
TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

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 002



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



SCHEDA SINTETICA E INDICE lotto 002

Procedura es. imm. n. 476/2019 R.G. + 2 (631/4021 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 002: corpo A negozio, corpo B quota di 1/8 di strada privata.

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

Tipologia del bene (cfr punto 1.): negozio con celle frigorifero atte alla conservazione dei fiori recisi 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 in scarse condizioni manutentive.

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:

Proprietà 1/1

CF: fg. 2 particella 278 sub 9 - cat. C/1 (negozi e botteghe).

Corpo B

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

Proprietà per 1/2 in regime

di separazione dei beni.

Proprietà per 1/4 in regime

di separazione dei beni.

- 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:

– Proprietà per 1/2 in regime

di separazione dei beni.

- Proprietà per 1/4 in regime

di separazione dei beni.

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:

Proprietà per 1/2 in regime

di separazione dei beni.

- Proprietà per 1/4 in regime

di separazione dei beni.

- 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:

Proprietà

per 1/2 in regime di separazione dei beni.



di separazione dei beni.

Proprietà per 1/4 in regime

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 - il negozio originario è stato frazionato e una porzione di altra ditta ha cambiato categoria catastale; la porzione oggetto di esecuzione è rimasta negozio ma con il frazionamento sono venuti a mancare i requisiti sanitari per esserlo dato che non viene rispettato il rapporto aeroilluminante per il locale principale. All'esterno una parte della rampa è coperta da un cupolino non autorizzato e nella corte comune retrostante c'è un pergolato con telo retrattile anch'esso non autorizzato.

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

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

Corpo A – La planimetria catastale non è conforme (cfr punto 9).

Corpo B - Il corpo 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): corpo A € 77.194,00 ed €/mq. 809,53 - corpo B € 3.355,00 ed €/mq. 53,05.

Date/valori comparabili riferiti corpo A negozio (cfr allegati): A 2019 € 77.000,00, B 2020 € 80.000,00, C 2019 € 140.000,00. Immobili rispettivamente di classe G – F – D.

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): € 65.447,00 con spese a carico procedura - € 53.447,00 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 per chi eventualmente acquista le serre.

Motivo: immobile utile all'attività.

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 "D".

Condizioni: insufficienti condizioni manutentive, gli impianti devono essere resi autonomi e necessita di essere ristrutturato.



**Beni in comune di Mussolente (VI) - via San Pietro n. 1
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

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

- **Corpo A** - negozio.

- **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 negozio.

Composto da:

P. T: portico, ripostiglio sottoscala, ingresso, ufficio delimitato con pareti in cartongesso di limitata altezza, deposito delimitato con parete in cartongesso di limitata altezza, anti wc con caldaia e wc, scala a scendere.

P. Seminterrato detto P. Terra: scala a scendere, locale deposito con due celle frigorifero utilizzate per la conservazione dei fiori recisi, porta d'uscita e rampa in salita che porta alla corte 278 sub 6 (BCNC con il sub 11).

Posto al Piano Terra e Seminterrato detto Piano Terra sviluppa una superficie commerciale di **circa mq. 90,11**.

Identificato al catasto fabbricati.

IMMOBILE sito in Comune di MUSSOLENTE (VI)

Intestato a:

- Proprietà 1/1.

CF: fg. 2 particella 278 - sub 9 cat. C/1 - cl. 5 - consistenza mq. 69 - sup. cat. tot. mq. 82 - Rendita euro 1.140,34 – Via San Pietro s.n.c. - Piano: T.

Al presente immobile risultano BCNC:

- 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.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): particelle: 487-401-719-711- 278 sub 13 - 400.

Conformità urbanistico-edilizia.

Il negozio originario è stato frazionato, una porzione di altra ditta ha cambiato categoria catastale e la porzione oggetto di esecuzione è rimasta negozio ma con il frazionamento sono venuti a mancare i requisiti sanitari per esserlo dato che non viene rispettato il rapporto aeroilluminante per il locale principale. All'esterno una parte della rampa è coperta da un cupolino e nella corte comune retrostante c'è un pergolato con telo retrattile entrambi non autorizzati.



Conformità catastale.

La planimetria catastale non è conforme (vedi punto 9).

Accessi.

