

**Beni in Costabissara (Vicenza)**  
**Lotto 007**

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

- A. Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di terreno sito in Costabissara (Vicenza). Trattasi di due mappali a destinazione agricola, attualmente incolti, di forma irregolare ad orografia pianeggiante non collegati, ma posti a breve distanza tra loro. Allo stato attuale i due mappali, seppur ubicati a breve distanza da via Rovereto e parzialmente in fascia di rispetto stradale, non risultano direttamente raggiungibili da alcuna strada o accesso. Sono stati raggiunti in sede di sopralluogo dall'adiacente cantiere stradale.
- In una porzione del mappale 513 è stata rilevata la presenza di un deposito di materiale di risulta di natura e provenienza ignota, completamente ricoperto di vegetazione spontanea. In occasione dei sopralluoghi effettuati inoltre, il suddetto mappale è risultato temporaneamente utilizzato dall'adiacente cantiere stradale (realizzazione di opere di urbanizzazione di Piano Urbanistico Attuativo).  
Sviluppano una superficie catastale complessiva di circa mq **2.553**.
- Identificato al catasto terreni: intestato a [redacted] con sede a Vicenza - [redacted] foglio 11 mappale **485**, qualità semin arbor, classe 3, superficie 560 mq, reddito agrario: € 2,46, reddito dominicale € 3,53.  
Confini in senso N.E.S.O.: mappali 61, 283, 236, 486, 483, salvo più precisi e aggiornati.
- Identificato al catasto terreni: intestato a [redacted] con sede a Vicenza - [redacted] 4, foglio 12 mappale **513**, qualità semin arbor, classe 3, superficie 1.993 mq, reddito agrario: € 8,75, reddito dominicale € 13,38.  
Confini in senso N.E.S.O.: foglio 11 mappali 341 e 370, foglio 12 mappali 361, 366, 514, foglio 11 mapp. 48, salvo più precisi e aggiornati.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferica (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti. Traffico molto sostenuto nella limitrofa S.S. 46 Pasubio.
- Servizi della zona: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole, commerciali, direzionali e artigianato di servizio, di completamento e commerciali, artigianali e di servizio, di espansione con ambito di grande struttura di vendita.

**3. STATO DI POSSESSO:**

In occasione dei sopralluoghi effettuati il mappale 513 è risultato temporaneamente utilizzato dall'adiacente cantiere stradale, senza titolo. Il mappale 485 è risultato libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Iscrizioni: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Non si è a conoscenza dell'esistenza di atti di asservimento urbanistico.
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: In una porzione del mappale 513 è stata rilevata la presenza di un deposito di materiale di risulta di natura e provenienza ignota, completamente ricoperto di vegetazione spontanea.

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

- 4.2.1. Iscrizioni:  
Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Lodo arbitrale a favore di [redacted] contro [redacted] a firma di Tribunale di Vicenza in data 07/06/2012 ai nn. 4/2012 iscritto a Vicenza in data 18/10/2012 ai nn.ri R.G. 18462 - R.P. 2635  
importo ipoteca: € 200.000,00  
importo capitale: € 147.000,00  
Riferito limitatamente a: In Comune di Costabissara, C.T. fg. 11 mapp. 485 e 513, oltre ad altri.
- 4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Non si è a conoscenza dell'esistenza di altre limitazioni d'uso.

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

Giudice Dr. GIUSEPPE LIMITONE  
Curatore: Dott.ssa Antonia Pivetta  
Perito: Arch. Monica Berlato

[REDACTED]

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale:* Dovrà essere corretta intestazione catastale tuttora [REDACTED] con sede a Vicenza (con atto di mutamento di denominazione e trasferimento sede in data in data 06/07/1999 n. 160883 di rep. notaio Barone, la società [REDACTED] con sede in Vicenza, cambiava la denominazione in [REDACTED] e trasferiva la sede a Isola Vicentina).

Regolarizzabile mediante rettifica per correzione dati catastali.

