

interrato e area di corte di pertinenza esclusiva, censiti nel c.f. del Comune di Montecchio Maggiore (VI)“ come nelle pagine precedenti precisato. In particolare, premesso che il mappale 743 pur citato tra i confinanti tale non è rispetto al bene pignorato (lo sarebbe solo rispetto all’intero complesso immobiliare), si precisa che si tratta di un edificio costruito in aderenza ad altri, del tipo terra-cielo su 3 livelli (interrato, terra, primo) sito in prossimità dell’angolo tra via Caldieraro e via Callesella, in una zona residenziale urbanisticamente classificata dal Comune di Montecchio Maggiore (VI) quale “zona B” ovvero “residenziale di ristrutturazione e di completamento dei nuclei e centri esistenti”. Al piano interrato si trovano l’autorimessa (sub 3) ed una serie di locali di servizio dell’abitazione (centrale termica, locale sgombero, ripostiglio) mentre al piano terra si sviluppa la zona giorno dell’abitazione (sub 2) ed al piano primo la zona notte. Per quanto attiene all’area scoperta, si precisa che presso il catasto e nell’atto di pignoramento è indicata quale “m.n.767 sub1 bene comune non censibile”, ma nel concreto è un’area esclusiva pertinenziale, recintata, dell’unità sub2 acquistata con atto del 1990.



