comuni non censibili vengono ripartite bonariamente fra i comproprietari.

Le spese per la gestione della strada privata vengono ripartite fra i comproprietari in base alla quota di proprietà.

11. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

11.1 DESCRIZIONE IMMOBILE DI CUI AL PUNTO A

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ufficio.

Composto da:

P. P: due locali ufficio, bagno e poggiolo retrostante.

Posto al Piano Primo sviluppa una superficie commerciale di **circa 56,26 mq.**

Identificato al catasto fabbricati.

IMMOBILE XXXXXXXX XXXXXXXX nata a xxxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà 1/1.

CF: fg. 2 particella 278 - sub 11 cat. A/10 - cl. U - consistenza 2,5 vani - sup. cat. tot. mq. 50 - Rendita euro 677,85 – Via San Pietro s.n.c. - Piano: 1.

Al presente immobile risultano BCNC (beni comuni non censibili):

la corte part. 278 sub 5 comune ai sub 9, 10, 11, 12, 13;



la corte part. 278 sub 6 comune ai sub 9, 11;
la scala part. 278 sub 7 comune ai sub 10, 11, 12.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): particelle: 487-401-719-278 sub 10.

Conformità urbanistico-edilizia.

Corpo A.

In fase di rilievo sono state riscontrate sia nelle altezze che nelle dimensioni delle stanze delle differenze di misura che però rientrano nelle tolleranze dimensionali del 2% ammesse dall'art. 34 del D.L. 76/2020. La bussola dell'ingresso non è stata indicata e la finestra del primo locale risulta spostata. Inoltre risulta difforme il pogggiolo retrostante dato che non è stata realizzata la scala di collegamento con la corte e la sua area è stata fatta rientrare nel pogggiolo, manca inoltre il parapetto regolamentare che è presente solo sul lato Ovest.

Nella corte comune retrostante c'è un pergolato coperto con telo retrattile, tale opera non è stata autorizzata e non è sanabile.

Conformità catastale.

Corpo A.

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi e deve essere aggiornata come da futura denuncia di variazione edilizia.

La mappa wegis è conforme allo stato dei luoghi.

Accessi.

Gli accessi pedonale e carraio si hanno da via San Pietro.

Da via San Pietro diparte una strada privata che porta a diversi immobili, la strada è composta da più particelle catastali appartenenti a più proprietari tra i quali ci sono anche gli eseguiti.

L'immobile dispone di corti comuni identificate con le particelle 278 sub 5 – 6 e della scala comune identificata con la particella 278 sub 7. La corte con particella 278 sub 6 è cintata solo verso Ovest ed il civico dell'immobile risulta essere 1.

Servitù di passaggio.

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

Certificazione energetica.

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

Epoca di costruzione e condizioni di manutenzione.

L'edificio dove è situato l'ufficio è stato costruito a più riprese con pratiche edilizie che partono dal 1974 fino al 2004, l'ufficio ha conseguito l'agibilità il 04/12/1991.

L'ufficio evidenzia sufficienti condizioni manutentive.

Dati metrici

L'ufficio è posto al piano primo ed ha un'altezza massima di ml. 3,20 ed un'altezza minima di ml. 2,12 l'altezza media corrisponde a ml. 2,66, altezza che rientra nelle tolleranze dimensionali del 2% ammesse dall'art. 34 del D.L. 76/2020.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq. 56,26 così ottenuta:



DESTINAZIONE	SUPERFICIE REALE LORDA mq.	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq.
Ufficio	48,53	1	48,53
Poggiolo	5,84	1/3	1,93
Corte comune sub 6 quota	58,06	1/10	5,80
TOTALE			56,26 mq.