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

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

L'immobile dispone di corti comuni identificate con le particelle 278 sub 5 – 6. 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 il negozio si è dovuto redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) perchè ne era privo. Dall'APE redatto l'immobile risulta appartenere alla classe energetica "D".

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.

2.

3.

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.

2.

3.

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.

2.

3.

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.

2.

3.

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

proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni è
comproprietaria non esecutata.

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

Conformità catastale.

Il corpo B riguarda esclusivamente particelle che formano il nastro stradale di accesso e
transito 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 il centro del paese in una zona tranquilla ed aperta con traffico limitato.

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

Corpo A.

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

Il negozio deriva dal frazionamento di un precedente negozio più grande posto al piano terra dedito alla vendita di fiori.

Attualmente è composto da un locale principale nel quale sono state ricavate due zone tramite pareti ad altezza limitata in cartongesso, una adibita ad ufficio ed una posta nella parte retrostante adibita a deposito, sono presenti un ripostiglio sottoscala posto vicino l'ingresso, un anti wc dove è installata la caldaia ed un wc. Al piano seminterrato detto piano terra, il negozio dispone di un locale deposito con celle frigorifero utilizzate per la conservazione di fiori recisi ed è collegato anche alla parte retrostante della corte comune con una rampa in parte protetta da un cupolino.

Dall'anti wc c'è un'uscita che porta alla corte retrostante coperta da un pergolato con tenda estensibile. Tutto il negozio, ad eccezione della zona servizi, è controsoffittato con dei pannelli in cartongesso.

Il negozio per essere tale necessita di essere ristrutturato (vedi punto 9).

Corpo B.

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

Le varie particelle che compongono la strada sono oggetto di varie servitù a favore e contro.

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



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

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

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

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

Caratteristiche zona: il Comune di Mussolente è situato nella zona Nord Est del Vicentino, in prossimità della cittadina di Bassano del Grappa. La zona dove è situato l'edificio è una zona periferica rispetto 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.