Oneri complessivi si possono stimare circa: € 400,00

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze: a seguito dell'analisi della documentazione tecnica depositata presso il Comune di competenza, non è stato reperito l' A.C.E. relativamente all'immobile in oggetto, che pertanto non si allega alla perizia.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari e frazionamenti:

[REDACTED] proprietaria dal 06/07/1999 ad oggi in forza di atto di mutamento di denominazione e trasferimento sede a firma del notaio Giovanni Barone con atto in data 06/07/1999 rep. 160883, trascritto a Vicenza in data 15/07/1999 ai nn. R.G. 17289 - R.P. 12154 e ai nn. R.G. 17290 - R.P. 12155. Con tale atto la società [REDACTED] con sede in Vicenza cambiava denominazione in [REDACTED] e trasferiva la sede a Isola Vicentina.

Riferito limitatamente a: In Comune di Costabissara, C.T. fg. 11 mapp. 237 e C.T. fg. 12 mapp. 340, oltre ad altri.

Con frazionamento in data 11/01/2002 n. 404.1/2002 il mappale 355 di are 48.57 genera i mappali 358 di 16.30, 359 di 30.20, 360 di 0.58. Il mappale 340 di 6.68 genera il mappale 340 di 6.43.

Con tabella di variazione in data 07/02/2002 n. 2673.1/2002 il mappale 340 comprende il mappale 359 ed assume la superficie di are 36.63.

Con variazione d' ufficio in data 28/09/2006 n. 198872.1/2006 il mappale 340 di 36.63 genera il mappale 469 di are 22.00.

Con frazionamento in data 11/06/2007 n. 219767.1/2007 il mappale 469 di 22.00 genera il mappale 502 di 21.13.

Con frazionamento in data 24.05.2012 n. 109322.1/2012 il mappale 502 di 21.13 genera il mappale 513 di are 19.93. Il mappale 237 di are 9.90 generava tra gli altri il mappale 485 di are 5.60.

### 6.2 Precedenti proprietari e frazionamenti:

Da oltre il ventennio, per atto in data 12/04/1966 n. 23580 di rep. Notaio Mario Velo, trascritto a Vicenza in data 13/05/1966 ai nn. R.G. 4342 - R.P. 3291, per atto in data 16/07/1976 n. 41228 di rep. Notaio Mario Velo, trascritto a Vicenza in data 02/08/1976 ai nn. R.G. 6598 - R.P. 5447, per atto in data 02/12/1976 ai nn. R.G. 11393 - R.P. 9255, gli immobili in Costabissara al fg. 11 ex B/1 i mappali 49, 236, 237 e fg. 12 ex B/2 mappali 5, 6, 7, 8, 9, 11, 200, 203, 205 di totali are 8.69.30 risultavano in ditta [REDACTED] con sede in Costabissara ([REDACTED] con sede in Motta di Costabissara).

Con atto di fusione in data 15.12.1994 n. 110850 di rep. Notaio Giuseppe Boschetti, trascritto a Vicenza in data 28/07/1995 ai nn. R.G. 11136 - R.P. 7904, gli immobili in Costabissara, C.T. fg. 11 ex B/1 mappali 49, 236, 237 e fg. 12 ex B/2 mappali 5, 6, 7, 8, 9, 11, 200, 203, 205, di totali are 8.69.30 e in Costabissara N.C.E.U. fg. 12 mappali 8 sub 3 e 4, derivati da mod 44/N del 28/06/1988 n. 9186 di prot. passavano in ditta a [REDACTED] con sede in Vicenza (risulta atto di conferma trascritto in data 02/11/1999 ai nn. R.G. 25189 - R.P. 17474).

Con atto in data 30/05/1995 n. 130449 di rep. Notaio Gian Paolo Boschetti, trascritto a Vicenza in data 20/10/1995 ai nn. R.G. 14371 - R.P. 10099, [REDACTED] con sede in Vicenza cambia la ragione sociale in [REDACTED] con sede in Vicenza.

