



Tribunale di Vicenza - Fallimento n. 45/2019 R.G. – Rapporto di valutazione Lotto 2

!

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. 45/2019

### FALLIMENTO

--- Omissis ---

**Diritto** (pag. 3): Piena Proprietà per 1/1 --- OMISSIS --- sede Vicenza CF --- Omissis -  
--

**Bene** (pag. 3): Terreno di complessivi 11.343 mq catastali, con porzione di 10.065 mq che ricade in zona urbanistica residenziale di espansione soggetta a Strumento Urbanistico Attuativo N. 27 (con PdL da redigere/completare) e porzione di 1.278 mq che ricade in zona agricola di collina e in zona produttiva D1-D2 (residuale).

**Ubicazione** (pag. 3): Comune di Colceresa (ex Mason Vic.no) lungo la strada provinciale SP VIII – Via Turra sulla direttrice Breganze-Marostica.

**Stato** (pag. 4): sufficiente

**Lotti** (pag. 15): lotto n. 2

**Dati Catastali attuali** (pag. 5): Comune di Mason Vicentino Catasto Terreni Fg. 2 m.n. 315

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 15): nessun pignoramento

**Irregolarità/abusi** (pag. 9): nessuno

**Valore di stima** (pag. 12): Valore di mercato al netto adeguamenti ! **312.000,00**

**Vendibilità** (pag. 12): modesta

**Motivo** (pag. 12): andamento del mercato

**Pubblicità** (pag. 12): operatori settore, annuncio vendita legale, agenzie specializzate

**Occupazione** (pag. 12): libero

**Oneri** (pag. 12): nessuno

**Varie** (pag.): /

**APE** (pag. 5): APE non necessario (terreno)

**CDU** (pag. 9): rilasciato in data 5/6/2020 (validità 1 anno)

#### ALLEGATI:

allegato 1 - estratto di mappa, visure catastali; allegato 2 - convenzione, integrazione, pratiche edilizie PdL non completato allegato 3 - estratto Osservazione alla Variante PATI e risposta del Comune; CDU; allegato 4 - elenco sintetico delle formalità, titolo e nota provenienza (da --- OMISSIS ---).

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

!

*Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 52 del Decreto Legge 90 del*

2 di 21

Firmato Da: ZALTRON SCILLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55468821ad994b0372bd32f1c6d2e



24/06/2014

Vicenza, 09/07/2020

Curatore Dott. Paolo Zuffellato

Tribunale di Vicenza - Fallimento n. 45/2019 R.G. – Rapporto di valutazione Lotto 2

!

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

### QUESITO

Valutazione completa dei beni immobili di competenza dell'emarginato Fallimento.

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'incarico di esperto estimatore dei beni immobili è stato comunicato dal Curatore in data 29/3/2019 – Giudice D. dott. Giuseppe Limitone 19/3/2019 – trasmesso 26/3/19.

Si sono svolte ricerche presso:

- Agenzia delle Entrate di Vicenza – Catasto: estratto di mappa, visure attuali e storiche (visure 8/5/19 e seg.);
- Ufficio Tecnico del Comune di Colceresa (ex Mason Vicentino): documentazione urbanistica e CDU, pratiche edilizie (accesso agli atti 9/5/19; visione pratiche e copie 31/5/19, settembre 2019);
- Agenzia delle Entrate di Vicenza – Conservatoria Bassano del Grappa: trascrizioni, pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie, provenienze; - agenzie immobiliari e operatori locali.

Il sopralluogo è stato eseguito il 10/7/19.

La scheda sintetica di valutazione è stata anticipata al Curatore dr. P. Zuffellato il 5/9/19. In data 5/9/19, a seguito delle verifiche peritali, l'UTC indicava che la variante al PATI in fase di predisposizione in adempimento delle disposizioni regionali (L.R. 14/17) avrebbe potuto modificare la destinazione dell'area; tale variazione, che avrebbe comportato la revisione della valutazione, trovava riscontro nella Variante N. 1 al PATI adottata con D.C.C. n° 34 del 25/9/2019, con cui l'area veniva stralciata dalle aree residenziali edificabili. Pertanto è stata presentata Osservazione dal Curatore del Fallimento il 25/11/2019; in data 12/2/2020 l'UTC comunicava che in sede di approvazione della Variante al PATI con D.C.C. N. 5 del 21/1/2020 l'osservazione è stata accolta e recepita con conferma della destinazione urbanistica precedente.

La destinazione dell'area veniva quindi reiterata nel 1° PI del Comune di Colceresa approvato con D.C.C. N. 20 del 29/4/2020, efficace dal 3/6/2020.

### IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

**Diritto:** Piena Proprietà per 1/1 ditta --- OMISSIS --- con sede Vicenza CF --- Omissis ---

**Bene e ubicazione:** in Comune di Colceresa (ex Mason Vic.no) lungo la S.P. VIII – Via Turra sulla direttrice Breganze-Marostica, terreno di complessivi 11.343 mq catastali, di cui 10.065 mq che ricadono in zona urbanistica residenziale di espansione soggetta a Strumento Urbanistico Attuativo N. 27 (lf 1 mc/mq; con PdL da redigere/completare),

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

!

*Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 52 del Decreto Legge 90 del*

3 di 21

Firmato Da: ZALTRON SCILLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55468821ad994b0372bd32ffef1d6d2e



24/06/2014

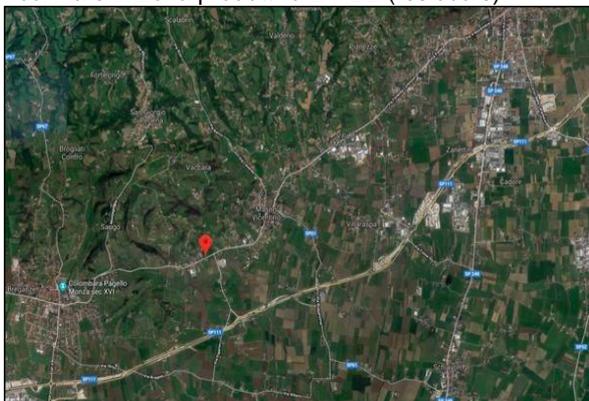
Vicenza, 09/07/2020

Curatore Dott. Paolo Zuffellato

Tribunale di Vicenza - Fallimento n. 45/2019 R.G. – Rapporto di valutazione Lotto 2

!

già oggetto di Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata denominato “La Fenice” con iter amministrativo non completato, e porzione di 1.278 mq che ricade in zona agricola di collina e in zona produttiva D1-D2 (residuale).



*localizzazione dei beni*

**Caratteristiche zona:** residenziale, posta a ovest del centro storico di Mason Vicentino, vicina a zone residenziali, produttive e agricole.