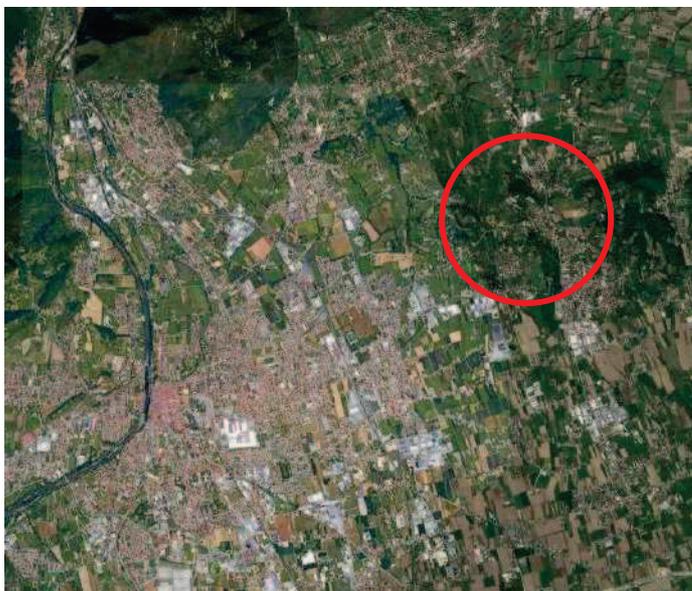


Foto aerea della posizione del Comune di Mussolente rispetto Bassano del Grappa



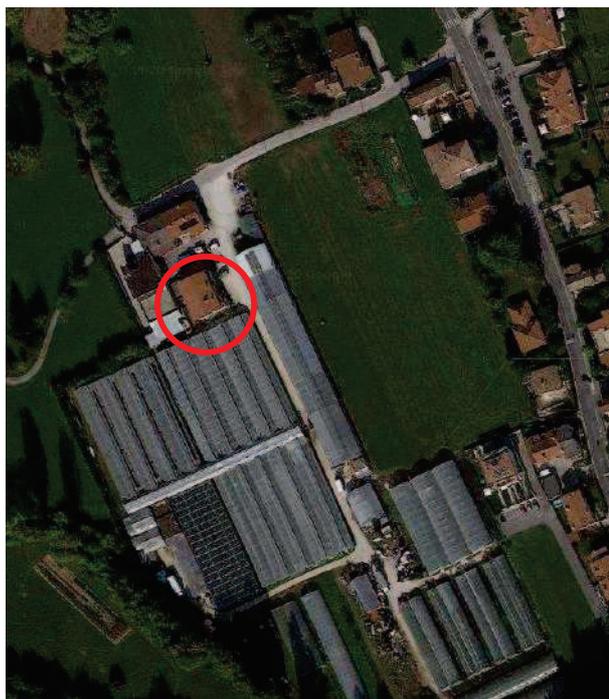


Foto aerea dove è situato l'immobile



Vista dell'edificio e posizione dell'ingresso del negozio





Vista dell'interno e degli ingressi retrostanti

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

3.1. Residenza, stato di famiglia.

Risulta iscritta nella famiglia anagrafica così composta:



3.2. Stato Civile e Regime Patrimoniale.

4. STATO DI POSSESSO.

Il negozio attualmente è occupato dalla proprietaria la
alcun contratto d'affitto.

e non risulta in essere

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



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

Ipoteca volontaria (ATTIVA) derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore della banca

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

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

e C.T. fg. 2 mappale 718 terreno di 24 are 58 centiare per la quota di 1/1 contro

Nota: debitore non datore di ipoteca

Ipoteca volontaria (ATTIVA) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore della banca

in qualità di terzo datore di ipoteca e contro

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



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

Nota: debitore non datore di ipoteca

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

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

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

- C.T. fg. 2 mappale 718 di 24 are 58 centiare per la quota di 1/1 contro

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

Pignoramenti.

1) - Pignoramento emesso dall’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza, il 16/10/2019 rep. n. 6539, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) in data 27/12/2019 ai numeri 12534/8607 a favore della banca di

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

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

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



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

Riferito limitatamente a:

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

Servitù.

1) – Servitù di passaggio e di condotte tecnologiche di sottoservizi (energia elettrica, telefono, gas, acquedotto, fognatura nera, acque meteoriche, illuminazione) costituita con atto del Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) atto del 01/08/2003 rep. 128738 racc. 36870; trascritte presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) in data 22/08/2003 ai nn. 9303/6413 **a carico** del bene immobile censito al C.T. del Comune di Mussolente (VI) con foglio 2 mappali 590.

a favore dei beni immobili del Comune di Mussolente (VI) censiti al C.T con foglio 2 mappali 722 – 716 – 77 – 249 - 714 – 709 - 718 – 715 – 719 ed al C.F. con foglio 2 mappale 278 sub 6 - sub 8 - sub 9 - sub 10 - sub 11- sub 12 e b.c.n.c. - mappali 711 – 712.

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

a favore dei beni immobili del Comune di Mussolente (VI) censiti al C.T con foglio 2 mappali 488 ed al C.F. con foglio 2 mappali 54 sub 1 - sub 2 - sub 5.

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



4) – Servitù di passaggio per accedere al torrente posto ad ovest ed attingere acqua costituita con atto del Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) atto del 01/08/2003 rep. 128738 racc. 36870; trascritte presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) in data 22/08/2003 ai nn. 9306/6416 **a carico** del bene immobile censito al C.T. del Comune di Mussolente (VI) con foglio 2 mappale 722 **a favore** dei beni immobili del Comune di Mussolente (VI) censiti al C.T con foglio 2 mappali 77 – 249 - 714 – 709 - 718.

Nel quadro “D” della nota di trascrizione viene precisato quanto segue: *“servitù da esercitarsi su una fascia di terreno della larghezza di ml. 3 posta sul lato sud del fondo servente e meglio evidenziata in colore celeste nel prospetto planimetrico allegato sotto la lettera C”*.

5) – Servitù di passaggio per accedere al torrente posto ad ovest ed attingere acqua costituita con atto del Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) atto del 01/08/2003 rep. 128738 racc. 36870; trascritte presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) in data 22/08/2003 ai nn. 9307/6417 **a carico** dei beni immobili censito al C.T. del Comune di Mussolente (VI) con foglio 2 mappali 77 – 249 – 714 – 709 **a favore** dei beni immobili del Comune di Mussolente (VI) censiti al C.T con foglio 2 mappale 718.

