

**TRIBUNALE DI VICENZA
FALLIMENTI**

Fallimento



R.G. n. 39/2021

Giudice Delegato dott.ssa



Curatore avv. Andrea Cerutti



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO 2**



Tecnico incaricato: arch. SCILLA ZALTRON



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura n. 39/2021 RG – Tribunale di Vicenza

FALLIMENTO

Diritto (pag. 3): [redacted] in parte in piena proprietà, in parte in proprietà per l'area e in parte in proprietà in quota di 302,54/1000.

Beni (pag. 3): un lotto di terreno edificabile residenziale e lotti di terreno da cedere gratuitamente al Comune di Arzignano (verde, parcheggio, strade, marciapiedi, ecc), ricompresi all'interno dell'ex Piano Particolareggiato Esecutivo Area Ex Pellizzari, oggetto di accordo urbanistico pubblico-privato art. 6 L.R. 11/04.

Ubicazione (pag. 3): Comune di Arzignano, via Pellizzari-via V. de Gama-via Santo-via Diaz

Stato (pag. 5-12): sufficiente

Lotti (pag. /): unico

Dati Catastali attuali (pag. 12-15): Comune di Arzignano

CORPO A

- piena proprietà per la quota di 1/1 CF fg. 9 m.n. 2089
- proprietà per l'area dell'area urbana CF fg. 9 m.n. 2189/1-2-3-4.

CORPO B

- piena proprietà per la quota di 1/1 delle aree urbane CF fg. 9 m.n. 2089-2109-2110-2111-1959-2319-2314-2315-1941-2186-2187-2188-1895-2179-1937-2099-2100-2101 e dei terreni CT fg. 9 m.n. 1968 e fg. 2 m.n. 1995-1996-1997-1998;
- proprietà per l'area delle aree urbane CF fg. 9 m.n. 2185-2187;
- quota di 302,54/1000 del terreno CT fg. 2 m.n. 1898.

Differenze rispetto al pignoramento (pag. /): /

Irregolarità/abusi (pag. 12-18): nessuna difformità

Occupazione (cfr pag. 18): l'intero m.n. 1895 e parte dei m.n. 2179 e 2314 sono stati concessi in comodato d'uso gratuito a tempo indeterminato al Comune di Arzignano, contratto 8/2/09 reg. AE UR Vicenza 26/2/09 al n. 988 priv. S3; gli altri beni sono nella disponibilità della procedura.

Titolo di occupazione (cfr pag. 18): comodato gratuito

Oneri (cfr pag. 18-19): servitù, convenzioni urbanistiche, accordo art. 6 LR 11/04, ecc

Valore di stima (cfr pagg. 26-30):

CORPI A e B- Valore di mercato € 550.000,00 – **valore pronto realizzo € 468.000,00**

Vendibilità (cfr pag. 19): discreta

Motivo (cfr pag. 30): mercato, offerta in esubero, contesto, ubicazione e caratteristiche beni

Pubblicità (cfr pag. 30): annuncio vendita legale, agenzie specializzate

Varie (cfr pag. /): /

APE (cfr pag. 12): APE non necessario – trattasi di terreni e aree urbane.

CDU Certificato di Destinazione Urbanistica n. 50/2024 del 28/5/24, allegato.

Elenco delle formalità che saranno cancellate/ristrette (pag. 26):

- Iscrizione AE Vicenza 30/12/16 nn. 24547/4291 - ipoteca volontaria
- Iscrizione AE Vicenza 30/12/16 nn. 24547/4292 - ipoteca volontaria
- Iscrizione AE Vicenza 30/12/16 nn. 24547/4293 - ipoteca volontaria
- Trascrizione AE Vicenza 23/11/00 nn. 22093/15170 - sequestro conservativo
- Trascrizione AE Vicenza 7/6/21 nn. 12906/9322- sentenza di fallimento

ALLEGATI:

- allegato 1 - documentazione fotografica;
- allegato 2 - estratti di mappa, visure, elaborato planim., elenco sub m.n. 2189;
- allegato 3 - certificato destinazione urbanistica;
- allegato 4 - elenchi sintetici formalità, titoli di provenienza, nota di trascrizione accordo;
- allegato 5 - contratto di comodato.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

QUESITO

Stima degli immobili di competenza dell'emarginato Fallimento (beni in Arzignano - VI).

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'incarico di esperto estimatore dei beni immobili è stato affidato in data 6/5/21 dal Curatore avv. Andrea Cerutti e confermato dal Giudice D. dott.ssa [REDACTED] il 7/5/21.

Nel periodo 2022-2023 l'esperto estimatore ha affiancato il Curatore dott. Cerutti per la ricognizione dei beni di competenza della fallita e dello stato di avanzamento dell'urbanizzazione, con relative opere e vincoli, confluiti nell'accordo urbanistico pubblico-privato art. 6 L.R. 11/04 stipulato tra Comune di Arzignano e Fallimento [REDACTED] e nella successiva Variante al Piano degli Interventi n. 17.

L'accordo in data 17/4/23, approvato con DCC n. 22 del 27/4/23 e ratificato con atto notarile in data 7/6/23 n. 63061 rep. notaio [REDACTED] trascritto AE di Vicenza in data 13/6/23 ai nn. 13299/9693, disciplina il recepimento all'interno della Variante al Piano degli Interventi, a definizione del previgente PPE, della previsione di un lotto residenziale con intervento di edificazione diretta, con impegno alla cessione gratuita al Comune di Arzignano dei residui terreni destinati a opere di urbanizzazione e standard e di un terreno da destinare a parcheggio pubblico, nello stato di fatto e amministrativo in cui si trovano.

La Variante n. 17 al Piano degli Interventi che recepisce l'accordo è stata approvata il 26/2/24 dal Consiglio Comunale ed è entrata in vigore il 29/3/24.

Per eseguire le valutazioni richieste si sono svolte ricerche presso:

- Agenzia delle Entrate di Vicenza - Catasto: estratti di mappa, visure attuali e storiche (visure 2021-2022 e aggiornate nel 2024);
- Ufficio Tecnico del Comune di Arzignano: documentazione urbanistica PRG/PI, documentazione PPE e pratiche edilizie fabbricati di interesse (accessi atti 17/5/21-31/1/22), richieste cdu 22/7/21 e cdu aggiornato il 28/5/24, incontri per accordo e Variante;
- Agenzia delle Entrate di Vicenza - Conservatoria: per verifica provenienze (visure 6/21 e aggiornamenti e integrazioni 2024), trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli e comparabili;
- agenzie immobiliari e operatori locali e fonti informative statistiche, comparabilità per ricerca comparabili, astalegale.

Il primo sopralluogo è stato eseguito nel novembre del 2021 dall'esperto, si sono poi svolti altri sopralluoghi negli anni successivi, ultimo il 18/7/24 per fotografare lo stato dei luoghi.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto:

[REDACTED]

- piena proprietà per la quota di 1/1 dei terreni e aree urbane CF/CT fg. 9 m.nn. 2089-2109-2110-2111-1959-1968-2319-2314-2315-1941-2186-2187-2188-1895-2179-1937-2099-2100-2101 e fg. 2 m.nn. 1995-1996-1997-1998;
- proprietà per l'area delle aree urbane CF fg. 9 m.nn. 2185-2187 e dei m.nn. 2189/1-2-3-4;
- quota di 302,54/1000 del terreno CT fg. 2 m.n. 1898.

Bene e ubicazione:

in Comune di Arzignano (VI), zona residenziale centrale, via Pellizzari-via Vasco de Gama-via Santo-via Diaz, **un lotto di terreno edificabile residenziale e lotti di terreno da cedere gratuitamente al Comune di Arzignano** (verde, parcheggio, strade, marciapiedi, ecc), ricompresi all'interno dell'ex Piano Particolareggiato Esecutivo Area Ex Pellizzari, oggetto di accordo urbanistico pubblico-privato art. 6 L.R. 11/04.



ubicazione generale dei beni

Caratteristiche zona: zona residenziale centrale a sud del centro storico e vicina alla zona industriale, a traffico locale. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, con parcheggi sufficienti.

