
**TRIBUNALE DI VICENZA
FALLIMENTI**

Fallimento

--- Omissis ---

Sede legale: --- Omissis --- - Vicenza (VI) - P IVA --- Omissis ---

N. Gen. Rep. 64/2020 Fall.

Giudice D. dott. Giuseppe LIMITONE

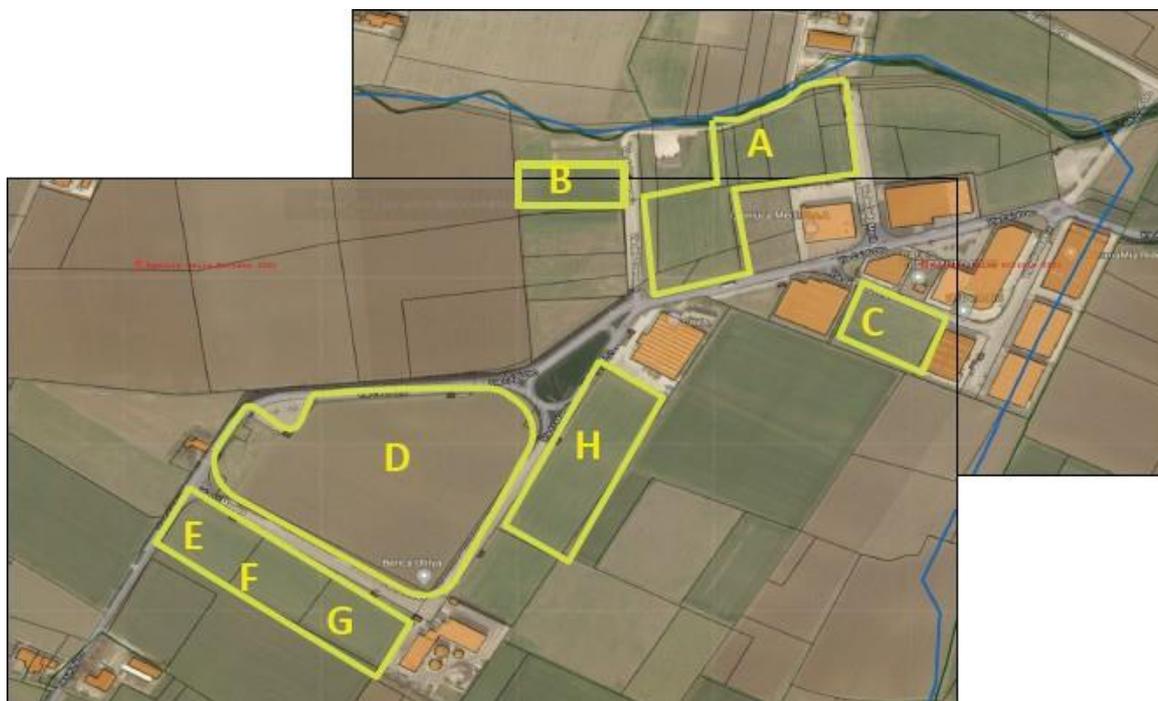
Curatore dott. Paolo Zuffellato

f64.2020vicenza@pecfallimenti.it

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti da 2A a 2H

integrazione marzo 2021



*Tecnico incaricato: arch. SCILLA ZALTRON
iscritto all'Albo Architetti PPC della Provincia di Vicenza al N. 560
iscritto all'Albo CTU del Tribunale di VICENZA
con studio in VICENZA, Piazza Marconi 3
tel 0444928970 - P.IVA 01973510249
email segreteria@zt-architetti.it - pec studio@pec.zt-architetti.it*

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura n. 64/2020

FALLIMENTO --- Omissis --- in Liquidazione **Lotti da 2A a 2H**

Diritto (pag. 3): Piena Proprietà 1/1 ditta --- OMISSIS --- sede Vicenza - P IVA --- Omissis ---

Bene (pag. 3): 8 lotti di terreno edificabile a destinazione zto D2 e D5 di complessivi 146.874 mq, suddivisi in corpi distinti da 2A a 2H

Ubicazione (pag. 3): Comune di Asigliano Veneto, dislocati lungo via Cà d'Oro, via 1° Maggio e via dell'Industria.

Stato (pagg. 4-5): sufficiente, l'area è stata urbanizzata con PdL completato e collaudato

Lotti (pagg. 4-8): n. lotti 8 identificati in Corpi 2A, 2B, 2C, 2D, 2E, 2F, 2G e 2H

Dati Catastali attuali (pagg. 9-10): Comune di Asigliano Veneto, Catasto Terreni Fg. 2, m.nn. 164, 165, 166, 167, 170, 171, 182, 186, 187, 194, 195, 198, 202, 206, 208, 211, 212, 235, 238 288, 290, 295, 302, 303, 304, 310, 311, 320, 323, 345

Differenze rispetto al pignoramento (pag. /): /

Irregolarità/abusi (pag. 11-16): nessuno

Valore di stima (pag. 16-20): Valore di mercato al netto adeguamenti:

- LOTTO 2 CORPO A € 866.000,00

- LOTTO 2 CORPO B € 211.000,00

- LOTTO 2 CORPO C € 288.000,00

- LOTTO 2 CORPO D € 2.126.000,00

- LOTTO 2 CORPO E € 262.000,00

- LOTTO 2 CORPO F € 258.000,00

- LOTTO 2 CORPO G € 291.000,00

- LOTTO 2 CORPO H € 659.000,00

Valore complessivo dei Corpi 2A-2B-2C-2D-2E-2F-2G-2H € 4.961.000,00

Vendibilità (pag. 20): modesta

Motivo (pag. 20): ubicazione, tipologia, andamento del mercato.

Pubblicità (pag. 20): annuncio vendita legale, agenzie specializzate

Occupazione (pag. 20): liberi

Oneri (pag. 20): nessuno

Varie (pag.): /

APE (pag. 16): APE non necessario (terreni)

CDU (pag. 15): rilasciato dal competente Comune - validità di 1 anno, allegato

Elenco delle formalità che saranno cancellate/ristrette (pag. 23):

- Iscrizione AE Vicenza il 26/6/2003 ai nn. 15881/3275

- Iscrizione AE Vicenza il 1/7/2014 ai nn. 10374/1488

- Iscrizione AE Vicenza il 2/2/2015 ai nn. 1781/235

- trascrizione AE Vicenza 22/10/2020 ai nn. 19590/13407

ALLEGATI:

allegato 2A - estratto di mappa, visure catastali;

allegato 2B - documentazione fotografica;

allegato 2C - Certificato di Destinazione Urbanistica, estratti NTO e NTA PdL, nota trascrizione convenzione;

allegato 2D - elenchi sintetici delle formalità, titoli e note provenienza.

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: dott. Paolo Zuffellato - Perito: arch. Scilla Zaltron

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

QUESITO

Rapporto di valutazione dei beni immobili di competenza dell'emarginato Fallimento, come da elenco trasmesso dal Curatore dr. Paolo Zuffellato.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'incarico di esperto estimatore dei beni immobili è stato comunicato dal Curatore in data 3/8/2020 - Giudice D. dott. Giuseppe Limitone.

Si sono svolte ricerche presso:

- Agenzia delle Entrate di Vicenza - Catasto: estratto di mappa, visure attuali e storiche (visure 1/9/2020 e 15-16/2/2021);
- Ufficio Tecnico del Comune di Asigliano Veneto: per verifica documentazione urbanistica e richiesta CDU, pratiche edilizie (accesso agli atti 22/9/2020; visione pratiche e copie 21/12/2020 - CdU richiesto settembre 2020 trasmesso il 29/1/2021);
- Agenzia delle Entrate di Vicenza - Conservatoria: trascrizioni, pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie, provenienze (visure 12-16/2/2021);
- agenzie immobiliari e operatori locali.

Il sopralluogo è stato eseguito il 21/12/2020 dall'esperto.

La scheda sintetica di valutazione dei LOTTI da 2A a 2H è stata anticipata in data 22/1/2021 al Curatore dr. Paolo Zuffellato.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto: Piena Proprietà per la quota di 1/1, in ditta a --- Omissis --- con sede in Vicenza

Bene e ubicazione: in Comune di Asigliano Veneto a sud della S.P. San Feliciano, all'interno della Zona Produttiva con Piano di Lottizzazione denominato "PdL Ca' D'Oro" (area artigianale, industriale, commerciale e direzionale ed agroindustriale) n. 8 lotti di terreno edificabile a destinazione zto D2 e D5, composti da n. 30 particelle catastali di complessivi 146.874 mq e dislocati lungo via Cà d'Oro, via 1° Maggio e via dell'Industria.



localizzazione dei beni

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: dott. Paolo Zuffellato - Perito: arch. Scilla Zaltron

Caratteristiche zona: zona produttiva urbanizzata con PdL completato, posta a nord-est del centro di Asigliano Veneto a confine con i comuni di Orgiano e la frazione Cagnano di Pojana Maggiore; a nord scorre il canale Alonte; vicine zone produttive ed agricole.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria, secondaria in centro paese.