Caratteristiche strutturali

<i>fondazioni:</i>	continue in calcestruzzo armato, condizioni buone;
<i>strutture verticali:</i>	muratura realizzata in laterizio;
<i>travi dei solai</i>	in c.a., condizioni buone;
<i>solai:</i>	in laterocemento, condizioni buone;
<i>travi della copertura:</i>	in c.a., condizioni buone;
<i>copertura:</i>	ad una falda con struttura in c.a e laterizio condizioni buone;
<i>scala comune:</i>	scala realizzata con struttura in c.a, condizioni buone;

Caratteristiche finiture

<i>pareti esterne:</i>	muratura in laterizio intonacato e tinteggiato, condizioni buone;
<i>pavimentazione esterna:</i>	la corte retrostante è in battuto di cemento, è presente anche della pavimentazione autobloccante a Nord, condizioni: sufficienti.
<i>recinzione:</i>	è presente solo una porzione di recinzione rivolta ad ovest, ed una recinzione realizzata con un muro che suddivide le due corti sub 6 e sub 13, il resto non è cintato;
<i>porta d'ingresso:</i>	in legno e vetro, condizioni da riverniciare o sostituire;
<i>scala esterna:</i>	scala ad una rampa i gradini sono rivestiti con piastrelle di ceramica, condizioni sufficienti;



<i>infissi esterni:</i>	invetriate in legno con vetrocamera, non sono presenti oscuri;
<i>infissi interni:</i>	bussola realizzata in vetro e legno, porte in legno tamburato con piallacciatura in legno chiaro ad un'anta battente, condizioni buone;
<i>pavimentazione interna:</i>	piastrelle di ceramica, condizioni: buone; è presente pedana in legno con scaletta di 3 gradini in legno, condizioni sufficienti;
<i>rivestimenti:</i>	nel locale bagno piastrelle in ceramica, condizioni buone;
<i>manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cemento, coibentazione: guaina bituminosa non si notano infiltrazioni, condizioni: da controllare.

Caratteristiche impianti

<i>GPL:</i>	Non essendo presente in zona la rete pubblica di distribuzione del metano viene utilizzato il GPL con rete di distribuzione che parte da bombolone posto interrato nelle particelle 713 e 400 di proprietà di altri e sulle quali sussiste la citata servitù. Il bombolone serve più unità immobiliari dell'edificio ed è collegato a quattro contatori incassati nel muretto di recinzione delle particelle 713 e 400 che indicano la quantità d'erogazione. L'ufficio ha il contatore e la caldaia in comune con un'altra unità immobiliare (un negozio catastalmente indicato con particella 278 sub 9 - lotto 002), per cui bisognerà scollegare il contatore ed installarne uno nuovo. Il GPL viene fornito dalla ditta LIQUIGAS SPA con sede legale in Brescia il pagamento del consumo avviene mediante l'invio di bolletta. Condizioni: da verificare controllare e installare un altro contatore.
<i>elettrico:</i>	impianto realizzato sottotraccia con tensione a 220V. La fornitura è in comune con il negozio per cui bisognerà scollegare il contatore e renderlo autonomo. Condizioni: da verificare e controllare. Impianto privo di dichiarazione di conformità;
<i>fognatura:</i>	tipologia mista con tubazioni in PVC/cemento con recapito su collettore o rete comunale, condizioni da controllare;
<i>idrico:</i>	sottotraccia con rete in tubi di ferro zincato e alimentazione diretta da rete comunale. La fornitura è in comune con il negozio per cui bisognerà scollegare il contatore e renderlo autonomo. Condizioni: da verificare e controllare Impianto privo di dichiarazione di conformità;



termico: impianto di riscaldamento, alimentazione GPL, privo di dichiarazione di conformità.
L'impianto non è autonomo ma collegato alla caldaia del magazzino del piano terra (sub 9 - lotto 002) per cui si dovrà scollegare l'impianto ed installare una nuova caldaia.
Termosifoni in acciaio in condizioni sufficienti.
Caldaia in comune: marca BAXI, modello eco 240 Fi, camera aperta, la caldaia produce acqua calda per l'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria. Installata il 12/12/2003.
Condizioni: da verificare, controllare e sistemare.
Manutentore: TERMAC SNC DI BAGGIO LIVIO E MERLO GIOVANNI. Per la caldaia si è reso necessario scaricare dal Catasto Regionale Veneto il libretto d'impianto;

telefonico: tipologia: : sottotraccia, condizioni: da verificare e controllare;

11.2 DESCRIZIONE IMMOBILE DI CUI AL PUNTO B

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

Composta da:

Quota di 1/8 di particelle di terreno.