Figura 3 - Immagine da satellite della zona

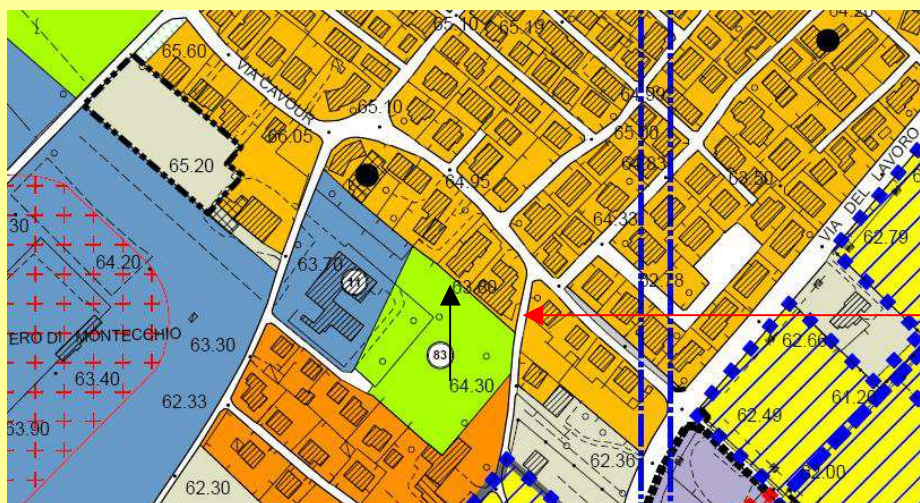


Figura 4 - Estratto della 13.1.5 - Tavola di zonizzazione del PRG

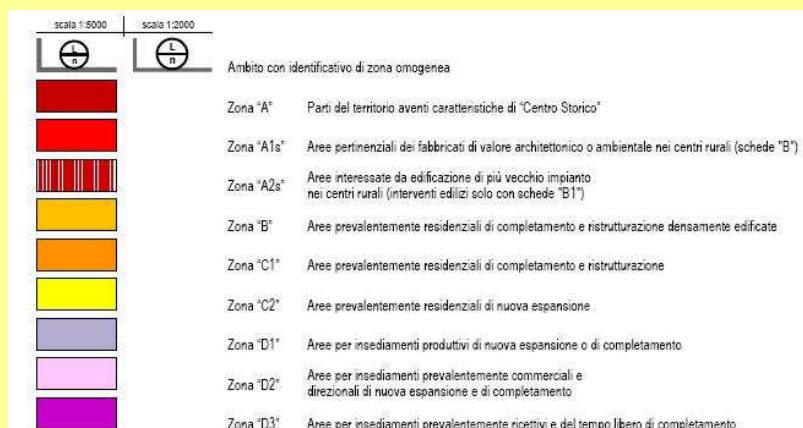


Figura 5 - Estratto della 13.1.5 - legenda

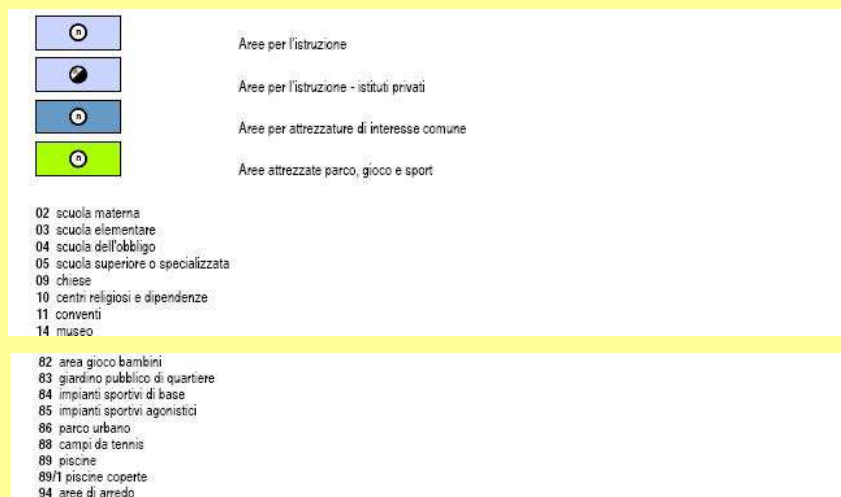


Figura 6 – Legenda della tavola 13.1.5 - Tavola di zonizzazione del PRG



Figura 7 – Immagine di parte del complesso da via Caldieraro



Figura 8 – Immagine dell’abitazione al civico n.4 di Via Caldieraro

Di tale fabbricato sono interessate dalla procedura d’esecuzione:

- Immobile 1 - piena proprietà all’intero, dell’autorimessa censita al sub3.
- Immobile 2 - piena proprietà all’intero, dell’abitazione censita al sub2.
- Immobile 3 - piena proprietà all’intero dello spazio pertinenziale scoperto indicato quale sub1.

IMMOBILE 1 - AUTORIMESSA



Figura 9 – Immagine del cancello carraio a comando elettrico corrispondente al civico 12 di Via Callesella.

L'immobile n.1 è costituito da un'autorimessa con "superficie interna netta" (S.I.N.) prossima a **27 m²**, "superficie esterna lorda" (S.E.L.) prossima a **29 m²**, e accesso da via Callesella n.12 mediante rampa/spazio di disimpegno e manovra, censiti al C.T. quali **m.n.764 e m.n.769**. **Si segnala** che la piena proprietà dei mappali ora citati, pur appartenendo (per la quota indivisa pari a 1/3) ai coniugi ----- già nel 1990, non è stata pignorata: da ciò consegue che l'accesso all'autorimessa (m.n.767 sub3) da parte delle auto sarà in futuro possibile, salvo integrazioni del pignoramento, solo attraversando proprietà estranee (oggi di terzi e degli esecutati).