Principali collegamenti pubblici (Km): SP31 per Montebello Vic. (0,5), SP43 per Chiampo (3,0), Autostrada A4 casello Montebello Vic/Montecchio M. (10), SR11 (8,0), centro di Arzignano dove ci sono tutti i principali servizi (1,0).



ortofoto con individuazione dei beni

Descrizione:

Si tratta di:

corpo A - piena proprietà di n. 1 terreno (fg. 9 m.n. 2089) della superficie catastale di mq 1.091 e proprietà per l'area dell'adiacente m.n. 2189 della superficie catastale di mq 67 (proprietà superficaria nel sottosuolo di terzi), con ammessa l'edificazione residenziale di mc 5.500 con intervento edilizio diretto e h max 15-16,50;

corpo B - n. 18 terreni per la superficie complessiva di mq 9.153 catastali, di cui:

- in piena proprietà fg. 9 m.nn. 2099-2100-2101-1937-1895-2179-1959-1968-2319-2315-2314-1941-2186-2188-1950-2109-2110-2111 e fg. 2 m.nn. 1995-1996-1997-1998;

- in proprietà per l'area fg. 9 m.nn. 2185-2187 (proprietà superficaria nel sottosuolo di terzi);

- in proprietà in quota di 302,34/1000 fg. 2 m.n. 1898

tutti da cedere gratuitamente al Comune di Arzignano (opere di urbanizzazione e standard - verde, parcheggio, strade, marciapiedi, ecc).



Ortofoto con individuazione beni corpi A ■ e B ■

I beni si trovano all'interno dell'area residenziale edificata negli ultimi trent'anni nel luogo della storica industria Pellizzari, tra via Vicenza/via IV Martiri e via dell'Industria; un accesso si ha da via IV Martiri imboccando via Santo e l'altro da via dell'Industria prendendo via Sega.

La zona è comoda al centro ed ai servizi pubblici del Villaggio Giardino, all'entrata della città di Arzignano, servita da una buona rete commerciale e dotata di ampi parcheggi e con ingresso di fronte alla piazza Pellizzari, dove è di prossima realizzazione una rotatoria con la nuova piazza Pellizzari e la riqualificazione del parcheggio di via Santo.

I beni facevano parte del Piano Particolareggiato Esecutivo PPE area ex Pellizzari, approvato con D.C.C. n. 129 del 27/11/81 con convenzione urbanistica del 9/12/82 stipulata con le prime ditte lottizzanti e modifica della convenzione del 17/2/98 per il completamento delle opere di urbanizzazione insistenti sugli immobili di proprietà ██████████

Le opere di urbanizzazione sono state solo in parte collaudate ma non completate.

CORPO A

I terreni m.n. 2089 e m.n. 2189 formano un unico lotto di forma regolare della superficie complessiva di mq 1.158.

Il m.n. 2089 ha una superficie catastale di mq 1.091;

il m.n. 2189 adiacente ha una superficie catastale di mq 67 ed è in proprietà di [REDACTED] solo per l'area. Il diritto di superficie nel sottosuolo è di terzi che risultano proprietari dei garage sottostanti seminterrati, identificati dalle u.i.u. m.nn. 2189/1-2-3-4 che hanno anche diritto di servitù insieme al m.n. 2190.

Il lotto è edificabile con destinazione prevalente residenziale da svilupparsi secondo i seguenti criteri e parametri urbanistici:

- cubatura massima ammessa mc 5.500 con intervento edilizio diretto,
- superficie coperta massima 50% della superficie fondiaria;
- altezza massima del fabbricato 16,50 ml nel PI (m 15,00 nell'accordo art. 6).

I terreni sono accessibili dalla strada via Santo e via V. de Gama e confinano sugli altri lati con spazi di uso pubblico e sul lato ovest con un edificio condominiale di terzi.

Si fa presente che "il Permesso di Costruire per gli erigendi fabbricati sul mappale n. 2089 del foglio n. 9 potrà essere rilasciato solo a totale adempimento degli obblighi di cui all'accordo pubblico-privato sottoscritto ... in data 7/6/2023 a seguito di Deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 27/4/2023", come dettagliato nel paragrafo "dati urbanistici".



vista dall'alto estratta da google



terreno CF fg. 9 m.n. 2089



terreno CF fg. 9 m.n. 2189



garage CF fg. 9 m.n. 2189 e porzione ovest m.n. 2089

Il m.n. 2089 è tenuto in parte a prato incolto con una porzione centrale con resti di getti in cemento e una porzione verso ovest con aiuole verdi e alberature; la parte sud è separata dall'area a parcheggio da un cordolo in cls. La porzione che dà accesso ai garage e al fabbricato m.n. 2190 adiacente di terzi, con scivolo in betonelle e asfaltato, è delimitata sul lato est da una aiuola in pendenza finita in stanti e rete. Una porzione a nord a confine con la strada m.n. 2314 è chiusa con rete metallica provvisoria.

Alcune porzioni del m.n. 2089 sono utilizzate dall'adiacente condominio per deposito bidoni immondizie.

Il m.n. 2189, in proprietà per l'area di [REDACTED] è tenuto in superficie di copertura a verde delimitata da lattoneria e su due lati ha un parapetto in ringhiera. Nell'area sottostante sono stati realizzati tre garage chiusi da basculanti di proprietà superficaria di terzi.

CORPO B

I lotti di terreno del corpo B hanno una superficie catastale complessiva di mq 9.153 e sono tutti da cedere gratuitamente al Comune di Arzignano.

I m.nn. 1895-2179 sono due terreni rispettivamente di mq 1.037 e mq 1.252 che si trovano tra via IV Martiri e via Santo, sono sterrati e chiusi in parte da transenne e rete metallica provvisoria. Attualmente l'intero m.n. 1895 e parte dei m.nn. 2179 e 2314 sono in comodato d'uso gratuito a favore del Comune di Arzignano con contratto sottoscritto il 9/2/09 e registrato all'AE UR Vicenza il 26/2/09 al n. 988, che li utilizza come area a parcheggio e sosta di mezzi.



Vista dall'alto estratta da google



terreni CF fg. 9 m.nn. 1895-2179

Per gli altri terreni da cedere gratuitamente al Comune si tratta di opere di urbanizzazione e di standard: verde, parcheggio, strade, marciapiedi, percorsi pedonali, ecc.

I terreni m.nn. 2185-2187 sono in proprietà per l'area e il m.n. 1898 fg. 2 in proprietà per la quota di 302,34; gli altri terreni sono in proprietà per intero.

Per una migliore comprensione si riportano di seguito l'ortofoto con indicati i mappali e l'estratto da google con individuati i beni con una breve descrizione.





estratto google earth



terreni CF fg. 9 m.nn. 2185-2186-2187-2188



terreni CF fg. 9 m.nn. 2314-2315



terreni CF/CT fg. 9 m.nn. 1959-1968-2319



I terreni del CT fg. 9 m.nn. 2108-2109 sono a verde pubblico con alberature, con porzione est di camminamento pavimentato in piastrelle, il m.n. 1941 a strada asfaltata, il m.n. 1950 a parcheggio pubblico asfaltato con posti auto delimitati a terra e porzioni a verde.