Nel quadro “D” della nota di trascrizione viene precisato quanto segue: *“servitù da esercitarsi su una fascia di terreno della larghezza di ml. 3 posta sul lato sud del fondo servente e meglio evidenziata in colore celeste nel prospetto planimetrico allegato sotto la lettera D*.

6) - Servitù di passaggio pedonale e carraio costituita con atto del Notaio Anna Battistella di Pieve del Grappa (TV) in data 6/08/2019 rep. 598 e racc. n. 448; trascritta presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) in data 09/08/2019 ai nn. 8193/5619 **a carico**, del bene immobile del Comune di Mussolente (VI) censito al C.T. con foglio 2, mappali 77 – 718 - 719 ed **a favore** dei beni immobili del Comune di Mussolente (VI) censiti al C.T. con foglio 2, mappale 78.

Nel quadro “D” della nota di trascrizione viene precisato quanto segue: *“ la servitù di passaggio sarà esercitata sulla superficie evidenziata in rosso per un’ampiezza di ml. 5 (cinque) circa, nella planimetria allegata all’atto sotto la lettera “A”*.

Altre 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 9)

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

Riferito limitatamente a:

IMMOBILI - Comune di MUSSOLENTE (VI) , via San Pietro
C.F. Fg. 2 mappali 278 sub 9 – 278 sub 5 - 6 (BCNC).

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

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

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.

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

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

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

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.

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

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 9)

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. 3201/4477, 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. 9979.1/4003 del 18/07/2003 prot. n. 223378 per divisione, diversa distribuzione degli spazi interni ed ultimazione di fabbricato urbano.

vende alla sig.ra **i mappali 278 sub 9 -**
278 sub 5 - 6 (BCNC).

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

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. 3201/4477, 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. 9979.1/4003 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. 2245.1/4003 del 10/03/2023 del mappale 522 di are 49.86.

vende alla sig.ra 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.

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,
4633/34020 di proprietà, in ragione di
, in ragione di 396/34020 di proprietà, in ragione di
5544/34020 di proprietà, in ragione di
, 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 diviene oggetto di frazionamento, n. 2245.1/4003 del 10/03/2003 protocollo 42439, ed origina anche il mappale 719 di are 2.38.

, 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. e la quota indivisa di 2/4 alla signora 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 Certificato di Destinazione Edilizia allegato.

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

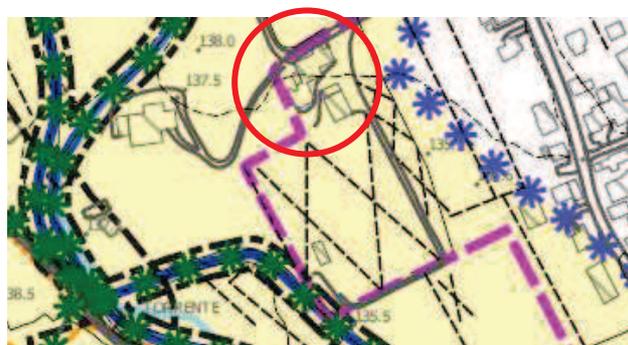
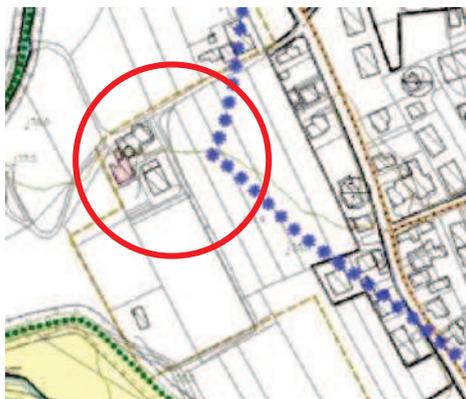
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA:

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Concesione rilasciata in data 29/10/1990.

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

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

Comunicazione presentata dalla

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

relativa al cambio di destinazione di una porzione del fabbricato ad uso residenziale, secondo l'allegato progetto, censito in Catasto: Comune di Mussolente sez. Unica fg. 2 particelle 278, 522, 541.

Concesione rilasciata in data **non indicata**.

Certificato di Agibilità rilasciato il 24/07/2003.