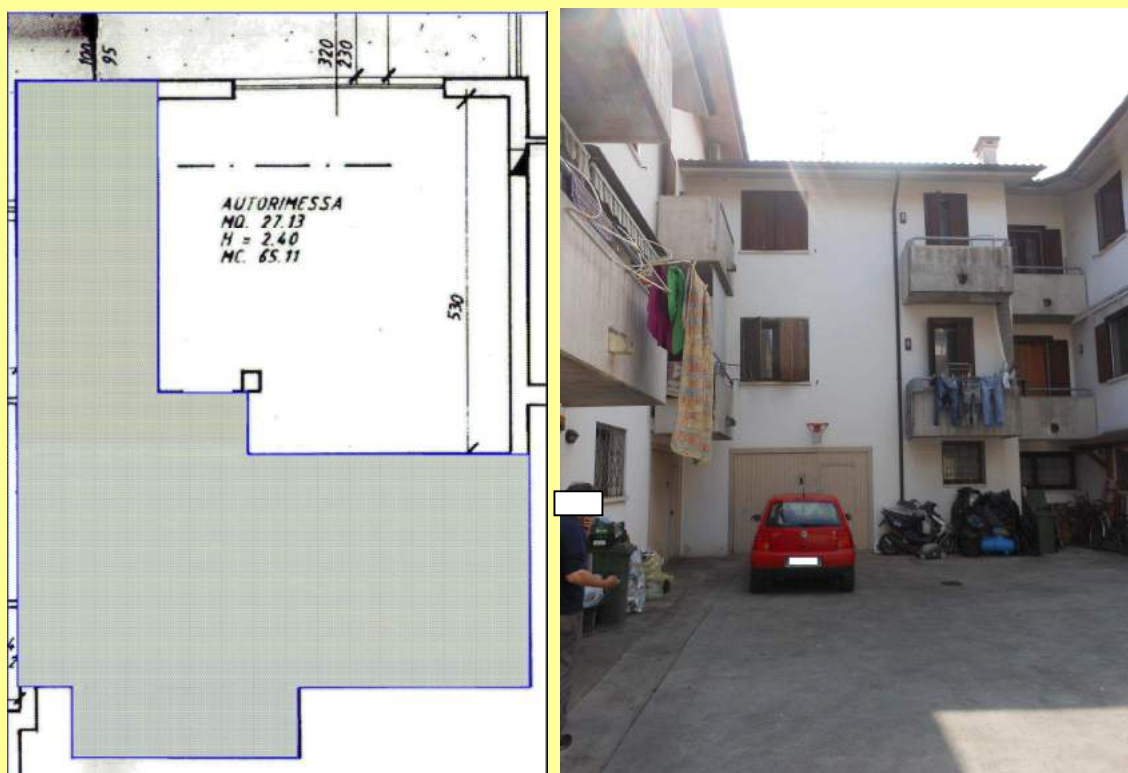


Figura 10 - Planimetria dello stato di fatto dell'autorimessa e immagine dall'esterno.

Considerati i coefficienti di ragguaglio convenzionali pubblicati dall'Agenzia delle Entrate con riferimento alle valutazioni OMI:

- 100% delle superfici interne coperte principali compresi divisori interni e perimetrali, nel limite massimo di 50 cm (25 se di confine);
- 30% di ogni balcone o terrazza scoperta fino a 25m²;
- 10% di ogni balcone o terrazza scoperta per la quota eccedente i 25m²;

la superficie commerciale del bene pignorato risulta pari a:

Destinazione della superficie	m ² lordi	Coeff.	m ² commerciali
Autorimessa	29	0.5	15
Totale			15 m ²

Elementi caratteristici sono:

- Altezza interna prossima a 240cm;
- Serramenti esterni – portoncino in ferro verniciato privo di isolamento;
- Muratura in muratura;
- Pavimenti in materiale ceramico;



IMMOBILE 2 + 3: ABITAZIONE CIVILE + AREA PERTINENZIALE SCOPERTA

L'abitazione si sviluppa al piano interrato, terra, primo, ed è accessibile sia dall'area pertinenziale scoperta con accesso pedonale da Via Caldieraro 4, sia da Via Callesella 12 previo passaggio nella rampa e nell'autorimessa già descritta. Si tratta di un immobile costruito ai primi nei primi anni '90 essenzialmente costituito dai seguenti ambienti (tra parentesi la superficie interna netta calpestabile – S.I.N.).

Al piano interrato (H = 2.40)

- | | |
|---|-------------------------|
| ○ Sgombero con ampia bocca di lupo | (20.60 m ²) |
| ○ Ripostiglio | (3.84 m ²) |
| ○ Locale caldaia con accesso diretto dal garage | (6.42 m ²) |

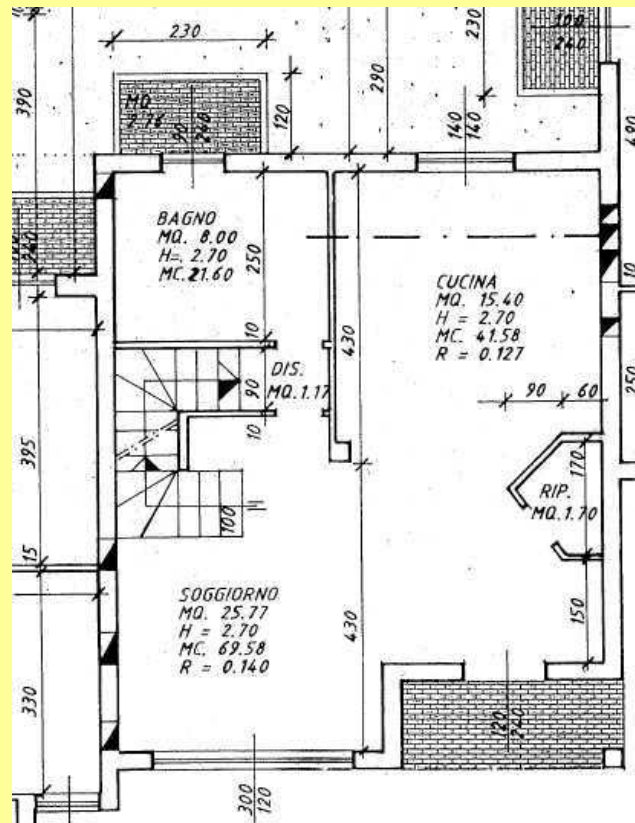
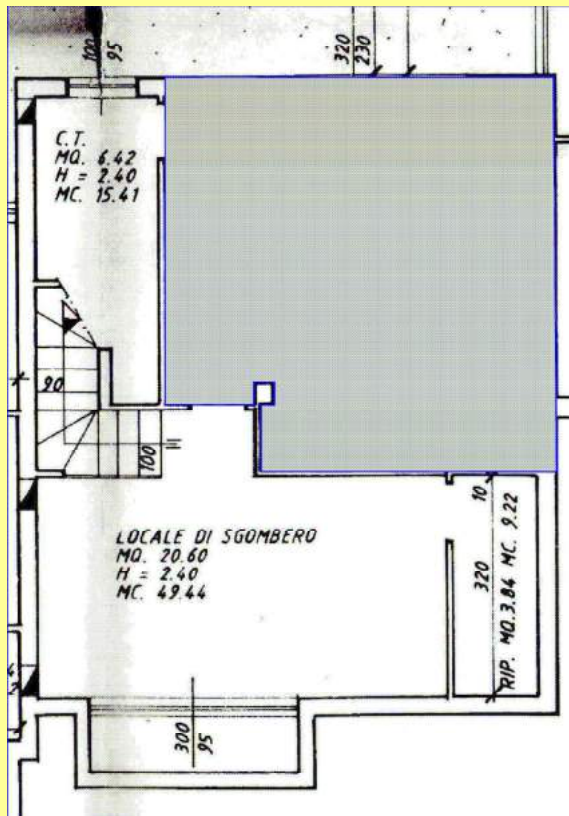