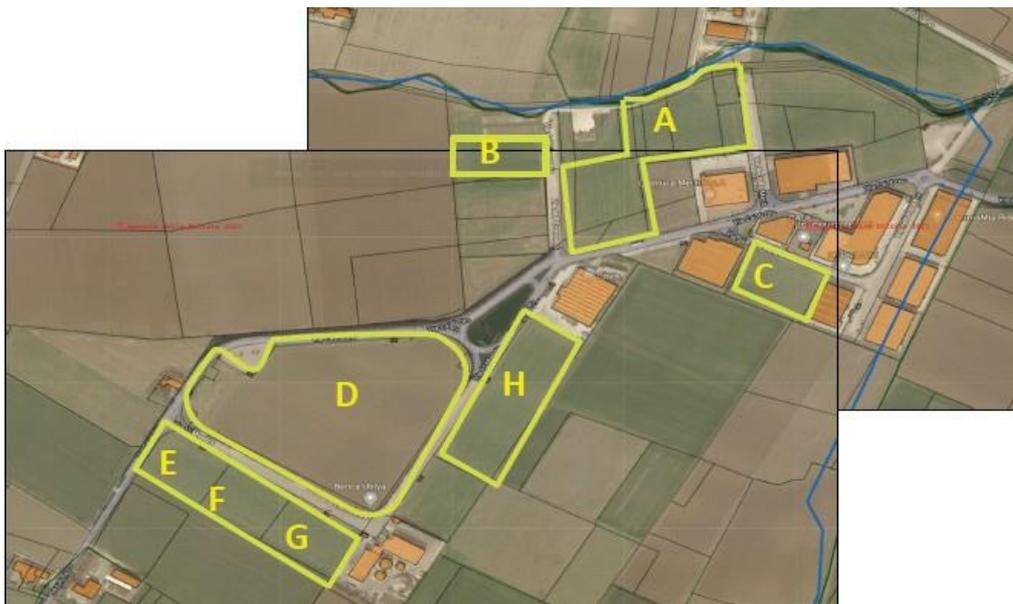
Principali collegamenti pubblici (Km): SP San Feliciano (0,5), SP113 Mediana (0,6), A31 Casello Agugliaro (8), SP3 per Pojana Magg. e Cologna (2), centro di Asigliano (4).



ortofoto con individuazione in giallo dei beni

Descrizione:

n. 8 lotti di terreno edificabile a destinazione produttiva in zto D2 e zto D5, di complessivi 146.874 mq catastali, all'interno dell'ambito del Piano di Lottizzazione denominato "P.d.L. Area Ca' d'Oro", approvato con DCC di Asigliano Veneto n. 32 dell'1/8/2002 e di cui alla convenzione urbanistica in data 28/8/2002, completato e collaudato; i terreni si trovano dislocati lungo via Cà d'Oro, asse principale della zona, via 1° Maggio e via dell'Industria. I lotti hanno forma pressoché regolare ed andamento pianeggiante, attualmente sono tenuti ad incolto/prato, sono liberi e pronti per l'edificazione; vengono identificati rispettando le planimetrie di PdL i Corpi 2A, 2B, 2C, 2D, 2E, 2F, 2G e 2H. come di seguito



individuazione dei lotti rispetto alle planimetrie di PdL

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: dott. Paolo Zuffellato - Perito: arch. Scilla Zaltron

L'area è completamente urbanizzata a seguito di piano di lottizzazione privata, nell'ambito del quale sono state realizzate tutte le opere di urbanizzazione primaria quali strade, percorsi ciclopedonali, parcheggi pubblici, verde e sottoservizi (fognature acque bianche e nere, rete idrica, rete gas, rete Enel, rete telefonica, illuminazione pubblica, segnaletica stradale).

La Zona D2 è Artigianale, Industriale, Commerciale e Direzionale, la Zona D5 è Agroindustriale.

I parametri edilizi principali sono:

Indice di copertura fondiario: max 64% della superficie fondiaria

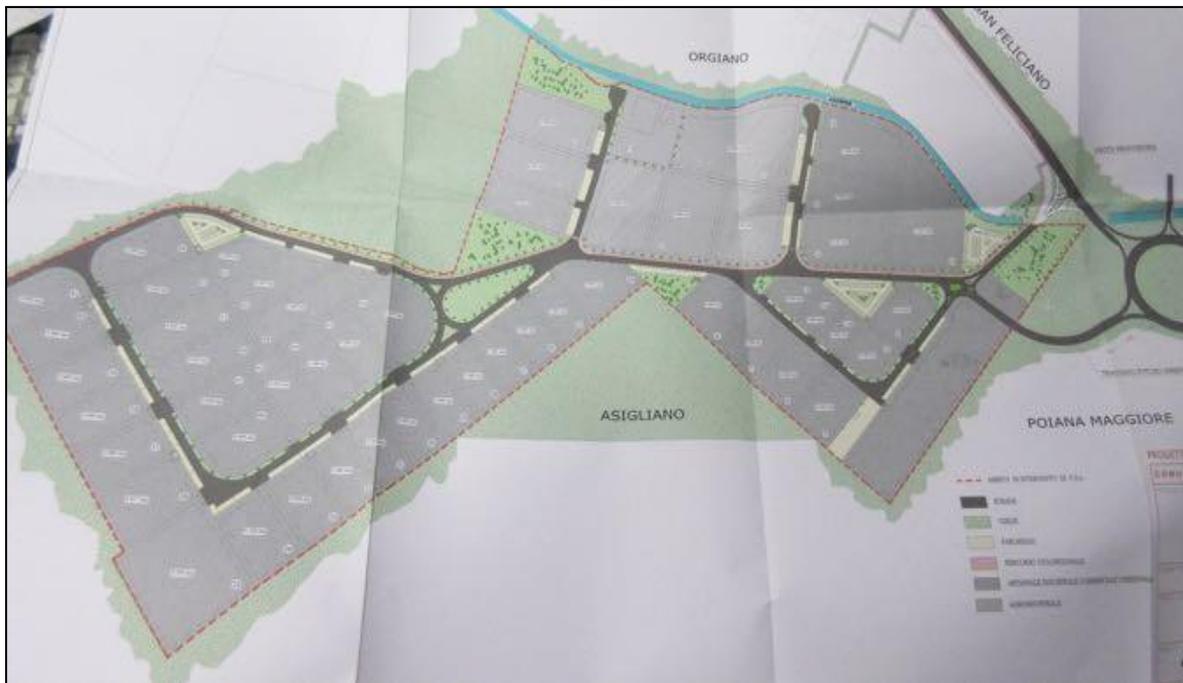
Ammesso alloggio per il custode per un volume max di 500 mc

Altezza fabbricati: max 8,00 m eccetto volumi tecnici

Distanza dalla strada: minima 7,50 m

Distanza dai confini: non inferiore a 5,00 m

Distacco fabbricati: non inferiore a 10,00 m



estratto tav. 4 Pdl – Ambito di intervento situazione di Variante 4, tavola allegata alla Delibera 2007

Rispetto alla distribuzione planimetrica finale approvata del PdL Area Ca' D'Oro:

- il Corpo A di mq 28.854 catastali comprende i lotti n.17, n. 20 e porzione del lotto n 19;
- il Corpo B di mq 7.046 catastali è il lotto n. 21;
- il Corpo C di mq 8.240 catastali comprende i lotti n.7 e n. 8;
- il Corpo D di mq 60.757 catastali comprende i lotti nn. 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54;
- il Corpo E di mq 7.487 catastali comprende i lotti n. 40 e n. 41;
- il Corpo F di mq 7.360 catastali comprende i lotti n. 38 e n. 39;
- il Corpo G di mq 8.305 catastali comprende i lotti n. 36 e n. 37;
- il Corpo H di mq 18.825 catastali comprende i lotti nn. 26 porzione, 27, 28, 29, 30, 31.



terreni corpo A



terreni corpo B



terreni corpo C



terreni corpo D



terreni corpi E-F-G



terreni corpo H

DATI TECNICI		in base a dati catastali e urbanistici	
CT Fg. 2	sup. cat mq	rapp. mercantili	sup. comm. mq
CORPO A – Zona D5			
<i>terreni a nord tra via Rodolfo Mech, via Cà d'Oro e via dell'Economia</i>			
m.n. 170	232	1,00	232
m.n. 171	958	1,00	958
m.n. 295	2103	1,00	2103
m.n. 194 porzione AA	400	1,00	400
m.n. 194 porzione AB	83	1,00	83
m.n. 195	5707	1,00	5707
m.n. 164 porzione AA	200	1,00	200
m.n. 164 porzione AB	40	1,00	40
m.n. 165	2535	1,00	2535
m.n. 166 porzione AA	100	1,00	100
m.n. 166 porzione AB	51	1,00	51

m.n. 167 porzione AA	800	1,00	800
m.n. 167 porzione AB	53	1,00	53
m.n. 211 porzione AA	100	1,00	100
m.n. 211 porzione AB	30	1,00	30
m.n. 212 porzione AA	1200	1,00	1200
m.n. 212 porzione AB	91	1,00	91
m.n. 182	1449	1,00	1449
m.n. 198	1951	1,00	1951
m.n. 320	8801	1,00	8801
m.n. 323	1970	1,00	1970
totale	28.854		28.854
CORPO B - Zona D5 terreni a nord in via dell'Economia			
m.n. 288	6494	1,00	6494
m.n. 290	552	1,00	552
totale	7.046		7.046
sub totale terreni D5	35.900		35.900
CORPO C - Zona D2 terreni a est in via dell'industria			
m.n. 310	8001	1,00	8001
m.n. 311	239	1,00	239
totale	8.240		8.240
CORPO D - Zona D2 terreni a sud tra via Cà d'Oro e via I° Maggio			
m.n. 186	582	1,00	582
m.n. 187	255	1,00	255
m.n. 202	2875	1,00	2875
m.n. 206	348	1,00	348
m.n. 208	436	1,00	436
m.n. 235	56259	1,00	56259
m.n. 238	2	1,00	2
totale	60.757		60.757
CORPO E - Zona D2 terreno a sud in via I° Maggio			
m.n. 302	7.487	1,00	7.487
CORPO F - Zona D2 terreno a sud in via I° Maggio			
m.n. 303	7.360	1,00	7.360
CORPO G - Zona D2 terreno a sud in via I° Maggio			
m.n. 304	8.305	1,00	8.305
CORPO H - Zona D2 terreno a sud-est in via I° Maggio			
m.n. 345	18.825	1,00	18.825
sub totale terreni D2	110.974		110.974

Necessità di interventi manutentivi urgenti: nessuna rilevata.

Certificazione energetica art. 6 D.lgs. 192/2005 s.m.i.: non necessaria, trattasi di terreni.

STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali:

in ditta --- OMISSIS ---con sede Vicenza P IVA --- Omissis --- - Propr. per 1/1

Comune di Asigliano Veneto, Catasto Terreni Fg. 2:

CORPO A:

- m.n. 170 seminativo, cl. 2, sup. are 02.32, RD € 2,02 - RA € 1,08
- m.n. 171 seminativo, cl. 2, sup. are 09.58, RD € 8,36 - RA € 4,45
- m.n. 295 seminativo, cl. 2, sup. are 21.03, RD € 18,34 - RA € 9,77
- m.n. 194 porzione AA seminativo, cl. 2, sup. are 04.00, RD € 3,49 - RA € 1,86
- porzione AB semin arbor, cl. 2, sup. are 00.83, RD € 0,72 - RA € 0,39
- m.n. 195 semin arbor, cl. 2, sup. are 57.07, RD € 49,77 - RA € 26,53
- m.n. 164 porzione AA seminativo, cl. 2, sup. are 02.00, RD € 1,74 - RA € 0,93
- porzione AB semin arbor, cl. 2, sup. are 00.40, RD € 0,35 - RA € 0,19
- m.n. 165 semin arbor, cl. 2, sup. are 25.35, RD € 22,11 - RA € 11,78
- m.n. 166 porzione AA seminativo, cl. 2, sup. are 01.00, RD € 0,87 - RA € 0,46
- porzione AB semin arbor, cl. 2, sup. are 00.51, RD € 0,44 - RA € 0,24
- m.n. 167 porzione AA seminativo, cl. 2, sup. are 08.00, RD € 6,98 - RA € 3,72
- porzione AB semin arbor, cl. 2, sup. are 00.53, RD € 0,46 - RA € 0,25
- m.n. 211 porzione AA seminativo, cl. 2, sup. are 01.00, RD € 0,87 - RA € 0,46
- porzione AB semin arbor, cl. 2, sup. are 00.30, RD € 0,26 - RA € 0,14
- m.n. 212 porzione AA seminativo, cl. 2, sup. are 12.00, RD € 10,47 - RA € 5,58
- porzione AB semin arbor, cl. 2, sup. are 00.91, RD € 0,79 - RA € 0,42
- m.n. 182 seminativo, cl. 2, sup. are 14.49, RD € 12,64 - RA € 6,74
- m.n. 198 semin arbor, cl. 2, sup. are 19.51, RD € 17,02 - RA € 9,07
- m.n. 320 semin arbor, cl. 2, sup. are 88.01, RD € 76,76 - RA € 40,91
- m.n. 323 seminativo, cl. 2, sup. are 19.70, RD € 17,18 - RA € 9,16

CORPO B:

- m.n. 288 semin arbor, cl. 2, sup. are 64.94, RD € 56,64 - RA € 30,18
- m.n. 290 semin arbor, cl. 2, sup. are 05.52, RD € 4,81 - RA € 2,57

CORPO C:

- m.n. 310 seminativo, cl. 2, sup. are 80.01, RD € 69,78 - RA € 37,19
- m.n. 311 seminativo, cl. 2, sup. are 02.39, RD € 2,08 - RA € 1,11

CORPO D:

- m.n. 186 seminativo, cl. 2, sup. are 05.82, RD € 5,08 - RA € 2,71
- m.n. 187 seminativo, cl. 2, sup. are 02.55, RD € 2,22 - RA € 1,19
- m.n. 202 semin arbor, cl. 2, sup. are 28.75 RD € 25,98 - RA € 13,36
- m.n. 206 semin arbor, cl. 2, sup. are 03.48 RD € 3,15 - RA € 1,62
- m.n. 208 semin arbor, cl. 2, sup. are 04.36 RD 3,94 - RA € 2,03
- m.n. 235 semin arbor, cl. 2, sup. ha 5.62.59, RD € 505,93 - RA € 261,50
- m.n. 238 semin arbor, cl. 2, sup. are 00.02, RD € 0,02 - RA € 0,01

CORPO E:

- m.n. 302 semin arbor, cl. 2, sup. are 74.87, RD € 67,67 - RA € 34,80

CORPO F:

- m.n. 303 semin arbor, cl. 2, sup. are 73.60, RD € 66,52 - RA € 34,21

CORPO G:

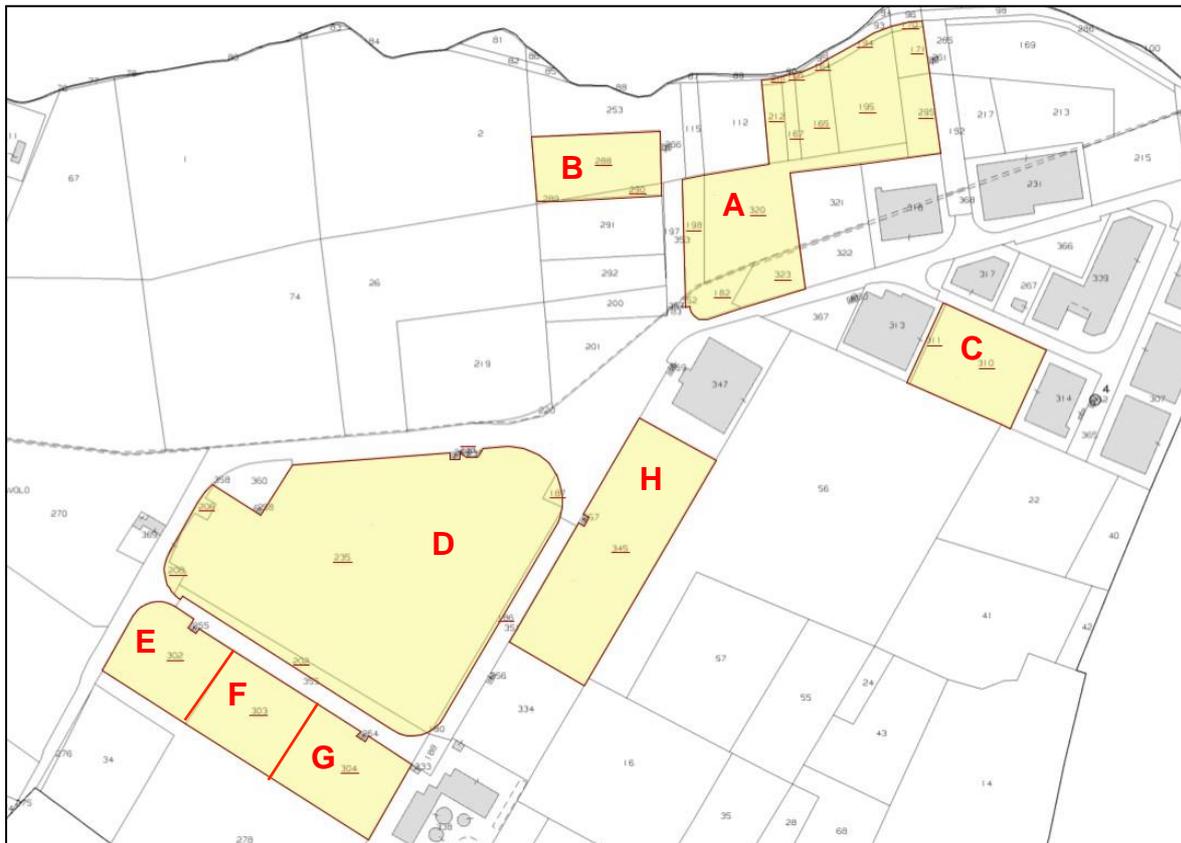
- m.n. 304 semin arbor, cl. 2, sup. are 83.05, RD € 75,06 - RA € 38,60

CORPO H:

- m.n. 345 seminativo, cl. 2, sup. ha 1.88.25, RD € 164,19 - RA € 87,50

CONFINI: in senso NESO secondo la mappa C.T. Fg. 2,

- i terreni CORPO A (m.nn. 170, 171, 295, 194, 195, 164, 165, 166, 167, 211, 212, 182, 198, 320, 323) confinano con: m.nn. 89, 90, 95, 93, 96, 285, 192, 318, 321, 322, strada, m.nn. 352, 353, 266, 115, 112;
- i terreni CORPO B (m.nn. 288 e 290) confinano con: m.nn. 253, 266, 197, 291, 289, 2;
- i terreni CORPO C (m.nn. 310 e 311) confinano con: m.nn. 365, 314, 22, 56, 313;
- i terreni CORPO D (m.nn. 186, 187, 202, 206, 208, 235, 238) confinano con: strada, m.nn. 351, 180, 355, 358, 360, 258;
- il terreno CORPO E (m.n. 302) confina con: m.nn. 355, 255, 303, 278, strada;
- il terreno CORPO F (m.n. 303) confina con: m.nn. 355, 304, 278, 302;
- il terreno CORPO G (m.n. 304) confina con: m.nn. 355, 264, 233, 338, 278, 303;
- il terreno CORPO H (m.n. 345) confina con: m.nn. 347, 56, 16, 334, 351, 257, strada.



estratto di mappa catastale CT Fg. 2 con individuazione terreni e Corpi A-B-C-D-E-F-G-H

Variazioni storiche:

- i m.nn. 165, 170, 171, 182, 195, 198, 186, 187, 202, sono tali per frazionamento del 18/12/2002 prot. n. 396563 (n. 15202.1/2002);
- m.n. 194 porzioni AA-AB è tale per frazionamento del 18/12/2002 prot. n. 396563 (n. 15202.1/2002) e tabella di variazione del 7/3/2007 prot. n. VI0077783 (n. 4343.1/2007)
- m.n. 164 porzioni AA – AB è tale per frazionamento del 18/12/2002 prot. n. 396563 (n. 15202.1/2002) e tabella di variazione del 7/3/2007 prot. n. VI0077780 (n. 4340.1/2007);
- m.n. 166 porzioni AA-AB è tale per frazionamento del 18/12/2002 prot. n. 396563 (n. 15202.1/2002) e tabella di variazione del 7/3/2007 prot. n. VI0077781 (n. 4341.1/2007);
- m.n. 167 porzioni AA-AB è tale per frazionamento del 18/12/2002 prot. n. 396563 (n. 15202.1/2002) e tabella di variazione del 7/3/2007 prot. n. VI0077782 (n. 4342.1/2007);
- il m.n. 211 porzioni AA-AB è tale per frazionamento del 18/12/2002 prot. n. 396563 (n. 15202.1/2002) e tabella di variazione del 7/3/2007 prot. n. VI0077784 (n. 4344.1/2007);