I m.nn. 1937-2099-2100-2101 sono aree a verde con aiuole, siepi e alberature e camminamenti in quadrotti di ghiaino lavato e di fatto danno accesso, sia pedonale che carraio, al fabbricato m.nn. 274-328 di terzi.



estratto visual taf



estratto google earth



terreni CF fg. 9 m.n. 2108-2109



terreno CF fg. 9 m.n. 1941



terreno CF fg. 9 m.n. 1950



terreni CF fg. 9 m.nn. 1937-2099-2100-2101

I terreni del CT fg. 2 m.nn. 1995-1996-1997-1998 sono a verde pubblico e camminamenti pedonali e il m.n. 1898, in proprietà in quota per 302,34/1000, è a verde con alberature.



estratto visual taf



estratto google earth



terreno CF fg. 2 m.n. 1898



terreni CT fg. 2 m.nn. 1195-1996-1997-1998

DATI TECNICI (in base a visure catastali)		
<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Cat mq</i>	<i>Proprietà</i>
CORPO A		
<i>CF/CT Fg. 9</i>		
m.n. 2089 – terreno	1.091	proprietà per 1/1
m.n. 2189 - terreno	67	proprietà per area – diritto di sup. di terzi
CORPO B		
<i>CF/CT Fg. 9</i>		
m.n. 1895 – terreno	1037	proprietà per 1/1
m.n. 1937 - terreno	285	proprietà per 1/1
m.n. 1941 - terreno	1298	proprietà per 1/1
m.n. 1950 - terreno	806	proprietà per 1/1
m.n. 1959 - terreno	379	proprietà per 1/1
m.n. 1968 – terreno	205	proprietà per 1/1
m.n. 2179 - terreno	1252	proprietà per 1/1
m.n. 2185 - terreno	69	proprietà per area – diritto di sup. di terzi
m.n. 2186 - terreno	32	proprietà per 1/1
m.n. 2187 - terreno	35	proprietà per area – diritto di sup. di terzi
m.n. 2188 - terreno	51	proprietà per 1/1
m.n. 2099 - terreno	3	proprietà per 1/1
m.n. 2100 - terreno	6	proprietà per 1/1
m.n. 2101 - terreno	72	proprietà per 1/1
m.n. 2109 - terreno	705	proprietà per 1/1
m.n. 2110 - terreno	234	proprietà per 1/1
m.n. 2111 - terreno	8	proprietà per 1/1
m.n. 2314 - terreno	630	proprietà per 1/1
m.n. 2315 - terreno	92	proprietà per 1/1
m.n. 2319 - terreno	1027	proprietà per 1/1
<i>CF/CT Fg. 2</i>		
m.n. 1898 - terreno	672	proprietà per 302,54/1000
m.n. 1995 - terreno	18	proprietà per 1/1
m.n. 1996 - terreno	48	proprietà per 1/1
m.n. 1997 - terreno	104	proprietà per 1/1
m.n. 1998 - terreno	85	proprietà per 1/1

Necessità di interventi manutentivi urgenti:

Non sono stati evidenziati particolari interventi urgenti.

L'accordo urbanistico prevede che le aree devono essere cedute al Comune di Arzignano nello stato in cui si trovano.

Certificazione energetica:

Per la vendita degli immobili non sono necessari gli APE, trattandosi di terreni.

STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali:

CORPO A

Intestati

[redacted] proprietà 1/1

Comune di Arzignano, Catasto Fabbricati Fg. 9

m.n. 2089, via Antonio Pellizzari n. snc, p.T, cl. /, cat. F/1, cons mq 1091, R€ /

Il m.n. 2089 corrisponde al CT al m.n. 2089 e.u. di are 10.91.

Intestati

[redacted] proprietà per l'area;

proprietà superficaria per 1/1

Comune di Arzignano, Catasto Fabbricati Fg. 9

m.n. 2189 sub 1, via Vasco de Gama, p.T, cat. F/1, cl. /, cons 67 mq, R€ /

Intestati

[redacted] proprietà per l'area;

proprietà superficaria per 1/1

Comune di Arzignano, Catasto Fabbricati Fg. 9

m.n. 2189 sub 2, via Vasco de Gama, p.S1, cat. C/6, cl. 3, cons 16 mq, sup 18 mq, R€ 50,41

Intestati

[redacted] proprietà per l'area;

proprietà superficaria per 1/1

Comune di Arzignano, Catasto Fabbricati Fg. 9

m.n. 2189 sub 3, via Vasco de Gama, p.S1, cat. C/6, cl. 3, cons mq 16, sup 18 mq, R€ 50,41

Intestati

[redacted] proprietà per l'area;

proprietà superficaria per 1/1

Comune di Arzignano, Catasto Fabbricati Fg. 9

m.n. 2189 sub 4, via Vasco de Gama, p.S1, cat. C/6, cl. 3, cons 27 mq, sup 31 mq, R€ 85,06

Le unità m.nn. 2189/1-2-3-4 insistono sul terreno individuato al CT m.n. 2189 e.u. di are 0.67.

CORPO B

Intestati

[redacted] proprietà per 1000/1000

Comune di Arzignano, Catasto Fabbricati Fg. 9

m.n. 2314, via Antonio Pellizzari snc, p.T, cl. /, cat. F/1, cons mq 630, R€ /

m.n. 2315, via Antonio Pellizzari snc, p.T, cl. /, cat. F/1, cons mq 92, R€ /

m.n. 1941, via Antonio Pellizzari snc, p.T, cl. /, cat. F/1, cons mq 1298, R€ /

I terreni corrispondono al CT ai m.n. 2314 ente urbano di are 6.30 - m.n. 2315 ente urbano di are 0.92 - m.n. 1941 ente urbano di are 12.98

Intestati

[redacted] proprietà per 1000/1000

Comune di Arzignano, Catasto Fabbricati Fg. 9

m.n. 2179, via Quattro Martiri, p.T, cl. /, cat. F/1, cons mq 1252, R€ /
m.n. 2186, via Antonio Pellizzari, p.T, cl. /, cat. F/1, cons mq 32, R€ /
m.n. 2109, via Antonio Pellizzari, p.T, cl. /, cat. F/1, cons mq 705, R€ /
m.n. 2110, via Antonio Pellizzari, p.T, cl. /, cat. F/1, cons mq 234, R€ /
m.n. 2111, via Antonio Pellizzari, p.T, cl. /, cat. F/1, cons mq 8, R€ /
m.n. 1895, via Antonio Pellizzari, p.T, cl. /, cat. F/1, cons mq 1037, R€ /
m.n. 1950, via Antonio Pellizzari, p.T, cl. /, cat. F/1, cons mq 806, R€ /

I terreni corrispondono al CT ai m.n. 2179 ente urbano di are 12.52 - m.n. 2186 ente urbano di are 0.32 - m.n. 2109 ente urbano di are 7.05 - m.n. 2110 ente urbano di are 2.34 - m.n. 2111 ente urbano di are 0.08 - m.n. 1895 ente urbano di are 10.37 - m.n. 1950 ente urbano di are 8.06.

Intestati

[redacted] proprietà per l'area;
[redacted]

proprietà superficaria per 1/1

Comune di Arzignano, Catasto Fabbricati Fg. 9

m.n. 2185, via Antonio Pellizzari, p.T, cl. /, cat. F/1, cons mq 69, R€ /

Il terreno corrisponde al CT al m.n. 2185 ente urbano di are 0.69.

Intestati

[redacted] proprietà per 1/1

Comune di Arzignano, Catasto Terreni Fg. 2

m.n. 1995 superficie 18 mq, semin arbor, cl. 1, RD € 0,16 – RA € 0,09
m.n. 1996 superficie 48 mq, semin arbor, cl. 1, RD € 0,43 – RA € 0,25
m.n. 1997 superficie 104 mq, semin arbor, cl. 1, RD € 0,94 – RA € 0,54
m.n. 1998 superficie 85 mq, semin arbor, cl. 1, RD € 0,76 – RA € 0,44

Comune di Arzignano, Catasto Terreni Fg. 9

m.n. 1968 superficie 205 mq, semin arbor, cl. 1, RD € 1,85 – RA € 1,06

Intestati

[redacted] proprietà per 302,34/1000;
[redacted] proprietario per 697,66/1000

Comune di Arzignano, Catasto Terreni Fg. 2

m.n. 1898 superficie 672 mq, semin arbor, cl. 1, RD € 6,04 – RA € 3,47

Intestati

[redacted] proprietà

Comune di Arzignano, Catasto Fabbricati Fg. 9

m.n. 1937, via Quattro Martiri n. 66, p.T, cl. /, cat. F/1, cons mq 285, R€ /
m.n. 2099, via Quattro Martiri, p.T, cl. /, cat. F/1, cons mq 3, R€ /
m.n. 2100, via Quattro Martiri, p.T, cl. /, cat. F/1, cons mq 6, R€ /
m.n. 2101, via Quattro Martiri, p.T, cl. /, cat. F/1, cons mq 72, R€ /

I terreni corrispondono al CT ai m.n. 1937 ente urbano di are 2.85 - m.n. 2099 ente urbano di are 0.03 - m.n. 2100 ente urbano di are 0.06 - m.n. 2101 ente urbano di are 0.72.

