

---

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE FORZATA**

\* \* \*

Contro

\* \* \*

**n. Gen. Rep. 517/2019**

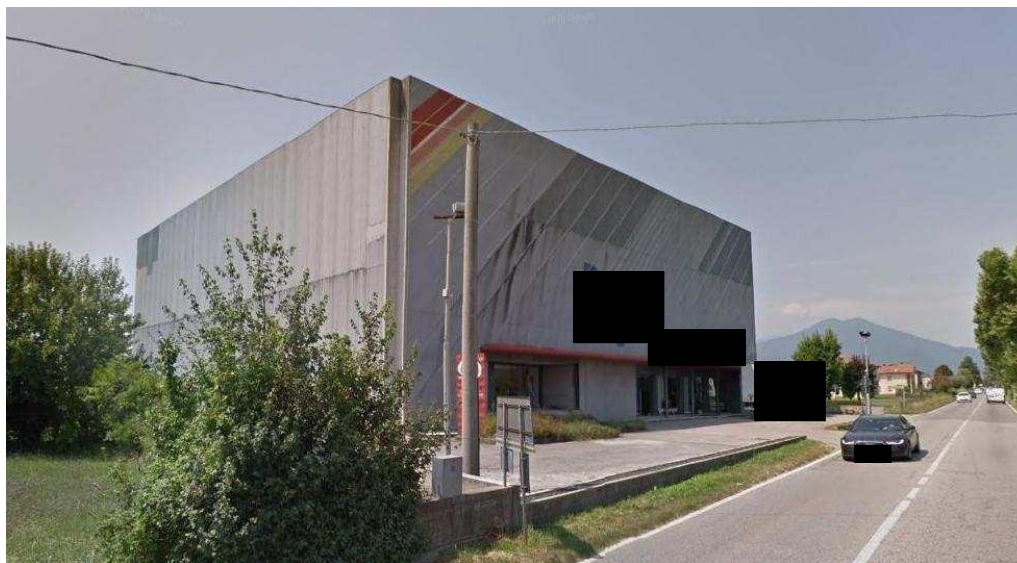
Giudice: Dr. Luca Prendini  
Custode: Istituto Vendite Giudiziarie - Vicenza

**ELABORATO PERITALE**

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

**LOTTO 001**

**COMPLESSO COMMERCIALE CON TERRENO**



**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](mailto:gabriella.brodesco@libero.it) PEC: [gabriella.brodesco@archiworld.it](mailto:gabriella.brodesco@archiworld.it)

---



## SCHEMA SINTETICA E INDICE LOTTO 001

Procedura es. imm. n. **517/2019** R.G. Giudice: Dr. Luca Prendini  
promossa da \* \* \*

**Udienza:** 01-09-2020

**Diritto (cfr punto 1.):** piena proprietà.

**Beni (cfr punto 1.):** complesso commerciale di tre unità di cui due commerciale e una residenziale con terreno.

**Ubicazione (cfr punto 1.):** angolo via Europa con via delle Robinie - Sarcedo (VI).

**Stato (cfr punto 2.):** immobile con alcune parti in sufficiente stato di conservazione ed altre in buono stato.

**Lotto 001 - Corpi (cfr punto 1.):**

Corpo A – Esposizione.

Corpo B - Punto vendita con uffici, esposizione, laboratorio-magazzino.

Corpo C - Unità abitativa residenziale (alloggio per il titolare o il personale addetto alla sorveglianza).

Corpo D – Terreno agricolo.

**Dati Catastali attuali (cfr. anche punto 1.):**

C.F. Comune di \* \* \*Foglio 6:

Particella 147 sub 6 categoria D/8 (fabbricato destinato ad attività commerciale), piani: S1-T-1-2-3-4

Particella 147 sub 7 categoria D/8 (fabbricato destinato ad attività commerciale), piani: T- 1.

Particella 147 sub 2 categoria A/2 (abitazione di tipo civile), piani: SI-T-1.

C.T. Comune di \* \* \*Foglio 6:

Particella 428 di are 2.71 seminativo arborato (terreno in zona agricola),

Particella 274 di are 23.60 seminativo arborato (terreno in zona agricola).

**Differenze rispetto al pignoramento :** nessuna.

**Situazione urbanistico/edilizia (cfr punto 1 – 7 – 8 - 9.1 - 11):** i corpi A – B – C presentano delle difformità sanabili mediante presentazione di pratica SCIA.

**Situazione catastale (cfr punto 1 – 9.2 - 11):** i corpi A – B – C presentano delle difformità sanabili mediante presentazione di denuncia di variazioni DOCFA.

**Valore di stima corpo A (cfr punto 12):** € 1.742.943,47 ed €/mq. 675,37

**Valore di stima corpo A1 (cfr punto 12):** € 2.262,85 ed €/mq. 8,35

**Valore di stima corpo B (cfr punto 12):** € 1.06.600,07 ed €/mq. 675,37

**Valore di stima appartamento corpo C (cfr punto 12):** € 360.639,41 ed €/mq. 660,02



**Valore di stima corpo D (cfr punto 12):** € 19.706,00 ed €/mq. 8,35

**Date/valori comparabili riferiti a corpo A – B (cfr allegati):** 2018 € 132.000,00 - 2017 € 145.000,00, 2017 € 85.000,00.

**Date/valori comparabili riferiti – corpo C (cfr allegati):** 2016 € 129.000,00 – 2016 € 123.000,00 - 2016 € 190.000,00.

**Date/valori comparabili riferiti – corpo A1 - D (cfr allegati):** 2016 € 32.500,00 - 2016 € 96.000,00 - 2019 € 28.000,00.

**Valori medi aggiudicazioni precedenti da Astalegale,**

individuato un solo dato di complesso artigianale-commerciale-residenziale in Sarcedo anno 2017 €/mq. 195.

individuato un solo dato di terreni agricoli anno 2017 €/mq. 5,50

**Valore di vendita forzata proposto con spese a carico dell'acquirente (cfr punto 12):**

corpo A-B-C complesso commerciale con residenza € 2.685.055,51 €/mq. 583,84;

corpo A1-D terreno agricolo € 18.673,52 €/mq. 7,09.

**Valore mutuo (cfr punto 5.2):** Ipoteca € 1.400.000,00 + Ipoteca € 700.000,00.

**Vendibilità/appetibilità:** vendibilità non facile, appetibilità scarsa.

**Motivo:** edificio commerciale-specialistico di grandi dimensioni.

**Possibili interessati:** non noti.

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

**Occupazione (cfr punto 4):**

il corpo A – A1 e B (commerciale) è occupato dalla società \* \* \*\* \* \*\* \* \*con sede in \* \* \*via Europa n. 9.

il corpo C (appartamento) è utilizzato dal proprietario \* \* \*.

il corpo D (terreno) è incolto ed è tenuto dai proprietari \* \* \*e \* \* \*. **Titolo di occupazione (cfr pag. 4):** il corpo A – A1 e B sono occupati con un vecchio contratto registrato e con due successivi non registrati.

**Spese tecniche di regolarizzazione catastale e/o urbanistica:** € 4.500.

**Oneri (cfr punto 5):** nessuno.

**APE (cfr punto 1 ):** corpo A-A1 classe F – corpo B classe G – corpo C classe G

**Problemi particolari - informazioni utili - criticità:** non si riscontrano.



## LOTTO 001

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Complesso commerciale con terreno**, sito in \* \* \*angolo via Europa con via delle Robinie -Corpi A – A1– B – C – D.

**Corpi:**

corpo A-A1- Immobile destinato ad esposizione con terreno pertinenziale.

corpo B - Immobile destinato a punto vendita, esposizione, laboratorio ed uffici.

corpo C - Immobile destinato ad unità abitativa residenziale (alloggio per il titolare o il personale addetto alla sorveglianza).

corpo D - Terreno agricolo.

**A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000** di immobile destinato ad esposizione, posto ai piani: S1 – T – 1° - 2° - 3° - 4°, sito in via Europa n. 9, \* \* \*con corte esclusiva e piccola area di terreno pertinenziale.

**Composto da:**

**P. S1** (h = m. 2,87): scala di accesso dal Piano Terra e una scala esterna di accesso da corte esclusiva, ampio locale destinato a magazzino con vano montacarichi e quattro stanze.

**P. T.** (h = m. 3,17): ingresso all'esposizione dalla corte comune (particella 147 sub 3) e da piccolo antro esclusivo, altro ingresso dal portico comune (particella 147 sub 5), ampia sala esposizione, W.C., vano montacarichi, vano scala, corte esclusiva.

**P. 1°** (h = m. 3,17): ampia sala esposizione, vano montacarichi, vano scala.

**P. 2°** (h = m. 3,17): ampia sala esposizione, vano montacarichi, vano scala.

**P. 3°** (h = m. 3,17): ampia sala esposizione, vano montacarichi, vano scala.

**P. 4°:** coperto, arrivo del vano scala all'arrivo del vano montacarichi.

**Posto al Piano S1, T, 1°, 2°, 3°, 4°** sviluppa una superficie commerciale di circa **mq. 2.580,71**

**Identificato al catasto fabbricati.**

**Intestato:**

\* \* \* con sede in Sarcedo c.f. \* \* \* - Proprietà 1/1.

**Dati identificativi:**

Foglio 6 Particella 147 sub 6, cat. D/8, rendita € 9.566,00, via Europa n. 9 piani: S1-T-1-2-3-4.

**Beni comuni non censibili al sub 6.**

Risulta bene comune non censibile al sub 6 con il sub 2 ed il sub 7 la particella 147 sub 3 (corte comune)

Risulta bene comune non censibile al sub 6 con il sub 7 la particella 147 sub 5 (portico comune).

**Confini** (da Nord in senso N-E-S-O): Via Europa, particella 428, particella 274, particella 147 sub 4 (b.c.n.c.), particella 147 sub 7, particella 147 sub 5 (b.c.n.c.).



### **Coerenza Urbanistica/Edilizia:**

Dall'analisi di tutti i progetti emerge che non sono state presentate le seguenti variazioni interne:

- Piano seminterrato: il locale cantina e taverna in realtà sono un'unica stanza, vedi CE 603-1968 ampliamento.
- Piano rialzato: si considera approvata la sistemazione interna del piano rialzato come da CE 105-1989 Variante Prospetto, in tale piano manca però l'inserimento di un piccolo W.C.
- Piano primo, secondo, terzo: si considera approvata la sistemazione interna come da CE 603-1968 ampliamento.
- Quasi tutte le finestre sono tamponate e mascherate dall'interno a seguito di CE 183-1978.

### **Coerenza Catastale:**

Dall'analisi della documentazione emerge quanto segue:

- La mappa wegis è conforme allo stato dei luoghi.
- Nella planimetria catastale i sei piani del fabbricato sono stati redatti in scala 1:500, per l'esiguità della scala non sono state disegnate le finestre che risultano quasi tutte tamponate con pannelli, e non visibili sui lati Nord ed Est per la presenza della mascheratura di facciata in vetroresina, sono indicati gli accessi e le porte.
- Nella pianta del piano terra c'è un grande salone espositivo e i cinque locali indicati in realtà non ci sono perchè le tramezzature sono state demolite. La porta che conduce all'unità immobiliare posta di fianco in realtà conduce ad un W.C. che è indicato nella pianta del corpo B.
- Nell'elaborato planimetrico la strada provinciale della Gasparona e la strada comunale hanno cambiato denominazione e sono divenute via Europa e via delle Robinie.

### **Accessi:**

Carraio e pedonale: si accede direttamente da via Europa n. 9 e lungo la via è presente solo il muretto di recinzione.

Ingressi all'edificio: ingresso all'esposizione dalla corte comune detta particella 147 sub 3 e da una piccola corte esclusiva, altro ingresso secondario si ha dal portico comune 147 sub 5, si accede al piano interrato anche da scala esterna della corte esclusiva.

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

## **A1. Particella 428 di terreno censita al C.T. quale area pertinenziale del corpo A**

**Composto da:** stretta e lunga particelle di terreno posta verso est in aderenza alla particella 147 e cintata assieme all'area dell'intero edificio.

**Sviluppa una superficie** complessiva di mq. 271,00. Superficie commerciale di **mq. 271,00**

### **Identificato al catasto terreni:**

#### **Intestato:**

\* \* \* con sede in Sarcedo c.f. \* \* \* - Proprietà 1/1.

#### **Dati identificativi:**

Foglio 6 particella 428 – SEMINATIVO ARBORATO - classe 4 - superficie are 02 ca 71  
Reddito Dominicale Euro 1,47 – Reddito Agrario Euro 0,98.



**Confini (da Nord in senso N-E-S-O):** via Europa, part. 427, part. 274, part. 147

**Conformità catastale:** la mappa wegis è conforme allo stato dei luoghi.

**Accesso:** si accede direttamente da via Europa e dalla corte comune particella 147 sub 3.

**Il Certificato di Destinazione Urbanistica** si allegare alla documentazione anche se di fatto la particella rientra nell'area edificatoria dell'edificio.

**B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000** di immobile destinato a punto vendita con uffici, esposizione, laboratorio-magazzino, posto ai piani: T – 1°, sito in via Europa n. 9, Sarcedo (VI).

**Composto da:**

**P. T.** (h = m. 3,17) piccola corte esclusiva antistante all'ingresso dell'esposizione, ingresso, salone esposizione, due uffici e tre box vendite realizzati con pareti mobili, vano scala, laboratorio-magazzino, W.C., locale tecnico con accesso dall'esterno, portico comune (particella 147 sub 5), scala di accesso al piano primo da particella 147 sub 3 ed alla terrazza comune (particella 147 sub 4).

**P. 1°** (h = m. 3,17): salone esposizione, un ufficio, W.C., vano tecnico, vano scala, terrazza comune (particella 147 sub 4) con la particella 147 sub 2.

**Posto al Piano Terra e 1°** sviluppa una superficie commerciale di circa **mq. 1.503,93**.

**Identificato al catasto fabbricati.**

**Intestato:**

\* \* \* con sede in Sarcedo c.f. \* \* \* - Proprietà 1/1.

**Dati identificativi:**

Foglio 6 Particella 147 sub 7, cat. D/8, rendita € 6.694,00, via Europa n. 9 piani: T-1.

**Beni comuni non censibili al sub 7.**

Risulta bene comune non censibile al sub 7 con il sub 2 ed il sub 6 la particella 147 sub 3 (corte comune),

Risulta bene comune non censibile al sub 7 con il sub 2 la particella 147 sub 4 (corte e terrazza comuni).

Risulta bene comune non censibile al sub 7 con il sub 6 la particella 147 sub 5 (portico comune).

**Confini** (da Nord in senso N-E-S-O): via Europa, particella 428, particella 274, particella 147 sub 4 (b.c.n.c.), particella 147 sub 7, particella 147 sub 5 (b.c.n.c.).