- il m.n. 212 porzioni AA-AB è tale per frazionamento del 18/12/2002 prot. n. 396563 (n. 15202.1/2002) e tabella di variazione del 7/3/2007 prot. n. VI0077785 (n. 4345.1/2007);
- i m.nn. 206, 208 sono tali per frazionamento del 18/12/2002 prot. n. 396563 (n. 15202.1/2002) e tabella di variazione del 5/4/2006 prot. n. VI0070009 MOD.29 156/2006 (n. 69645.1/2006);
- i m.nn. 235, 238 sono tali per frazionamento del 24/2/2005 prot. n. VI0037789 (n. 37789.1/2005); il m.n. 235 proviene dal frazionamento del m.n. 179 originato dal m.n. 15 con frazionamento n. 15202 del 18/12/2002; il m.n. 238 proviene dal m.n. 103;
- i m.nn. 288, 290, 295 sono tali per frazionamento del 3/9/2007 prot. n. VI0357579 (n. 357579.1/2007); il m.n. 288 proviene dal m.n. 114 porzione del m.n. 64; il m.n. 290 proviene dal m.n. 65; il m.n. 295 proviene dal m.n. 25;
- i m.nn. 302, 303, 304 sono tali per frazionamento del 8/11/2007 prot. n. VI0435625 (n. 435625.1/2007) del m.n. 103;
- i m.nn. 310, 311 sono tali per frazionamento del 1/8/2008 prot. n. VI0265823 (n. 265823.1/2008) ; proviene dal m.n. 13;
- i m.nn. 320, 323 sono tali per frazionamento del 29/3/2012 prot. n. VI0062431 (n. 62431.1/2012); il m.n. 320 proviene dal m.n. 63; il m.n. 323 proviene dal m.n. 13;
- il m.n. 345 è tale per frazionamento del 11/12/2013 prot. n. VI0256845 (n. 256845.1/2013) del m.n. 308, originato per frazionamento del 1/8/2008 prot. 265823 del m.n. 242, originato per frazionamento del 24/2/2005 prot. 37789 del m.n. 185, originato dal m.n. 21 con frazionamento n. 15202 del 18/12/2002.

Conformità catastale conforme

Spese tecniche e oneri AE presunti per la regolarizzazione catastale

€ 0,00

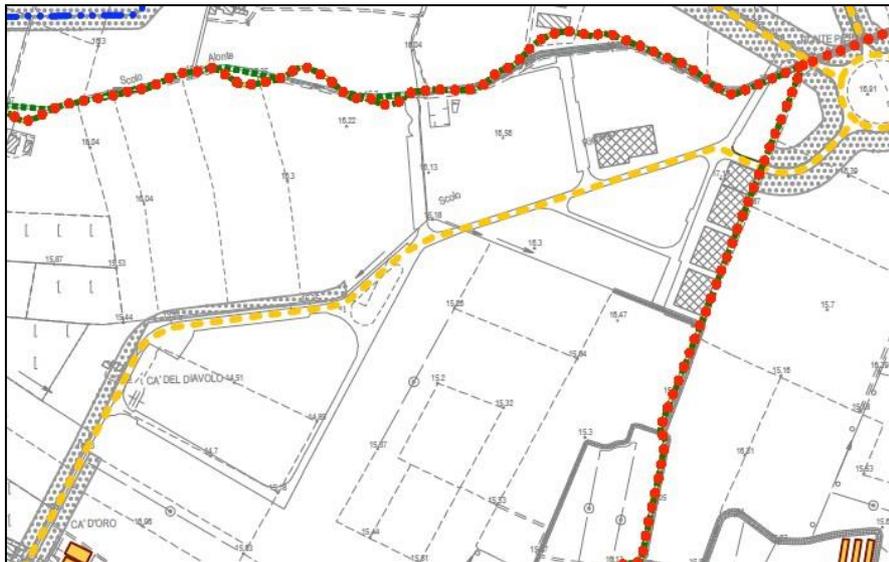
REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Titoli urbanistici:

Secondo **PATI** - Piano di Assetto del Territorio Intercomunale dei Comuni di Alonte, Orgiano, Pojana Maggiore ed Asigliano, approvato in Conferenza di Servizi in data 16/1/2009 e approvato con DGRV n. 113 del 27/01/2009 e

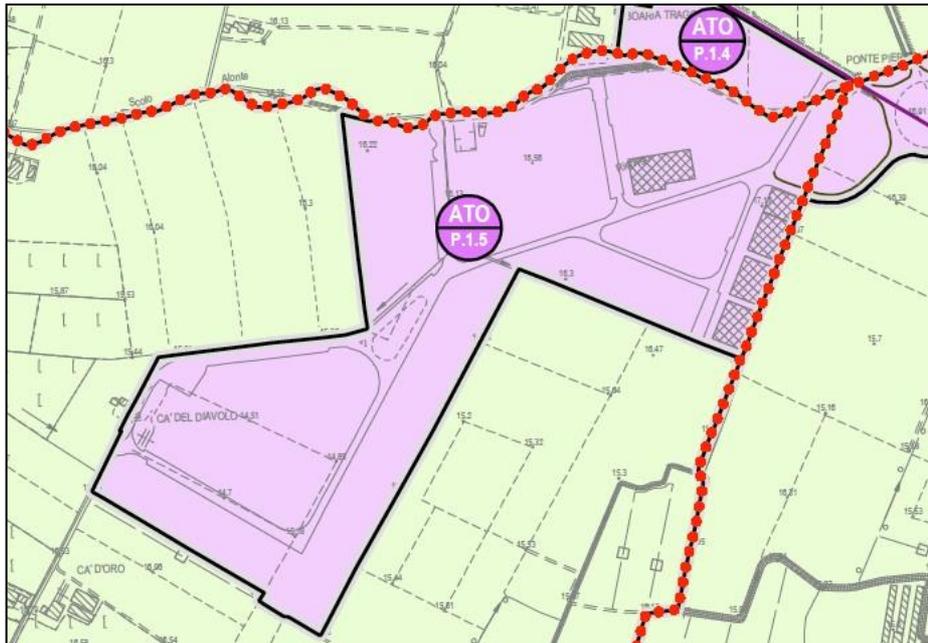
Tavola 1 - Vincoli: Viabilità - Fasce di rispetto art 10.5; Vincolo Sismico OPCM 3274/2003 - Zona 4 (Intero territorio comunale di Asigliano e Pojana Maggiore) - art 7.8 nta;

Tavola 4 - Trasformabilità: terreni in ambito ATO P.1.5 - Polo produttivo di Asigliano Veneto - art. 27.5 nta; Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente produttive art. 20.1; porzioni di terreni a confine con "Sistema agricolo ambientale di pianura" - art. 19.2 nta e "Buffer ripari potenziali" art. 19.1 nta.

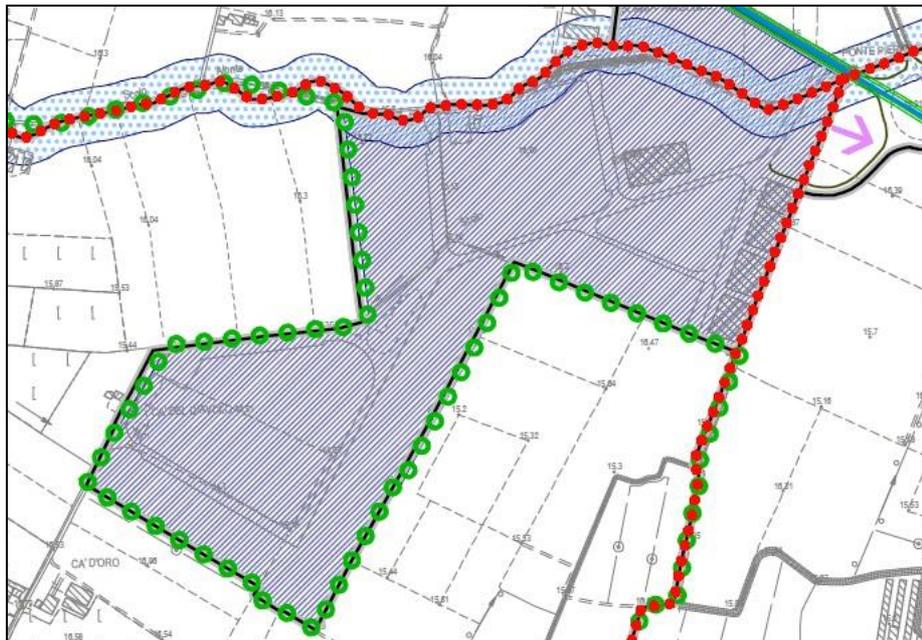


PATI estratto tavola 1 – Vincoli

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: dott. Paolo Zuffellato - Perito: arch. Scilla Zaltron