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

Comunicazione presentata dalla sig.ra

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
rilasciato il
24/07/2003.

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

Domanda presentata dalla sig.ra

per lavori di cambio di destinazione di porzione di fabbricato ad uso agriturismo, 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 il negozio in esecuzione ma lo riguarda come unità residuale per la quale rimane valida la destinazione delle precedenti pratiche edilizie.

9. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

9.1 Conformità urbanistico-edilizia.

Corpo A.

L'unità catastalmente ha destinazione di negozio, ma urbanisticamente la situazione non è del tutto regolare, infatti con C.E. 14/1988 e C.E. n. 117/1990 il piano terra venne trasformato da magazzino in negozio, successivamente con P.d.C. 54/2004 buona parte del piano terra viene trasformato in agriturismo individuato con il sub. 13, la parte rimanente diviene sub. 9 con solo una piccola parte a destinazione negozio, la maggior parte dei locali sono accessori al negozio ed hanno la destinazione a deposito.

Perché l'unità individuata dal sub. 9 possa avere la destinazione di negozio, il locale principale fronte cortile di accesso deve essere dotato della necessaria superficie finestrata che allo stato attuale è insufficiente. Questo si può ottenere aumentando le dimensioni della vetrata del locale principale, conservandone una buona parte di apribile, od inserendo a fianco della vetrata esistente una nuova finestra. Nel contempo bisogna anche rimuovere una parete di limitata altezza realizzata in cartongesso nel locale principale.

Oppure si può mantenere la configurazione riportata nei progetti edilizi e cambiare la planimetria catastale, suddividendo il locale principale con destinazione a negozio nei due locali come riportato nei progetti, conservando la destinazione a negozio per il primo ed indicando per il secondo la destinazione accessoria di deposito.

Altrimenti la destinazione dell'unità nel suo complesso dovrebbe essere cambiata da negozio (C/1) a deposito (C/2).

All'esterno una parte della rampa è coperta da un cupolino che protegge l'ingresso al locale celle frigorifero e nella parte retrostante della corte comune con il sub 11 c'è un pergolato coperto con un telo retrattile, tali opere non sono state autorizzate e non sono sanabili.

Corpo B.

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



9.4 Conformità catastale.

La mappa wegis è conforme allo stato dei luoghi.

Corpo A

Per la planimetria catastale in tutti e tre i casi bisogna procedere ad una variazione catastale con la presentazione di una nuova planimetria come da futuro progetto da presentarsi.

Corpo B.

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

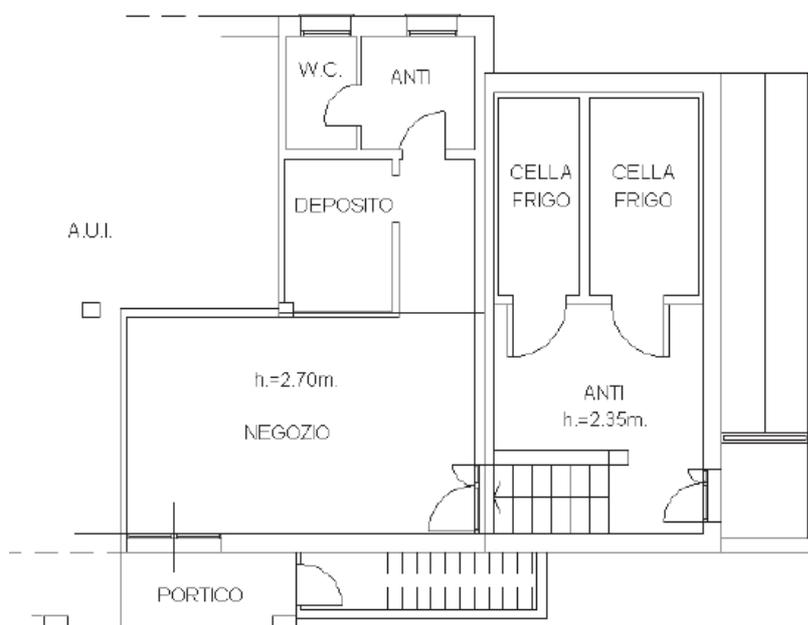
9.5 Pratiche ed interventi di regolarizzazione catastale.