**Coerenza Urbanistica/Edilizia:**

Dall'analisi di tutti i progetti emerge che non sono state presentate le seguenti variazioni interne:

- Piano terra: si considera approvata la distribuzione interna del piano terra come da CE 105-1989 Variante Prospetto, in tale piano è presente un piccolo W.C. che in realtà non c'è.
- Piano primo: la distribuzione interna come da CE 336-1962 non è mai stata sanata.



- Quasi tutte le finestre sono tamponate e mascherate dall'interno a seguito di CE 183-1978.

**Coerenza Catastale:**

Dall'analisi della documentazione emerge quanto segue:

- La mappa wegis è conforme allo stato dei luoghi.
- Nella planimetria catastale i due piani del fabbricato sono stati redatti in scala 1:500 (errata 1:200 quella indicata) e per l'esiguità della medesima non sono state disegnate le finestre che risultano essere quasi tutte tamponate con pannelli e non visibili sui lati Nord ed Ovest per la presenza della mascheratura di facciata in vetroresina, sono indicati gli accessi e le porte.
- Nella planimetria il piano terra è indicato con il solo salone esposizione, in realtà ci sono anche due uffici e tre box vendite realizzati con divisori che in planimetria catastale essendo strutture mobili non devono essere indicati.
- Nella planimetria al piano primo sono indicate quattro stanze con corridoio e salone espositivo, in realtà c'è un locale ufficio, un W.C. e il salone espositivo perchè le tramezzature dei locali mancanti sono state demolite.
- Nell'elaborato planimetrico la strada provinciale della Gasparona e la denominata strada comunale hanno cambiato nome e sono via Europa e via delle Robinie.

**Accessi:**

Carraio e pedonale: si accede direttamente da via Europa n. 9 e lungo la via presente è presente solo il muretto di recinzione.

Ingressi all'edificio: ingresso all'esposizione dalla corte comune detta particella 147 sub 3 e da piccolo antro esclusivo, altro ingresso secondario si ha dalla corte detta particella 147 sub 4, tre ingressi al laboratorio si hanno dalle particella 147 sub 3 corte, 147 sub 5 portico comune e dalla particella 147 sub 2 corpo C.

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

**C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000** di appartamento, posto ai piani S1 - T - 1°, sito in via delle Robinie n. 1, Sarcedo (VI).

**Composto da:**

**P. S1:** vano scala, cantina.

**P. T.:** portico, ripostiglio (cucinotta), due scale di accesso al Piano 1°, sotto ad una sono posizionate due caldaie.

**P. 1°:** due ampie terrazze, ingresso-soggiorno, corridoio, cucina, pranzo, ripostiglio, tre camere, bagno, w.c., terrazza comune (particella 147 sub 4) con la particella 147 sub 7.

**Posto al Piano S1, Terra, 1°** sviluppa una superficie commerciale di circa **mq. 514,33**.

**Identificato al catasto fabbricati.**

**Intestato:**

\* \* \*nato a Thiene il \* \* \*c.f. \* \* \*

Proprietà 1/2.

\* \* \*nata a Thiene il \* \* \*c.f. \* \* \* Proprietà 1/2.

**Dati identificativi:**



Foglio 6 Particella 147 sub 2, cat. A/2, cl. 2, consistenza 9 vani, superficie catastale totale mq. 320 superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 297, rendita € 627,50, piani: T-1, via Giberte n. 20/Bis (ora via delle Robinie n 1).

**Beni comuni non censibili al sub 2:**

Risulta bene comune non censibile al sub 2 con il sub 6 ed il sub 7 la particella 147 sub 3 (corte comune).

Risulta bene comune non censibile al sub 2 con il sub 7 la particella 147 sub 4 (corte e terrazza comuni).

**Confini** (da Nord in senso N-E-S-O): particella 147 sub 7, particella 147 sub 6, particella 274, via delle Robinie.

**Coerenza Urbanistica/Edilizia:**

Dall'analisi delle pratiche edilizie riguardanti il corpo C si desume la regolarità delle opere eccetto l'effettuata chiusura del portico con delle serrande metalliche che devono essere rimosse o sanate.

**Coerenza Catastale:**

Dall'analisi della documentazione emerge quanto segue:

- La mappa wegis è conforme allo stato dei luoghi.
- Il portico è stato chiuso con delle serrande a scorrimento orizzontale in metallo non indicate.
- Nella visura storica è indicata la vecchia via invece di via delle Robinie.

**Accesso:** si accede da cancello pedonale e carraio situati in via delle Robinie n. 1.

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

**D. Piena proprietà per la quota di 1000/1000** di terreno agricolo sito in via delle Robinie, Sarcedo (VI).

**Composto da:** particella di terreno agricolo retrostante al complesso commerciale, di forma regolare e di facile accessibilità, sviluppano una superficie complessiva di mq. 2.360,00.

**Superficie commerciale** mq. 2.360,00.

**Identificato al catasto terreni:**

IMMOBILE sito in Comune di Sarcedo (VI)

**Intestato:**

\* \* \*nato a Thiene il \* \* \*c.f. \* \* \*

Proprietà 1/2.

\* \* \*nata a Thiene il \* \* \*c.f. \* \* \* Proprietà 1/2.

**Dati identificativi:**

**fg. 6 particella 274** – SEMINATIVO ARBORATO - classe 4 - superficie are 23 ca 60  
Reddito Dominicale Euro 12,80 – Reddito Agrario Euro 8,53.





**Confini (da Nord in senso N-E-S-O):** part. 147, part. 428, part. 427, part. 1120, part. 225, part. 226, via delle Robinie.

**Conformità catastale:** la mappa wegis è conforme allo stato dei luoghi.

**Accesso:** l'accesso si ha da cancello carraio in via delle Robinie.

**Il Certificato di Destinazione Urbanistica** si allegare alla documentazione.

---

## 2. DESCRIZIONE SINTETICA:

Il complesso commerciale con due particelle di terreno è ubicato nella zona ovest di Sarcedo ed è situato in una posizione d'angolo tra via Europa e via delle Robinie, su confine comunale con Thiene. La via principale è via Europa ed è un asse viario detto vecchia Gasparona che collega i centri di Thiene e Bassano del Grappa.

L'edificio è cintato su tre lati ed è composto da tre unità: due commerciali ed una residenziale.

Le due particelle di terreno agricolo sono poste in aderenza alla particella del fabbricato. Una particella lunga e stretta (circa 3 m.) è situata a ridosso del lato est e rientra nella recinzione del fabbricato mentre l'altra, di forma quadrangolare, con una superficie maggiore è situata a ridosso del lato sud ed è cintata.

Il complesso commerciale da sempre è stato un centro vendita di mobili di pregio per diverse tipologie di arredamenti.

Nell'unità detta corpo A, ci sono cinque piani destinati ad esposizione, mentre nell'unità detta corpo B, il piano terra è destinato ad esposizione, vendita, laboratorio ed il piano primo a sola esposizione. Le due unità commerciali anche se catastalmente sono distinte in realtà sono connesse perchè entrambe fanno parte della medesima proprietà e della medesima conduzione.

Il complesso presenta un'ottima visibilità dalla strada principale ed antistante è presente un comodo parcheggio.

L'appartamento detto corpo C, è situato nella parte retrostante l'edificio e dispone di un ingresso indipendente dal fabbricato commerciale.

La costruzione presenta un'interessante aspetto estetico dato da una mascheratura realizzata su tre facciate con un rivestimento in lastre di vetroresina saldate su una struttura in acciaio ed in cemento armato, l'opera è stata relalizzata nel 1978.

Dal punto di vista dell'edificato il fabbricato presenta alcune parti in buono stato mentre altre, quelle dismesse dall'utilizzo commerciale, necessitano di lavori di manutenzione e di ristrutturazione.

Le pareti esterne non coperte dalla mascheratura necessitano di stuccature e tinteggiatura.

Caratteristiche zona: l'immobile si trova in una posizione intermedia tra il paese di Sarcedo e la cittadina di Thiene, la zona circostante ha destinazione principalmente agricola, è presente un traffico consistente, buona è la disponibilità di parcheggio.

Servizi della zona: i servizi si trovano principalmente nei centri di Sarcedo e di Thiene dove sono presenti spazi verdi, verde attrezzato, supermercati, farmacie, negozi al dettaglio, palazzetto dello sport, scuole elementari, scuole materne, scuole medie inferiori, bar, ristoranti, agriturismi. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: principalmente zone agricole, nonchè zone destinate ad attività artigianali produttive. Il centro dei due paesi è facilmente raggiungibile.



Le attrazioni paesaggistiche presenti sono la zona pedemontana.  
Collegamenti pubblici (km): principalmente pullman.



FOTO AEREA DA GOOGLE MAPS DELLA ZONA OVEST DI SARCEDO DOVE SONO SITUATI GLI IMMOBILI



---

Giudice Dr. Luca Prendini  
Custode: Istituto Vendite Giudiziarie - Vicenza  
Esperto Incaricato arch. Gabriella Brodesco



FOTO AEREA DA GOOGLE MAPS DEL COMPLESSO COMMERCIALE



COMPLESSO COMMERCIALE DA VIA EUROPA



COMPLESSO COMMERCIALE DA VIA DELLE ROBINIE – VISTA DELL' APPARTAMENTO -





PARTICELLA 274 RETROSTANTE IL COMPLESSO COMMERCIALE



PARTICELLA 428 POSTA AD EST ED ALL'INTERNO DELLA RECINZIONE DEL  
COMPLESSO COMMERCIALE

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

I dati sono stati dedotti dalle certificazioni dell'ufficio anagrafe e stato civile dei Comuni di Sarcedo e Thiene. I certificati sono allegati alla documentazione.



### 3.1. Dati debitori esegutati

- 1 - \* \* \*nato a Thiene il \* \* \*c.f. \* \* \*.
- 2 - \* \* \*nata a Thiene il \* \* \*c.f. \* \* \*.

### 3.2. Residenza

- 1 - \* \* \*residente a \* \* \*in via delle Robinie n. 1 dove risultaiscritta la sua famiglia composta dal solo \* \* \*.
- 2 - \* \* \*residente a Thiene in via Trieste n. 85 dove risulta iscritta la sua famiglia composta dalla sola \* \* \*.

### 3.3. Stato civile e regime patrimoniale

- 1 - \* \* \*ha contratto matrimonio a \* \* \*il giorno 08/09/1990 con \* \* \*nata a Mantova (MN) il \* \* \*.

#### *Annotazioni*

- Con dichiarazione inserita nell'atto di matrimonio, trasmesso dal Parroco di Sarcedo e a fianco trascritto, risulta che gli sposi hanno scelto il regime di separazione nei loro rapporti patrimoniali.
- Con provvedimento del Tribunale Ordinario di Vicenza in data 27/04/2017 N.R.G. 685/2017, è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 14/03/2017 dai coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

- 2 - \* \* \*ha contratto matrimonio a Thiene (VI) il giorno 23/04/1981 con \* \* \*nato a Thiene il \* \* \*.

#### *Annotazioni*

- Gli sposi hanno dichiarato di scegliere il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali come risulta dall'atto a fianco indicato.
- Con provvedimento del Tribunale di Vicenza n. r.g. 1946/2004 in data 12/08/2004 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.
- Con sentenza del Tribunale Civile e Penale di Vicenza n. 49/2012, depositata in data 16/01/2012, passato in giudicato il 17/07/2012 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio, si riferisce l'atto controscritto.

## 4. STATO DI POSSESSO:

### Corpi A – A1 e B

Gli immobili corpi A – A1 e B sono occupati dalla società \* \* \* \* \* con sede \* \* \*  
(vedasi visura camerale).

#### Cronistoria:

La società \* \* \* con sede \* \* \* di \* \* \* il 30/06/1990 concede in locazione con contratto di locazione registrato a Thiene il 18/07/1990 – serie III - N 849 della durata di anni 6+6 alla società \* \* \* Angelo Magoni \* \* \* con sede \* \* \* gli immobili censiti in comune di Sarcedo Sez. U - fg. 6 - m.n. 147.



Canone annuo concordato £. 20.000.000 oltre ad IVA con aggiornamento nella misura massima consentita dalla legge (vedi doc. all.).

La società \* \* \* con sede \* \* \* legale rappresentante \* \* \* (vedasi visura camerale) il 02/07/2007 concede in locazione con contratto non registrato della durata di anni 6+6 alla società \* \* \* con sede a \* \* \* legale rappresentante \* \* \* (vedasi visura camerale) via Europa n. 9 gli immobili censiti in comune di Sarcedo Sez. U - fg. 6 - m.n. 147.  
Canone annuo concordato € 36.000,00 più IVA con aggiornamento in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT (vedi doc.all.).

La società \* \* \* con sede \* \* \* legale rappresentante \* \* \* il 14/03/2020 su richiesta del locatario \* \* \* con sede a \* \* \* mediante scrittura privata non registrata (vedi doc. all.) modifica l'importo del canone degli immobili censiti in comune di Sarcedo Sez. U - fg. 6 - m.n. 147 apportando una riduzione mensile del canone annuo fissato.  
Canone annuo concordato € 18.000,00 + IVA da corrispondere secondo le modalità previste dal contratto di locazione in essere (vedi doc.all.).  
Tale canone corrispondente a 1.500,00 €/mese + IVA viene ritenuto congruo dalla sottoscritta vedasi l'allegata relazione nei documenti a corredo dell'elaborato peritale.

### **Corpi C – D**

L'immobile corpo C, di proprietà dei sig.ri \* \* \* e \* \* \*, è occupato dal Sig. \* \* \*.  
Il terreno corpo D, di proprietà dei sig.ri \* \* \* e Magoni Maria, risulta in possesso ai medesimi.

## **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 \* \* \* a carico di \* \* \* debitore non datore di ipoteca \* \* \*  
\* \* & \* \* \*.

Concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 21/02/2003 n. 3.688 Rep. Notaio Elisabetta Rossi, iscrizione in data 14/03/2003 ai nn. 3.005/481 presso l'Ufficio Provinciale



di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio.

Capitale € 700.000,00, durata 10 anni

Ipoteca € 1.400.000,00

Beni colpiti per la piena proprietà :

Comune di Sarcedo – C.F. – Fg. 6

Particella 147 sub 7

Particella 147 sub 3

Particella 147 sub 4

Particella 147 sub 5

Annotamento in data 11/06/2007 ai nn. 7.290/967 (modifica ammortamento)

Ipoteca volontaria a favore di \* \* \* a carico di \* \* \*

Concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 16/04/2007 n. 10.619 Rep. Notaio Elisabetta Rossi, iscrizione in data 28/04/2007 ai nn. 5448/1133 presso l'Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio.

Capitale € 350.000,00, durata 15 anni

Ipoteca € 700.000,00

Beni colpiti per la piena proprietà :

Comune di Sarcedo – C.F. – Fg. 6

Particella 147 sub 7

Particella 147 sub 3

Particella 147 sub 4

Particella 147 sub 5

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione a favore di \* \* \* a carico di \* \* \*

\* \* \* di Roma del 17/01/2019 ruolo n. 2502/12419

iscrizione in data 21/01/2019 ai nn. 708/73 presso l'Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio.