PATI estratto tavola 4a - Trasformabilità



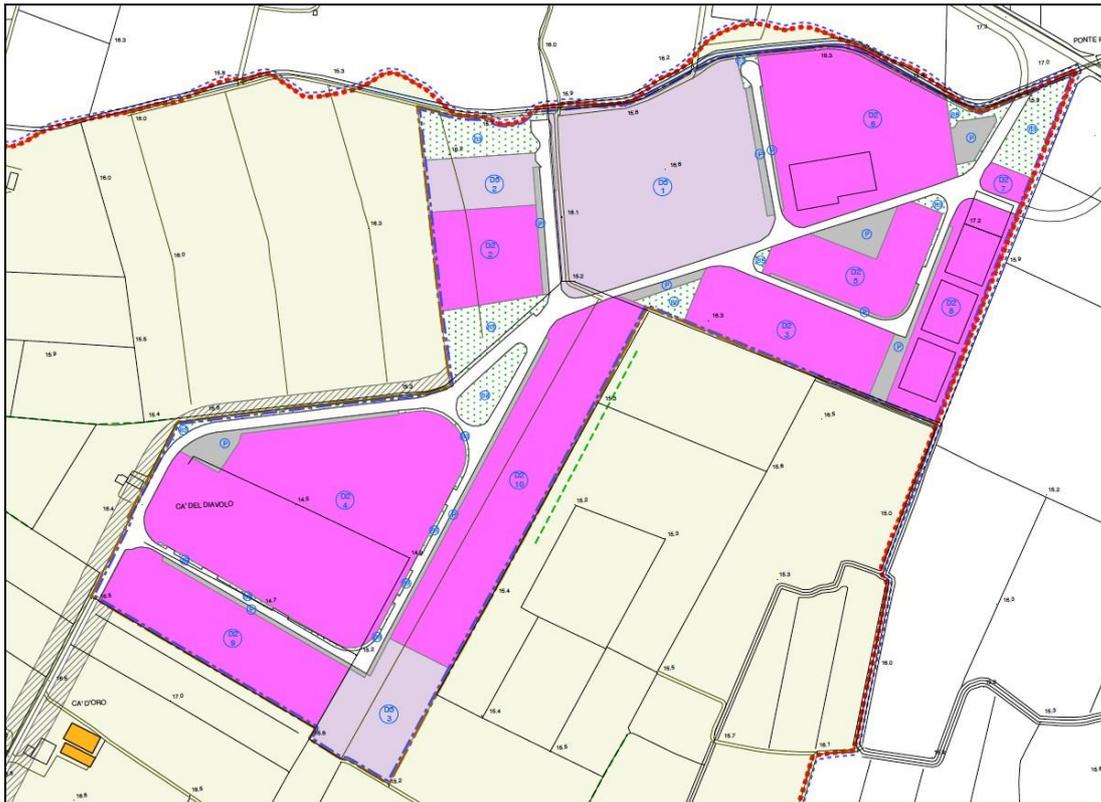
PATI estratto tavola 4b - Trasformabilità

Il **PI** - Piano degli Interventi del Comune di Asigliano Veneto - approvato con DCC n. 14 del 14/10/2010 e successiva variante approvata con DCC n. 34 del 21/11/2013 classifica i terreni in parte in zona D2 e in parte in zona D5, art. 54 NTO: Zona Produttiva con Piano attuativo approvato.

In particolare

- i terreni m.nn. 310-311, 345, 302-303-304, 186-187-202-206-208-235-238 ricadono in zona D2 - artigianale, industriale, commerciale e direzionale soggetta a strumento urbanistico attuativo.

- i terreni m.nn. 170-171-295-194-195164-165-166-167211-212-320-323-198-182 e 288 - 290 ricadono in zona D5 - agroindustriale.



Comune di Asigliano Veneto - estratto PI

ESTRATTO NTO:

Art. 54 - Z.T.O. "D2 – D5" – ZONA PRODUTTIVA CON PIANO ATTUATIVO APPROVATO

1 - ARTIGIANALE, INDUSTRIALE, COMMERCIALE E DIREZIONALE E AGROINDUSTRIALE "CA' D'ORO"

La nuova zona della superficie complessiva di circa 350.000 m², individuata a margine nord del territorio comunale e in prossimità della SP San Feliciano, è destinata parte a zona produttiva D2 industriale-artigianale e commerciale-direzionale, parte a zona D5 agroindustriale.

Di supporto alla nuova previsione insediativi è stato previsto un collegamento viario, in parte utilizzando e ampliando la sede stradale esistente di via Ca' d'Oro, con la strada provinciale San Feliciano al fine di consentire un più facile collegamento del nucleo urbano di Asigliano Veneto con la viabilità di livello superiore.

...

4 - ZONA D2 – ARTIGIANALE, INDUSTRIALE, COMMERCIALE E DIREZIONALE

In tale zone è ammesso l'insediamento di: industrie, depositi, magazzini, attività artigianali commerciali e direzionali, (per strutture di vendita fino a 1.000 mq) centri servizi destinati all'utilizzo da parte delle attività insediate, nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona, a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera. In ciascuna azienda è ammesso un eventuale alloggio per il personale di custodia purché sia disposto in modo da garantire le migliori condizioni di abitabilità e purché non superi il volume di mc. 500; gli edifici residenziali devono formare degli insiemi unitari con gli edifici produttivi e devono essere costruiti in aderenza ad essi.

Nella zona oggetto di piano di lottizzazione, non sono ammessi gli insediamenti di industrie insalubri di 1^a classe di cui ai numeri 4 - 8 - 9 - 13 - 14 - 15 della parte 1^a lett. C dell'elenco allegato al D.M. 5/9/94 e della parte 1^a lettera B dell'elenco allegato al D.M. 5/9/94, di cui ai numeri: 100 "depositi e impianti di depurazione e trattamento"; 101 "rifiuti tossici e nocivi di cui al DPR 10/09/1982, n. 915 ed alla deliberazione del Comitato Interministeriale del 27/07/1984 e successive modificazioni - trattamento, lavorazione, deposito".

Distacchi dai confini pari a 1/2 H con un minimo di ml 5,00. Distacco tra fabbricati ml 10,00.

Il distacco dalle strade minimo di ml 7,50.

Rapporto di copertura: indice di edificabilità pari a 64% della superficie fondiaria.

L'altezza massima è stabilita in m 8,00 ad eccezione dei volumi tecnici (silos, aspiratori, ciminiera, gru, etc.) che non occupino in superficie 1/100 dell'area del lotto e salvo deroghe per esigenze tecnologiche.

5 - ZONA D5 - AGROINDUSTRIALE

Trattasi di zona destinata all'insediamento di attività produttive connesse all'agricoltura e necessarie all'immagazzinaggio, lavorazione, trasformazione e distribuzione di prodotti agricoli e loro derivanti, nonché alla lavorazione e trasformazione di prodotti derivati da animali da allevamento. In ciascuna azienda è ammesso un eventuale alloggio per il personale di custodia purché sia disposto in modo da garantire le migliori condizioni di abitabilità e purché non superi il volume di mc. 500; gli edifici residenziali devono formare degli insiemi unitari con gli edifici produttivi e devono essere costruiti in aderenza ad essi.

Nella zona oggetto di piano di lottizzazione, non sono ammessi gli insediamenti di industrie insalubri di 1^a classe di cui ai numeri 1 – 2 – 3 - 4 - 8 - 14 - 21 della parte 1^a lett. C dell'elenco allegato al D.M. 5/9/94 e della parte 1^a lettera B dell'elenco allegato al D.M. 5/9/94, di cui ai numeri: 100 “depositi e impianti di depurazione e trattamento”; 101 “rifiuti tossici e nocivi di cui al DPR 10/9/1982, n. 915 ed alla deliberazione del Comitato Interministeriale del 27/07/1984 e successive modificazioni - trattamento, lavorazione, deposito”.

Distacchi dai confini pari a $\frac{1}{2}$ H con un minimo di ml 5,00. Distacco tra fabbricati ml 10,00.

Il distacco dalle strade minimo di ml 7,50.

Rapporto di copertura: indice di edificabilità pari a **64% della superficie fondiaria.**

L'altezza massima è stabilita in **ml 8,00** ad eccezione dei volumi tecnici (silos, aspiratori, ciminiera, gru, ecc) che non occupino in superficie 1/100 dell'area del lotto e salvo deroghe per esigenze tecnologiche.

PARAMETRI URBANISTICI

SUPERFICIE TERRITORIALE (ST) m² 356.646

Si intende l'area a destinazione produttiva, industriale - artigianale - commerciale direzionale ed agroindustriale sulla quale si prevedono le opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

SUPERFICIE FONDIARIA (SF) mq 278.320

Si intende l'area a destinazione produttiva, industriale - artigianale - commerciale - direzionale ed agroindustriale nella quale si prevede l'attuazione a mezzo di intervento edilizio diretto corrispondente al lotto edificabile. La superficie fondiaria è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità e agli standard urbanistici.

SUPERFICIE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Parcheggi mq 13.574

Verde (primario e secondario) mq 32.247

Percorso ciclopedonale mq 4.187

Standard da cedere = mq (13.574 + 32.247 + 4.187) = mq 50.008

Strade da cedere = mq 28.318

Si intendono le aree destinate alle seguenti opere: strade a servizio degli insediamenti; spazi pedonali e ciclabili; spazi di sosta e parcheggio pubblico; rete di fognatura, idrica, di distribuzione energia, elettrica, del gas, del telefono; pubblica illuminazione; verde di Piano.

PARAMETRI EDILIZI

INDICE DI COPERTURA TERRITORIALE

Si intende la superficie massima espressa in mq copribile in relazione ai mq di superficie territoriale.

Indice di copertura territoriale massimo pari al 50% della superficie territoriale.

INDICE DI COPERTURA FONDIARIO

Si intende la superficie massima espressa in mq copribile in relazione ai mq di superficie fondiaria corrispondente alla superficie del lotto di proprietà.

Indice di copertura fondiario massimo pari al 64% della superficie fondiaria.

SUPERFICIE COPERTA

Si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti indicate fuori terra: non concorrono alla determinazione della superficie coperta gli aggetti e le logge, senza soprastanti corpi chiusi, con sbalzi fino a ml 1,20, le scale aperte interessanti non più di un piano, i locali interrati senza sovrastante costruzione, il cui estradosso sia ad una quota non superiore a ml 1,20 rispetto alla quota media del piano campagna, della sua definitiva sistemazione.

ALTEZZA DEL FABBRICATO

Si intende la differenza tra la quota media del percorso ciclopedonale o del pavimento interno se più alto, e l'intradosso della trave primaria di sostegno degli elementi di copertura (Shed, TT, Y, Ω Omega, etc.).

VOLUME DEL FABBRICATO

È il volume del solido emergente dal terreno ad eccezione delle logge rientranti non più di ml 1,20 e dei volumi tecnici. Questi sono i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio.

DISTANZA DALLA STRADA

È la distanza minima misurata in proiezione orizzontale dalla superficie coperta al ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e/o previsti. Per i lotti d'angolo valgono gli allineamenti previsti dal Piano.