Corpo A

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

9.6 Estratto della planimetria presentata.

PIANO TERRA



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



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



10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nell'edificio non è stato istituito un Condominio.

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

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



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 negozio.

Composto da:

P. T: portico, ripostiglio sottoscala, ingresso, ufficio delimitato con pareti in cartongesso di limitata altezza, deposito delimitato con parete in cartongesso di limitata altezza, anti wc con caldaia e wc, scala a scendere.

P. Seminterrato detto P. Terra: scala a scendere, locale deposito con due celle frigorifero utilizzate per la conservazione dei fiori recisi, porta d'uscita e rampa in salita che porta alla corte 278 sub 6 (BCNC con il sub 11).

Posto al Piano Terra e Seminterrato detto Piano Terra sviluppa una superficie commerciale di **circa mq. 90,11**.

Identificato al catasto fabbricati.

IMMOBILE sito in Comune di MUSSOLENTE (VI)

Intestato a:

- Proprietà 1/1.

CF: fg. 2 particella 278 - sub 9 cat. C/1 - cl. 5 - consistenza mq. 69 - sup. cat. tot. mq. 82 - Rendita euro 1.140,34 – Via San Pietro s.n.c. - Piano: T.

Al presente immobile risultano BCNC:

- 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.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): particelle: 487-401-719-711- 278 sub 13 - 400.

Conformità urbanistico-edilizia.

Il negozio originario è stato frazionato, una porzione di altra ditta ha cambiato categoria catastale e la porzione oggetto di esecuzione è rimasta negozio ma con il frazionamento sono venuti a mancare i requisiti sanitari per esserlo dato che non viene rispettato il rapporto aeroilluminante per il locale principale. All'esterno una parte della rampa è coperta da un cupolino e nella corte comune retrostante c'è un pergolato con telo retrattile entrambi non autorizzati.

Conformità catastale.

La planimetria catastale non è conforme (vedi punto 9).

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 esecutari.

L'immobile dispone di corti comuni identificate con le particelle 278 sub 5 – 6. 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 il negozio si è dovuto redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) perchè ne era privo. Dall'APE redatto l'immobile risulta appartenere alla classe energetica "D".

Epoca di costruzione e condizioni di manutenzione.

L'edificio dove è situato il negozio è stato costruito a più riprese con pratiche edilizie che partono dal 1974 fino al 2004, ha conseguito l'agibilità il 04/12/1991. Il negozio evidenzia insufficienti condizioni manutentive e necessita di essere ristrutturato.

Dati metrici

Il negozio ha un'altezza di ml. 3,10 sottosolaio. Il sottosolaio non è intonacato, è presente un contossoffitto di copertura realizzato con dei pannelli quadrati in cartongesso di un colore chiaro. La zona servizi ha un'altezza di ml. 2,90 sottosolaio intonacato.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq. 91,21 così ottenuta:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE REALE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Negoziò	37,38	1	37,38
Deposito/retro negozio	21,63	2/3	14,42
Celle frigorifero	48,53	1/2	24,28
Rampa	17,52	1/3	5,84
Corte comune/quota	92,94	1/10	9,29
		TOTALE	91,21 mq.

Caratteristiche strutturali

<i>fondazioni:</i>	continue in calcestruzzo armato, condizioni buone;
<i>strutture verticali:</i>	muratura realizzata in laterizio e pilastri in c.a.
<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>	a capanna realizzata con struttura in c.a e laterizio condizioni



buone;

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

rampa: rampa in tunnel scoperto realizzata con struttura in c.a, una parte vicino l'ingresso è coperta con cupolino ma non autorizzato, condizioni buone;

Caratteristiche finiture

pareti esterne: muratura in laterizio intonacato e tinteggiato, condizioni sufficienti ma necessitano di essere tinteggiate;

pavimentazione esterna: battuto di cemento nella sola zona vicina all'ingresso e nella corte retrostante, è presente anche una pavimentazione autobloccante nella corte a Nord, condizioni: sufficienti.