Capitale € 44.230,38,

Iscrizione € 88.460,76

Beni colpiti per la piena proprietà :

Comune di Sarcedo – C.F. – Fg. 6

Particella 147 sub 7

Decreto ingiuntivo a favore di \* \* \* a carico di \* \* \*, \* \* \*, \* \* \* in data 29/05/2019

n. 1655 Tribunale Civile e Penale di Vicenza, iscrizione in data 01/08/2019 ai nn. 8487/1150 presso l'Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio.

Capitale € 210.929,93

Iscrizione € 200.000,00

Beni colpiti per la piena proprietà della \* \* \* :

Comune di Sarcedo – C.F. – Fg. 6

Particella 147 sub 6

Comune di Sarcedo – C.T. – Fg. 6

Particella 428 di are 2.71

Beni colpiti per la piena proprietà di \* \* \*, \* \* \* : Comune di Sarcedo – C.F. – Fg. 6



Particella 147 sub 2  
Comune di Sarcedo – C.T. – Fg. 6  
Particella 274 di are 23.60

**Pignoramenti:**

Pignoramento a favore di \* \* \* a carico di\*  
\* \*, \* \* \*, \* \* \*.

Verbale di pignoramento immobili in data 09/11/2019 n. 6792 Tribunale Civile e Penale di Vicenza.

Trascrizione in data 17/12/2019 ai nn. 13350/9384 presso l'Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio.

Beni colpiti per la piena proprietà della \* \* \* :

Comune di Sarcedo – C.F. – Fg. 6

Particella 147 sub 6

Particella 147 sub 7

Comune di Sarcedo – C.T. – Fg. 6

Particella 428 di are 2.71

Beni colpiti per la piena proprietà di \* \* \*, \* \* \*: Comune di Sarcedo – C.F. – Fg. 6

Particella 147 sub 2

Comune di Sarcedo – C.T. – Fg. 6

Particella 274 di are 23.60

**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**

Beni descritti al corpo A: particella 147 sub 6 ed al corpo B: particella 147 sub 7.

**\* \* \* con sede in \* \* \*c.f. \* \* \* - Proprietà 1/1.**

Società proprietaria da oltre il ventennio in forza di atto di costituzione di società in data 16/12/1980 n. 74.964 rep. Notaio Giustino Segalla, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 02/01/1981 ai nn. 50/48.





Per variazione del 17/12/1993 in atti dal 20/12/1999 n. 8521/1993 – frazionamento per trasferimento di diritti, classamento – le unità immobiliari 147 sub 6 e 147 sub 7 – già mappale 147 sub 1 erano sempre in ditta alla Società: \* \* \* con sede in Sarcedo c.f. \* \* \* - Proprietà 1/1.

Riferito limitatamente a:

C.F. immobili in Comune di \* \* \* Fg 6 Particella 146 sub 6, cat. D/8, rendita € 9.566,00, via Europa n. 9 piani: S1-T-1-2-3-4 e Fg 6 Particella 147 sub 7, cat. D/8, rendita € 6.694,00, via Europa n. 9 piani: T-1.

\* \* \* con sede in \* \* \* c.f. \* \* \* ha acquisito i beni da \* \* \* nato a \* \* \* il \* \* \* e per successive costruzioni ed ampliamenti effettuati dalla società medesima.

Beni descritti al corpo A: particella 428.

**\* \* \* con sede in \* \* \* c.f. \* \* \* - Proprietà 1/1.**

Società proprietaria da oltre il ventennio, in forza di atto di compravendita in data 08/09/1983 n. 53.110 rep. Notaio Cornelio Loretto, registrato a Thiene il 17/09/1993 n. 981 Serie ii/V, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 23/09/1993 ai nn. 6226/4839.

Riferito limitatamente a:

C.T. immobile in Comune di Sarcedo (VI)

Fg. 6 particella 428 – SEMINATIVO ARBORATO - classe 4 - superficie are 02 ca 71 Reddito Dominicale Euro 1,47 – Reddito Agrario Euro 0,98.

\* \* \* con sede in \* \* \* c.f. \* \* \* ha acquistato i beni da Meneghello Eugenio nato a \* \* \* il 24/11/1938 e Chemello Amabile nata a \* \* \* il 27/05/1912.

Beni descritti ai corpi C e D: particella 147 sub 2 e particella 274

**\* \* \* nato a Thiene (VI) il \* \* \* c.f. \* \* \* Proprietà 1/2.**

**\* \* \* nata a Thiene (VI) il \* \* \* c.f. \* \* \***

**Proprietà 1/2**

Proprietari per successione legittima in morte di \* \* \* deceduto il 04/08/2016, denuncia registrata all'Ufficio del Registro di Bassano del Grappa il 04/08/2017 n. 1122 Vol., trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 09/10/2017 ai nn. 9896/7387

Atto di accettazione di eredità non redatto.

Riferito limitatamente a:

C.F. immobili in Comune di Sarcedo (VI)

Fg 6 Particella 147 sub 2, cat. A/2, cl. 2, consistenza 9 vani, superficie catastale totale mq. 320 superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 297, rendita € 627,50, via Giberte n. 20/Bis piani: T-1.

C.T. immobile in Comune di Sarcedo (VI)

fg. 6 particella 274 – SEMINATIVO ARBORATO - classe 4 - superficie are 23 ca 60 Reddito Dominicale Euro 12,80 – Reddito Agrario Euro 8,53.

\* \* \* e \* \* \* il 04/08/2016 acquisiscono i beni mediante successione legittima da \* \* \*

\* nato a \* \* \* il 12/10/1930.



## 6.2 Precedenti proprietari nel ventennio.

Beni descritti al corpo A: particella 147 sub 6 ed al corpo B: particella 147 sub 7.

**\* \* \*nato a \* \* \*il 12/10/1930**

proprietario da oltre il ventennio del terreno sul quale ha edificato l'immobile in forza di atto di compravendita Notaio Fortunato Tessaro di Breganze in data 27/09/1962 n. 15.842 rep., trascritto a Schio il 19/10/1962 nn. 3712/3404.

Riferito limitatamente a

C.T. Comune di \* \* \*Fg 6 particella 14/B di are 40.98. Successivamente sulla particella 147 di are 40.98 veniva caricata l'unità immobiliare: particella 147 sub 1.

Beni descritti al corpo A: particella 428.

**MENEGHELLO EUGENIO nato a \* \* \*il 24/11/1938 e CHEMELLO AMABILE nata a \* \* \*il 27/05/1912**

proprietari da oltre il ventennio.

Beni descritti al corpo C: particella 147 sub 2

**\* \* \*nato a \* \* \*il 12/10/1930**

proprietario da oltre il ventennio del terreno sul quale ha edificato l'immobile in forza di atto di compravendita Notaio Fortunato Tessaro di Breganze in data 27/09/1962 n. 15.842 rep., trascritto a Schio il 19/10/1962 nn. 3712/3404.

Riferito limitatamente a

C.T. Comune di \* \* \*Fg 6 particella 14/B di are 40.98. Successivamente sulla particella 147 di are 40.98 veniva caricata l'unità immobiliare: particella 147 sub 2.

Beni descritti al punto D: particella 274

**\* \* \*nato a \* \* \*il \* \* \*- Proprietà 1/1.**

Proprietario da oltre il ventennio in forza di atto di compravendita in data 24/03/1971 n. 36.440 rep. Notaio Fortuna Tessaro, registrato a Thiene il 06/04/1971 n. 506 Vol. 95/I, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 20/04/1971 ai nn. 2098/1843.

Riferito limitatamente a

C.T. Comune di \* \* \*Fg 6 particella 274 di are 23.60.

## 7. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Sarcedo è costituito da:

Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) tra i Comuni di Breganze, Calvene, Fara Vicentino, Lugo di Vicenza, Montecchio Precalcino, Salcedo, Sarcedo e Zugliano, ai sensi dell'art. 15, comma 6 della LR 11/2002, ratificato con Delibera di Giunta Regionale del Veneto n. 2777 del 30/09/2008.

Piano degli Interventi per il governo del territorio ed in materia di paesaggio attuato tramite l'8<sup>a</sup> variante al Piano degli Interventi – delibera consiliare n. 9 del 23/04/2020.



Nella zonizzazione del Piano Interventi l'immobile è identificato in Zona Agricola art. 21 delle NTO ed art. 29 del PATI.

Vincoli (PI - PATI): percorso ciclabile e pedonale in progetto.

Consumo del suolo: ambito di utilizzazione consolidata.

L'8^ variante al Piano degli Interventi approvata con delibera consiliare n. 9 del 23/04/2020 è consultabile su internet.



ESTRATTO ZONIZZAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI



ESTRATTO ZONIZZAZIONE - VINCOLI



ESTRATTO CONSUMO DEL SUOLO - AMBITO DI UTILIZZAZIONE CONSOLIDATA



## 8. TITOLI ABILITATIVI EDILIZI:

**P.E. N. 336/1962** Autorizzazione a costruire un fabbricato in via Giberte n. 20/Bis rilasciata il 22/10/1962. Domanda presentata in data 10-10-1962 dal sig. \* \* \*residente a Zugliano. In progetto si richiede la costruzione di un capannone ad uso industriale con sovrastante abitazione. Certificato di collaudo per le opere in c.a. rilasciato dalla prefettura di Vicenza Prot. 15633/ 02-16-18 /Div. IV il 18/10/1963.

Abitabilità rilasciata in data 03/12/1963.

Riferito limitatamente a: C.T. Comune di Sarcedo fg. 6 sez. U mappale n. 14/b.

**P.E. N. 422/1964** Autorizzazione alla costruzione di una tettoia in via Giberte rilasciata il 17/06/1964. Domanda presentata in data 10-04-1964 dal sig. \* \* \*residente a Sarcedo in via Giberte.

Riferito limitatamente a: C.T. Comune di Sarcedo fg. 6 sez. U mappale n. 14/b.

**P.E. N. 521/1966** Licenza Edilizia per la costruzione di una tettoia in via Giberte n. 21 rilasciata il 24/05/1966. Domanda presentata con data non indicata dal sig. \* \* \*residente a Sarcedo in via Giberte n. 21.

Lavori iniziati il 13/06/1966 ed ultimati il 30/08/1966.

Rilascio di relazione igienico sanitaria in data 03/02/1967.

Agibilità rilasciata il 03/02/1967

Riferito limitatamente a: C.T. Comune di Sarcedo fg. 6 sez. U mappale n. 14/b.

**P.E. N. 603/1968** Autorizzazione di ampliamento di un fabbricato in via Giberte rilasciata il 25/01/1968. Domanda presentata il 19/12/1967 dal Sig. \* \* \*residente a Sarcedo in via Giberte.

Lavori iniziati il 01/07/1968 e terminati il 25/10/1968.

Agibilità per ampliamento di un negozio rilasciata il 16/12/1968

Agibilità per costruzione rilasciata il 11/02/1969

Riferito limitatamente a: C.T. Comune di Sarcedo fg. 6 sez. U mappale n. 14/b.

**P.E. N. 1278/1977** Licenza Edilizia per la costruzione di una recinzione, di un porticato e di una cantina in via Giberte, rilasciata il 13/01/1977. Domanda presentata in data 02/11/1976 protocollata con n. 3243 dal sig. \* \* \*residente a Sarcedo.

Lavori iniziati il 05/07/1977 ed ultimati il 05/07/1979.

Certificato di collaudo per le opere in c.a. prodotto dall'ing. Carlo Comini di Chiuppano, vistato dal Genio Civile Prot. 573 in data 11-05-1977.

Agibilità rilasciata il 02/12/1980

Riferito limitatamente a: C.T. Comune di Sarcedo fg. 6 sez. U mappale n. 147 – 97/b.

**P.E. N. 45/1977 Prot. 1534** Domanda di variante della P.E. n 1278/1977 per le strutture portanti per la costruzione di un porticato e di una cantina in via Giberte, rilasciata il 23/05/1977.

Domanda presentata dal sig. \* \* \*residente a Sarcedo in via Giberte. Espresso parere favorevole dall'ufficio tecnico del comune di Sarcedo.

**P.E. N. 183/1978 Prot. 1373** Concessione edilizia per eseguire un risanamento conservativo e rivestimento esterno da eseguirsi in via Giberte rilasciata il 28/07/1978.

Domanda presentata dal sig. \* \* \*Centro Arredamento S.A.S. Lavori iniziati il 04/08/1978 ed ultimati il 20/03/1979.



Certificato di collaudo per le opere in c.a. prodotto dall'ing. Moro Giacomo di Thiene, vistato dal Genio Civile Prot. 1097 in data 07/09/1978.

Agibilità rilasciata il 02/12/1980

Riferito limitatamente a: C.T. Comune di Sarcedo fg. 6 sez. U mappale n. 147 – 97/b.

**P.E. N. 1913/1989 Prot. 3606** Concessione edilizia n. 105/89 per eseguire la ristrutturazione di un edificio commerciale da eseguirsi in via Europa rilasciata il 21/11/1989.

Domanda presentata dalla ditta \* \* \*. Lavori iniziati

il 26/11/1990 ed ultimati il 17/10/1991.

Riferito limitatamente a: C.T. Comune di Sarcedo fg. 6 sez. U mappale n. 147.

**P.E. N. 73/1994 Prot. 6898/ 32/tec/93** Concessione edilizia rilasciata per la costruzione di una recinzione di un edificio commerciale da eseguirsi in via Europa, 30 rilasciata il 27/06/1994.

Domanda presentata in data 22/11/1993 dalla ditta \* \* \* via Europa, 9 – 36030 Sarcedo. Domanda presentata all'amministrazione provinciale di Vicenza – Dipartimento Viabilità – Trasporti e Protezione Civile, con Prot. n. 37892 in data 08/06/1994 si ottiene il nulla osta.

Riferito limitatamente a: C.T. Comune di Sarcedo fg. 6 sez. U mappali n. 147 - 428.

## 9. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

### 9.1 Conformità urbanistico-edilizia (vedi punto 9.4).

Tutto l'edificio è stato costruito con interventi successivi tra gli anni 1962 – 1994.

Per la complessità della documentazione si riportano gli estratti di piante in difformità, tutte le pratiche edilizie che descrivono i vari ampliamenti sono allegate e consultabili nei documenti della presente perizia.

Per avere una immediata e complessiva visione dell'immobile si demanda alle planimetrie catastali.

#### **Corpo A:**

Dall'analisi di tutti i progetti del corpo A composto da cinque piani più il piano del tetto dove arriva la scala ed il vano del montacarichi emerge che non sono state fatte le seguenti variazioni interne:

Piano seminterrato: il locale cantina e taverna in realtà sono un'unica stanza da CE 603-1968 ampliamento.