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

Principali collegamenti pubblici (Km): SP111 (1,2), SP248 (6), A31 casello Dueville (11), prossimo casello SPV (5), centro di Mason Vicentino (1,3) dove sono i principali servizi pubblici e sociali.

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

!

*Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 52 del Decreto Legge 90 del*

4 di 21

Firmato Da: ZALTRON SCILLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55468821ad994b0372bd132ffc1d6d2e



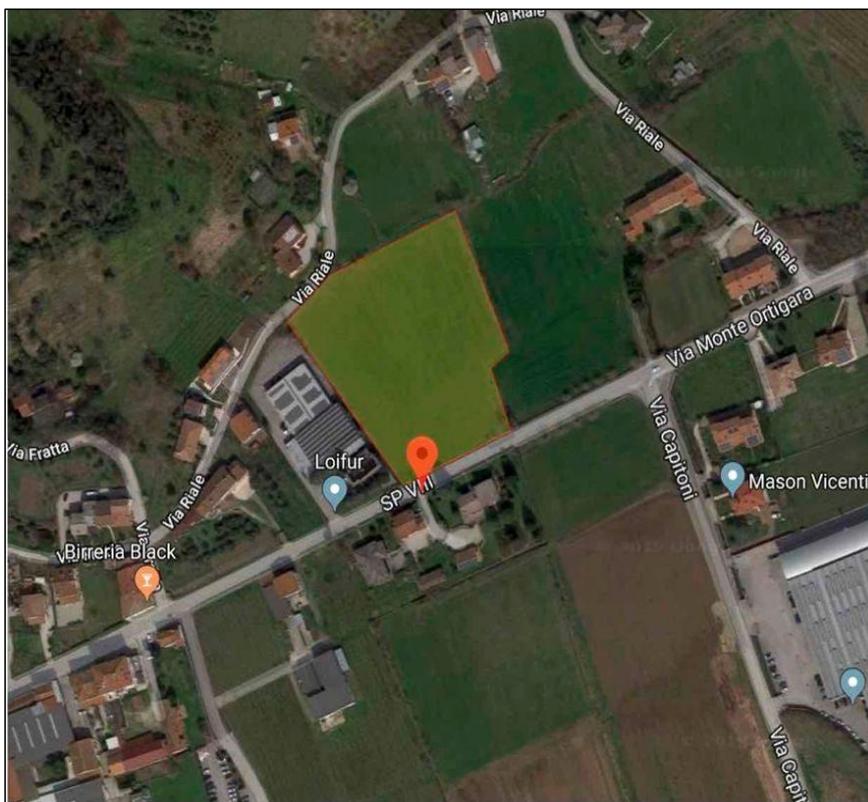
24/06/2014

Vicenza, 09/07/2020

Curatore Dott. Paolo Zuffellato

Tribunale di Vicenza - Fallimento n. 45/2019 R.G. – Rapporto di valutazione Lotto 2

!



ortofoto conindividuazione dei beni

**Descrizione:**

Terreno di complessivi 11.343 mq catastali, in lieve pendenza e con dislivello rispetto alla strada provinciale, attualmente tenuto a prato, non recintato.



Foto dalla strada provinciale via Turra

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

!

*Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 52 del Decreto Legge 90 del*

5 di 21



24/06/2014

Vicenza, 09/07/2020

Curatore Dott. Paolo Zuffellato

Tribunale di Vicenza - Fallimento n. 45/2019 R.G. – Rapporto di valutazione Lotto 2

!

<b>DATI TECNICI</b>		in base a dati catastali e urbanistici		
Comune di Colceresa Comune catastale Mason V.no CT Fg. 2	sup. cat mq	rapp. mercantili	sup. comm. mq	vol edif. mc
m.n. 315	11.343	1,00	11.343	
in ZTO residenziale di espansione soggetta a SUA n 27	10.065	1,00	10.065	10.065
ZTO agricola di collina/ produttiva (residuale)	1.278	1,00	1.278	/

**Necessità di interventi manutentivi urgenti:**

nessuna; tenuto conto dello stato degli immobili non appaiono necessarie e non sono state segnalate opere di manutenzione straordinarie urgenti.

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

**STORIA CATASTALE****Dati catastali attuali:**

in ditta --- OMISSIS --- con sede in Vicenza CF --- Omissis ---- Proprietà per 1/1  
Catasto Terreni - Comune di Mason Vicentino - Fg. 2  
- **m.n. 315** prato, cl. 3, sup. Ha 1.13.43, RD! 55,65 RA! 35,15

**Variazioni storiche:** catasto terreni: il m.n. 315 è prato di ha 1.13.43 all'Impianto meccanografico del 30/6/1974.

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

!

*Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 52 del Decreto Legge 90 del*

6 di 21

Firmato Da: ZALTRON SCILLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55468821ad994b0372bd32ffc1d6d2e



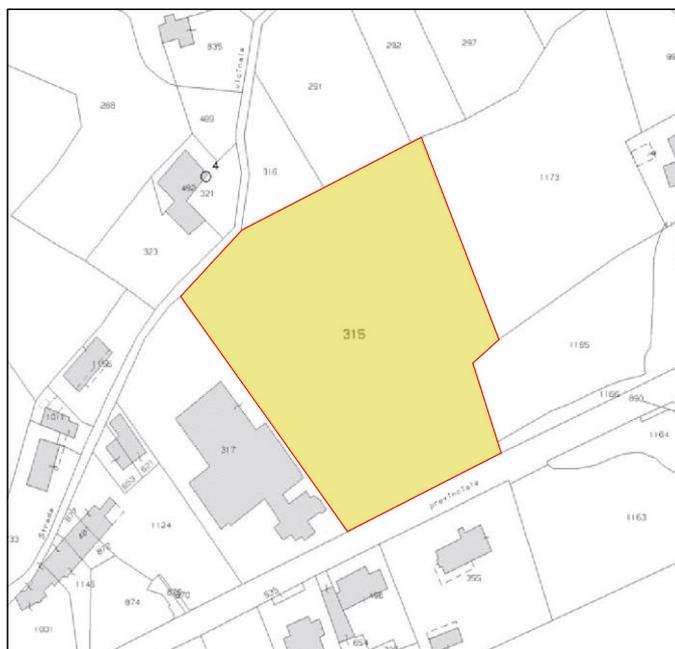
24/06/2014

Vicenza, 09/07/2020

Curatore Dott. Paolo Zuffellato

Tribunale di Vicenza - Fallimento n. 45/2019 R.G. – Rapporto di valutazione Lotto 2

!



estratto di mappa catastale con individuazione beni

**Conformità catastale** conforme

Spese tecniche e oneri AE presunti per la regolarizzazione catastale

**0,00**

!

**Confini:** in senso NESO secondo la mappa C.T. Fg. 2 il terreno m.n. 315 confina con: strada vicinale, m.nn. 316, 291, 292, 1173, 1165, 1166, strada provinciale, m.n. 317.

**REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA**

**Titoli urbanistici:**

Secondo il vigente Piano di Assetto Territoriale Intercomunale **PATI** denominato "Area Colceresa Marostica Ovest" adottato con D.C.C. n. 25 del 11/6/2008, approvato con Conferenza di Servizi in data 28/5/09, ratificato con D.G.R.V. n. 2716 del 15/9/09 e pubblicato sul B.U.R. n. 82 del 6/10/09, il terreno Fg. 2 m.n. 315 ricade nell'Ambito Territoriale Omogeneo ATO 12 – collina art. 9-10;

Tav. 1- Vincoli: porzione in fascia di rispetto viabilità e fascia di rispetto idrografia LR11/2004 art 41 lett g – art. 7 nta; vincolo sismico OPCM 3274/2003 Zona 3, art. 7 nta;

Tav. 2- Invarianti: a confine sud lungo la strada provinciale viabilità panoramica - art. 8 nta; Tav. 3- Fragilità: compatibilità geologica ai fini urbanistici area idonea a condizione art.7 nta

Tav. 4- Trasformabilità:

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

!

*Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 52 del Decreto Legge 90 del*

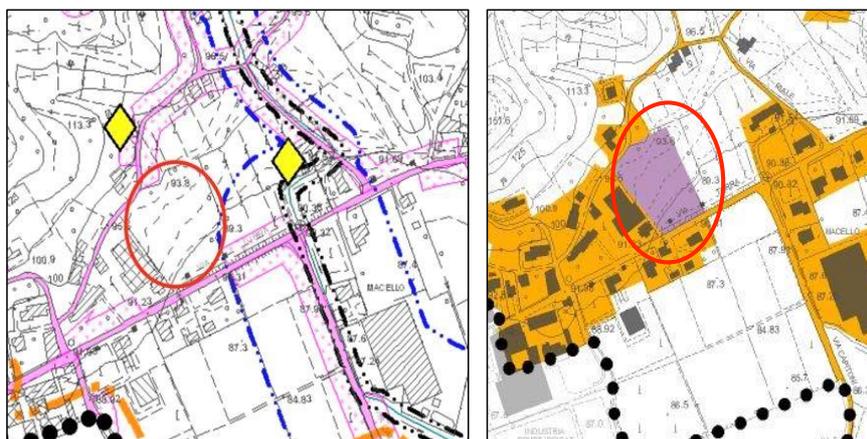
7 di 21



Tribunale di Vicenza - Fallimento n. 45/2019 R.G. – Rapporto di valutazione Lotto 2

!

La **variante di adeguamento del PATI** approvata con Del.C.C. N. 5 del 21/1/2020, redatta ai sensi della LR 14/2017 e DGRV 668/2018, conferma l'area edificabile come "ambito regolato da accordo pubblico-privato antecedente alla data di entrata in vigore della L.R. 14/2017 (deroga al limite di consumo di suolo ai sensi del commi 6 e 12 dell'art. 13)"; le rimanenti sono indicate agricole e la porzione residuale ad ovest in AUC.



estratti PATI - TAV 1 Vincoli

TAV 4A perimetrazione AUC

Secondo il primo Piano degli Interventi **PI** del Comune di Colceresa approvato con Del.C.C.

n. 20 del 29/04/2020 di approvazione ed efficace dal 3/06/2020, una porzione del terreno è classificata in zona residenziale di espansione soggette a Strumento Urbanistico Attuativo N. 27 - art. 33-36 (indice edif. territoriale 1,0 mc/mq, h max = 6,8 m) zto; una porzione in zona agricola di collina art. 43 nto e una porzione in zone per insediamenti produttivi artigianali e industriali soggette a Intervento Edilizio Diretto prod 15 (residuale). La Tav. vincoli e tutele riporta compatibilità geologica – area idonea a condizione e parte in area non idonea - art. 24; porzione a nord e a sud in fasce di rispetto stradale – art. 53.

Il **CDU** n. 24 del 5/6/2020 rilasciato dal Comune di Colceresa, per il terreno Fg. 2 mapp. 315 riporta (Allegato 3):

**Zonizzazione:** parte zona residenziale di espansione soggetta a Strumento Urbanistico Attuativo n. 27 e parte zona agricola di collina;

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

!

*Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 52 del Decreto Legge 90 del*

8 di 21

Firmato Da: ZALTRON SCILLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55468821ad994b0372bd32f1c1d6d2e



24/06/2014

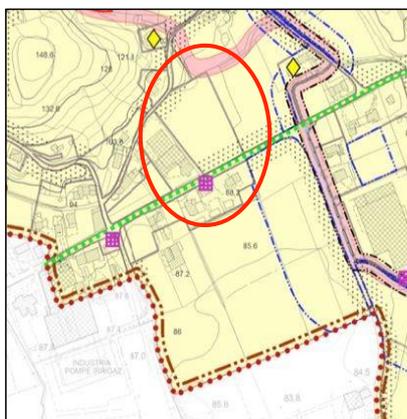
Vicenza, 09/07/2020

Curatore Dott. Paolo Zuffellato

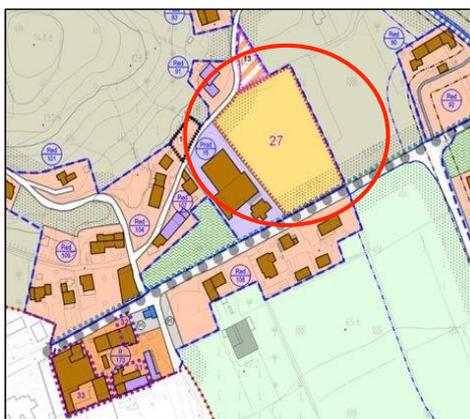
Tribunale di Vicenza - Fallimento n. 45/2019 R.G. – Rapporto di valutazione Lotto 2

!

**Vincoli e tutele:** parte in fascia di rispetto stradale mt 20, nei pressi viabilità panoramica e rete percorsi di mobilità lenta, parte in area geologicamente idonea a condizione e parte in area non idonea.



estratto PI – vincoli



estratto PI – zonizzazione

L'estratto delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi è allegato al CDU n. 24-2020 e richiama gli artt. 10, 15, 24, 27, 32, 33, 36, 43, 49, 50, 51, 53, e l'Allegato A – repertorio normativo.