Intestati

[redacted] proprietà per 1000/1000

Comune di Arzignano, Catasto Fabbricati Fg. 9

m.n. 2188, via Antonio Pellizzari, P.T., cl. /, cat. F/1, cons mq 51, R€ /

Il terreno corrisponde al CT al m.n. 2188 ente urbano di are 0.51.

Intestati

[redacted] proprietà per l'area
[redacted]

proprietà superficaria per 1/1

Comune di Arzignano, Catasto Fabbricati Fg. 9

m.n. 2187 via Antonio Pellizzari, P.T., cl. /, cat. F/1, cons mq 35, R€ /

Il terreno corrisponde al CT al m.n. 2187 ente urbano di are 0.35.

Intestati

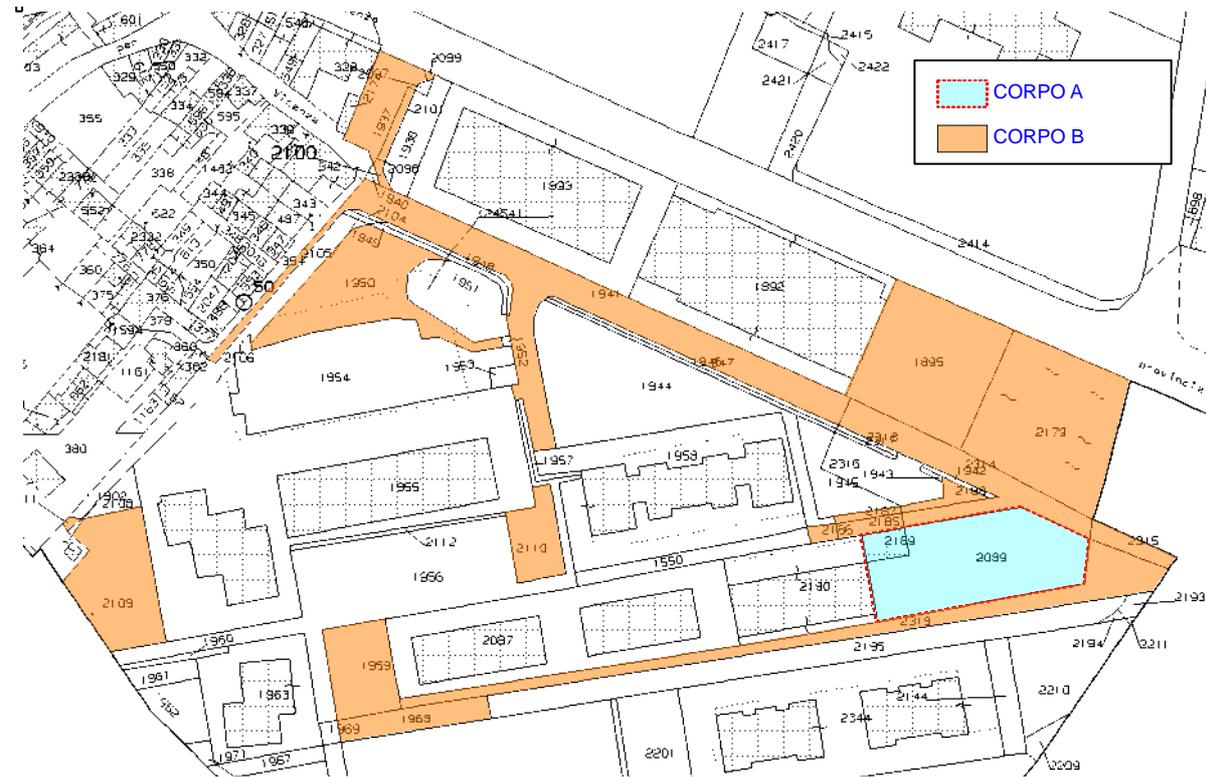
[redacted] proprietà

Comune di Arzignano, Catasto Fabbricati Fg. 9

m.n. 1959, via Antonio Pellizzari, p.T, cl. /, cat. F/1, cons mq 379, R€ /

m.n. 2319, via Antonio Pellizzari snc, p.T, cl. /, cat. F/1, cons mq 1027, R€ /

I terreni corrispondono al CT ai m.n. 1959 ente urbano di are 3.79 - m.n. 2139 eu di are 10.27.



estratto mappa catastale fg. 9 con individuazione immobili



estratto mappa catastale fg. 2 con individuazione immobili

Curatore: avv. Andrea Cerutti - Perito: arch. Scilla Zaltron

Confini:

in senso NESO secondo la mappa C.T.:

Corpo A - fg. 9 m.nn. 1895-2179 confinano con: Vicenza Provinciale (via IV Martiri), altro foglio catastale (fg. 12), m.nn. 2314, 1941, 1892;

Corpo B - fg. 9 m.nn. 1959-1968-2319-2089-2189-2315-2314-1941-2188-2187-2185-2186-2100-2101-2099-1937 confinano con: strada comunale per Vicenza, m.nn. 2174, 328, Vicenza provinciale, m.nn. 1938, 2097, 1938, 2098, 1893, 1892, 1895, 2179, altro foglio catastale (fg. 12), m.nn. 2195, 2208, 1969, 1956, 2087, 2190, 1550, 1944, 1945, 2316, 1943, 1942, 2318, 1947, 1946, 1944, 1958, 1957, 1956, 1955, 1953, 1954, 1952, 1951, 1948, 2104, 2105, 2106, 382, 354, 1940.

fg. 9 m.n. 1950 confina con m.nn. 2105, 1949, 1951, 1952, 1954, 2106;

fg. 9 m.n. 2110 confina con m.nn. 1955, 1956, 2112;

fg. 9 m.nn. 2109-2111 confinano con m.nn. 380, 2106, 2108, 1955, 1956, roggia e m.n. 1902.

fg. 2 m.n. 1898 confina con m.n. m.nn. 1919, 1768, 1655, 1891, 1776;

fg. 2 m.nn. 1995-1996-1997-1998 confinano con m.nn. 1616, 1615, 2001, 1956, 1916.

Variazioni storiche:

le variazioni storiche catastali sono riportate nel paragrafo “trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli” per una migliore comprensione della provenienza degli immobili.

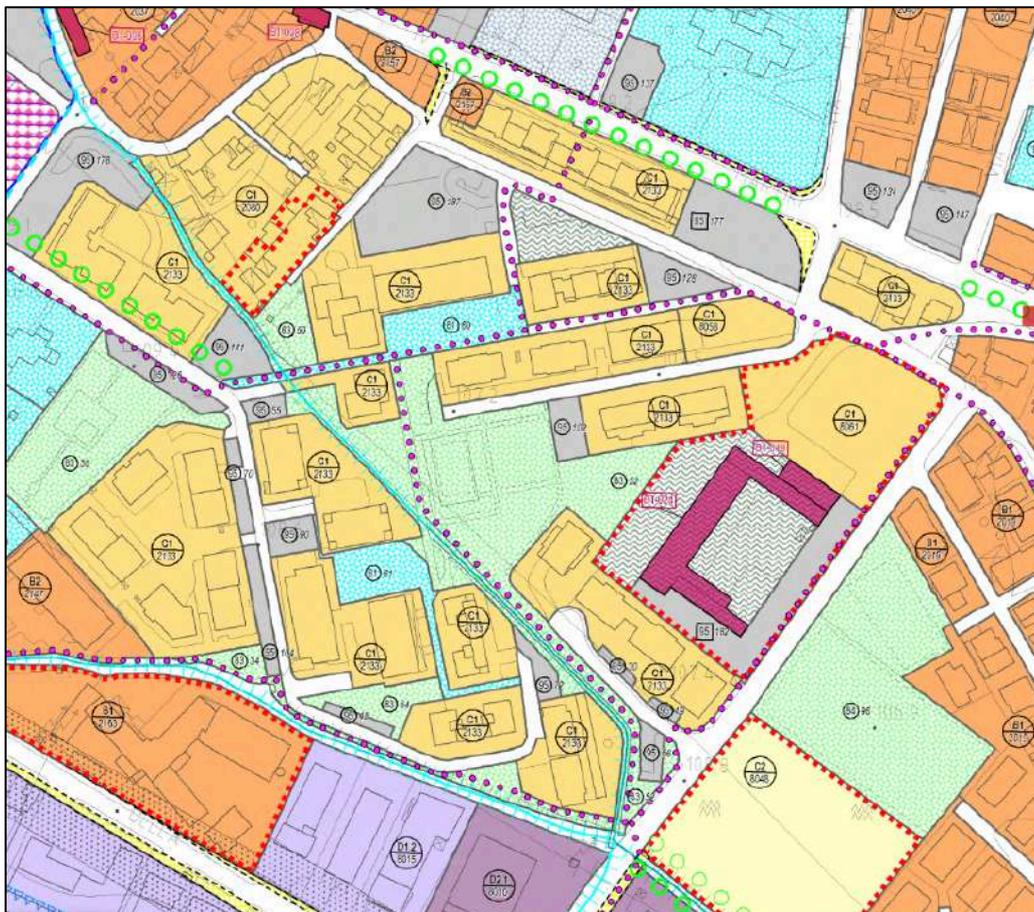
Conformità catastale: nessuna difformità