Figura 11 - Rappresentazione del piano interrato e terra dell'abitazione.

Al piano terra (H = 270 cm)

- Ingresso soggiorno (25.77 m²)
- Cucina (15.40 m²)
- Ripostiglio (1.70 m²)
- Bagno (8.00 m²)
- Disimpegno (1.17 m²)
- Corte esclusiva (43.0 m²)

Al piano primo (H= 270 cm)

- Disimpegno (5.43 m²)
- Camera 1 (10.88 m²)
- Camera 2 (16.34 m²)
- Camera 3 (15.96 m²)
- Bagno (8.50 m²)
- Terrazza 1 (2.78 m²)
- Terrazza 2 (3.72 m²)

La superficie netta calpestabile TOTALE dell'abitazione (S.I.N.) è quindi prossima a **140.01 m²** oltre alle terrazze ed al portico, mentre il totale della **superficie esterna lorda** (S.E.L.), è prossimo a **205.47 m²** oltre alle terrazze ed al portico. Considerati i coefficienti di ragguaglio convenzionali pubblicati dall'Agenzia delle Entrate con riferimento alle valutazioni OMI:

- 100% delle superfici interne coperte principali compresi divisori interni e perimetrali, nel limite massimo di 50 cm (25 se di confine);
- 30% di ogni balcone o terrazza scoperta (pertinenza esclusiva d'ornamento) fino a 25m²;
- 10% di ogni balcone o terrazza scoperta (pertinenza esclusiva d'ornamento) per la quota eccedente i 25m²;
- 50% di ogni cantina o sottotetto (pertinenza esclusiva accessoria) comunicante con l'unità principale;

- 25% di ogni cantina o sottotetto (pertinenza esclusiva accessoria) non comunicante con l'unità principale;
- e considerata anche la superficie catastale della corte esclusiva (43 m² circa), si calcola la superficie commerciale del bene pignorato come segue:

Destinazione della superficie	m ² effettivi lordi	Peso	m ² commerciali
Appartamento al piano interrato	40.92	50%	20.46
Appartamento al piano terra	65.63	100%	65.63
Appartamento al piano primo	69.92	100%	69.92
Terrazze ovest	5.4	30%	1.6
Terrazza est	3.7	30%	1.1
Portico est	4.7	30%	1.4
Corte pertinenziale	43.0	10%	4.3
Totale			164 m² arrotondati all'unità

Le caratteristiche principali del fabbricato, che presenta esposizioni prevalenti a sud-est e nord-ovest, sono le seguenti:

- Contatori dell'energia elettrica e del gas entro quadri, all'esterno del complesso residenziale;
- Contatore dell'acqua interrato, all'esterno del complesso residenziale.



Figura 13 – Immagine del blocco contatori acqua, interrati, energia elettrica e gas



Figura 14 – Immagini della facciata verso via Caldieraro



Figura 15 – Porta d'ingresso



Figura 16 - Soggiorno