In particolare l'Allegato A REPERTORIO NORMATIVO - Zone Residenziali Di Espansione Soggette a Strumento Urbanistico Attuativo riporta:

Num.	Tipo	Ind. Edif. Territoriale	Ind. Edif. Fondiaria	Altezza max	Testo prescrizioni
27	SUA	1.0 mc/mq		6.8 m	-

**NOTA:** in data 25/11/2019 n. 8558 prot. è stata presentata dal dr. Paolo Zuffellato, Curatore del Fallimento --- Omissis --- in liquidazione, Osservazione alla variante N. 1 al PATI Piano di Assetto del Territorio Intercomunale adottata con D.C.C. n. 34 del 25.9.2019 in adempimento delle disposizioni regionali in tema di contenimento del consumo di suolo (L.R. 14/17), chiedendo "che sia valutato che l'area ricade all'interno dei criteri di cui all'art 13 della LR 14/17 in quanto il procedimento di approvazione del Piano di lottizzazione era in corso alla data di entrata in vigore della medesima legge regionale e che sia quindi ripristinata la previsione di PATI e PI", osservazione che è stata accolta dal Comune di Colceresa e recepita nella Variante al PATI approvata con Del. CC N. 5 del 21/1/2020 e nel 1° PI del Comune di Colceresa approvato con Del. CC N. 20 del 29/4/2020.

**Pratiche urbanistiche ed edilizie:**

L'area è stata oggetto di un accordo urbanistico finalizzato alla trasformazione dell'area da agricola a edificabile residenziale, che si è perfezionato con Convenzione per

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

!

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 52 del Decreto Legge 90 del

9 di 21

Firmato Da: ZALTRON SCILLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55468821ad994b0372bd32f1c1d6d2e



24/06/2014

Vicenza, 09/07/2020

Curatore Dott. Paolo Zuffellato

Tribunale di Vicenza - Fallimento n. 45/2019 R.G. – Rapporto di valutazione Lotto 2

!

trasformazione urbanistica concertata stipulata in data 20/6/2006 dal Segretario del Comune di Mason Vicentino n. 579 rep. con la società “--- Omissis ---”, registrata a Bassano del Grappa il 3/7/2006 al n. 1443 s. 1 , e con successivo accordo integrativo tra il Comune di Mason Vicentino e la società “--- OMISSIS ---” del 6/3/2012 n. 641 rep. Segretario Comunale, registrato a Bassano del Gr. il 16/3/2012 al n. 32 s. 1.

L'accordo integrativo 6/3/2012 era stato stipulato, con relativa Delibera di approvazione, per rinnovare i termini inizialmente previsti per la presentazione del PUA e per anticipare il versamento della somma di ! 150.000. (ALL. n. 2)

Nel 2012-2013 è stato pagato in due rate l'importo di ! 150.000,00 versato a titolo di concorso nei costi delle opere di urbanizzazione.

In data 27/6/13 con prot. 4787 era stato presentato per l'area un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato “La Fenice” che tuttavia, pur avendo dato corso all'istruttoria tecnica (con richiesta di modifiche e integrazione), alla progettazione completa e ai pareri degli enti per le opere di urbanizzazione, non risulta sia stato approvato dall'Amministrazione.

In seguito a vicende societarie di trasformazione e fusione, titolare dei diritti della convenzione in oggetto è divenuta --- Omissis ---

Con pec al Comune di Colceresa in data 23/9/2019 la curatela fallimentare comunicava la disponibilità a proseguire nell'iter del piano presentato.

Si rimanda agli allegati per una completa lettura.

Presso il competente UT sono state messe a disposizione le pratiche relative al PdL presentato per l'area (ALL. n. 2), composto da:

istanza di Permesso di Costruire per la realizzazione del Piano di Lottizzazione “La Fenice” presentata in data 27/6/2013 con n. prot. 4787 e n. P04/13; relazione istruttoria n. 1 del 18/7/2013, parere Giunta Comunale 23/7/2013; richiesta integrazioni 24/7/2013 prot.

4787/5783, in parte completate (vedasi allegato 2) con progetto urbanistico, progetto esecutivo delle opere (sistemazione verde, schema rete enel e telecom con relativi pareri, schema rete metano e acquedotto con relativi pareri GF e Etra, schema rete illuminazione pubblica, sezioni stradali, particolari costruttivi acque meteoriche, acque biologiche, acquedotto, illuminazione pubblica, stradale di progetto, profilo acque biologiche e meteoriche, preventivo sommario di spesa, indagine fonometrica, piano particellare, prontuario per la mitigazione ambientale. Lo schema generale era il seguente:

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

!

*Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 52 del Decreto Legge 90 del*

1 di 21

Firmato Da: ZALTRON SCILLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55468821ad994b0372bdc32f1c1d6d2e



24/06/2014

Vicenza, 09/07/2020

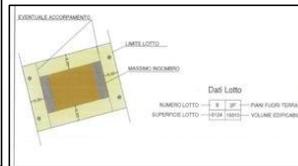
Curatore Dott. Paolo Zuffellato

Tribunale di Vicenza - Fallimento n. 45/2019 R.G. – Rapporto di valutazione Lotto 2

!



Legenda		
	A Perimetro ambito di intervento	11.140,00 mq
	B Superficie Territoriale in Z.T.O. C/2.1.3	10.065,00 mq
	C Volume edificabile max. Z.T.O. C/2.1.3 (Delibera G.R.V. n° 3359 del 23/10/2007)	10.730,00 mc
	D Capacità abitativa teorica	150 mc/ab.
	E Numero abitanti insediabili (c/d)	72 ab.
	F Area a Parcheggio (min. 3,5 mq/ab.)	292 mq = 4,05 mq/ab.
	G Area a Verde Primario (min. 5,00 mq/ab.)	508 mq = 7,05 mq/ab.
	H Area per viabilità di piano	2.393,00 mq
	I Bacino di raccolta acque meteoriche	225,00 mq
	L Superficie Fondiaria	6.647,00 mq



!"#\$%&amp;#\* ' ' !

**Conformità urbanistico-edilizia****Differmità riscontrate:** nessuna.**Abusi:** nessuno.**Sanabilità e costi:**

- oneri e spese tecniche presunti per commerciabilità

! 0,00

**CDU:** Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dal perito e rilasciato dal Comune di Colceresa N. 24/2020 in data 5/6/2020 (Allegato 3).**VALORE E VENDIBILITA'****Fonti di informazione:**

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

!

*Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 52 del Decreto Legge 90 del*

1 di 21



24/06/2014

Vicenza, 09/07/2020

Curatore Dott. Paolo Zuffellato

Tribunale di Vicenza - Fallimento n. 45/2019 R.G. – Rapporto di valutazione Lotto 2

!

Agenzia delle Entrate (Catasto di Mason Vic.no e Conservatoria Bassano del G. - SISTER), U.T.C. di Colceresa, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale, quotazioni borsa immobiliare OMI, CCIAA-FIAP, borsino immobiliare, aste legali.

**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.

Il terreno è ubicato in Comune di Colceresa (ex Mason Vic.no) lungo la strada provinciale VIII – Via Turra sulla direttrice Breganze-Marostica.