Regolarizzazione catastale L. 122/10 smi per la vendita: /

Eventuali differenze non riscontrate che richiedessero una variazione catastale sono a carico dell'acquirente.

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

TITOLI URBANISTICI:



Estratto PI vigente

Il **PI** vigente - Piano degli Interventi del Comune di Arzignano, Variante 17 approvata con DCC n. 11 del 26/2/2024, classifica i beni come segue e come riportato nel Cdu rilasciato il 28/5/24 con n. 50/24 che si allega:

- fg. 2 m.n. 1898 Porzione in Zona F: Aree attrezzate a parco, gioco e Sport (83 - Giardino pubblico di quartiere) (art. 29), Porzione in Zona C1 parzialmente edificata, isolato C1/2133 (art. 24), Porzione in Zona F: Aree a Parcheggio (art. 29), Porzione in Zona F: aree per attrezzature di Interesse Comune (81 – Piazza) (art. 29)
- fg. 2 m.n. 1995 Zona C1 parzialmente edificata, isolato C1/2133 (art. 24)
- fg. 2 m.n. 1996 Porzione in Zona F: Aree attrezzate a parco, gioco e Sport (83 - Giardino pubblico di quartiere) (art. 29) Porzione in Zona C1 parzialmente edificata, isolato C1/2133 (art. 24)
- fg. 2 m.n. 1997 Zona C1 parzialmente edificata, isolato C1/2133 (art. 24)
- fg. 2 m.n. 1998 Porzione in Zona F: Aree attrezzate a parco, gioco e Sport (83 - Giardino pubblico di quartiere) (art. 29) Porzione in Zona C1 parzialmente edificata, isolato C1/2133 (art. 24)
- fg. 9 m.n. 1895 Porzione in Zona F: Aree a Parcheggio di progetto (art. 29), Porzione in Viabilità: strade esistenti (Via Santo) (art. 35, 38)
- fg. 9 m.n. 1937 Porzione in Zona B2 di completamento, isolato B2/2157 (art. 24) Porzione in Strade di progetto (art. 35) Porzione in Viabilità: strade esistenti (Via A. Pellizzari parte, Via Calavena Bassa parte, Via Quattro Martiri parte) (art. 35, 38)
- fg. 9 m.n. 1941 Porzione in Viabilità: strade esistenti (Via A. Pellizzari parte, Via Calavena Bassa parte) (art. 35, 38) Porzione in Zona C1 parzialmente edificata, isolato C1/2133 (art. 24) Porzione in Verde Privato (art. 30)
- fg. 9 m.n. 1950 Zona F: Aree a Parcheggio (art. 29)
- fg. 9 m.n. 1959 Porzione in Zona F: Aree attrezzate a parco, gioco e Sport (83 - Giardino pubblico di quartiere) (art. 29) Porzione in Zona C1 parzialmente edificata, isolato C1/2133 (art. 24)
- fg. 9 m.n. 1968 Porzione in Zona F: Aree attrezzate a parco, gioco e Sport (83 - Giardino pubblico di quartiere) (art. 29) Porzione in Zona C1 parzialmente edificata, isolato C1/2133 (art. 24) Porzione in Viabilità: strade esistenti (Via Vasco De Gama) (art. 35, 38)
- fg. 9 m.n. 2089 Porzione in Zona C1 parzialmente edificata, isolato C1/8058 (art. 24) Porzione in Viabilità: strade esistenti (Via Santo) (art. 35, 38), Porzione in Percorsi pedonali e/o ciclabili (art. 37)
- fg. 9 m.n. 2099 Viabilità: strade esistenti (Via A. Pellizzari parte, Via Quattro Martiri parte) (art. 35, 38)
- fg. 9 m.n. 2100 Porzione in Viabilità: strade esistenti (Via A. Pellizzari) (art. 35, 38) Porzione in Strade di progetto (art. 35)
- fg. 9 m.n. 2101 Porzione in Viabilità: strade esistenti (Via A. Pellizzari) (art. 35, 38) Porzione in Strade di progetto (art. 35)
- fg. 9 m.n. 2109 Porzione in Zona F: Aree attrezzate a parco, gioco e Sport (83 - Giardino pubblico di quartiere) (art. 29), Porzione in Zona C1 parzialmente edificata, isolato C1/2133 (art. 24), Porzione in Zona F: aree per attrezzature di Interesse Comune (81 –Piazza) (art. 29)
- fg. 9 m.n. 2110 Zona F: aree per attrezzature di Interesse Comune (81 –Piazza) (art. 29), Porzione in Percorsi pedonali e/o ciclabili (art. 37)
- fg. 9 m.n. 2111 Zona F: Aree attrezzate a parco, gioco e Sport (83 - Giardino pubblico di quartiere) (art. 29)
- fg. 9 m.n. 2179 Porzione in Zona F: Aree a Parcheggio di progetto (art. 29), Porzione in Viabilità: strade esistenti (Via Santo) (art. 35, 38)
Porzione in Strade di progetto (art. 35)
- fg. 9 m.n. 2185 Porzione in Viabilità: strade esistenti (Via A. Pellizzari) (art. 35, 38), Porzione in Zona C1 parzialmente edificata, isolati C1/2133 parte e C1/8058 parte (art. 24)
- fg. 9 m.n. 2186 Porzione in Viabilità: strade esistenti (Via A. Pellizzari) (art. 35, 38), Porzione

in Zona C1 parzialmente edificata, isolato C1/2133 (art. 24)

- fg. 9 m.n. 2187 Viabilità: strade esistenti (Via A. Pellizzari) (art. 35, 38), Porzione in Percorsi pedonali e/o ciclabili (art. 37)

- fg. 9 m.n. 2188 Viabilità: strade esistenti (Via A. Pellizzari) (art. 35, 38), Porzione in Zona F: Aree a Parcheggio (art. 29), Porzione in Percorsi pedonali e/o ciclabili (art. 37)

- fg. 9 m.n. 2189 Zona C1 parzialmente edificata, isolato C1/8058 (art. 24)

- fg. 9 m.n. 2314 Viabilità: strade esistenti (Via Santo parte e Via A. Pellizzari parte) (art. 35, 38), Porzione in Zona C1 parzialmente edificata, isolato C1/8058 (art. 24), Porzione in Percorsi pedonali e/o ciclabili (art. 37)

- fg. 9 m.n. 2315 Viabilità: strade esistenti (Via Santo) (art. 35, 38)

- fg. 9 m.n. 2319 Porzione in Zona C1 parzialmente edificata, isolati C1/2133 parte, C1/8061 parte e C1/8058 parte (art. 24), Porzione in Viabilità: strade esistenti (Via A. Pellizzari) (art. 35, 38), Porzione in Percorsi pedonali e/o ciclabili (art. 37), Porzione in Obbligo di Intervento Urbanistico Preventivo (parte III).