Distanza minima dalla strada ml 7,50.

DISTANZA DI CONFINI

È la distanza minima misurata in proiezione della orizzontale della superficie coperta dai confini di proprietà.

Deve essere non inferiore a ml 5,00.

DISTACCO DAI FABBRICATI

È la distanza minima misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte definite nei precedenti articoli.

Deve essere non inferiore a ml 10,00.

La normativa riguardante i distacchi dai confini e dai fabbricati non si applica alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo.

RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE

Gli spazi scoperti di pertinenza delle costruzioni devono essere delimitati con recinzioni di tipologia indicata negli elaborati del Piano.

FABBRICATI E AREE PRIVATE

I fabbricati dovranno prevedere tamponamenti a filo esterno tali da mascherare le strutture portanti.

Dovranno inoltre prevedere forme e aperture possibilmente regolari e uniformi.

Le aree scoperte non destinate al carico-scarico ed alla manovra degli automezzi dovranno essere pavimentate con materiale permeabile (arve a verde o giardini in c.a.v.) Si potrà procedere all'accorpamento o alla suddivisione dei lotti indicati nelle tavole progettuali senza che questo costituisca variante al Piano, e pertanto l'individuazione dei lotti e dei rispettivi accessi carrabili è da ritenersi puramente indicativa.

Le acque meteoriche non dovranno essere confluite sulla strada comunale, ma convogliate nella pubblica fognatura.

Ogni lotto deve essere dotato di rete di raccolta delle acque del piazzale e di impianto di trattamento acque prima pioggia opportunamente dimensionato.

Il **CDU** - Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Asigliano Veneto il 5/1/2021 (all. n. 2C) certifica che:

** i beni censiti in Comune di Asigliano Veneto al foglio 2° mappali nr. 164, 165, 166, 167, 170, 171, 182, 194, 195, 198, 211, 212, 288, 290, 295, 320, 323, ricadono nei confronti del P.I. vigente:*

- all'interno della zona sismica (art. 17.16);

- all'interno della Z.T.O. D5 Agroindustriale normato dall'art. 54.5 delle n.t.o. di P.I.

** i beni censiti in Comune di Asigliano Veneto al foglio 2° mappali nr.186, 187, 202, 206, 208, 235, ex 236 ora 265, 302, 303, 304, 310, 311, 345 ricadono nei confronti del P.I. vigente:*

- all'interno della zona sismica (art. 17.16);

- all'interno della Z.T.O. D2 Artigianale, Industriale, Commerciale e Direzionale normato dall'art. 54.4 delle n.t.o. di P.I.

Pratiche edilizie/urbanistiche:

L'area che comprende i lotti oggetto di valutazione è interessata dal **Piano di Lottizzazione** denominato "Area Cà d'Oro", per insediamenti artigianali - industriali - commerciali - agroindustriali, approvato con DCC nr. 32 del 1/8/2020, e oggetto di **convenzione urbanistica** autenticata nelle firme in data 28/8/2002 n. 91085 di rep. notaio B. Itri, registrata a Vicenza (AE Vicenza 2) il 6/9/2002 al n. 2431 a. pr. e trascritta AE Vicenza in data 17/9/2002 ai nn. 21050/14146.

Presso l'ufficio tecnico comunale son state rese disponibili le seguenti pratiche:

PdL presentato dalla ditta --- Omissis ---con sede in Vicenza.

- Concessione n. 30/2002 in data 2/9/2002 per l'esecuzione delle opere previste dal PdL;

- inizio lavori dichiarato in data 24/8/2002;

- con Delibera CC n. 11 del 28/4/04 è stata approvata la 1^ Variante al PdL per modifica delle NTA del PdL;

- con Delibera CC n. 2 del 26/01/05 è stata approvata la 2^ Variante al PdL;

- con Delibera CC n. 23 del 6/7/05 è stata approvata la 3^ Variante al PdL, per modifica del perimetro intervento;

- PdC n. 12/20052 in data 25/10/2005 per Varianti alle opere di urbanizzazione;

- con Delibera CC n. 37 del 7/11/2007 è stata approvata la 4^ Variante al PdL, per diversa collocazione di una zona agroindustriale e della zona industriale-artigianale-commerciale;

- Collaudo parziale in data 22/11/2003 e in data 7/6/2004 ing. L. Campagnolo;

- fine lavori dichiarato in data 31/10/2007;

- relazione a lavori ultimati in data 5/12/2007 e verbale di visita e certificato di collaudo finale 10/12/2007 ing. L. Campagnolo;

- con Delibera GC n. 48 del 28/5/2008 è stato approvato il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, con identificazione delle aree da acquisire al patrimonio indisponibile del Comune;
- la consegna delle aree ed opere ad utilizzo pubblico - elencate all'art. 6 della Convenzione - è avvenuta a seguito del collaudo positivo delle opere redatto in data 10/12/2007; a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutte le opere per l'attuazione della Convenzione e del relativo Piano Urbanistico attuativo sono state eseguite e l'urbanizzazione è stata completata, con cessione al Comune delle aree destinate a standard, avvenuta con atto di cessione gratuita in data 8/4/2009 n. 127650 rep. notaio B. Itri, registrato a Vicenza (ufficio Vicenza 2) in data 6/5/2009 al n. 3146 serie 1T e trascritto a Vicenza il 7/5/2009 ai nn. 9617/6008.

Conformità urbanistico-edilizia

Difformità riscontrate: nessuna.

Abusi: nessuno.

Sanabilità e costi:

- oneri e spese tecniche presunti per commerciabilità **€ 0,00**

CDU: Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Asigliano Veneto in data 5/1/2021 (all. n. 2C).

VALORE E VENDIBILITA'

Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate (Catasto e Conservatoria - Sister), UTC di Asigliano Veneto, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale, quotazioni borsa immobiliare OMI, borsino immobiliare.

Metodo di valutazione:

Per esprimere la valutazione si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco dei beni, comparato con i dati inerenti il valore di immobili raffrontabili, corretti in relazione all'area geografica e urbanistica e ai prezzi attuali del mercato.

I terreni sono ubicati nella nuova zona produttiva di Asigliano denominata Ca' D'Oro, oggetto di Piano di Lottizzazione produttiva collaudato, con le opere di urbanizzazione primaria eseguite e già cedute all'Amministrazione comunale.

Si trovano dislocati lungo via Cà d'Oro, via 1° Maggio e via dell'Industria, ai confini con i Comuni di Orgiano e Poiana, a nord ovest del centro del Comune di Asigliano Veneto, comune con una popolazione residente di 883 abitanti al 2020.

Il valore attribuito tiene conto di consistenza, opere di urbanizzazione, destinazione urbanistica e stato dei beni; i lotti vengono accorpati rispettando le planimetrie di PdL in corpi da 2A a 2H in modo da evitare, almeno in prima proposta, di eseguire frazionamenti. I terreni sono pianeggianti, liberi e in condizioni di manutenzione generale sufficienti.

I beni risultano liberamente commerciabili per le norme del DPR 380/01 smi e della L. 122/10.

L'APE Attestato di Prestazione Energetica, non è necessario per i terreni; il CDU Certificato di Destinazione Urbanistica, richiesto dal perito e rilasciato in data 5/1/2021 con validità di un anno, è allegato.

La perizia è eseguita sugli immobili senza considerare eventuali difetti o vizi occulti; al sopralluogo non sono risultati evidenti materiali che richiedano interventi di bonifica.

Per la quotazione dei beni si è proceduto alla stima considerate le caratteristiche dei beni, la richiesta del mercato e l'offerta attuale di immobili e si sono visti anche i prezzi dei fabbricati produttivi in zona, per comparazione e per tenere conto dell'incidenza del terreno sugli immobili finiti, con l'analisi dei dati seguenti.

Andamento immobiliare:

a gennaio 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 767/mq, con un aumento del 3,23% rispetto a gennaio 2020 (743 €/mq); l'andamento generale dei prezzi è tuttavia registrato in costante calo negli ultimi otto anni.



Per la valutazione dei beni con il metodo di stima immobiliare MCA Market Comparison Approach, cioè il confronto su base multiparametrica con immobili raffrontabili ubicati nella medesima zona geografica e con caratteristiche simili, si sono ricercati immobili comparabili recentemente compravenduti: non è stato reperito un numero sufficiente di compravendite utili.

- ricerca di mercato principali agenzie immobiliari on line:

si sono ricercati come parametro di confronto i prezzi richiesti per immobili produttivi in vendita nelle offerte di operatori locali, prezzi che di norma scontano un ribasso e sono riferiti ad immobili ancora invenduti.

Nel Comune di Asigliano Veneto non sono presenti offerte per terreni edificabili produttivi ed è stata reperita un'unica proposta per un capannone in Via Cà d'Oro in vendita a 180 €/mq; nel Comune di Orgiano ci sono tre offerte di terreno edificabile a destinazione artigianale/industriale, per € 51/mq ca lotto fondiario e per € 23/28/mq ca da urbanizzare. In comune di Noventa V. c'è un'offerta di terreno produttivo da urbanizzare a € 18/mq ca.

- Osservatorio Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia Entrate: per il Comune di Asigliano Veneto nel periodo 1^ sem 2020, riporta per capannoni industriali in stato normale valori compresi tra 350 e 450 €/mq di superficie lorda:

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1							
Provincia: VICENZA							
Comune: ASIGLIANO VENETO							
Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA							
Codice di zona: R1							
Microzona catastale n.: 0							
Destinazione: Produttiva							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	350	450	L			

- Borsino Immobiliare: quotazioni gennaio 2021 per gli immobili in Asigliano Veneto, zona

periferica, che indicano per capannoni tipici e produttivi in buono stato un valore di vendita tra 213 e 356 €/mq:

 Capannoni tipici		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 213,43	Euro 284,42	Euro 355,41
* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.		
 Capannoni produttivi		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 213,89	Euro 284,89	Euro 355,89

- Borsa Immobiliare CCIAA-FIAIP: non rileva quotazioni per i terreni.