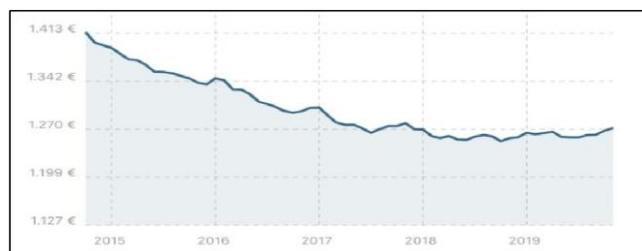
Il valore attribuito tiene conto di consistenza, destinazione urbanistica e stato dei beni, opere di urbanizzazione presenti in zona e destinazioni ammesse dalle norme, oltre che della necessità di completare/predisporre un piano attuativo con relativa convenzione e di eseguire le opere per urbanizzazione primaria e secondaria (o monetizzazione, in parte già anticipata) e standard; le aree a destinazione agricola e industriale, in quanto marginale, sono valutate con riferimento ai VAM della regione agraria di riferimento.

Il lotto di terreno è tenuto a prato, non recintato, delimitato a nord e sud da strade pubbliche, in condizioni di manutenzione generale sufficienti.

I beni risultano commerciabili per le norme del DPR 380/01 s.m.i. e della L. 122/10. APE - Attestato di Prestazione Energetica non necessario; CDU Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dal perito e rilasciato dal Comune di Colceresa in data 5/6/2020. La perizia è eseguita sugli immobili senza considerare eventuali difetti o vizi occulti e al sopralluogo non sono stati rilevati né indicati materiali che richiedano interventi di bonifica; i materiali non visibili che risultassero da smaltire o bonifiche sono a carico dell'acquirente.

Per la valutazione 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. Per la quotazione dei beni si è proceduto alla stima considerando le caratteristiche dei beni, la richiesta del mercato e l'offerta attuale di immobili, tenuto conto anche, per ponderare la convenienza dell'operazione immobiliare, dei valori dei fabbricati residenziali in zona, con l'analisi dei dati seguenti.

L'andamento dei prezzi rilevato dalle compravendite (residenziali - 2018/2019) nel Comune di Colceresa - Mason Vic.no, Comune di 3.500 ab. a nord di Vicenza, indica una diminuzione media di circa -5,8%.



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

!

*Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 52 del Decreto Legge 90 del*

1:di 21

Firmato Da: ZALTRON SCILLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55468821ad994b0372bd32f1c6d2e



24/06/2014

Vicenza, 09/07/2020

Curatore Dott. Paolo Zuffellato

Tribunale di Vicenza - Fallimento n. 45/2019 R.G. – Rapporto di valutazione Lotto 2

!

- Osservatorio Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia Entrate: Comune di Mason Vic.no nella zona - periodo 2<sup>a</sup> sem 2018, per abitazioni civili in stato ottimo valori tra 1.150 e 1.400 €/mq di sup. lorda, ville e villini valori tra 1200 e 1.500 €/mq

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	OTTIMO	1150	1400	L			
Ville e Villini	OTTIMO	1200	1500	L			

- Borsa Immobiliare - CCIAA-FIAP: per il Comune di Mason Vic. anno 2018 (ultimo disponibile) valori compresi tra ! 1.000 e 1.250/mq di sup. lorda per appartamenti nuovi

	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
<b>MASON VICENTINO</b>						
zona unica	1.000	1.250	450	600	5.500	8.000

- Borsino Immobiliare quotazioni luglio 2019 in zona indicano per "Ville e villini in buono stato" valori compresi tra 449 e 630 €/mq

Borsinoimmobiliare.it Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali							
Quotazioni di zona (luglio 2019)							
Comune	Mason_Vicentino						
Zona	Periferia						
<b>Abitazioni e Ville</b>	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2 <sup>a</sup> Fascia	Fascia media	1 <sup>a</sup> Fascia	2 <sup>a</sup> Fascia	Fascia media	1 <sup>a</sup> Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	402	492	583	1,6	1,6	1,6	3,8%
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	402	492	583	1,6	1,6	1,6	3,8%
Ville e Villini (In buono stato)	449	540	630	1,6	2,0	2,4	4,4%
<b>Uffici</b>	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2 <sup>a</sup> Fascia	Fascia media	1 <sup>a</sup> Fascia	2 <sup>a</sup> Fascia	Fascia media	1 <sup>a</sup> Fascia	Tasso capitalizzaz.
Uffici (In buono stato)	457	567	677	2,4	3,2	3,9	6,7%
<b>Box &amp; Parcheggi</b>	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2 <sup>a</sup> Fascia	Fascia media	1 <sup>a</sup> Fascia	2 <sup>a</sup> Fascia	Fascia media	1 <sup>a</sup> Fascia	Tasso capitalizzaz.
Autorimesse (In buono stato)	260	301	343	0,8	1,2	1,6	4,7%
Box (In buono stato)	260	301	343	0,8	1,2	1,6	4,7%
<b>Locali &amp; Negozi</b>	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2 <sup>a</sup> Fascia	Fascia media	1 <sup>a</sup> Fascia	2 <sup>a</sup> Fascia	Fascia media	1 <sup>a</sup> Fascia	Tasso capitalizzaz.
Capannoni industriali (In buono stato)	307	349	390	1,6	2,0	2,4	6,8%
Capannoni tipici (In buono stato)	221	264	307	0,8	1,2	1,6	5,4%
Laboratori (In buono stato)	433	480	528	2,4	2,8	3,2	6,9%
Magazzini (In buono stato)	291	351	410	1,6	2,0	2,4	6,7%
Negozi (In buono stato)	622	685	748	3,9	4,3	4,7	7,6%

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

!

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 52 del Decreto Legge 90 del

1:di 21

Firmato Da: ZALTRON SCILLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55468821ad994b0372bd32f1d6d2e



24/06/2014

Vicenza, 09/07/2020

Curatore Dott. Paolo Zuffellato

Tribunale di Vicenza - Fallimento n. 45/2019 R.G. – Rapporto di valutazione Lotto 2

!

- **Asta legale:** dall'analisi dei dati delle aggiudicazioni di immobili in Mason Vicentino forniti non risultano terreni residenziali; vi sono tre abitazioni a schiera e un terreno agricolo.