Piano rialzato: si considera approvata la sistemazione interna del piano rialzato da CE 105-1989 Variante Prospetto. In tale piano manca però l'inserimento di un piccolo W.C.

Piano primo, secondo, terzo: si considera approvata la sistemazione interna come da CE 603-1968 ampliamento.

Quasi tutte le finestre sono tamponate e mascherate dall'interno.

#### **Corpo B:**

Dall'analisi delle pratiche edilizie riguardanti il corpo B composto da due piani emerge che non sono state fatte le seguenti variazioni interne:

Piano terra: si considera approvata la distribuzione interna del piano terra da CE 105-1989 Variante Prospetto. In tale piano è presente un piccolo W.C. che in realtà non c'è.

Piano primo: la distribuzione interna da CE 336-1962 si riscontra che non è mai stata sanata.

Quasi tutte le finestre sono tamponate e mascherate dall'interno.



**Corpo C:**

Dall'analisi delle pratiche edilizie riguardanti il corpo C si desume la regolarità delle opere eccetto l'effettuata chiusura del portico con delle serrande metalliche che devono essere rimosse o sanate.

**9.2 Conformità catastale (vedi punto 9.5)**

**corpo A:**

- la mappa wegis è conforme allo stato dei luoghi.
- Nella planimetria catastale i sei piani del fabbricato sono stati redatti in scala 1:500, per l'esiguità della scala non sono state disegnate le finestre che risultano quasi tutte tamponate con pannelli, e non visibili sui lati Nord ed Est per la presenza della mascheratura di facciata in vetroresina, sono indicati gli accessi e le porte.  
Nella planimetria del piano terra c'è un grande salone espositivo e i cinque locali indicati in realtà non ci sono perchè sono state demolite le tramezzature. La porta che conduce all'unità immobiliare posta di fianco in realtà conduce ad un W.C. che è indicato nella planimetria del corpo B.
- Nell'elaborato planimetrico la strada provinciale della Gasparona e la strada comunale hanno cambiato denominazione e sono divenute via Europa e via delle Robinie.

**corpo B:**

- la mappa wegis è conforme allo stato dei luoghi.
- Nella planimetria catastale i due piani del fabbricato sono stati redatti in scala 1:500 (errata 1:200 quella indicata) e per l'esiguità della medesima non sono state disegnate le finestre che risultano essere quasi tutte tamponate con pannelli e non visibili sui lati Nord ed Ovest per la presenza della mascheratura di facciata in vetroresina, sono indicati gli accessi e le porte.  
Nella planimetria il piano terra è indicato con il solo salone esposizione, in realtà ci sono anche due uffici e tre box vendite realizzati con divisori mobili ma che in planimetria catastale non devono essere indicati.  
Nella planimetria al piano primo sono indicate quattro stanze con corridoio e salone espositivo in realtà c'è un locale ufficio, un W.C. e il salone espositivo.
- Nell'elaborato planimetrico la strada provinciale della Gasparona e la strada comunale hanno cambiato denominazione e sono via Europa e via delle Robinie.

**corpo C:**

- la mappa wegis è conforme allo stato dei luoghi.
- Il portico è stato chiuso con delle serrande a scorrimento orizzontale in metallo.
- Nella visura storica è indicata la vecchia via invece di via delle Robinie.

**9.3 Pratiche ed interventi di regolarizzazione:**

**Ufficio Tecnico Comunale:**

Presentazione di Pratica Edilizia SCIA in sanatoria per le irregolarità riscontrate.

**Catasto:**

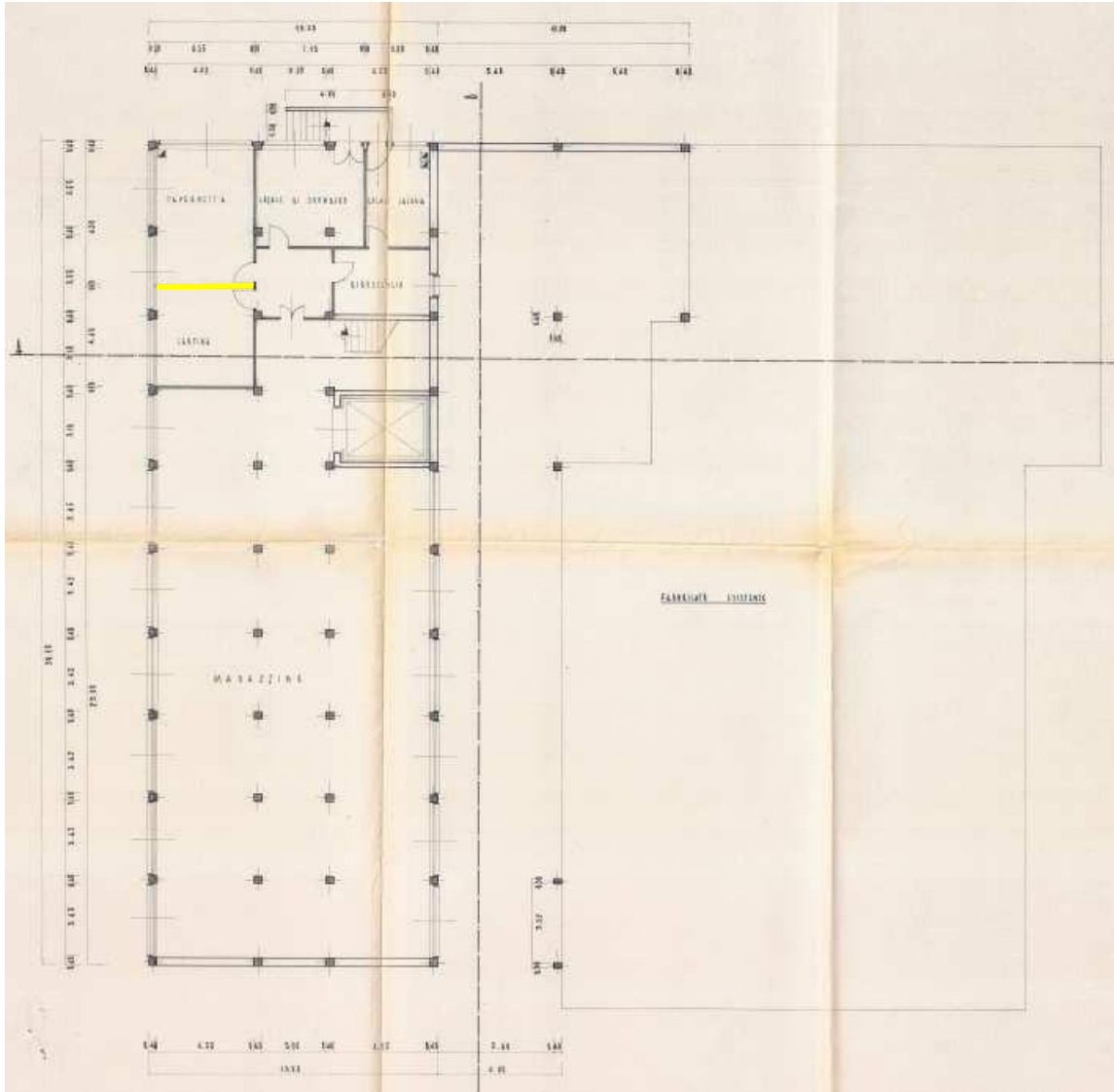
Presentazione di nuove planimetrie per le irregolarità riscontrate con denuncia di variazione pratica DOCFA.

Correzione dell'indirizzo nell'elaborato planimetrico e nella visura storica della particella 147 sub 2 come indicato al punto 9.2.



9.4 Estratti di piante di progetto autorizzato con difformità rispetto lo stato dei luoghi.

**Corpo A - particella 147 sub 6**



Concessione Edilizia 603-1968 ampliamento – difformità Piano Interrato

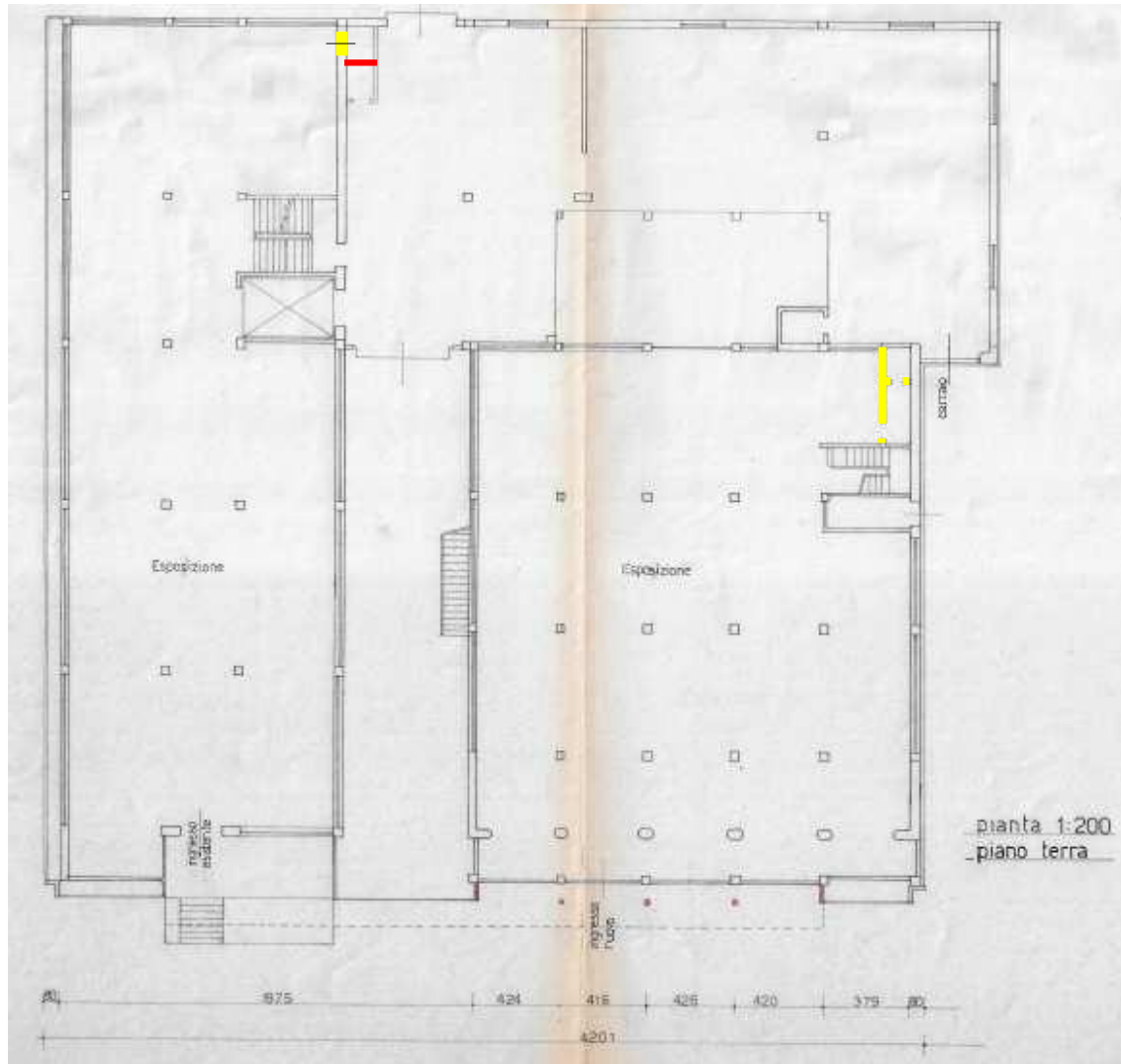
LEGENDA:

- Demolizione
- Costruzione

Giudice Dr. Luca Prendini  
Custode: Istituto Vendite Giudiziarie - Vicenza  
Esperto Incaricato arch. Gabriella Brodesco



## Corpo A - B particella 147 sub 6 e 147 sub 7



Concessione Edilizia 105 -1986 – difformità Piano Terra

### LEGENDA:

- Demolizione
- Costruzione

Giudice Dr. Luca Prendini  
Custode: Istituto Vendite Giudiziarie - Vicenza  
Esperto Incaricato arch. Gabriella Brodesco