- Valori minimi aree edificabili: nel Comune di Asigliano Veneto (ai fini IMU ultimo disponibile anno 2013)

DELIBERA		
1. di DETERMINARE per l'anno 2013 i valori minimi di verifica I.M.U. (Imposta Municipale propria) di cui al D.L. n. 201/2011, come di seguito indicato:		
- zona A _centro storico	Euro	110,00 /mq
- zona B _completamento edilizio	Euro	110,00 /mq
- zona C _espansione edilizia – da urbanizzare	Euro	30,00 /mq
- zona C _espansione edilizia – urbanizzata	Euro	110,00 /mq
- nuova edificazione residenziale prevista nel PATI	Euro	4,00 /mq
- zona D2 – Artigianato produttivo – Lott. Villanova – urbanizzata	Euro	50,00 /mq
- zona D2 – Artigianato produttivo – Lott. Ca' d'Oro – urbanizzata	Euro	83,00 /mq
- zona D5 – Agroindustriale – Lott. Ca' d'Oro – urbanizzata	Euro	83,00 /mq
- zona E – zona con intervento edilizio puntuale	Euro	70,00 /mq
- zona F – zona a servizi e attrezzature pubbliche	Euro	3,00 /mq

nel confinante Comune di Orgiano (ai fini IMU anno 2019)

 Comune di Orgiano Provincia di VICENZA				
Originale				
Verbale di deliberazione della Giunta Comunale				
N. 45		OGGETTO: REVISIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO AREE FABBRICABILI DAL 01.01.2019		
Del 19/11/2018				
ZONA D2 COMMERCIALE, DIREZIONALE, ARTIGIANALE DI SERVIZIO DI ESPANSIONE SOGGETTA A STRUMENTO URBANISTICO				
SOTTOZONA	VALORE AREA URBANIZZATA		VALORE AREA DA URBANIZZARE	
	Anno 2012	2019	Anno 2012	2019
D2/1	€/MQ. 140	105	€/MQ. 60	45
D2/3	€/MQ. 140	105	€/MQ. 55	41,25

Tenuto conto di quanto sopra riportato, si è definito il più probabile valore di mercato unitario di € 30/mq commerciali per i terreni in zona produttiva D5 e di € 35/mq

commerciali per i terreni in zona D2, e un valore complessivo come segue:

LOTTO 2 Comune di Asigliano Veneto - Terreni Fg. 2	<i>Sup. comm. mq</i>	<i>Valore U. €/mq</i>	<i>Valore Stima €</i>
CORPO A: - ZONA D5 terreni m.nn. 170, 171, 295, 194, 195, 164, 165, 166, 167, 211, 212, 182, 198, 320, 323	28.854	€ 30,00	€ 866.000,00
CORPO B: - ZONA D5 terreni m.nn. 288, 290	7.046	€ 30,00	€ 211.000,00
sub totale terreni D5	35.900	€ 30,00	€ 1.077.000,00
CORPO C: - ZONA D2 terreni m.nn. 310, 311	8.240	€ 35,00	€ 288.000,00
CORPO D: - ZONA D2 terreni m.nn. 186, 187, 202, 206, 208, 235, 238	60.757	€ 35,00	€ 2.126.000,00
CORPO E: - ZONA D2 terreno m.n. 302	7.487	€ 35,00	€ 262.000,00
CORPO F: - ZONA D2 terreno m.n. 303	7.360	€ 35,00	€ 258.000,00
CORPO G: - ZONA D2 terreno m.n. 304	8.305	€ 35,00	€ 291.000,00
CORPO H: - ZONA D2 terreno m.n. 345	18.825	€ 35,00	€ 659.000,00
sub totale terreni D2	110.974	€ 35,00	€ 3.884.000,00
VALORE DI MERCATO area totale arr.	146.874		€ 4.961.000,00
Adeguamenti e correzioni della stima: due diligence			
detrazione per regolarizzazione edilizia			/
detrazione per regolarizzazione catastale			/
detrazione per redazione APE: non necessario			/
detrazione per stato di manutenzione e d'uso:			/
stato di possesso: liberi			/
detrazione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili			/
detrazione per spese condominiali insolute			/
VALORE COMPLESSIVO DI MERCATO al netto di adeguamenti e correzioni arr.			€ 4.961.000,00

Il più probabile valore di mercato dei beni lotto 2 è pertanto il seguente:

LOTTO 2 CORPO A € 866.000,00 (euro ottocentosessantaseimila/00).

LOTTO 2 CORPO B € 211.000,00 (euro duecentoundicimila/00).

LOTTO 2 CORPO C € 288.000,00 (euro duecentoottantottomila/00).

LOTTO 2 CORPO D € 2.126.000,00 (euro duemilionicentoventiseimila/00).

LOTTO 2 CORPO E € 262.000,00 (euro duecentosessantaduemila/00).

LOTTO 2 CORPO F € 258.000,00 (euro duecentocinquantottomila/00).

LOTTO 2 CORPO G € 291.000,00 (euro duecentonovantunomila/00).

LOTTO 2 CORPO H € 659.000,00 (euro seicentocinquantanovemila/00).

Il più probabile valore complessivo dei Corpi 2A-2B-2C-2D-2E-2F-2G-2H è stimato in € **4.961.000,00** (euro quattromilioninovecentosessantunomila/00).

Confronto con trasferimenti pregressi: /

Giudizio di vendibilità: modesta tenuto conto del mercato, potrebbe esserci un interesse da parte di operatori del settore produttivo.

Forme di pubblicità: annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

STATO DI POSSESSO : libero

Locazione: /

Comodato: /

Assegnazione al coniuge: /

Affitto azienda: /

Sine titolo: /

Opponibilità (art. 2923 c.c.): /

VINCOLI E ONERI

Pertinenze: /

Usufrutto, uso, abitazione: /

Servitù: /

Convenzioni edilizie:

- **convenzione urbanistica** autenticata nelle firme in data 28/8/2002 n. 91085 rep. notaio B. Itri, registrata a Vicenza (AE Vicenza 2) il 6/9/2002 al n. 2431 atti privati e trascritta a Vicenza il 17/9/2002 ai nn. 21050/14146 a favore Comune di Asigliano Veneto e contro --- Omissis ---.

Si richiamano gli obblighi e vincoli di carattere urbanistico discendenti dalla convenzione e gli obblighi posti a carico dei richiedenti i permessi di costruire; in particolare saranno da versare al Comune la quota parte a saldo degli oneri di urbanizzazione secondaria e il contributo per incidenza delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e per la sistemazione ambientale dei luoghi eventualmente danneggiati.

Si fa presente che in alcuni atti risulta richiamato un "regolamento", per la disciplina dell'uso delle parti comuni all'intero "Complesso Ca' d'Oro", nel quale sono state indicate le modalità di utilizzo, manutenzione ed amministrazione di tutte le parti comuni. In base a detto "regolamento" le spese ordinarie e straordinarie per la manutenzione e conservazione di tutte le parti comuni ricomprese nel " Complesso Ca' d'Oro " saranno suddivise tra i proprietari di tutti gli immobili ricompresi nell'intero " Complesso Ca' d'Oro " sulla base delle quote millesimali quali risultano dalla tabella millesimale che trovasi allegata al regolamento suddetto.

Vincoli storico-artistici: /

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: /

Prelazione agraria: /

Altri vincoli o oneri: gli originari m.n. 4, 13, 33 e 63 erano gravati da vincolo di indivisibilità trentennale per atto del 22/10/1973 ai n.ri 29.583/1.028 del notaio O. Andriolo trascritto a Vicenza il 9/11/1973 ai n.ri 11539/9202 (superato).

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: *non fa parte di condominio*

Spese medie ordinarie annue di gestione o manutenzione: non indicate

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori alla perizia: nessuna

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): /

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Titolo di acquisto del debitore:

--- **OMISSIS** --- con sede in Vicenza (VI) - P IVA ---

Omissis ---proprietaria dal 29/7/2014 ad oggi

- con atto in data 29/7/2014 notaio G. Rizzi n. 115791 rep., trascritto AE di Vicenza il 31/07/2014 ai nn. 12519/9551, atto di trasformazione di società da --- OMISSIS --- a --- OMISSIS ---. rif. a: piena proprietà beni in Altavilla Vic.na CF Fg. 1 m.nn. 779 sub 5-6-8 (Lotto 1 CorpoA e B di perizia);
e beni in Asigliano Veneto CT Fg. 2 terreni m.nn. 164, 165, 166, 167, 170, 171, 182, 186, 187, 194, 195, 198, 202, 206, 208, 211, 212, 235, 238 288, 290, 295, 302, 303, 304, 310, 311, 320, 323, 345 (corpi da 2A a 2H di perizia).

Regime patrimoniale: SRL

- con atto in data 23/12/2013 notaio G. Rizzi n. 115507 rep., registrato a AE Vicenza 1 il 8/1/2014 al n. 147 serie 1T e trascritto AE di Vicenza il 15/1/2014 ai nn. 701/565, atto di mutamento di denominazione o ragione sociale da --- OMISSIS --- a --- OMISSIS ---
Immobili siti in Altavilla Vicentina (VI), Asigliano Veneto (VI) come sopra indicati.

- con atto in data 22/12/2011 notaio G. Rizzi n. 113974 rep., registrato a AE Vicenza 1 il 23/12/2011 al n. 9603 serie 1T, trascritto AE di Vicenza il 23/12/2011 ai nn. 25070/16594, atto di fusione di società per incorporazione di --- OMISSIS --- nella --- OMISSIS ---
Immobili siti in Asigliano Veneto (VI) come sopra indicati.