IPZS (A)	IPZS (B)	IPZS (C)	IPZS (D)	IPZS (E)	IPZS (F)	IPZS (G)	IPZS (H)	IPZS (I)	IPZS (L)	IPZS (M)	IPZS (N)	IPZS (O)	IPZS (P)	IPZS (Q)	IPZS (R)	IPZS (S)	IPZS (T)	IPZS (U)	IPZS (V)	IPZS (W)	IPZS (X)	IPZS (Y)	IPZS (Z)
IPZS (A)	IPZS (B)	IPZS (C)	IPZS (D)	IPZS (E)	IPZS (F)	IPZS (G)	IPZS (H)	IPZS (I)	IPZS (L)	IPZS (M)	IPZS (N)	IPZS (O)	IPZS (P)	IPZS (Q)	IPZS (R)	IPZS (S)	IPZS (T)	IPZS (U)	IPZS (V)	IPZS (W)	IPZS (X)	IPZS (Y)	IPZS (Z)
IPZS (A)	IPZS (B)	IPZS (C)	IPZS (D)	IPZS (E)	IPZS (F)	IPZS (G)	IPZS (H)	IPZS (I)	IPZS (L)	IPZS (M)	IPZS (N)	IPZS (O)	IPZS (P)	IPZS (Q)	IPZS (R)	IPZS (S)	IPZS (T)	IPZS (U)	IPZS (V)	IPZS (W)	IPZS (X)	IPZS (Y)	IPZS (Z)
IPZS (A)	IPZS (B)	IPZS (C)	IPZS (D)	IPZS (E)	IPZS (F)	IPZS (G)	IPZS (H)	IPZS (I)	IPZS (L)	IPZS (M)	IPZS (N)	IPZS (O)	IPZS (P)	IPZS (Q)	IPZS (R)	IPZS (S)	IPZS (T)	IPZS (U)	IPZS (V)	IPZS (W)	IPZS (X)	IPZS (Y)	IPZS (Z)
IPZS (A)	IPZS (B)	IPZS (C)	IPZS (D)	IPZS (E)	IPZS (F)	IPZS (G)	IPZS (H)	IPZS (I)	IPZS (L)	IPZS (M)	IPZS (N)	IPZS (O)	IPZS (P)	IPZS (Q)	IPZS (R)	IPZS (S)	IPZS (T)	IPZS (U)	IPZS (V)	IPZS (W)	IPZS (X)	IPZS (Y)	IPZS (Z)

- **ricerca di mercato principali agenzie immobiliari on line:**  
 si sono ricercati come parametro di confronto i prezzi richiesti per immobili raffrontabili in vendita in zona, nelle offerte di operatori locali, riportate in tabella:

!#%&#'	##*#+)	!..*/	0)11)('*/	2'+.)3#4#.\$*5	-1)&'.5	56*/	56*\$
7+2)%)	!##"\$%&'()*+,-.&#'.("S/+-&	898		+00#&.&%0'	:;<=	5...9?>>>@>>	5.....: A@>>
C#%()&.&.	!##"\$%&'()*+,-.&#'.("S/+-&	:D:A		+00#&.&%0'		5..DD?>>>@>>	5.....<:@>>
C#%()&.&.	!##"\$%&'()*+,-.&#'.("S/+-&	9<D		+00#&.&%0'.6.3#100'	:BD>	5...A:7B>>@>>	5.....: A;@>>
C#%()&.&.	!##"\$%&'()*+,-.&#'.("S/+-&	D>>>		+00#&.&%0'.6.3#100'		:8>>>	5.....<. B@>>
C#%()&.&.	!##"\$%&'()*+,-.&#'.("S/+-&	BBA>E<<<>		CFG		A>>>>	5.....;;@>>
C#%()&.&.	!##"\$%&'()*+,-.&#'.("S/+-&	:9:		3#100'	:>>>	DD>>>	5.....: A>>>
H1)%)&.	!##"\$%&'()*+,-.&#'.("S/+-&	:AB>		3#100'	:>>>	5...:DB>>>@>>	5.....9. A@>>
7%1',0#5%	!##"\$%&'()*+,-.&#'.("S/+-&	:DAB		3#100'	:;>=	:A>>>	5.....:B@>>
7%1',0#5%	!##"\$%&'()*+,-.&#'.("S/+-&	9B=		3#100'		9<<<>	5.....: A@>>
7%('.	2#++00),5#)1%K#++%1%,-%	:>				5..DDD?>>>@>>	5.....: 7B<B@8:
7%('.	2#++00),5#)1%K#++%1%,-%	:;D				5..DA9?>>>@>>	5.....: 7=CA@>
7%('.	2#++00),5#)1%K#++%1%,-%	::;				5..DB>?>>@>>	5.....: 78A=@>

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

!

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 52 del Decreto Legge 90 del



Tribunale di Vicenza - Fallimento n. 45/2019 R.G. – Rapporto di valutazione Lotto 2

!

7%,(. 2#+)00),,\$#)1%.K#+%1%,-% :B9					5..DA9?>>>@>>	5.....?B>A@;	
7%,(. 2#+)00),,\$#)1%.K#+%1%,-% :B<					5..D=8?>>>@>>	5.....? ?<C9@<8	
7%,(. 2#+)00),,\$#)1%.K#+%1%,-% :B=					5..D=8?>>>@>>	5.....?8:;@B;	
7%,(. 2#+)00),,\$#)1%.K#+%1%,-% :D;					5..DAA?>>>@>>	5.....? ?<C9@>A	
					*]3#%	5.....?<C;@>8	
7%,(. 2#+)00),,\$#)1%.K#+%1%,-% :B>					5..D>8?>>>@>>	5.....? ?A<>@>>	
7%,(.K#S?('. ,)#+(-(+##&+&2#//% DA>					5...8>?>>>@>>	5.....8>>@>>	

i prezzi richiesti indicati di norma scontano un ribasso del -10% circa, e sono riferiti ad immobili ancora invenduti.

- ricerca prezzi base d'asta - Tribunali del Veneto: non si sono reperite offerte di aste di immobili comparabili in zona

- Valori minimi aree edificabili: Comune di Mason Vicentino (ai fini ICI anno 2010) riporta per le aree non urbanizzate un valore di 75,60 €/mq

COMUNE DI MASON VICENTINO						
VALORI MINIMI AREE EDIFICABILI ANNO 2010						
AREE EDIFICABILI RESIDENZIALI						
valore €/mq						
Z.T.O.	indice	ZONA CENTRO MASON		ZONA CENTRO VILLARASPA		
		urbanizzata	non urbanizzata	urbanizzata	non urbanizzata	
B/1	2,50	270,00		216,00		
B/2	2,00	220,00		176,00		
C/1	1,50	200,00		160,00		
C/1.2-E4	1,00	120,00		96,00		
C/2.1.1	1,35	162,00	113,40	129,60	90,72	
C/2.1.2	2,00	240,00	168,00	192,00	134,40	
C/2.2	1,00	120,00	84,00	96,00	67,20	
C/2.2.1	1,00	120,00	84,00	96,00	67,20	
C/2.3	1,00	120,00	84,00	96,00	67,20	

valore €/mq							
Z.T.O.	indice	ZONA PERIFERICA 1		ZONA PERIFERICA 2		ZONA PERIFERICA 3	
		urbanizzata	non urbanizzata	urbanizzata	non urbanizzata	urbanizzata	non urbanizzata
B/1	2,50	243,00		202,50		182,25	
B/2	2,00	198,00		165,00		148,50	
C/1.1	1,50	180,00		150,00		135,00	
C/1.2	1,00	108,00		90,00		81,00	
C/2.1.1	1,35	145,80	102,06	121,50	85,05	109,35	76,55
C/2.1.2	2,00	216,00	143,28	180,00	126,00	162,00	113,40
C/2.2	1,00	108,00	75,60	90,00	63,00	81,00	56,70
C/2.2.1	1,00	108,00	75,60	90,00	63,00	81,00	56,70
C/2.3	1,00	108,00	75,60	90,00	63,00	81,00	56,70

Per la valutazione dei terreni si sono considerati i valori medi al mq riportati nella tabella dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Vicenza – 2019 per il territorio di Mason Vicentino - Regione Agraria 8, per terreni a seminativo, anche irriguo, o a prato:

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

!