recinzione: è presente una recinzione solo ad ovest anche con un muro tra le corti sub 6 e sub 13, il resto non è cintato;

porta d'ingresso: in profilato di alluminio scuro e vetro, anche la porta retrostante che porta alla rampa è in profilato di alluminio e vetro, condizioni sufficienti;

scala interna: scala ad una rampa i gradini sono rivestiti con piastrelle di ceramica, condizioni sufficienti;

infissi esterni: nel wc piccola invetriata in alluminio con vetrocamera, nell'anti wc porta vetrata in legno con vetrocamera che conduce alla corte retrostante, condizioni sufficienti;

infissi interni: una porta in legno tamburato con piallacciatura in legno chiaro ad un'anta battente, poi porte in alluminio con pannelli verdi condizioni buone;

pavimentazione interna: piastrelle di ceramica in tutti i locali escluso il locale ufficio dove c'è parquette, condizioni sufficienti;

rivestimenti: nel locale wc piastrelle in ceramica, condizioni buone;

controsoffitti: il portico è controsoffittato con doghe in alluminio, all'interno, ad esclusione dei locali wc ed anti wc, c'è un controsoffittato realizzato con pannelli quadrati in cartongesso di colore chiaro, condizioni da sistemare;

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



Caratteristiche impianti

- GPL:* Non essendo presente in zona la rete pubblica di distribuzione del metano viene utilizzato il GPL con rete di distribuzione che parte da bombolone posto interrato nelle particelle 713 e 400 di proprietà 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. Il negozio ha il contatore e la caldaia in comune con un'altra unità immobiliare (un ufficio catastalmente indicato con particella 278 sub 11 - lotto 003), 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.
- elettrico:* impianto realizzato sottotraccia con tensione a 220V. La fornitura è in comune con l'ufficio per cui bisognerà scollegare il contatore e renderlo autonomo. Condizioni: da verificare e controllare. Impianto privo di dichiarazione di conformità;
- fognatura:* tipologia mista con tubazioni in PVC/cemento con recapito su collettore o rete comunale, condizioni da controllare;
- idrico:* sottotraccia con rete in tubi di ferro zincato e alimentazione diretta da rete comunale. La fornitura è in comune con l'ufficio 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, la caldaia serve anche l'impianto dell'ufficio del piano primo (sub 11 - lotto 003) per cui si dovrà scollegare l'impianto e renderlo autonomo. *termosifoni* in acciaio in condizioni sufficienti. *caldaia:* marca BAXI, modello eco 240 Fi, camera aperta posizionata all'interno dell'anti wc, la caldaia produce acqua calda per l'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria. Data installazione non nota. Per la caldaia è stato necessario scaricare dal Catasto Regionale Veneto il libretto d'impianto, il libretto con data 14/01/4021 è stato redatto incompleto. La caldaia non è manutentata. Condizioni: da verificare, controllare e sistemare.
- telefonico:* tipologia: sottotraccia, condizioni: da verificare e controllare;



celle frigorifero:

le due celle frigorifero utilizzate per il mantenimento dei fiori recisi non sono utilizzate da tempo, l'impiantistica si presenta obsoleta, condizioni da verificare e controllare, eventualmente rimuovere.

L'impianto è privo di documentazione.

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 circa 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.

2.

3.

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.

2.



3.

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.

2.

3.

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.

2.

3.

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

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. La strada non dispone d'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 9, cat. C/1 (negoziato).

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. 809,53**

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	Negozi	91,21	809,53	73.839,00	73.839,00
B	1/8 di Strada privata	63,25	53,05	3.355,00	3.355,00
TOTALE				77.194,00	77.194,00

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 € **11.579,00**



Spese tecniche di regolarizzazione:

Urbanistica:

Costi presunti per la destinazione a negozio di tutto il locale principale soluzione n. 1) :

- SCIA in sanatoria, oneri diritti e sanzioni compresi	circa €	2.000,00
- Lavori edili	circa €	8.000,00
- Rimozione del cupolino e del pergolato (quota di competenza)	circa €	1.000,00

Catastale:

- Presentazione di nuova planimetria catastale.	circa €	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:

€ 65.447,00

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:

€ 53.447,00

12.7 Giudizio di comoda divisibilità.

Il negozio non è divisibile.

Vicenza, 13/03/2023

L'esperto.
Arch. Gabriella Brodesco.



Giudice dott.sa Sonia Pantano
Custode: IVG – Vicenza
Esperto Incaricato 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.