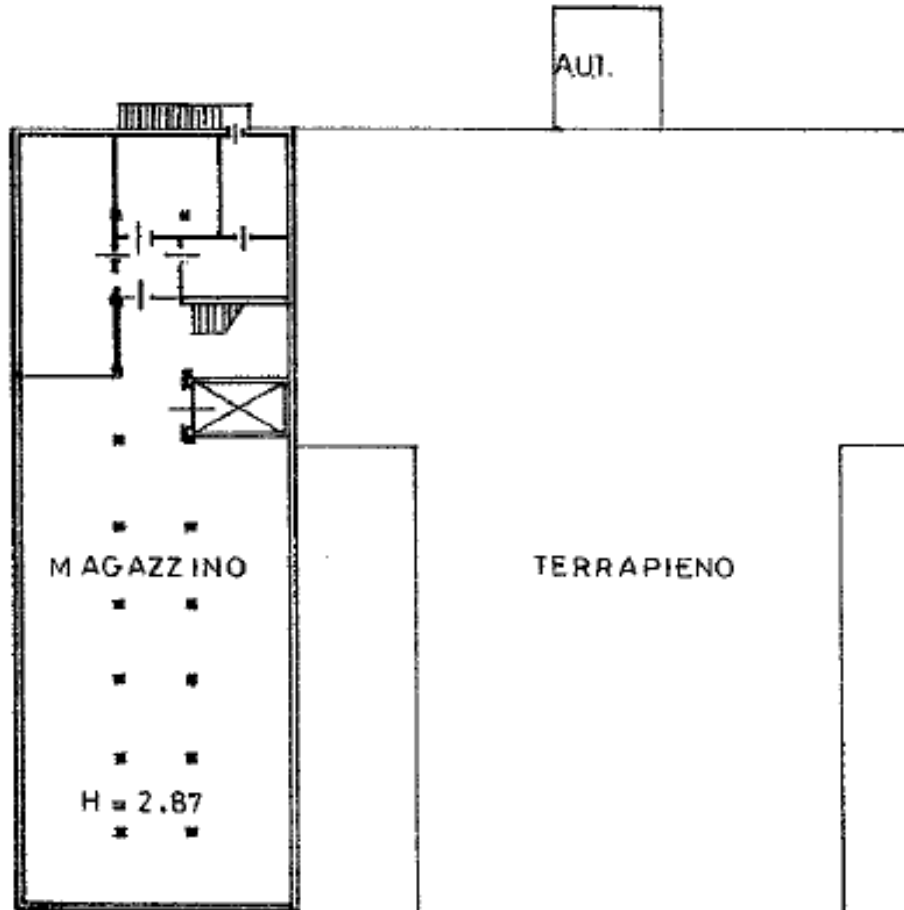




9.5 Estratti di planimetrie catastali con/senza difformità rispetto lo stato dei luoghi.

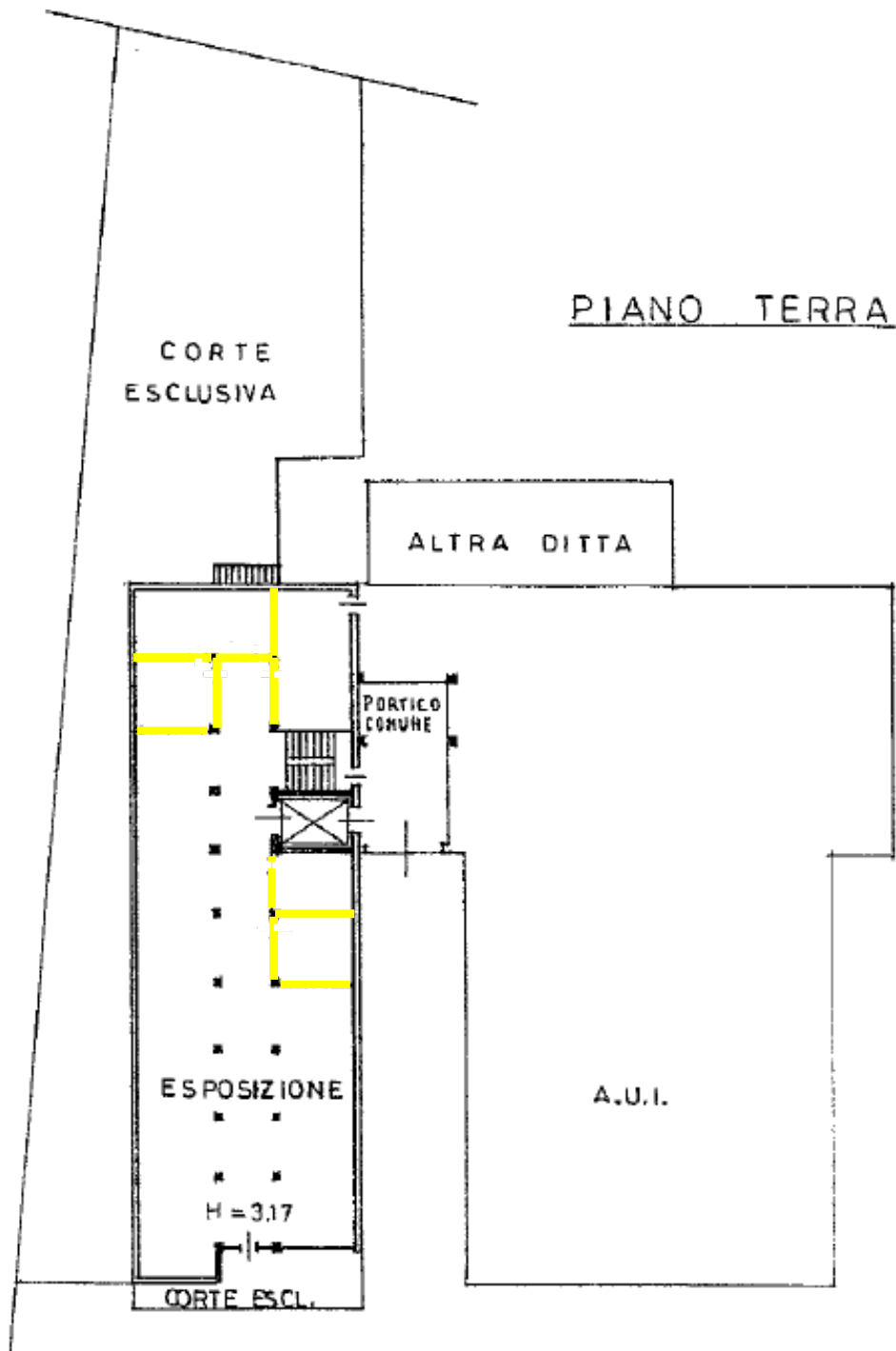
**Corpo A - particella 147 sub 6**

PIANO INTERRATO



Non sono presenti difformità



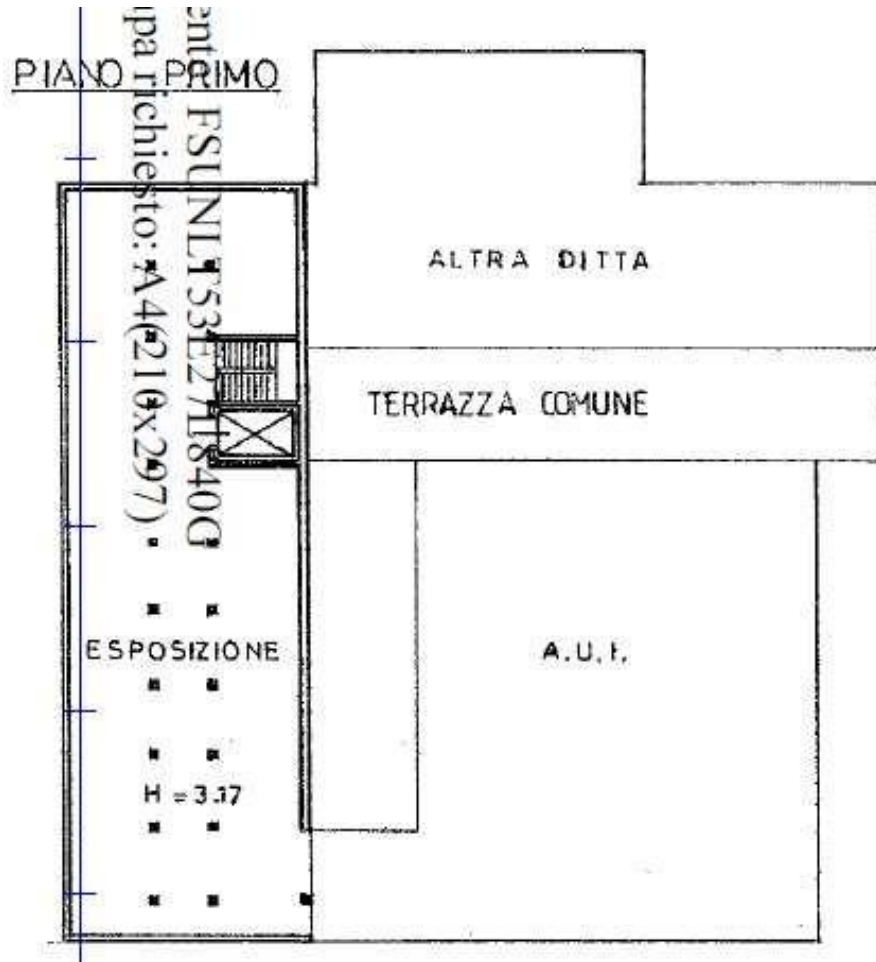


Sono presenti difformità

LEGENDA:

- Demolizione
- Costruzione

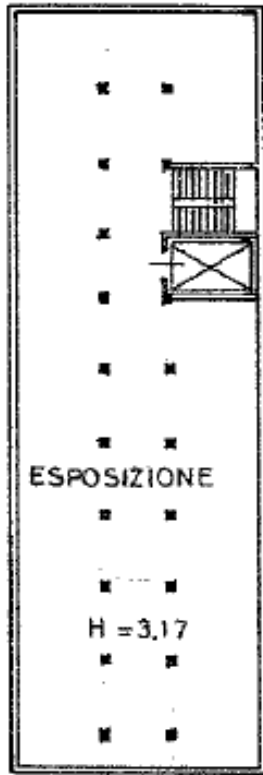




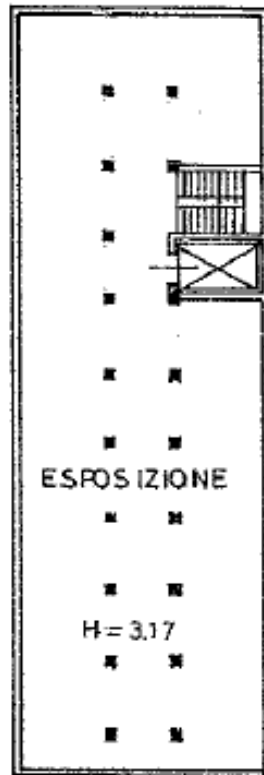
Non sono presenti difformità



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



PIANO QUARTO

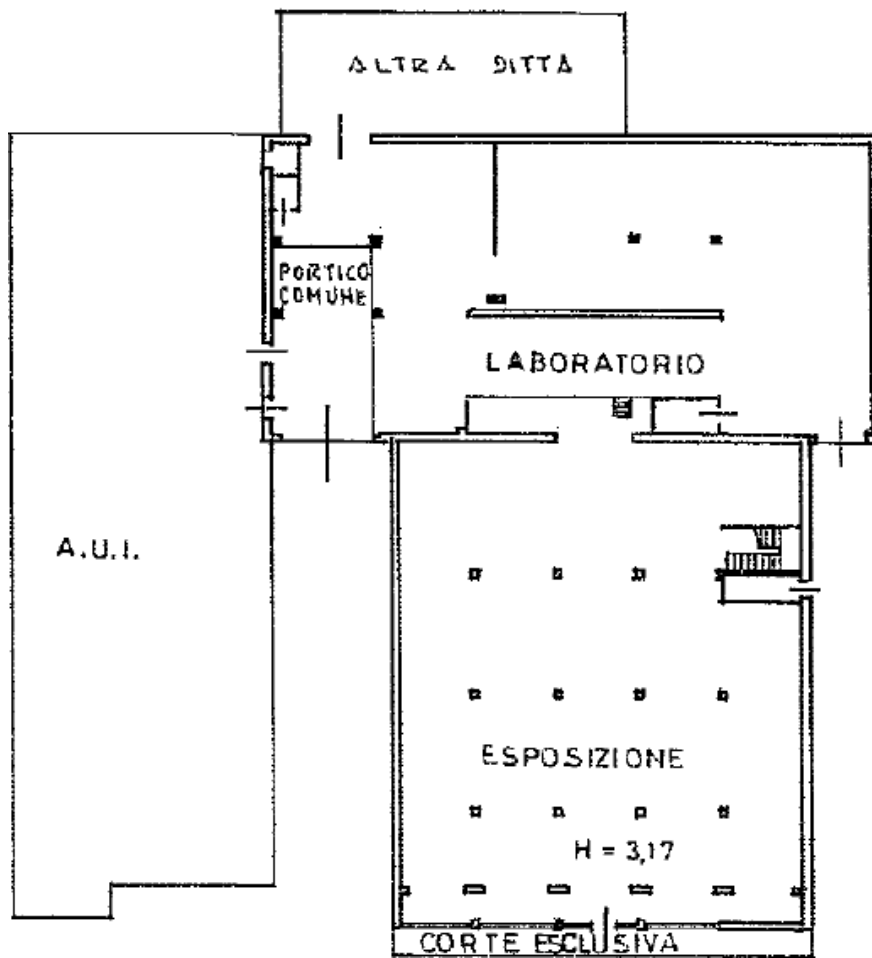


Non sono presenti difformità



## Corpo B - particella 147 sub 7

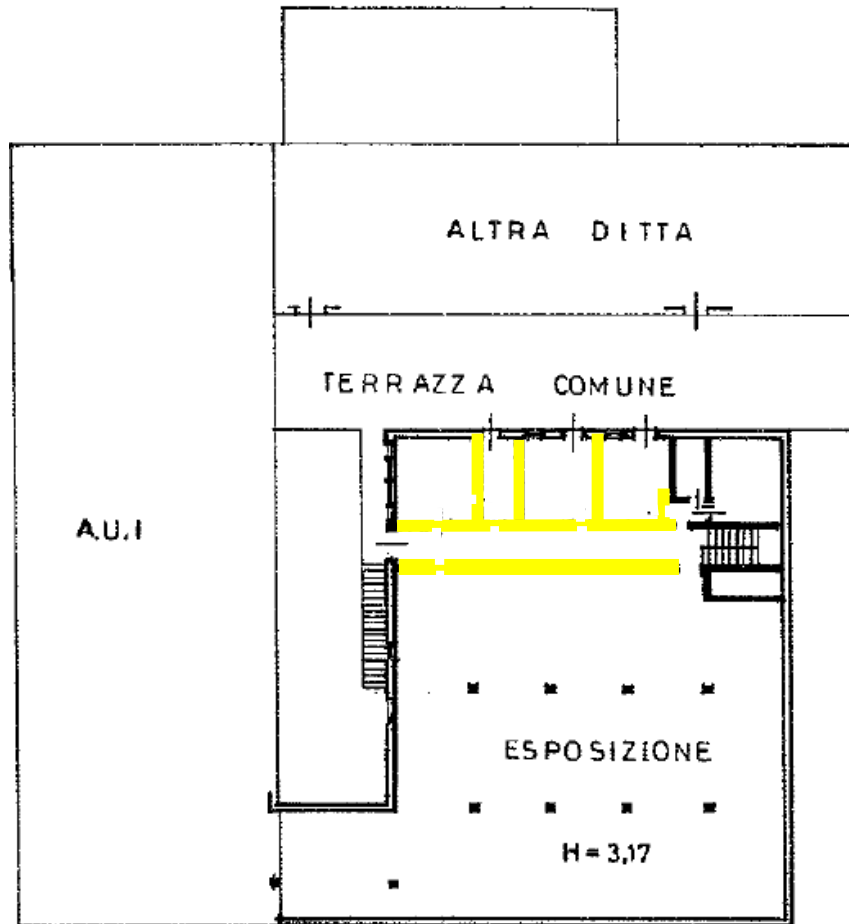
### PIANO TERRA



Non sono presenti difformità



## PIANO PRIMO



Sono presenti difformità

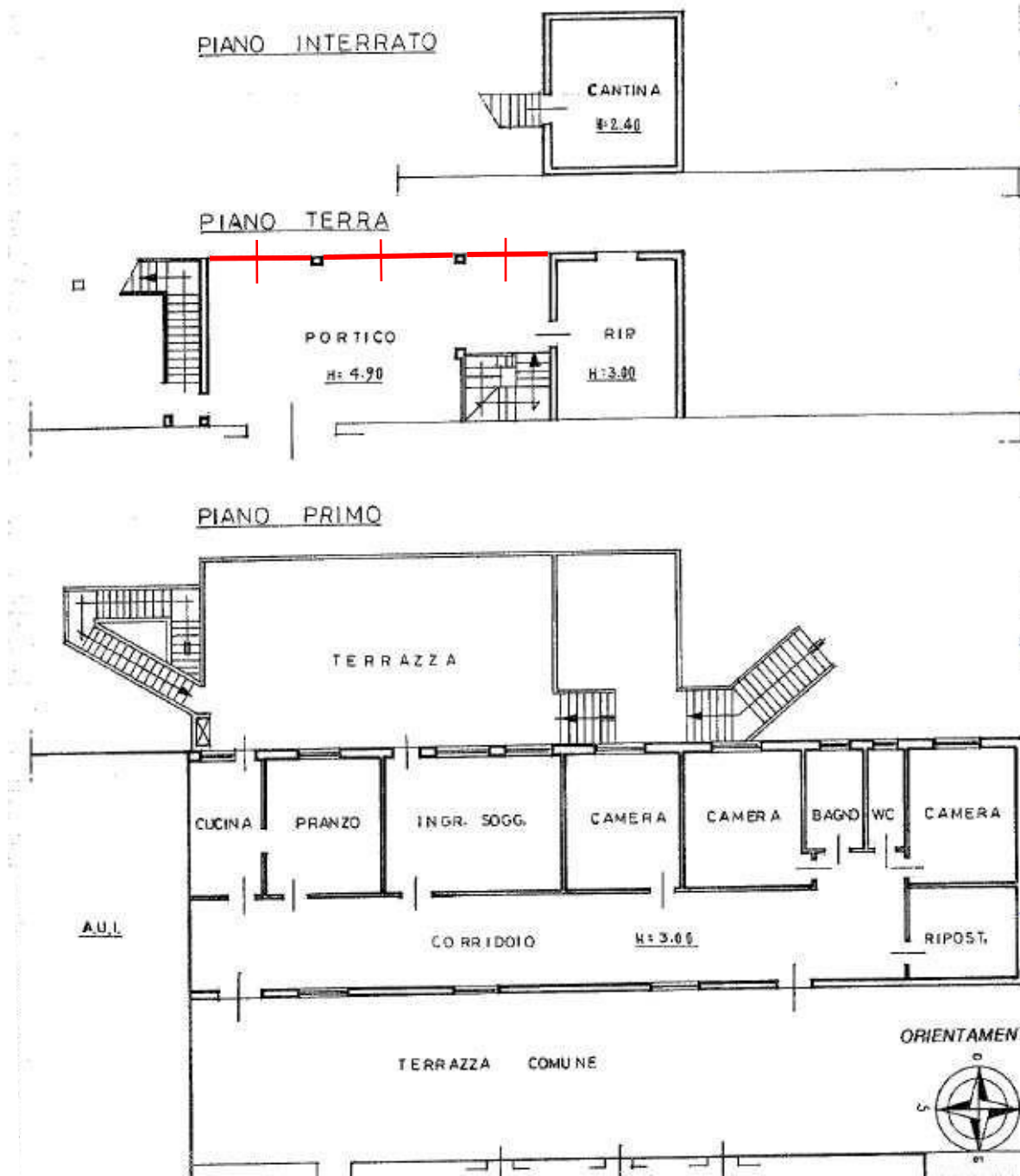
LEGENDA:

- Demolizione
- Costruzione







## Corpo C - particella 147 sub 2



Sono presenti difformità

LEGENDA:

-  Demolizione
-  Costruzione

Giudice Dr. Luca Prendini  
Custode: Istituto Vendite Giudiziarie - Vicenza  
Esperto Incaricato arch. Gabriella Brodesco



**9.6 Pratiche catastali: estratto di mappa wegis e sovrapposizione mappa ad ortofoto.**



ESTRATTO DA MAPPA CATASTALE WEGIS



SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE WEGIS AD ORTOFOTO



## 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 DESTINATO AD ESPOSIZIONE CON TERRENO PERTINENZIALE.

**A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000** di immobile destinato ad esposizione, posto ai piani: S1 – T – 1° - 2° - 3° - 4°, sito in via Europa n. 9, \* \* \* con corte esclusiva e piccola area di terreno pertinenziale.

#### Composto da:

**P. S1** (h = m. 2,87): scala di accesso dal Piano Terra e una scala esterna di accesso da corte esclusiva, ampio locale destinato a magazzino con vano montacarichi e quattro stanze.

**P. T.** (h = m. 3,17): ingresso all'esposizione dalla corte comune (particella 147 sub 3) e da piccolo antro esclusivo, altro ingresso dal portico comune (particella 147 sub 5), ampia sala esposizione, W.C., vano montacarichi, vano scala, corte esclusiva.

**P. 1°** (h = m. 3,17): ampia sala esposizione, vano montacarichi, vano scala.

**P. 2°** (h = m. 3,17): ampia sala esposizione, vano montacarichi, vano scala.

**P. 3°** (h = m. 3,17): ampia sala esposizione, vano montacarichi, vano scala.

**P. 4°**: coperto, arrivo del vano scala all'arrivo del vano montacarichi.

**Posto al Piano S1, T, 1°, 2°, 3°, 4°** sviluppa una superficie commerciale di circa **mq. 2.580,71**

#### Identificato al catasto fabbricati.

#### Intestato:

\* \* \* con sede in Sarcedo c.f. \* \* \* - Proprietà 1/1.

#### Dati identificativi:

Foglio 6 Particella 147 sub 6, cat. D/8, rendita € 9.566,00, via Europa n. 9 piani: S1-T-1-2-3-4.

#### Beni comuni non censibili al sub 6.

Risulta bene comune non censibile al sub 6 con il sub 2 ed il sub 7 la particella 147 sub 3 (corte comune)

Risulta bene comune non censibile al sub 6 con il sub 7 la particella 147 sub 5 (portico comune).

**Confini** (da Nord in senso N-E-S-O): Via Europa, particella 428, particella 274, particella 147 sub 4 (b.c.n.c.), particella 147 sub 7, particella 147 sub 5 (b.c.n.c.).

#### Coerenza Urbanistica/Edilizia:

Dall'analisi di tutti i progetti emerge che non sono state presentate le seguenti variazioni interne:  
- Piano seminterrato: il locale cantina e taverna in realtà sono un'unica stanza vedi CE 603-1968 ampliamento.



- Piano rialzato: si considera approvata la sistemazione interna del piano rialzato come da CE 105-1989 Variante Prospetto, in tale piano manca però l'inserimento di un piccolo W.C.
- Piano primo, secondo, terzo: si considera approvata la sistemazione interna come da CE 603-1968 ampliamento.
- Quasi tutte le finestre sono tamponate e mascherate dall'interno a seguito di CE 183-1978.

#### **Coerenza Catastale:**

Dall'analisi della documentazione emerge quanto segue:

- La mappa wegis è conforme allo stato dei luoghi.
- Nella planimetria catastale i sei piani del fabbricato sono stati redatti in scala 1:500, per l'esiguità della scala non sono state disegnate le finestre che risultano quasi tutte tamponate con pannelli, e non visibili sui lati Nord ed Est per la presenza della mascheratura di facciata in vetroresina, sono indicati gli accessi e le porte.
- Nella pianta del piano terra c'è un grande salone espositivo e i cinque locali indicati in realtà non ci sono perchè le tramezzature sono state demolite. La porta che conduce all'unità immobiliare posta di fianco in realtà conduce ad un W.C. che è indicato nella pianta del corpo B.
- Nell'elaborato planimetrico la strada provinciale della Gasparona e la strada comunale hanno cambiato denominazione e sono divenute via Europa e via delle Robinie.

#### **Accessi:**

Carraio e pedonale: si accede direttamente da via Europa n. 9 e lungo la via è presente solo il muretto di recinzione.

Ingressi all'edificio: ingresso all'esposizione dalla corte comune detta particella 147 sub 3 e da una piccola corte esclusiva, altro ingresso secondario si ha dal portico comune 147 sub 5, si accede al piano interrato anche da scala esterna della corte esclusiva.

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

### **A1. Particella 428 di terreno censita al C.T. quale area pertinenziale del corpo A**

**Composto da:** stretta e lunga particelle di terreno posta verso est in aderenza alla particella 147 e cintata assieme all'area dell'intero edificio.

**Sviluppa una superficie** complessiva di mq. 271,00. Superficie commerciale di **mq. 271,00**

#### **Identificato al catasto terreni:**

##### **Intestato:**

\* \* \* con sede in Sarcedo c.f. \* \* \* - Proprietà 1/1.

##### **Dati identificativi:**

Foglio 6 particella 428 – SEMINATIVO ARBORATO - classe 4 - superficie are 02 ca 71  
Reddito Dominicale Euro 1,47 – Reddito Agrario Euro 0,98.

**Confini (da Nord in senso N-E-S-O):** via Europa, part. 427, part. 274, part. 147

**Conformità catastale:** la mappa wegis è conforme allo stato dei luoghi.



**Accesso:** si accede direttamente da via Europa e dalla corte comune particella 147 sub 3.

**Il Certificato di Destinazione Urbanistica** si allegare alla documentazione anche se di fatto la particella rientra nell'area edificatoria dell'edificio.

**Condizioni di manutenzione.**

Il fabbricato dal punto di vista commerciale è stato da tempo dismesso, e presenta alcuni piani in buono stato mentre altri, come il piano interrato e l'ultimo piano, necessitano di lavori di manutenzione e di ristrutturazione.

Le pareti esterne non coperte dalla mascheratura necessitano di stuccature e tinteggiatura.

**Dati metrici**

La particella di terreno è strettamente collegata con la corte esclusiva particella 147 sub 6 e la corte comune particella 147 sub 3 ed ha una superficie commerciale **di mq. 271,00**.

L'esposizione ha il piano interrato alto m. 2,87 mentre il piano terra, primo, secondo e terzo sono alti m. 3,17 e sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa **mq. 2.580,71** così ottenuta:

| DESTINAZIONE             | SUPERFICIE REALE LORDA | COEFFICIENTE | SUP. COMMERCIALE           |
|--------------------------|------------------------|--------------|----------------------------|
| P. INT. MAGAZZINO        | 548,27 mq.             | 1/2          | 274,19 mq.                 |
| P. TERRA - 1°<br>2° - 3° | 2.193,08 mq.           | 1            | 2.193,08 mq.               |
| PIANO 4°                 | 38,00 mq.              | 1/2          | 19,00 mq.                  |
| CORTE<br>ESCLUSIVA sub 6 | 625,14 mq.             | 1/10         | 62,51 mq.                  |
| CORTE<br>COMUNE sub 5    | 54,94 mq.              | 1/20         | 2,75 mq.                   |
| CORTE<br>COMUNE sub 3    | 875,38 mq.             | 1/30         | 29,18 mq.                  |
|                          |                        |              | <b>TOTALE 2.580,71 mq.</b> |
| TERRENO                  | 271,00 mq.             | 1/30         | 271,00 mq.                 |
|                          |                        |              | <b>TOTALE 271,00 mq.</b>   |



### **Caratteristiche strutturali**

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <i>fondazioni:</i>          | fondazione a platea generale in c.a., condizioni sufficienti;  |
| <i>strutture verticali:</i> | P. interrato: pilastri in c.a. e muratura perimetrale in c.a.<br>Piani superiori: pilastri in c.a. e muratura di tamponamento in laterizio, condizioni sufficienti;                      |
| <i>travi:</i>               | in, c.a.; condizioni sufficienti;  |
| <i>solai:</i>               | solaio di piano misto in c.a. e laterizio gettato in opera, condizioni sufficienti;  |
| <i>copertura:</i>           | tetto piano in corrispondenza dell'arrivo della scala e del vano montacarichi, la restante copertura a padiglione, realizzata con struttura in c.a. e laterizio, condizioni sufficienti; |
| <i>scale:</i>               | scala in posizione interna a due rampe con struttura in c.a., scala in posizione esterna ad una rampa in c.a., condizioni sufficienti;   |

### **Caratteristiche finiture**

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <i>pareti esterne:</i>         | le pareti originarie lungo il lato nord ed il lato est sono state coperte da una mascheratura realizzata con un rivestimento in lastre di vetroresina saldate su una struttura in acciaio ed in cemento armato, le altre due pareti, quella rivolta verso l'area di corte interna e quella esterna rivolta verso sud non hanno alcun rivestimento, condizioni sufficienti; |
| <i>manto di copertura:</i>     | realizzata con guaina bituminosa e coppi, condizioni scarse;   |
| <i>pavimentazione esterna:</i> | battuto di cemento, sufficienti;   |
| <i>pavimentazione interna:</i> | al piano interrato piastrellatura in gres, al piano terra moquette, ai piano 1°-2°-3° marmo locale chiaro a taglio rettangolare, condizioni piano interrato insufficienti, condizioni sufficienti gli altri piani;   |
| <i>infissi esterni</i>         | in metallo e vetro successivamente tamponati con pannelli in legno per oscurare gli interni, oscuramento reso necessario per il buon mantenimento del mobilio, condizioni scarse;  |
| <i>rivestimenti:</i>           | nel locale w.c. piastrelle in ceramica, condizioni sufficienti;  |
| <i>scale:</i>                  | scala interna, rivestimento delle due rampe a scendere in moquette ed in marmo le altre rampe a salire, condizioni sufficienti, scala esterna: in c.a., condizioni sufficienti;  |



*porte d'ingresso:* ampia vetrina e porta realizzata con profilati in metallo e vetro, altre porte di uscita verso l'esterno in metallo, condizioni buone.

### **Caratteristiche impianti**

*elettrico:* sottotraccia con tensione a 220V, contatore unico per i due subalterni commerciale e l'appartamento (147 sub 2-6-7) intestato a società \* \* \*\* \* \*\* \* \*con sede in \* \* \*via Europa n. 9, condizionato da controllare.  
L'impianto è privo di dichiarazione di conformità;

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

*idrico:* sottotraccia con rete in tubi di ferro zincato e alimentazione diretta da rete comunale, contatore unico per tutto il complesso ancora intestato a Magoni Angelo, condizioni datate da controllare.  
L'impianto è privo di dichiarazione di conformità;

*impianto ad aria calda:* disattivato, non funzionante;

*impianto di allarme:* presente in tutto il complesso e collegato mediante ponte radio ad una ditta privata di vigilanza;

*impianto antincendio:* disattivo non funzionante;

*telefonico:* disattivato non funzionante;

*montacarichi:* disattivo non funzionante.

## **11.2 DESCRIZIONE IMMOBILE DESTINATO A PUNTO VENDITA CON UFFICI, ESPOSIZIONE, LABORATORIO-MAGAZZINO.**

**B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000** di immobile destinato a punto vendita con uffici, esposizione, laboratorio-magazzino, posto ai piani: T – 1°, sito in via Europa n. 9, Sarcedo (VI).

### **Composto da:**

**P. T.** (h = m. 3,17) piccola corte esclusiva antistante all'ingresso dell'esposizione, ingresso, salone esposizione, due uffici e tre box vendite realizzati con pareti mobili, vano scala, laboratorio-magazzino, W.C., locale tecnico con accesso dall'esterno, portico comune (particella 147 sub 5), scala di accesso al piano primo da particella 147 sub 3 ed alla terrazza comune (particella 147 sub 4).



**P. 1°** (h = m. 3,17): salone esposizione, un ufficio, W.C., vano tecnico, vano scala, terrazza comune (particella 147 sub 4) con la particella 147 sub 2.