Elenco precedenti proprietari nel ventennio:

provenienza a “--- OMISSIS ---” con sede in VICENZA c.f. --- Omissis ---
proprietaria dal 27/7/2001 al 21/12/2011

- con atto in data 27/7/2001 notaio B. Itri n. 81563 rep., registrato a Vicenza 2 il 1/8/2001 n. 2080 pu, e trascritto a Vicenza il 4/8/2001 ai nn. 18205/12788
atto di **compravendita** contro “--- Omissis ---” con sede in Brendola , via Orna 13 CF 02554470241

rif a: immobili in Asigliano Veneto (VI), CT fg. 2 m.nn. 32 e 45 (ora m.n. 164-165-166-167)

- con atto in data 27/7/2001 notaio B. Itri n. 81565 rep., registrato a Vicenza 2 il 1/8/2001 n. 2091 pu., e trascritto a Vicenza il 29/8/2001 ai nn. 19366/13564

atto di **compravendita** contro “--- Omissis ---” con sede in Rovigo CF 01179390297
rif a: immobili siti in Asigliano Veneto (VI), CT fg. 2 m.nn. 4-13-33-63-10-11-25-64-65-66-21-23-15-103-105-106-104 per ½ (da cui derivano gli attuali m.n. 170-171-194-195-198-202-182-186-187-182-206-208-295-320-323-288-290-310-311-235-238-302-303-304-345 e altri beni)

proprietaria dal 28/8/2002 al 21/12/2011

- con atto in data 28/8/2002 notaio B. Itri n. 91084 rep., trascritto a Vicenza il 16/09/2002 ai nn. 20993/14098

atto di **permuta** contro --- Omissis --- nato Albettone --- Omissis --- CF --- OMISSIS --- per ½ e --- Omissis --- nato Albettone --- Omissis --- CF --- OMISSIS --- per ½

rif a: immobili siti in Asigliano Veneto (VI), CT fg. 2 m.n. 113

provenienza a “--- Omissis ---” proprietaria dal 4/9/2000 al 26/7/2001

con atto di compravendita in data 4/9/2000 notaio F. Golin n. 6507 rep, registrato a Vicenza 2 il 25/9/2000 al n. 2248 pu., trascritto AE Vicenza il 29/9/2000 ai nn. 20934/14703.

provenienza a “--- Omissis ---”

proprietaria dal 26/7/2001 al 26/7/2001

- con atto in data 26/7/2001 notaio F. Golin n. 9989 rep., registrato a Lonigo, trascritto AE Vicenza il 30/8/2001, atto di compravendita contro --- Omissis --- con sede in Orgiano c.f. 02870600240 per i m.nn. 4, 13, 33, 63, 10, 11, 25, 64, 65, 66, 21, 23.

- con atto in data 26/7/2001 notaio F. Golin n. 10035 rep., registrato a Lonigo il 2/8/2001 al n. 2105 trascritto AE Vicenza, atto di compravendita contro “--- Omissis --- “ di

--- Omissis --- con sede in Asigliano c.f. --- Omissis --- per i m.nn. 15, 103,105, 106 e 104.

provenienza a “--- Omissis --- per ½ e --- Omissis --- per ½” proprietari dal 13/4/1989 al 27/8/2002

- con atto 13/4/1989 n. 81663 notaio O. Andriolo, reg. Vicenza 2/5/1989 n. 1063 contro Trevisan Tiziano nato Agugliaro 12/2/1928.

provenienza a --- OMISSIS --- con sede in Orgiano proprietaria dal 27/10/2000 al 26/7/2001

con atto di conferimento in società in data 27/10/2000 notaio F. Golin n. 7012 rep., trascritto AE Vicenza il 24/1/2001 ai nn. 1892/1296, atto di rettifica in data 29/6/2001 n. 9708 rep., trascritto AE Vicenza il 26/7/01 ai nn. 17128/12081 e successivo atto di rettifica in data 3/12/02 n. 93370 rep., trascritto AE Vicenza il 20/12/02 ai nn. 30319/20358

i beni sono conferiti da Trevisan Edoardo n. Albettone il 16/09/1968, --- Omissis --- n. Albettone il --- Omissis ---, --- Omissis --- n. Albettone il --- Omissis ---.

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

nominativi --- OMISSIS ---- --- OMISSIS ---

- **Ipoteca legale** derivante da **ruolo** (art. 77 DPR n. 602/73) a favore di **EQUITALIA NORD S.P.A.** sede Milano (MI) CF --- Omissis --- in data 18/6/2014 al n. 535/12414 rep., iscritta AE Vicenza il 1/7/2014 ai nn. 10374/1488

Importo ipoteca € 4.444.089,40;

Importo capitale € 2.222.044,70;

iscritta contro --- OMISSIS --- sede Vicenza CF ---

Omissis ---riferita a:

- beni in Altavilla Vicentina CF Fg. 1 m.nn. 779 sub 5-6-8 (Lotto 1 Corpo A e B di perizia)

- beni in Asigliano V.to CT Fg. 2 terreni (lotti da 2A a 2H di perizia)

- Sentenza dichiarativa di fallimento a favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO --- OMISSIS ---** - a firma di Tribunale di Vicenza in data 23/7/2020 al n. 66 rep, trascritto AE Vicenza in data 22/10/2020 ai nn. 19590/13407.

rif a: immobili siti in Asigliano Veneto (VI) e Altavilla Vicentina (VI).

nominativo --- OMISSIS ---:

- **Ipoteca legale** derivante da ruolo (art. 77 DPR n. 602/73) a favore di **EQUITALIA NORD S.P.A.** sede Milano CF --- Omissis --- in data 27/01/2015 al n. 580/12415 rep., iscritta AE Vicenza il **2/2/2015** ai nn. 1781/235

Importo ipoteca € 2.705.415,42 - Importo capitale € 1.352.707,71;

iscritta contro --- OMISSIS --- sede Vicenza CF --- Omissis ---

riferita a:

- beni in Altavilla Vicentina CF Fg. 1 m.nn. 779 sub 5-6-8 (Lotto 1 Corpo A e B di perizia)

- beni in Asigliano V.to CT Fg. 2 terreni (lotti da 2A a 2H di perizia).

Nota: iscrizione successiva al mutamento di denominazione sociale da --- OMISSIS --- a--- OMISSIS --- e alla trasformazione da --- OMISSIS --- a --- OMISSIS ---.

nominativo --- OMISSIS ---:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di **apertura di credito** a favore di **BANCA ANTONVENETA SPA** sede Padova CF 02691680280 (ora Banca Monte dei Paschi di Siena SpA per atto di Fusione per Incorporazione del 23/4/2013 rep. nn.

32325/15162 notaio Zanchi, reg. AE di Siena il 23/4/2013 al n. 2452), a firma notaio B. Itri

in data 20/06/2003 al n. 97901 rep., iscritta a Vicenza il 26/6/2003 ai nn. 15881/3275

Importo ipoteca € 29.600.000,00 - Importo capitale € 14.800.000,00

Tasso interesse annuo 4,4%, interessi -, spese -, importi variabili - durata 2 anni

iscritta contro --- **OMISSIS** --- sede in Vicenza CF --- Omissis ---

riferita a: Asigliano Veneto CT Fg. 2 terreni m.nn. 11, 63, 164, 165, 166, 167, 169, 170, 171, 173, 174, 175, 176, 177, 179, 182, 183, 185, 186, 187, 189, 190, 191, 193, 194, 195, 196, 198, 200, 202, 204, 206, 208, 210, 211, 212 (corpi da 2A a 2H di perizia e altri beni).

1. Annotazione n. 3012 del 23/10/2003 (restrizione di beni)
2. Annotazione n. 1831 del 01/06/2004 (restrizione di beni)
3. Annotazione n. 4369 del 29/12/2004 (restrizione di beni)
4. Annotazione n. 3585 del 18/10/2005 (modifica di contratto di finanziamento)
5. Annotazione n. 4316 del 14/12/2005 (restrizione di beni)
6. Annotazione n. 4950 del 16/11/2006 (restrizione di beni)
7. Annotazione n. 4946 del 19/12/2007 (restrizione di beni)
8. Annotazione n. 135 del 21/01/2008 (restrizione di beni)
9. Annotazione n. 1593 del 11/05/2009 (restrizione di beni)
10. Annotazione n. 2250 del 29/06/2009 (dilazione termini di rimborso del debito con scadenza 20/6/2011)
11. Annotazione n. 2815 del 07/08/2009 (restrizione di beni)
12. Annotazione n. 2918 del 14/08/2009 (restrizione di beni)
13. Annotazione n. 1138 del 02/04/2010 (dilazione termini di rimborso del debito con scadenza 20/6/2015)
14. Annotazione n. 1962 del 22/06/2010 (restrizione di beni)
15. Annotazione n. 2548 del 10/08/2010 (restrizione di beni)
16. Annotazione n. 1377 del 04/07/2012 (restrizione di beni)
17. Annotazione n. 1593 del 01/08/2012 (restrizione di beni)
18. Annotazione n. 85 del 24/01/2014 (restrizione di beni)
19. Annotazione n. 86 del 24/01/2014 (riduzione di somma capitale ad Euro 7.751.846,23)
20. Annotazione n. 87 del 24/01/2014 (quietanza e conferma)

Pignoramenti: nessuno

Elenco delle formalità che saranno cancellate/ristrette:

- Iscrizione AE Vicenza il 26/6/2003 ai nn. 15881/3275
- Iscrizione AE Vicenza il 1/7/2014 ai nn. 10374/1488
- Iscrizione AE Vicenza il 2/2/2015 ai nn. 1781/235
- trascrizione AE Vicenza 22/10/2020 ai nn. 19590/13407

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: i terreni sono stati accorpati senza frazionamenti e rispettando le planimetrie di PdL in corpi da 2A a 2H, che costituiscono lotti singoli di vendita.

Composizione e valore: /

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio: beni per intero

Separazione quota: /

Divisione totale: /

Valore quota: /

OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: /.

Vicenza, febbraio/marzo 2021

il perito arch. Scilla Zaltron



ALLEGATI:

- allegato 2A - estratto di mappa, visure catastali;
- allegato 2B - documentazione fotografica;
- allegato 2C - Certificato di Destinazione Urbanistica, estratti NTO e NTA PdL, nota trascrizione convenzione;
- allegato 2D - elenchi sintetici delle formalità, titoli e note provenienza.

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: dott. Paolo Zuffellato - Perito: arch. Scilla Zaltron