I parametri urbanistici per le zone edificabili sopra indicate sono i seguenti:

ZTO	Isolato	ATO	Var. PI	Sup. mq	Indice di copertura o SC %	Indice IF o IT o volume mc/mq	Altezza massima m	ERS ERP mc	Attuazione	Prescrizioni
B2	2157	I	---	2.837	---	---	10,50	0	IED	Zona soggetta a verde privato. I parametri di progetto corrispondono allo stato di fatto.
C1	2133	I	---	47.329	---	---	14,00	0	IED	AREA EX PELLIZZARI. Approvato CC 26/4/1982. Sono confermate le previsioni e gli indici del piano esecutivo. Le indicazioni del PRG sulle aree di verde pubblico e privato all'interno del piano attuativo vigente vanno considerate indicative e quindi potranno essere modificate con l'approvazione di una variante al PPE ex-Pellizzari.
C1	8058	I	17	1.404	50%	Volume edificabile (mc) 5.500	16,50	0	IED	Il Permesso di Costruire per gli erigendi fabbricati sul mappale n. 2089 del foglio n. 9 potrà essere rilasciato solo a totale adempimento degli obblighi di cui all'accordo pubblico-privato sottoscritto presso lo studio del notaio dott. Vito Guglielmi in Arzignano in data 7/6/2023 a seguito di Deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 27/4/2023.
C1	8061	I	17	5.300	40%	Volume edificabile (mc) 31.382	15,00	0	IUP - PUA preventivo - Piano Particolareggiato	L'ambito del PUA è di 14.964 mq. Il volume edificabile massimo di progetto di 31.382 mc è riferito all'intero ambito di PUA e comprensivo degli edifici esistenti. Sono ammessi l'ampliamento e/o la sopraelevazione della "Fattoria Vignati" anche sulle aree individuate a verde privato. Sono ammesse le destinazioni residenziale, artigianale di servizio, direzionale fino al 57% della volumetria edificabile e commerciale fino al 21% della volumetria edificabile. Non sono ammesse attività commerciali con superficie di vendita superiore a 1.000 mq. Con il PUA dovranno essere individuate le aree standard a parcheggio pubblico in rapporto alle destinazioni insediabili. È comunque possibile monetizzare al massimo 2.000 mq di aree standard. Per le destinazioni residenziali è necessario ricavare le sole aree di standard primario a parcheggio per almeno 7.00 mq per abitante insediabile. Prima dell'ottenimento del titolo abilitativo per l'esecuzione degli interventi edilizi dovrà essere corrisposto il contributo straordinario perequativo di € 99.047,00.

PRATICHE EDILIZIE:

Presso il competente UT del Comune di Arzignano sono stati reperiti i seguenti dati e documenti edilizi di interesse:

- **Piano Particolareggiato Esecutivo area FIB srl ex Pellizzari** approvato con D.C.C. nr. 129 del 27/11/81 con convenzione sottoscritta tra Comune di Arzignano e ██████ in data 9/12/82 n. 1577 rep Segretario Comunale.

- convenzioni urbanistiche stipulate con il Comune di Arzignano in data 5/7/97 e 17/2/98 ai nn. 84050/87941 rep. notaio ██████ trascritte a AE di Vicenza il 29/7/97 ai nn. 12587/8919 e il 13/3/98 ai nn. 4336/3203; integrano e modificano la precedente n. 1577 rep. segretario comunale del 9/12/82 e riguardano anche il completamento delle opere di urbanizzazione del PPE.

Nota: il PPE e le Convenzioni sono stati di fatto superati dall'accordo art. 6 LR 11/04, al quale va fatto riferimento per qualsiasi attività futura.

In data 22/1/83 Concessione prot. n. 9545/82 per attuazione delle opere di urbanizzazione; lavori iniziati in febbraio 1983 (verbale 2/3/83).

In data 19/1/95 con atto n. 143463 rep. Pagani acquisizione gratuita di aree da parte del Comune di Arzignano; in data 26/7/97 Cessione aree FIB al Comune di Arzignano, atto trascritto AE in data 30/7/97 ai nn. 12692/8997.

Ultimazione lavori parziale il 31/12/1984.

Collaudo opere di urbanizzazione primaria e secondaria con annotazioni, per quanto insistente sugli immobili di proprietà ██████ in data 6/5/85 ing. ██████ relativo a:

- Opere viarie (strade, piazze, marciapiedi, spazi pedonali, segnaletica, ecc), collaudo statico ponte carraio e ponti pedonali 22/2/85 ing. ██████

- Spazi di sosta e parcheggio
- Verde attrezzato
- Reti di servizio (idrica, elettrica, telefonica, gas); prova a pressione acquedotto 10/12/84, certificato manufatti acqua potabile n. 2693/82, prova illuminotecnica impianto Illuminazione 12/12/84, collaudo tracciato telefonico 24/10/84
- Rete fognaria
- Pubblica illuminazione

Per quanto di interesse si sono ripercorse le pratiche edilizie che hanno negli anni interessato l'edificazione dei lotti del PPE, che sono ad oggi concluse e non riguardano direttamente la presente valutazione.

Conformità urbanistico-edilizia: come da cdu allegato.

Abusi: /

Sanabilità e costi: /

L'eventuale regolarizzazione per difformità edilizie o urbanistiche non considerate è differita post vendita ai sensi dell'art. 46 co. 5 DPR 380/01 e a carico dell'acquirente.

Si precisa che quanto sopra esposto è indicato ai soli fini di determinare un prezzo a base d'asta dell'immobile (commerciabilità) e non di fornire una certificazione comprovante l'attestazione di conformità degli immobili.

Non sono stati eseguiti un rilievo topografico delle aree né la verifica dei confini, ma si è provveduto a quantificare la consistenza di massima catastale delle aree oggetto di stima.

STATO DI POSSESSO

Debitore: i beni sono di proprietà di [REDACTED]

Locazione: /

Comodato: l'intero m.n. 1895 e parte dei m.nn. 2179 e 2314 sono stati concessi in comodato d'uso gratuito a tempo indeterminato al Comune di Arzignano con contratto sottoscritto in data 8/2/09 e registrato all'AE UR Vicenza il 26/2/09 al n. 988 priv. S3; i beni sono utilizzati come area a parcheggio e sosta di mezzi.

Assegnazione al coniuge: /

Affitto azienda: /

Sine titolo: /

Opponibilità (art. 2923 c.c.):

VINCOLI E ONERI

Pertinenze: /

Usufrutto, uso, abitazione: /

Servitù:

- Servitù a favore dell'Enel trascritta AE Vicenza il 30/12/87 ai nn. 15780/12034

- con atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito in data 14/12/96 n. 79917 rep. notaio [REDACTED] trascritto a AE di Vicenza il 23/12/96 ai nn. 19424/13827

servitù di transito pedonale e carraio a favore del terreno in Arzignano fg. 2 CT m.n. 1878 e a carico del m.n. 1877.

- con atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito in data 4/6/02 notaio [REDACTED] n. 81400 rep., trascritto AE Vicenza il 14/6/02 ai nn. 13464/9046

servitù di passaggio incondizionato pedonale e carraio nonché per passaggio interrato con sottoservizi (tubazioni, condotti ed impianti per fognatura, energia elettrica, gas, acqua, telefono ecc.) per collegamento tra fondo dominante e strada pubblica (via Vasco de Gama) beni in Arzignano CF fg. 9 a carico m.n. 2089 a favore 2190-2185-2189

- con atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito in data 22/7/02 notaio [REDACTED] n. 33028 rep., trascritto AE Vicenza il 29/7/02 ai nn. 17962/12054

servitù di passaggio incondizionato pedonale e carraio nonché per passaggio interrato con sottoservizi (tubazioni, condotti ed impianti per fognatura, energia elettrica, gas, acqua, telefono ecc.) per collegamento tra fondo dominante e strada pubblica (via Vasco de Gama). beni in Arzignano a carico del m.n. 2089 CF fg. 9 e a favore del m.n. 2187

Convenzioni edilizie:

i terreni facevano parte di un Piano Particolareggiato PPE regolato da:

- convenzione tra Comune di Arzignano e FIB srl in data 9/12/82 n. 1577 rep Segretario Comunale, trascritto AE Vicenza il 19/1/83 ai nn. 715/624
- convenzioni urbanistiche stipulate con il Comune di Arzignano in data 5/7/97 e 17/2/98 ai nn. 84050/87941 rep. notaio [redacted] trascritte a AE di Vicenza il 29/7/97 ai nn. 12587/8919 e il 13/3/98 ai nn. 4336/3203.