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 52 del Decreto Legge 90 del



Tribunale di Vicenza - Fallimento n. 45/2019 R.G. – Rapporto di valutazione Lotto 2

!

Coltura	Unità di misura	7	8
Seminativo <sup>(1) (6) (8)</sup>	euro / ha	84.500,00	84.500,00
Seminativo irriguo <sup>(1) (6) (8)</sup>	euro / ha	95.900,00	95.900,00
Prato <sup>(1) (6) (8)</sup>	euro / ha	87.900,00	87.900,00

Tenuto conto di quanto sopra riportato, si è definito il più probabile valore di mercato unitario di ! 30/mq commerciali per il terreno in zona residenziale, di ! 8/mq commerciali per il terreno in zona agricola e produttiva (residuale) e un valore complessivo come segue:

<b>LOTTO2</b>	Sup. comm. mq	Valore U. !/mq	Valore Stima
Catasto Terreni Fg. 2 m.n. 315			
sup territoriale in SUA n. 27	10.065	! 30,00	! 301.950,00
sup in ZTO E2.1/D1-D2	1.278	! 8,00	! 10.224,00
<b>VALORE COMPLESSIVO arr.</b>			<b>! 312.000,00</b>
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: sufficiente;			/
stato di possesso: libero			
riduzione per occupazione: nessuna			/
detrazione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili			/
detrazione per spese condominiali insolute			/
<b>VALORE COMPLESSIVO DI MERCATO al netto di adeguamenti e correzioni arr.</b>			<b>! 312.000,00</b>

Il **valore complessivo di mercato dei beni lotto 2** è stimato in **! 312.000,00** (euro trecentododicimila/00).

**Confronto con trasferimenti progressi:** non significativi

**Giudizio di vendibilità:** modesta, tenuto conto di ubicazione e andamento del mercato.

**Forme di pubblicità:** operatori settore, annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

#### STATO DI POSSESSO:

**Occupazione:** libero

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

!

*Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 52 del Decreto Legge 90 del*

1 di 21



24/06/2014

Vicenza, 09/07/2020

Curatore Dott. Paolo Zuffellato

Tribunale di Vicenza - Fallimento n. 45/2019 R.G. – Rapporto di valutazione Lotto 2

!

**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 per trasformazione urbanistica concertata stipulata in data 20/6/2006 Segretario del Comune di Mason Vicentino n. 579 rep. con la società “--- Omissis ---”, registrato a Bassano del Grappa il 3/7/2006 al n. 1443 serie 1, NON trascritta; - accordo integrativo tra il Comune di Mason Vicentino e la società --- OMISSIS --- del 6/3/12 Segretario Comunale n. 641 rep., registrato a Bassano d.G. il 16/3/12 al n. 32 s. 1. NOTE: l'art. 4 della convenzione prevede di
  - *cedere gratuitamente al Comune di Mason V.no una superficie fondiaria urbanizzata, con capacità edificatoria, il tutto complessivamente dell'estensione pari al 30% delle superficie netta...al netto quindi delle strade e degli standards di legge ricavati in esecuzione del relativo Piano Attuativo;*
  - *cedere gratuitamente al Comune di Mason V.no, come standards di urbanizzazione, la parte di area di proprietà che risulterà necessaria alla realizzazione di parte del nuovo marciapiede e della nuova pista ciclabile nel tratto stradale che va dal cimitero del capoluogo fino a via Turra...*
  - *concorrere a finanziare la realizzazione delle opere di cui all'art. 2 punto 3 fino alla concorrenza massima di ! 150.000 inclusi gli oneri di legge (versati da --- Omissis ---/--- Omissis ---)*
  - l'art. 5 della convenzione prevede a favore del Comune il diritto di prelazione all'acquisizione delle aree a parità di condizioni:

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

!

*Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 52 del Decreto Legge 90 del*

1 di 21

Firmato Da: ZALTRON SCILLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55468821ad994b0372bd32f1d6d2e



24/06/2014

Vicenza, 09/07/2020

Curatore Dott. Paolo Zuffellato

Tribunale di Vicenza - Fallimento n. 45/2019 R.G. – Rapporto di valutazione Lotto 2

!

*estratto art. 5*

La società non può cedere aree a terzi prima della data in cui diverrà esecutiva la delibera della Giunta Regionale del Veneto che approverà la variante al P.R.G. Da tale data e fino all'approvazione del piano attuativo, la società FENICE S.R.L., o chi per essa, è libera di cedere a terzi le aree assumendo però l'obbligo di dare comunicazione della cessione al Comune e di trasferire, in solido, gli impegni assunti con il presente accordo. Inoltre consentirà al Comune, qualora lo stesso ravvisi un proprio interesse pubblico, l'esercizio del diritto di prelazione all'acquisizione delle aree a parità di condizioni. Tale diritto dovrà essere esercitato dal Comune entro 30 giorni dal ricevimento della citata comunicazione che dovrà essere scritta ed effettuata a mezzo assicurata con ricevuta di ritorno.

**Vincoli storico-artistici: /**

**Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: /**

**Prelazione agraria: /** ; nell'atto di compravendita (provenienza a --- OMISSIS ---) in data 18/12/2008 notaio G. Rizzi n. 108313 rep., è riportato che *"con riguardo alla porzione di terreno ricadente in zona agricola non sussistono aventi titolo al diritto di prelazione di cui alle leggi N. 590/1965 e N. 817/1971"*

**Altri vincoli o oneri:** nell'art. 5 della Convenzione per Trasformazione Urbanistica Concertata del 20/6/2006 è indicato:

**Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:** l'immobile 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 --- Omissis --- c.f. --- Omissis ---proprietaria dal 15/10/2018 ad oggi con atto in data 15/10/2018 notaio Trentin Diego n. 9461 rep, trascritto AE di Bassano del Grappa il 26/10/2018 ai nn. 10919/7686, atto di mutamento di denominazione o ragione sociale da "--- OMISSIS ---" sede Vicenza c.f. --- Omissis ---a "--- OMISSIS ---"; *rif a lotto 2 - Mason Vicentino (ora Colceresa)*

**Regime patrimoniale:** Srl

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

!

*Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 52 del Decreto Legge 90 del*

1 di 21

Firmato Da: ZALTRON SCILLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55468821ad994b0372bd32f1c1d6d2e



24/06/2014

Vicenza, 09/07/2020

Curatore Dott. Paolo Zuffellato

Tribunale di Vicenza - Fallimento n. 45/2019 R.G. – Rapporto di valutazione Lotto 2

!

**Elenco precedenti proprietari nel ventennio:**

provenienza a “--- OMISSIS ---” con sede in Vicenza c.f. --- Omissis --- proprietaria 18/12/2012 al 14/10/18

con atto in data 18/12/2012 notaio dr. G. Rizzi n. 114879 rep., atto di fusione di società per incorporazione della società --- OMISSIS --- con sede in Vicenza CF --- Omissis ---  
- provenienza a --- OMISSIS --- con sede in Vicenza c.f. --- Omissis --- proprietaria dal 26/6/2012 al 17/12/2012 con atto in data 26/06/2012 notaio D. Trentin n. 460 rep, registrato a Vicenza il 3/7/2012 al n. 4089, atto di trasformazione della società --- OMISSIS --- con sede in Vicenza c.f. --- Omissis ---

provenienza a --- OMISSIS --- con sede in Vicenza CF --- Omissis --- proprietaria dal 18/12/2008 al 25/6/2012 con atto in data 18/12/2008 notaio G. Rizzi n. 108313 rep., registrato a AE Vicenza 1 il 29/12/2008 al n. 9952 serie 1T, trascritto AE Bassano del Grappa il 30/12/2008 ai nn. 12139/7748, atto di compravendita contro “--- OMISSIS ---” sede Vicenza c.f. --- Omissis --- nota: nella nota di trascrizione viene riportata la comunicazione al Comune per il diritto di prelazione a favore, non esercitato.

provenienza “--- OMISSIS ---.” con sede in Vicenza c.f. --- Omissis --- proprietaria dal 8/1/2002 al 17/12/2008 con atto in data 8/1/2002 notaio M. Carraro n. 107504 rep., registrato a Schio il 23/1/2002 al n. 109/1 serie 2V, trascritto AE Bassano del Grappa il 12/2/2002 ai nn. 1327/975, atto di compravendita contro Gechelin Giacomo n. a Sarcedo il 12/2/1922 CF --- OMISSIS --- propr 1/1

provenienza Gechelin Giacomo proprietario dal 27/3/87 al 7/1/2002 con atto in data 27/3/1987 notaio G. Giardina n. 39384 rep., registrato a Vicenza il 15/4/1987 al n. 2221

**Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:**

nominativo --- Omissis ---

1) Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da **ruolo e avviso di addebito esecutivo** a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** sede Roma (RM) CF 13756881002, a firma AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 17/12/2018 al n. 2491 rep, iscritta a Bassano del Grappa il 17/12/2018 ai nn. 12939/1962

Importo ipoteca ! 1.381.372,22;

Importo capitale ! 690.686,11, Tasso interesse annuo -, interessi -, spese -, durata -, importi variabili si;

iscritta contro --- **OMISSIS --- - IN LIQUIDAZIONE** sede Vicenza CF --- Omissis --- riferita a: Comune di Mason V.no CT Fg. 2 m.n. 315 (lotto 2 di perizia)

e iscritta a Vicenza il 17/12/2018 ai nn. 28267/4534

riferita a:

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

!

*Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 52 del Decreto Legge 90 del*

1 di 21

Firmato Da: ZALTRON SCILLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55468821ad994b0372bd32f1c1d6d2e



24/06/2014

Vicenza, 09/07/2020

Curatore Dott. Paolo Zuffellato

Tribunale di Vicenza - Fallimento n. 45/2019 R.G. – Rapporto di valutazione Lotto 2

!

Comune di Vicenza CT Fg. 50 m.nn. 82 sub 1,2,3,4,5 e m.nn. 70 sub 1,2,3 (lotti 1A e 1B di perizia)

Comune di Orgiano CT Fg. 20 m.nn. 192, 535, 538 (lotto 3 di perizia)

Comune di Asigliano V.to CT Fg. 2 m.nn. 99, 100 (lotto 3 di perizia)

2) Sentenza dichiarativa di fallimento a favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO --- OMISSIS ---** - a firma di Tribunale di Vicenza in data 7/3/2019 al n. 47 rep, trascritto a Bassano del Grappa in data 24/4/19 ai nn. 4132/2786.  
rif a Immobili siti in Mason Vicentino (VI)

nominativo --- Omissis ---

1) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di **apertura di credito** a favore di **BANCA POPOLARE DI MAROSTICA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA** sede in Marostica CF 00145380242, a firma notaio G. Rizzi in data 18/12/2008 al n. 108314 rep., iscritta a Bassano del Grappa il 30/12/2008 ai nn.

12140/2571

Importo ipoteca ! 2.000.000,00; Importo capitale ! 1.000.000,00;

Tasso interesse annuo 6,5%, interessi -, spese -, importi variabili, durata

2 anni iscritta contro --- **OMISSIS** --- sede Vicenza CF --- Omissis --- rif a:

Comune di Mason Vicentino Fg. 2 m.n. 315 (lotto 2 di perizia)

**Pignoramenti: nessuno**

**Elenco delle formalità che saranno cancellate:**

nominativo --- Omissis ---

1) - Iscrizione AE Bassano d.G. il 17/12/2018 ai nn. 12939/1962 (avviso di addebito)

2) - Trascrizione AE Bassano d.G. il 24/4/19 ai nn. 4132/2786

nominativo --- Omissis ---

1) - Iscrizione AE Bassano d.G. il 30/12/2008 ai nn. 12140/2571

#### LOTTE

**Opportunità di divisione in lotti:** lotto unico

**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:** l'art. 5 della convenzione prevede a favore del Comune il diritto di prelazione all'acquisizione delle aree a parità di condizioni.

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

!

*Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 52 del Decreto Legge 90 del*

2/di 21

Firmato Da: ZALTRON SCILLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55468821ad994b0372bd32f1c1d6d2e



24/06/2014

Vicenza, 09/07/2020

Curatore Dott. Paolo Zuffellato

Tribunale di Vicenza - Fallimento n. 45/2019 R.G. – Rapporto di valutazione Lotto 2

!

Vicenza, giugno 2020



**ALLEGATI:**

allegato 1 - estratto di mappa, visure catastali; allegato 2 - convenzione, conv. integrativa, elaborati PdL; allegato 3 - estratto Osservazione alla Variante PATI e risposta del Comune; CDU; allegato 4 - elenco sintetico delle formalità, titolo e nota provenienza (da --- OMISIS ---).

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

!

*Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 52 del Decreto Legge 90 del*

2 di 21



24/06/2014

Vicenza, 09/07/2020

Curatore Dott. Paolo Zuffellato