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

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

Particella 711 - Catasto Fabbricati.

IMMOBILE sito in Comune di MUSSOLENTE (VI)

Intestato a:

1. XXXXXXXX XXXXXXXX nata a xxxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.
2. XXXXXXXX XXXXXXXX nato a xxxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni.
3. XXXXXXXX XXXXXXXX nata a xxxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/4.

CF: fg. 2 particella 711 - Categoria: area urbana - Superficie 160 mq. – Rendita: assente - Via San Pietro piano T.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): particelle: 712 – 278 – 719 – 715 – 716.

Particella 712 - Catasto Fabbricati.

IMMOBILE sito in Comune di MUSSOLENTE (VI)



Intestato a:

1. XXXXXXXX XXXXXXXX nata a xxxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.
2. XXXXXXXX XXXXXXXX nato a xxxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni.
3. XXXXXXXX XXXXXXXX nata a xxxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/4.

CF: fg. 2 particella 712 - Categoria: area urbana - Superficie 48 mq. – Rendita: assente - Via San Pietro piano T.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): particelle: 713 – 278 – 711 – 716 – 260.

Particella 715 - Catasto Terreni.

IMMOBILE sito in Comune di MUSSOLENTE (VI)

Intestato a:

1. XXXXXXXX XXXXXXXX nata a xxxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.
2. XXXXXXXX XXXXXXXX nato a xxxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni.
3. XXXXXXXX XXXXXXXX nata a xxxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/4.

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

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

Particella 719 - Catasto Terreni.

IMMOBILE sito in Comune di MUSSOLENTE (VI)

Intestato a:

1. XXXXXXXX XXXXXXXX nata a xxxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.
2. XXXXXXXX XXXXXXXX nato a xxxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni.
3. XXXXXXXX XXXXXXXX nata a xxxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/4.

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

Si precisa che XXXXXXXX XXXXXXXX nata a xxxxxxxx xxx xxxxx il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni è comproprietaria non eseguita.

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

Conformità catastale.

Il corpo B riguarda esclusivamente particelle che formano il nastro stradale di accesso



all'immobile, non sono presenti difformità.
La mappa wegis è conforme allo stato dei luoghi.

Accessi.

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

Servitù.

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

Condizioni di manutenzione e dati metrici.

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

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

12. VALUTAZIONE E STIMA

12.1 Criterio di Stima corpo A.

La valutazione viene fatta secondo il metodo M.C.A. (Market Comparison Approach) dell' I.V.S., prendendo come riferimento tre immobili simili (comparabili) di recente compravendita reperiti in zone limitrofe all'immobile da stimare ed in fogli catastali attigui.

L'individuazione è stata effettuata attraverso una ricerca condotta su siti dedicati.

I valori di tali comparabili sono stati confrontati con il subject composto dal corpo A fg. 16 particella 278 - sub 11, cat. A/10 (uffici e studi privati).

L'elaborazione dei calcoli, effettuati mediante confronto, ha portato all'individuazione di un valore di stima unitario che è stato applicato alla superficie commerciale dell'immobile stimato.

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

I documenti reperiti relativi all'immobile oggetto di stima, sono allegati nella documentazione a corredo della Stima.