**Posto al Piano Terra e 1°** sviluppa una superficie commerciale di circa **mq. 1.503,93**.

**Identificato al catasto fabbricati.**

**Intestato:**

\* \* \* con sede in Sarcedo c.f. \* \* \* - Proprietà 1/1.

**Dati identificativi:**

Foglio 6 Particella 147 sub 7, cat. D/8, rendita € 6.694,00, via Europa n. 9 piani: T-1.

**Beni comuni non censibili al sub 7.**

Risulta bene comune non censibile al sub 7 con il sub 2 ed il sub 6 la particella 147 sub 3 (corte comune),

Risulta bene comune non censibile al sub 7 con il sub 2 la particella 147 sub 4 (corte e terrazza comuni).

Risulta bene comune non censibile al sub 7 con il sub 6 la particella 147 sub 5 (portico comune).

**Confini** (da Nord in senso N-E-S-O): via Europa, particella 428, particella 274, particella 147 sub 4 (b.c.n.c.), particella 147 sub 7, particella 147 sub 5 (b.c.n.c.).

**Coerenza Urbanistica/Edilizia:**

Dall'analisi di tutti i progetti emerge che non sono state presentate le seguenti variazioni interne:

- Piano terra: si considera approvata la distribuzione interna del piano terra come da CE 105-1989 Variante Prospetto, in tale piano è presente un piccolo W.C. che in realtà non c'è.
- Piano primo: la distribuzione interna come da CE 336-1962 non è mai stata sanata.
- Quasi tutte le finestre sono tamponate e mascherate dall'interno a seguito di CE 183-1978.

**Coerenza Catastale:**

Dall'analisi della documentazione emerge quanto segue:

- La mappa wegis è conforme allo stato dei luoghi.
- Nella planimetria catastale i due piani del fabbricato sono stati redatti in scala 1:500 (errata 1:200 quella indicata) e per l'esiguità della medesima non sono state disegnate le finestre che risultano essere quasi tutte tamponate con pannelli e non visibili sui lati Nord ed Ovest per la presenza della mascheratura di facciata in vetroresina, sono indicati gli accessi e le porte.
- Nella planimetria il piano terra è indicato con il solo salone esposizione, in realtà ci sono anche due uffici e tre box vendite realizzati con divisori che in planimetria catastale essendo strutture mobili non devono essere indicati.
- Nella planimetria al piano primo sono indicate quattro stanze con corridoio e salone espositivo, in realtà c'è un locale ufficio, un W.C. e il salone espositivo perchè le tramezzature dei locali mancanti sono state demolite.
- Nell'elaborato planimetrico la strada provinciale della Gasparona e la denominata strada comunale hanno cambiato nome e sono via Europa e via delle Robinie.

**Accessi:**

Carraio e pedonale: si accede direttamente da via Europa n. 9 e lungo la via presente è presente solo il muretto di recinzione.





Ingressi all'edificio: ingresso all'esposizione dalla corte comune detta particella 147 sub 3 e da piccolo antro esclusivo, altro ingresso secondario si ha dalla corte detta particella 147 sub 4, tre ingressi al laboratorio si hanno dalle particella 147 sub 3 corte, 147 sub 5 portico comune e dalla particella 147 sub 2 corpo C.

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

#### **Condizioni di manutenzione.**

Il fabbricato dal punto di vista commerciale è funzionante, l'interno si presenta in buono stato di conservazione, molto curate sono le finiture quali setti divisori, controssoffitti, illuminazioni, pavimentazioni sia dell'esposizione che degli uffici e dei box vendite. Il laboratorio di notevoli dimensioni funge anche da magazzino e rimessa automezzi.

Le esposizioni dei due piani sono riscaldati con aerotermi e condotti d'aria mentre gli uffici ed i box vendite sono riscaldati autonomamente con impianto termico.

Le pareti esterne non coperte dalla mascheratura necessitano di stuccature e tinteggiatura.

#### **Dati metrici**

Il piano terra ed il piano primo sono alti m. 3,17. L'immobile sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa **mq. 1.503,93** così ottenuta:

| DESTINAZIONE                 | SUPERFICIE<br>REALE-<br>LORDA | COEFFICIENTE | SUP. COMMERCIALE           |
|------------------------------|-------------------------------|--------------|----------------------------|
| PIANO TERRA PUNTO<br>VENDITA | 563,30 mq.                    | 1            | 563,30 mq.                 |
| P. TERRA LABORATORIO         | 436,77 mq.                    | 1/2          | 218,39 mq.                 |
| PIANO PRIMO                  | 602,29 mq.                    | 1            | 602,29 mq.                 |
| CORTE ESCLUSIVA              | 24,81 mq.                     | 1/10         | 2,48 mq.                   |
| CORTE COMUNE sub 5           | 54,94 mq.                     | 1/20         | 2,75 mq.                   |
| CORTE COMUNE<br>sub 4        | 1.082,53 mq.                  | 1/20         | 54,13 mq.                  |
| TERRAZZA COMUNE<br>sub 4     | 188,46 mq.                    | 1/6          | 31,41 mq.                  |
| CORTE COMUNE<br>sub 4        | 13,95 mq.                     | 1/2          | 6,98 mq.                   |
| CORTE COMUNE<br>sub 3        | 875,38 mq.                    | 1/30         | 29,18 mq.                  |
|                              |                               |              | <b>TOTALE 1.503,93 mq.</b> |



### **Caratteristiche strutturali**

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <i>fondazioni:</i>          | fondazione continua a travi rovescie in c.a. e plinti, condizioni buone;   |
| <i>strutture verticali:</i> | pilastrini in c.a. e muratura di tamponamento in laterizio, condizioni buone;  |
| <i>travi:</i>               | in c.a. condizioni buone;  |
| <i>solai:</i>               | solaio di piano misto in c.a. e laterizio gettato in opera, condizioni buone;  |
| <i>copertura:</i>           | tetto piano, condizioni buone;   |
| <i>scale:</i>               | scala interna a due rampe con struttura in c.a. condizioni buone;<br>scala esterna ad una rampa in c.a., condizioni sufficienti; |

### **Caratteristiche finiture**

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <i>pareti esterne:</i>         | le pareti originarie lungo il lato nord ed il lato ovest sono state coperte da una mascheratura realizzata con un rivestimento in lastre di vetroresina saldate su una struttura in acciaio ed in cemento armato, le altre due pareti, quella rivolta verso l'area di corte interna e quella rivolta verso la terrazza interna non hanno alcun rivestimento, condizioni sufficienti;   |
| <i>manto di copertura:</i>     | guaina bituminosa, condizioni buone;   |
| <i>porte d'ingresso</i>        | ampia vetrina e porta realizzata con profilati in metallo e vetro, altre porte di uscita verso l'esterno in metallo e vetro ed in metallo, condizioni buone;   |
| <i>pavimentazione esterna:</i> | battuto di cemento, condizioni buone;  |
| <i>pavimentazione interna:</i> | nelle esposizioni dei due piani pavimentazione galleggiante in simil-legno realizzata su massetto di calcestruzzo e facilmente removibile per adattarla alle varie ambientazioni del mobilio in mostra. Negli uffici e nei box vendite è presente la medesima pavimentazione ma in legno, nel magazzino è presente un battuto di cemento, nel laboratorio una piastrellatura in gres, nei w.c del piano terra e del piano primo piastrelle in ceramica, nella terrazza comune lastre in ghiaio lavato, condizioni buone; |
| <i>infissi esterni:</i>        | in metallo e vetro successivamente tamponati con pannelli in legno per oscurare gli interni, oscuramento reso necessario   |



per il buon mantenimento del mobilio. Alcuni infissi non oscurati sono in legno con protezione di tapparelle in P.V.C. , condizioni scarse;

- infissi interni:* gli elementi di divisione degli uffici e dei box e le porte sono in profilato metallico e vetro e/o legno e vetro, condizioni buone;
- controssoffitti:* sono presenti controssoffitti di varie tipologie e funzionalità condizioni buone;
- rivestimenti:* sono presenti rivestimenti di vario genere, utili per le ambientazioni degli arredamenti, condizioni buone;
- scale:* scala interna rivestita in simil-legno condizioni buone; scala esterna rivestita in marmo condizioni sufficienti;

### **Caratteristiche impianti**

- elettrico:* sottotraccia con tensione a 220V, contatore unico per i due subalterni commerciale e l'appartamento (147 sub 2-6-7) intestato a società \* \* \*\* \* \*\* \* \*con sede in \* \* \*via Europa n. 9, condizioni buone.  
L'impianto è privo di dichiarazione di conformità;
- fognatura:* tipologia mista con tubazioni in PVC/cemento con recapito su rete comunale, ispezionabilità adeguata;
- idrico:* sottotraccia con rete in tubi di ferro zincato e alimentazione diretta da rete comunale, contatore unico per tutto il complesso intestato ancora a \* \* \*(deceduto), condizioni sufficienti;  
L'impianto è privo di dichiarazione di conformità;
- gas:* sottotraccia con alimentazione a metano e rete di distribuzione tubi in ferro zincato, il contatore è unico e serve due caldaie, quella del presente subalterno e quella dell'appartamento (part. 147 sub 2-7) intestato a società \* \* \*\* \* \*\* \* \*con sede in \* \* \*via Europa n. 9. Condizioni buone.  
L'impianto è privo di dichiarazione di conformità.
- impianto ad aria calda:* per il riscaldamento dell'esposizione impianto termico ad aria calda con generatore alimentato da bruciatore a gasolio inserito in apposito vano tecnico.  
Condizioni: impianto datato da controllare e verificare;  
Impianto privo di dichiarazione di conformità;



- termico:* per il riscaldamento degli uffici e dei box vendite e del laboratorio, impianto termico realizzato con tubi in ferro zincato, termosifoni in acciaio e aerotermi, la caldaia è alimentata a gas naturale.  
*Caldaia:* installata il 30/12/2004, fabbricante Junkers modello ZC 28 1 MFA matricola 391 19310, risulta essere accatastata al catasto impianti CIRCE della Regione Veneto ed è munita di libretto di impianto.  
La caldaia è posizionata nel sottoscala dell'appartamento (particella 147 sub 2). Condizioni buone.  
L'impianto è privo di dichiarazione di conformità.  
Manutentore: La Termotecnica di Granziero C. & C. snc sede legale 35011 Campodarsego (PD) Tel. 041 5413391.
- telefonico:* sottotraccia, condizioni buone;
- impianto di allarme:* presente in tutto il complesso e collegato mediante ponte radio ad una ditta privata di vigilanza.
- impianto antincendio:* presente mediante rilevatori fumi, manichette antincendio ed estintori portatili. Al piano secondo è presente la porta tagliafuoco REI 120 che divide i due piani.  
Certificazione: è presente un nulla osta provvisorio di prevenzione incendi ma è scaduto il 30-06-1994 (vedi doc.all.).

### 11.3 DESCRIZIONE IMMOBILE DESTINATO AD UNITA' ABITATIVA RESIDENZIALE (ALLOGGIO PER IL TITOLARE O IL PERSONALE ADDETTO ALLA SORVEGLIANZA)

**C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000** di appartamento, posto ai piani S1 - T - 1°, sito in via delle Robinie n. 1, Sarcedo (VI).

**Composto da:**

**P. S1:** vano scala, cantina.

**P. T.:** portico, ripostiglio (cucinotta), due scale di accesso al Piano 1°, sotto ad una scala sono posizionate due caldaie.

**P. 1°:** due ampie terrazze, ingresso-soggiorno, corridoio, cucina, pranzo, ripostiglio, tre camere, bagno, w.c., terrazza comune particella 147 sub 4.

**Posto al Piano S1, Terra, 1°** sviluppa una superficie commerciale di circa **mq. 514,33**.

**Identificato al catasto fabbricati.**

**Intestato:**



\* \* \*nato a Thiene il \* \* \*c.f. \* \* \*

Proprietà 1/2.

\* \* \*nata a Thiene il \* \* \*c.f. \* \* \* Proprietà 1/2.

**Dati identificativi:**

Foglio 6 Particella 147 sub 2, cat. A/2, cl. 2, consistenza 9 vani, superficie catastale totale mq. 320 superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 297, rendita € 627,50, piani: T-1, via Giberte n. 20/Bis ora via delle Robinie n 1.

**Beni comuni non censibili al sub 2.**

Risulta bene comune non censibile con il sub 6 ed il sub 7 la particella 147 sub 3 (corte comune).

Risulta bene comune non censibile con il sub 7 la particella 147 sub 4 (corte e terrazza comuni).

**Confini** (da Nord in senso N-E-S-O): particella 147 sub 7, particella 147 sub 6, particella 274, via delle Robinie.

**Coerenza Urbanistica/Edilizia:**

Dall'analisi delle pratiche edilizie riguardanti il corpo C si desume la regolarità delle opere eccetto l'effettuata chiusura del portico con delle serrande metalliche che devono essere rimosse o sanate.

**Coerenza Catastale:**

Dall'analisi della documentazione emerge quanto segue:

- La mappa wegis è conforme allo stato dei luoghi.
- Il portico è stato chiuso con delle serrande a scorrimento orizzontale in metallo non indicate.
- Nella visura storica è indicata la vecchia via invece di via delle Robinie.

**Accesso:** si accede da cancello pedonale e carraio situati in via delle Robinie n. 1.

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

**Condizioni di manutenzione**

L'appartamento risulta essere in sufficiente stato di manutenzione secondo il normale stato d'uso. La pavimentazione in marmo necessita di alcune stuccature e risulta necessario controllare alcune infiltrazioni provenienti dal tetto.