Vincoli storico-artistici: /

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria:

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 22/4/04 è stato costituito a favore della ditta [redacted] diritto di superficie nel sottosuolo art. 955 cc di aree a standard "per occupare mq 1.557 sottostanti spazi pubblici, vincolati in parte a sede stradale e in parte a standards, comparto 1 area PPE ex Pellizzari"; beni interessati fg. 9 m.n. 556 per intero e parzialmente m.nn. 561-563-1895-1941-1944-2089 e m.nn. 1942-1943-1945 e parzialmente m.nn. 1946-1947.

Prelazione agraria: /

Altri vincoli o oneri:

Accordo sottoscritto il 17/4/23 tra Fallimento [redacted] e Comune di Arzignano ratificato con atto del 7/6/23 n. 63061 rep. notaio [redacted] trascritto AE di Vicenza in data 13/6/23 ai nn. 13299/9693 che prevede quanto segue e a cui si rimanda per ogni dettaglio (allegato):

- previsione sul mappale n. 2089 del foglio 9 di un'edificabilità residenziale di mc 5500 (cinquemilacinquecento) con intervento edilizio diretto, da svilupparsi secondo i seguenti criteri e parametri urbanistici di seguito descritti:

- Superficie coperta massima 50 % della superficie fondiaria
- Altezza massima del fabbricato 15,00 ml
- Volumetria edificabile residenziale 5500 mc

- il permesso di costruire per gli erigendi fabbricati sul mappale 2089 potrà essere rilasciato solo a totale adempimento degli obblighi di cessione gratuita al Comune delle aree come sopra identificate nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Le Parti convengono che le aree catastalmente censite al foglio 9 mappali n. 1944 e 2189 non saranno acquisite da parte del Comune di Arzignano e rimarranno in capo al Promotore, che valuterà con quali modalità procedere alla relativa alienazione/dimissione.

- il richiedente del permesso di costruire, per gli erigendi fabbricati sul mappale 2089 del foglio 9, provvederà all'affidamento e alla realizzazione dei lavori delle opere edilizie funzionali al collegamento delle opere di urbanizzazione primaria e delle reti di servizio per la realizzazione delle costruzioni sul mappale 2089 del foglio 9, in conformità al Piano degli Interventi, in esecuzione diretta non trovando applicazione il decreto legislativo n. 50 del 2016 ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 come modificato dall'articolo 45, comma 1, della legge n. 214 del 2011. In ogni caso il richiedente il permesso di costruire, quale avente causa del Promotore, assume il ruolo di stazione appaltante cui spetta l'espletamento della procedura di affidamento della procedura esecutiva e dell'appalto dei lavori relativi alle opere edilizie.

- rimane confermato a favore dell'Amministrazione Comunale di Arzignano quanto concesso con il contratto di comodato gratuito per le aree identificate catastalmente in Comune di Arzignano al foglio 9 mappale n. 1895 e parte dei mappali 2179 e 2314.

- tutte le spese, imposte e tasse, frazionamenti esclusi, inerenti e conseguenti al presente accordo, oltre a quelle di registrazione e comprese quelle per la cessione delle aree e delle opere, sono a carico del Comune di Arzignano con richiesta di beneficio di legge applicabile al presente accordo ed in particolare dei benefici della Legge 28.06.43 n° 666.

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: non indicate
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

Titoli di acquisto e vendita:

1) a favore [redacted]
proprietaria dal 9/3/95 ad oggi per i terreni di interesse
con atto in data 9/3/95 notaio [redacted] n. 91832 rep., registrato a Vicenza il 3/4/95 al n. 1249/1, omologato da Tribunale di Vicenza il 30/3/95 al n. 1095/95 RR e n. 2401 Cron, trascritto AE Vicenza il 18/4/95 ai nn. 5811/4210
atto di mutamento di denominazione sociale da [redacted] in [redacted]
Beni in Arzignano CT fg. 2 m.n. 1773 di are 41.78 e fg. 9 m.n. 1959 di are 53.11 e **m.n. 1968 di are 2.05** oltre a CF fg. 9 m.n. 1893 sub 66 via Martiri, locali deposito p. interrato

Per la continuità storica si precisa che:

- il m.n. 1773 ct fg. 2 di are 41.78 è stato frazionato in data 9/1/96 con pratica n. 56.1/1996 nei m.n. 1877 di are 23.49 e m.n. 1878 di are 18.29; il m.n. 1877 ha originato in data 28/2/97 tra l'altro il **m.n. 1898 di are 6.72**;

- il m.n. 1959 di are 53.11 è stato frazionato il 4/7/1997 con pratica n. 3301.1/1997 nei **m.n. 1959 di are 3.79**, m.n. 2087 di are 19.56, m.n. 2089 di are 29.76; il m.n. 2087 nel 2087 di are 10.25 e m.n. 2088; il m.n. 2089 è stato frazionato nei **m.n. 2089 di are 10.91**, **m.n. 2319 di are 10.27**, **m.n. 2189 di are 0.67**, m.n. 2190 di are 7.91;

m.n. 1877 esce in quota con atto 8 - m.n. 1878 are 18.29 esce con atto 9

m.n. 2087 di are 10.25 esce con atto 10 e m.n. 2088 are 9.31 esce con atto 13, m.n. 2190 con atto 18.

2) a favore [redacted]
proprietaria dal 17/6/96 ad oggi per i terreni di interesse
con atto in data 17/6/96 notaio [redacted] n. 76832 rep., trascritto AE Vicenza il 5/7/96 ai nn. 10206/7552 e rettifica trascritta AE Vicenza il 12/2/98 ai nn. 2477/1890
atto di permuta a favore e contro [redacted] e [redacted] nato a Arzignano il 5/12/53

[redacted] cede la quota di 41.73/1000 dei beni in Arzignano CT fg. 2 m.n. 1877 di are 23.49 bene futuro

[redacted] riceve

la quota di 1/1 dei beni in Arzignano CF fg. 9 m.n. 562/5

la quota di 1/3 dei beni in Arzignano CF fg. 9 m.n. 562/3

la quota dei beni in Arzignano CF fg. 9 m.n. 562/1

Formalità successiva nelle quale la nota è formalità di riferimento:

Trascrizione 17/3/1999 AE Vicenza ai nn. 6542/4668 - atto di individuazione catastale

3) a favore [redacted]
proprietaria dal 17/6/96 ad oggi per i terreni di interesse
con atto in data 17/6/96 notaio [redacted] n. 76832 rep., trascritto AE Vicenza il 5/7/96 ai nn. 10207/7553 e rettifica trascritta AE Vicenza il 12/2/98 ai nn. 2478/1891
atto di permuta a favore e contro [redacted] e [redacted] n. a Arzignano il 16/12/61

[redacted] cede la quota di 45.92/1000 dei beni in Arzignano CT fg. 2 m.n. 1877 di are 23.49 bene futuro

[redacted] riceve

la quota di 1/1 dei beni in Arzignano CF fg. 9 m.n. 562/4

la quota di 1/3 dei beni in Arzignano CF fg. 9 m.n. 562/3

la quota dei beni in Arzignano CF fg. 9 m.n. 562/1

Formalità successiva nelle quale la nota è formalità di riferimento:

Trascrizione 17/3/1999 AE Vicenza ai nn. 6543/4669 - atto di individuazione catastale