Il valore unitario dell'immobile stimato è pari ad **€/mq. 577,35.**

12.2 Criterio di Stima corpo B.

La valutazione viene fatta secondo il metodo M.C.A. (Market Comparison Approach)



dell' I.V.S., prendendo come riferimento tre immobili simili (comparabili) di recente compravendita reperiti in zone limitrofe all'immobile da stimare ed in fogli catastali attigui. L'individuazione è stata effettuata mediante un'indagine necessaria per individuare dei terreni classificati come "area urbana" che fossero stati oggetto di compravendita in zona nell'arco degli ultimi anni. La ricerca ha dato risultati utili nel Comune di Mussolente ove è ubicato il terreno in esecuzione, ma la si è dovuta estendere anche al Comune di Rossano Veneto.

Le "aree urbane" trovate per confronto sono adibite a strada ed area di manovra, come quella del caso in questione (vedi relazione allegata). Sono state individuate 3 compravendite che potevano essere prese come riferimento. I valori di tali comparabili sono stati confrontati con il subject composto dal corpo B, particelle di strada privata.

L'elaborazione dei calcoli, effettuati mediante confronto, ha portato all'individuazione di un valore di stima unitario che è stato applicato alla superficie commerciale dell'immobile da stimare.

La superficie commerciale indicata è corrispondente alla superficie catastale.

I documenti reperiti relativi all'immobile oggetto di stima, sono allegati nella documentazione a corredo della Perizia.

Il valore unitario dell'immobile stimato è pari ad **€/mq. 53,05**.

12.3 Fonti di informazione

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano del Grappa, Ufficio Tecnico del Comune di Mussolente, recenti compravendite reperite presso siti dedicati e allegate all'elaborato peritale.

12.4 Valutazione corpi

BENI IMMOBILI	IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERC. mq.	VALORE UNITARIO €/mq.	VALORE DELL'INTERO €	VALORE DIRITTO E QUOTA €
A	Ufficio	56,26	577,35	32.482,00	32.482,00
B	1/8 di Strada privata	63,25	53,05	3.355,00	3.355,00
TOTALE				35.819,00	35.837,00

12.5 Adeguamenti e correzioni della stima

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

Riduzione del valore del 15% sul valore di mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, per assenza di garanzia di vizi occulti, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: si arrotonda a **€ 5.376,00**



Spese tecniche di regolarizzazione:

Urbanistica:

- | | | |
|--|-------|------------|
| - SCIA in sanatoria, oneri diritti e sanzioni compresi | circa | € 2.000,00 |
| - Sistemazione e messa a norma del parapetto | circa | € 1.000,00 |
| - Rimozione del pergolato (quota di competenza) | circa | € 500,00 |

Catastale:

- | | | |
|---|-------|------------|
| - Presentazione di nuova planimetria catastale. | circa | € 1.500,00 |
|---|-------|------------|

Impianti:

- | | | |
|---|-------|----------|
| Scollegamenti impianti da altra unità immobiliare | circa | € 500,00 |
|---|-------|----------|

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

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

12.6 Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 30.293,00

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:

€ 24.793,00

12.7 Giudizio di comoda divisibilità.

L'ufficio non è divisibile.

Vicenza, 13/03/2023

L'esperto.
Arch. Gabriella Brodesco.



ALLEGATI:

- elenco documenti allegati;
- relazione;
- relazione senza dati sensibili;
- documentazione fotografica;
- atto provenienza immobile;
- certificati residenza;
- certificati stato civile;
- catasto: visure storiche immobili;
- catasto: estratto di mappa;
- catasto: planimetrie;
- pratiche edilizie;
- libretto caldaia;
- APE;
- ultima visura ipotecaria;
- stima MCA e comparabili;
- PEC invio avviso inizio operazioni peritali e data sopralluogo al precedente e al custode giudiziario e all'esecutato;
- R.A . invio avviso inizio operazioni peritali all'esecutato;
- PEC invio perizia al precedente;
- e-mail invio perizia all'esecutato ed al custode giudiziario, al comproprietario della strada;
- spese.