Con frazionamento 01.12.1998 n. 7588.2/1998 il mappale 8 di are 3.10.95 genera fra gli altri il mappale 340 di are 6.68.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Giudice Dr. GIUSEPPE LIMITONE

Curatore: Dott.ssa Antonia Pivetta

Perito: Arch. Monica Berlato

2 di 4

### Destinazione urbanistica:

Il C.D.U. rilasciato dal Comune di Costabissara in data 27/10/2014, allegato alla presente perizia, certifica che i suddetti mappali ricadono, secondo Piano degli Interventi vigente e la variante n. 1 approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 56 del 29/10/2013:

- il mappale 485: in zona territoriale omogenea E2 "Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva" in fascia di rispetto stradale soggetta alle disposizioni di cui all' art. 26 e 34 delle N.T.O. allegata al P.I. vigente;
- il mappale 513: in zona territoriale omogenea E2 "Arce di primaria importanza per la funzione agricola produttiva" in parte in fascia di rispetto stradale soggetta alle disposizioni di cui all' art. 26 e 34 delle N.T.O. allegata al P.I. vigente.

### Descrizione terreno di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno in Costabissara (Vicenza).

Trattasi di due mappali a destinazione agricola, attualmente incolti, di forma irregolare ad orografia pianeggiante non collegati, ma posti a breve distanza tra loro. Allo stato attuale i due mappali, seppur ubicati a breve distanza da via Rovereto e parzialmente in fascia di rispetto stradale, non risultano direttamente raggiungibili da alcuna strada o accesso. Sono stati raggiunti in sede di sopralluogo dall' adiacente cantiere stradale.

In una porzione del mappale 513 è stata rilevata la presenza di un deposito di materiale di risulta di natura e provenienza ignota, completamente ricoperto di vegetazione spontanea. In occasione dei sopralluoghi effettuati inoltre, il suddetto mappale è risultato temporaneamente utilizzato dall' adiacente cantiere stradale (realizzazione di opere di urbanizzazione di Piano Urbanistico Attuativo).

Sviluppano una superficie catastale complessiva di circa mq 2.553.

Identificato al catasto terreni: intestato a [REDACTED] con sede a Vicenza - C.F. [REDACTED], foglio 11 mappale 485, qualità semin arbor, classe 3, superficie 560 mq, reddito agrario: € 2,46, reddito dominicale € 3,53.

Confini in senso N.E.S.O.: mappali 61, 283, 236, 486, 483, salvo più precisi e aggiornati.

Identificato al catasto terreni: intestato a [REDACTED] con sede a Vicenza - C.F. [REDACTED], foglio 12 mappale 513, qualità semin arbor, classe 3, superficie 1993 mq, reddito agrario: € 8,75, reddito dominicale € 13,38.

Confini in senso N.E.S.O.: foglio 11 mappali 341 e 370, foglio 12 mappali 361, 366, 514, foglio 11 mapp. 48, salvo più precisi e aggiornati.

### Consistenza:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
mappale 485	Sup. catastale	560,00	1,00	560,00
mappale 513	Sup. catastale	1.993,00	1,00	1.993,00
		2.553,00		2.553,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo, basato quindi sulla comparazione dei prezzi di vendita di altri beni venduti in zona, con caratteristiche simili a quello in oggetto.

Il valore stimato deve intendersi a corpo e non a misura e comprensivo di ogni altro valore intrinseco ed estrinseco.

Per la determinazione del valore dell'immobile si sono inoltre tenuti in considerazione la consistenza, l'attuale stato del terreno, l'accessibilità, la forma, la pendenza, la posizione rispetto alle vie di comunicazione, nonché la particolare situazione del mercato immobiliare.

### 8.2. Fonti di informazione

Fonti di informazione Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Costabissara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, agenzie immobiliari locali.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie catastale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno	2.553,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00

Giudice Dr. GIUSEPPE LIMITONE

Curatore: Dott.ssa Antonia Privetta

Perito: Arch. Monica Berlato

€ 12.000,00

€ 12.000,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 1.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 400,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 10.200,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell' acquirente:	€ 9.800,00

Relazione lotto 007 creata in data 13/02/2014  
Codice documento: F163-13-000092-007

il perito  
Arch. Monica Berlato