**Dati metrici**

L'appartamento ha una altezza interna pari a 3,00 m. e sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq. 514,33 così ottenuta:

| DESTINAZIONE | SUPERFICIE REALE-LORDA | COEFFICIENTE | SUP. COMMERCIALE |
|--------------|------------------------|--------------|------------------|
| CANTINA      | 31,85 mq.              | 1/2          | 15,93 mq.        |



|                          |            |      |                   |
|--------------------------|------------|------|-------------------|
| P.TERRA                  | 109,25 mq. | 1/2  | 54,63 mq.         |
| P.PRIMO                  | 284,70 mq. | 1    | 287,70 mq.        |
| TERRAZZA<br>ESCLUSIVA    | 124,06 mq. | 1/3  | 41,35 mq.         |
| CORTE COMUNE<br>sub 3    | 875,38 mq. | 1/30 | 29,10 mq.         |
| CORTE COMUNE<br>sub 4    | 13,95 mq.  | 1/2  | 6,98 mq.          |
| TERRAZZA<br>COMUNE sub 4 | 13,95 mq.  | 1/2  | 6,98 mq.          |
| <b>TOTALE</b>            |            |      | <b>514,33 mq.</b> |

### Caratteristiche strutturali

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <i>fondazioni:</i>          | fondazione continua a travi rovesce in c.a. e plinti, condizioni sufficienti;  |
| <i>strutture verticali:</i> | P. Int.: muratura perimetrale in c.a., condizioni sufficienti;<br><br>P.T.: pilastri in c.a. e muratura di tamponamento in laterizio,<br>P.P: appartamento: muratura in laterizio, condizioni sufficienti; |
| <i>travi:</i>               | in c.a., condizioni sufficienti;   |
| <i>solai:</i>               | solaio di piano misto in c.a. e laterizio gettato in opera, condizioni sufficienti;  |
| <i>copertura:</i>           | copertura realizzata con travi in c.a. e solaio in laterocemento, condizioni sufficienti;  |
| <i>scale:</i>               | esterne a tre rampe con struttura in c.a., condizioni sufficienti;   |

### Caratteristiche finiture

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <i>pareti esterne:</i>         | muratura in laterizio, condizioni sufficienti;                                    |
| <i>pavimentazione esterna:</i> | le terrazze sono pavimentate con lastre in ghiaio lavato, condizioni sufficienti; |
| <i>pavimentazione interna:</i> | realizzata in marmo escluse le camere dove è posato parquet,                      |



|  |   |
|--|---|
|  | nel cucinotto al piano terra piastrelle in gres, condizioni sufficienti;  |
| <i>rivestimenti:</i>                       | nei locali bagno marmo, in cucina e nel cucinotto del piano terra piastrelle di ceramica, condizioni buone;   |
| <i>scale:</i>                              | a tre rampe con la sola pedata in marmo locale chiaro, condizioni sufficienti;  |
| <i>infissi esterni:</i>                    | doppia anta a battente in legno con seconda invetriata esterna in alluminio, protezione: tapparelle in plastica, condizioni sufficienti;  |
| <i>infissi interni:</i>                    | porte in noce nazionale con anta a battente, condizioni buone;  |
| <i>porte d'ingresso dell'appartamento:</i> | due porte in legno con controporta in alluminio e vetro ad un'anta, altre due porte verso la terrazza comune una in alluminio e vetro ad un'anta con elemento fisso ed un'altra in legno con controporta in alluminio e vetro ad un'anta, condizioni sufficienti; |

### **Caratteristiche impianti**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <i>antenna:</i>         | rettilinea, condizioni da controllare;  |
| <i>condizionamento:</i> | autonomo con alimentazione elettrica, rete di distribuzione tubi in rame, presenti 2 split, la macchine sono poste esternamente, condizioni da controllare perchè datato.   |
| <i>gas:</i>             | sottotraccia con alimentazione a metano e rete di distribuzione con tubi in ferro zincato. Il contatore è unico e serve due caldaie, quella del presente subalterno e quella degli uffici della part. 147 sub 7, intestato a società * * * * * con sede in * * * via Europa n. 9, condizioni sufficienti;<br>L'impianto è privo di dichiarazione di conformità. |



- termico:* impianto termico realizzato con tubi in ferro zincato, termosifoni in acciaio, la caldaia è alimentata a gas naturale.  
*Caldaia:* installata il 10/09/2004, fabbricante Junkers modello ZWSE 23 4 MFA matricola 200414 157, risulta essere accatastata al catasto impianti CIRCE della Regione Veneto ed è munita di libretto di impianto.  
La caldaia è posizionata nel sottoscala dell'appartamento, condizioni sufficienti.  
L'impianto è privo di dichiarazione di conformità.  
Manutentore: La Termotecnica di Granziero C. & C. snc sede legale 35011 Campodarsego (PD) Tel. 041 5413391.
- elettrico:* sottotraccia con tensione a 220V, contatore unico con i due subalterni commerciali, intestato a società \* \* \*\* \* \*\* \*  
\*con sede in \* \* \*via Europa n. 9, condizioni sufficienti.  
L'impianto è privo di dichiarazione di conformità;
- fognatura:* tipologia mista con tubazioni in PVC/cemento con recapito su rete comunale, ispezionabilità adeguata;
- idrico:* sottotraccia con rete in tubi di ferro zincato e alimentazione diretta da rete comunale, contatore unico per tutto il complesso ancora intestato a \* \* \*(deceduto), condizioni sufficienti.  
L'impianto è privo di dichiarazione di conformità;
- telefonico:* sottotraccia, condizioni da verificare;
- impianto di allarme:* presente in tutto il complesso e collegato mediante ponte radio ad una ditta privata di vigilanza.

## 11.4 TERRENO AGRICOLO

**D. Piena proprietà per la quota di 1000/1000** di terreno agricolo sito in via delle Robinie, Sarcedo (VI).

**Composto da:** particella di terreno agricolo retrostante al complesso commerciale, di forma regolare e di facile accessibilità, sviluppa una superficie complessiva di mq. 2.360,00.

**Superficie commerciale** mq. 2.360,00.

**Identificato al catasto terreni:**





IMMOBILE sito in Comune di Sarcedo (VI)

**Intestato:**

\* \* \*nato a Thiene il \* \* \*c.f. \* \* \*

Proprietà 1/2.

\* \* \*nata a Thiene il \* \* \*c.f. \* \* \* Proprietà 1/2.

**Dati identificativi:**

**fg. 6 particella 274** – SEMINATIVO ARBORATO - classe 4 - superficie are 23 ca 60  
Reddito Dominicale Euro 12,80 – Reddito Agrario Euro 8,53.

**Confini (da Nord in senso N-E-S-O):** part. 147, part. 428, part. 427, part. 1120, part. 225,  
part. 226, via delle Robinie.

**Conformità catastale:** la mappa wegis è conforme allo stato dei luoghi.

**Accesso:** l'accesso si ha da cancello carraio in via delle Robinie.

**Il Certificato di Destinazione Urbanistica** si allega alla documentazione.

| DESTINAZIONE        | SUPERFICIE<br>REALE-LORDA | COEFFICIENTE | SUP. COMMERCIALE |
|---------------------|---------------------------|--------------|------------------|
| TERRENO<br>AGRICOLO | 2.360,00 mq.              | 1            | 2.360,00 mq.     |

**TOTALE 2.360,00 mq.**

**Caratteristiche descrittive:**

Il terreno con identificazione catastale – SEMINATIVO ARBORATO – in realtà è prato incolto. La superficie risulta essere di pezzatura regolare, ha andamento pianeggiante ed è cintato.

L'area di 2.360 mq. è di facile accesso perchè prospiciente a via delle Robinie.

Dal punto di vista della destinazione urbanistica, il terreno si trova in zona agricola con vincoli di percorso ciclabile e pedonale.

## 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 commerciale A esposizione: i comparabili sono stati confrontati con il subject composto dalla particella 147 sub 6.

Corpo commerciale B punto vendita con uffici, esposizione, laboratorio-magazzino: i comparabili sono stati confrontati con il subject composto dalla particella 147 sub 7.

Corpo C appartamento: i comparabili sono stati confrontati con il subject composto dalla particella 147 sub 2.

Corpi A1 – D terreni agricoli: i comparabili sono stati confrontati con i subject composti dalle particelle 428 e 274.

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.

### **Corpi commerciali A - B**

Il valore unitario degli immobili oggetto di stima è pari ad €/mq. 675,37.

### **Corpo residenziale C**

Il valore unitario dell'appartamento oggetto di stima è pari ad €/mq. 660,02.

### **Corpi relativi a terreni A1 – D**

Il valore unitario dei terreni oggetto di stima è pari ad €/mq. 8,35

## **12.2 Fonti di informazione**

Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizi Catastali di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, Ufficio Tecnico del Comune di Sarcedo, recenti compravendite reperite presso siti dedicati e Conservatoria dei Registri Immobiliari.

## **12.3 Valutazione beni immobili**

| CORPI | IMMOBILE  | SUPERFICIE<br>COMMER<br>CIALE<br>mq. | VALORE<br>UNITARIO<br>€/mq. | VALORE<br>DELL'INTERO<br>€ | VALORE<br>DIRITTO E QUOTA<br>€ |
|-------|---|--------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| A     | ESPOSIZIONE<br>Part. 147 sub 6                                      | 2.580,71                             | 675,37                      | 1.742.943,47               | 1.742.943,47                   |
| A1    | TERRENO<br>AGRICOLO<br>Part. 428                                    | 271,00                               | 8,35                        | 2.262,85                   | 2.262,85                       |
| B     | PUNTO VENDITA<br>ESPOSIZIONE<br>UFFICI<br>LABORATORIO-<br>MAGAZZINO | 1.503,93                             | 705,22                      | 1.060.600,07               | 1.060.600,07                   |



| Part. 147 sub 7 |                                  |          |        |            |                       |
|-----------------|----------------------------------|----------|--------|------------|-----------------------|
| C               | APPARTAMENTO<br>Part. 147 sub 2  | 514,33   | 660,02 | 360.639,41 | 360.639,41            |
| D               | TERRENO<br>AGRICOLO<br>Part. 274 | 2.360,00 | 8,35   | 19.706,00  | 19.706,00             |
| <b>TOTALE</b>   |                                  |          |        |            | <b>€ 3.186.151,80</b> |

## 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:

€ 477.922,77

### Spese tecniche di regolarizzazione:

catastale

- per denuncia di variazione catastale pratica DODFA  
con tre planimetrie ed elaborato planimetrico:

€ 1.500,00

urbanistica

- per pratica edilizia SCIA in sanatoria oneri compresi.

€ 3.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

Nessuno

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

Nessuna

## 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 catastale e urbanistica a carico della procedura:

€ 2.703.729,03

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

€ 2.699.229,03



## 12.6 Giudizio di comoda divisibilità.

L'immobile composto dai corpi A - A1 - B - C - D è ubicato in zona agricola in un ambito di utilizzazione consolidato; gli immobili A - A1 - B - C - D non possono venir disgiunti e venduti separatamente in quanto sono tra loro complementari essendo immobile destinato ad attività commerciale con abitazione per il titolare o il personale di custodia.

Vicenza, 29/07/2020

*L'esperto.*  
Arch Gabriella Brodesco

### ELENCO DOCUMENTI:

#### ALLEGATI ALLA BUSTA 1

- 01\_RELAZIONE
- 02\_ELENCO DOCUMENTI
- 03\_RELAZIONE-SDS
- 04\_FOTO CORPO A-A1
- 05\_FOTO CORPO B
- 06\_FOTO CORPO C - D

#### ALLEGATI ALLA BUSTA 2

- 07\_ELENCO DOCUMENTI
- 08\_APE sub 2 appartamento
- 09\_APE sub 6 esposizione
- 10\_APE sub 7 punto vendita
- 11\_Comparabile A terreno
- 12\_Comparabile A commerciale
- 13\_Comparabile A residenziale
- 14\_Comparabile B commerciale
- 15\_Comparabile B residenziale
- 16\_Comparabile B terreno
- 17\_Comparabile C commerciale
- 18\_Comparabile C residenziale

---

Giudice Dr. Luca Prendini  
Custode: Istituto Vendite Giudiziarie - Vicenza  
Esperto Incaricato arch. Gabriella Brodesco



19\_Comparabile C terreno  
20\_MCA commerciale (sub. 6)  
21\_MCA commerciale (sub. 7)  
22\_MCA residenziale  
23\_MCA Terreni agricoli  
24\_CONTRATTI DI LOCAZIONE  
25\_CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

ALLEGATI ALLA BUSTA 3

26\_ELENCO DOCUMENTI  
27\_CT VISURA147  
28\_CT VISURA 274  
29\_CT VISURA 428  
30\_ELABORATO PLANIMETRICO PART\_147  
31\_MAPPA 428-274  
32\_Planimetria p.lla 147 sub. 2  
33\_Planimetria p.lla 147 sub. 6  
34\_Planimetria p.lla 147 sub. 7  
35\_VISURA 146 sub 6 di altri  
36\_VISURA 146 sub 7 di altri  
37\_VISURA 147 sub 2  
38\_VISURA 147 sub 3  
39\_VISURA 147 sub 4  
40\_VISURA 147 sub 5  
41\_VISURA 147 sub 6  
42\_VISURA 147 sub 7  
43\_1PE\_CE 336-1962  
44\_2PE\_CE 422-1964  
45\_3PE\_02-521-1966  
46\_4PE- 02-521-1966 Tav  
47\_5PE CE 603-1968  
48\_5PE CE 603-1968 Tav Primo  
49\_5PE CE 603-1968 Tav Rialzato

ALLEGATI ALLA BUSTA 4

50\_ELENCO DOCUMENTI



51\_5PE CE 603-1968 Tav Secondo e Terzo  
52\_5PE CE 603-1968 Tav Seminterrato  
53\_5PE CE 603-1968  
54\_6PE CE 1278-1977 Portico-Recinzione  
55\_6PE CE 1278-1977 Tavola variante  
56\_7PE CE 183-1978 Risanamento

ALLEGATI ALLA BUSTA 5

57\_ ELENCO DOCUMENTI  
58\_7PE CE 183-1978 Progetto  
59\_8PE CE 105-89 Var\_prospetto  
60\_8PE CE 105-89 Var\_prospettoProgetto  
61\_9PE CE 73-94 Recinzione  
62\_9PE CE 73-94 RecinzioneProgetto  
63\_CDU  
64\_CONSEGNA\_ COMUN\_ INIZIO OP\_ PERITALI IVG  
65\_CONSEGNA\_ COMUN\_ INIZIO OP\_ PERITALI Procedente  
66\_CONSEGNA\_ COMUN\_ INIZIO OP\_ PERITALI Esecutati  
67\_RiepilogoVisure(1)  
68\_RiepilogoVisure(2)  
69\_RiepilogoVisure(3)

ALLEGATI ALLA BUSTA 6

70\_ ELENCO DOCUMENTI  
71\_Spesa Visura Camerale  
72\_Spese Bonifico Com\_Sarcedo  
73\_spese FT 87-27\_07\_2020  
74\_Spese RiepilogoIspezioni  
75\_ATTO COMPR\_PART\_ 428  
76\_ATTO COMPR\_TERRENO PRIMO FABBR  
77\_ATTO COMPR\_TERRENO\_PART\_274  
78\_ATTO COSTITUTIVO \* \* \*  
79\_ATTO DI COSTITUZIONE SOCIETA'  
80\_ATTO DI SUCCESSIONE  
81\_CERT\_RESI\_MATR\_ \* \* \*  
82\_CERT\_STATO FAMIGLIA \* \* \*



83\_ESTR\_ ATTO DI MATR\_ \* \* \*

84\_ISPEZIONE IPOTECARIA negativa \* \* \*

85\_ISPEZIONE IPOTECARIA negativa \* \*

\*86\_ISPEZIONE IPOTECARIA negativa \* \* \*87\_VISURA

CAMERALE \* \* \*

88\_VISURA CAMERALE \* \* \*

89\_Spese RiepilogoIspezioni (2)

90\_CONSEGNA\_REL\_IVG

91\_CONSEGNA\_REL\_Procedente

92\_CONSEGNA\_REL\_Esecutati