4) a favore [REDACTED]

proprietaria dal 17/6/96 ad oggi per i terreni di interesse

con atto in data 17/6/96 notaio [REDACTED] n. 76832 rep., trascritto AE Vicenza il 5/7/96 ai nn. 10208/7554 e rettifica trascritta AE Vicenza il 12/2/98 ai nn. 2479/1892

atto di permuta a favore e contro [REDACTED] e [REDACTED] nata a Arzignano il 22/6/59 per la nuda proprietà e [REDACTED] nata a Arzignano il 20/4/30 per l'usufrutto

[REDACTED] cede la quota di 29,69/1000+29,69/1000 dei beni in Arzignano CT fg. 2 m.n. 1877 di are 23.49 bene futuro

[REDACTED] riceve

la quota di 1/1 dei beni in Arzignano CF fg. 9 m.n. 562/2

la quota di 1/3 dei beni in Arzignano CF fg. 9 m.n. 562/3

la quota dei beni in Arzignano CF fg. 9 m.n. 562/1

Formalità successiva nelle quale la nota è formalità di riferimento:

Trascrizione 17/3/1999 AE Vicenza ai nn. 6544/4670 - atto di individuazione catastale

5) a favore [REDACTED]

proprietaria dal 17/6/96 ad oggi per i terreni di interesse

con atto in data 17/6/96 notaio [REDACTED] n. 76832 rep., trascritto AE Vicenza il 5/7/96 ai nn. 10209/7555 e rettifica trascritta AE Vicenza il 12/2/98 ai nn. 2480/1893

atto di permuta a favore e contro [REDACTED] e [REDACTED] nato a Arzignano l'8/6/36

[REDACTED] cede la quota di 79,96/1000 dei beni in Arzignano CT fg. 2 m.n. 1877 di are 23.49 bene futuro

[REDACTED] riceve

la quota di 1/1 dei beni in Arzignano CF fg. B1 m.n. 563

Formalità successiva nelle quale la nota è formalità di riferimento:

Trascrizione 17/3/1999 AE Vicenza ai nn. 6545/4671 - atto di individuazione catastale

6) a favore [REDACTED]

proprietaria dal 17/6/96 ad oggi per i terreni di interesse

con atto in data 17/6/96 notaio [REDACTED] n. 76832 rep., trascritto AE Vicenza il 5/7/96 ai nn. 10210/7556 e rettifica trascritta AE Vicenza il 12/2/98 ai nn. 2481/1894

atto di permuta a favore e contro [REDACTED] e [REDACTED] nato a Trissino l'8/2/42 e [REDACTED] nata a Trissino il 10/1/1905

[REDACTED] cede la quota di 77.82/1000 dei beni in Arzignano CT fg. 2 m.n. 1877 di are 23.49 bene futuro

[REDACTED] riceve

la quota di 1/1 dei beni in Arzignano CF fg. B1 m.n. 560-561

Formalità successiva nelle quale la nota è formalità di riferimento:

Trascrizione 17/3/1999 AE Vicenza ai nn. 6546/4672 - atto di individuazione catastale

7) a favore [REDACTED]

proprietaria dal 17/6/96 ad oggi per i terreni di interesse

con atto in data 17/6/96 notaio [REDACTED] n. 76832 rep., trascritto AE Vicenza il 5/7/96 ai nn. 10211/7557 e rettifica trascritta AE Vicenza il 12/2/98 ai nn. 2482/1895

atto di permuta a favore e contro [REDACTED] e [REDACTED] nato a Arzignano il 27/10/27

[REDACTED] cede la quota di 27,22/1000 dei beni in Arzignano CT fg. 2 m.n. 1877 di are 23.49 bene futuro

riceve
la quota di 1/1 dei beni in Arzignano CF fg. 9 m.nn. 2048/1-2

Formalità successiva nella quale la nota è formalità di riferimento:
Trascrizione 17/3/1999 AE Vicenza ai nn. 6547/4673 - atto di individuazione catastale

Per la continuità storica si precisa che:

- i m.nn. 562-563-560-561-2048 oltre al m.n. 556 che entra con atto 11 sono di fatto l'attuale m.n. 2179

8) contro
con atto in data 14/12/96 notaio n. 79917 rep., registrato ad Arzignano il 20/12/96 al n. 1140 serie 1, trascritto AE Vicenza il 23/12/96 ai nn. 19423/13826
atto di compravendita a favore
beni in Arzignano per la quota di 697,66/1000 CT fg. 2 m.n. 1877

9) contro
con atto 27/12/96 notaio n. 40146 rep., trascritto AE Vicenza il 2/1/97 ai nn. 23/16
atto di compravendita a favore
beni in Arzignano CT fg. 2 m.n. 1878 are 18.29

10) contro
con atto in data 7/7/97 notaio n. 145555 rep., trascritto AE Vicenza il 11/7/97 ai nn. 11301/8013
atto di compravendita a favore
beni in Arzignano CT fg. 9 m.n. 2087 are 10.25

11) favore
proprietaria dal 26/7/97 ad oggi per i terreni di interesse
con atto in data 26/7/97 notaio n. 84470 rep., trascritto AE Vicenza il 30/7/97 ai nn. 12693/8998
atto di compravendita a favore

Beni: 1/1 beni in Arzignano

CT fg. 2 m.n. 1754 are 0.66 e m.n. 1790 are 1.89;

CT fg. 9 m.n. 1937 are 2.92, m.n. 1938 are 3.03, m.n. 1940 are 1.80, m.n. 1951 are 3.67, m.n. 1954 are 13.25, m.n. 1941 are 21.21, m.n. 1944 are 13.71, m.n. 1950 are 17.94, m.n. 1895 are 10.37, m.n. 1550 are 2.60, fg B1 m.n. 556 sub 1, fg B1 m.n. 556 sub 2

con precisazione che le aree di cui ai mappali nn. 1951 e 1954 sono gravati da diritto di superficie in favore di terzi per il sottosuolo.

Si precisa che la con atto in data 23/2/94 n. 138914 rep notaio trascritto in data 18/3/94 ai nn. 4045/2845 concedeva a tra l'altro il diritto di costruire e mantenere in perpetuo nel sottosuolo del terreno CT fg. 9 m.n. 1944.

Pertanto la acquista con l'atto del 26/7/97 notaio n. 84470 rep., per il m.n. 1944 la proprietà dell'area.

Per la continuità storica si precisa che:

- il m.n. 1754 di are 0.66 è stato frazionato con pratica del 9/9/03 n. 259428 e n. 10546.1/2003 nei m.n. 1995 di are 0.18 e m.n. 1996 di are 0.48 e il m.n. 1790 di are 1.89 è stato frazionato nei m.n. 1997 di are 104 e m.n. 1998 di are 0.85;

- il m.n. 1937 ct fg. 9 di are 2.92 è stato frazionato con pratica del 27/8/97 n. 4091.1/1997 nei m.n. 1937 di are 2.85 e m.n. 2097 di are 0.03 e m.n. 2098 di are 0.04 e il m.n. 1938 nei m.n. 1938 di are 2.22 e m.n. 2099 di are 0.03, m.n. 2100 di are 0.06, m.n. 2101 di are 0.72;

- il m.n. 1941 ct fg. 9 di are 21.21 è stato frazionato con pratica del 26/4/02 n. 118165 e n. 7022.1/2022 nei m.n. 1941 di are 20.20, m.n. 2185 di are 0.69 e m.n. 2186 di are 0.32, e poi

il m.n. 1941 di are 20.20 frazionato con pratica del 15/3/07 n. 144483.1/2007 originando i m.n. 1941 di are 12.98, m.n. 2314 are 6.30, m.n. 2315 are 0.92;
- il m.n. 1944 ct fg. 9 di are 13.71 è stato frazionato con pratica del 26/4/02 n. 7022.1/2022 nei m.n. 1944 di are 12.85, m.n. 2187 di ar 0.35 e m.n. 2188 are 0.51;
- il m.n. 1950 ct fg. 9 di are 17.94 è stato frazionato con pratica del 18/12/97 n. 6475.3/1997 nei m.n. 1950 di are 8.06, e altri già ceduti.

12) favore [redacted]
proprietaria dal 17/2/98 ad oggi per i terreni di interesse
con atto in data 17/2/98 notaio [redacted] n. 87940 rep., trascritto AE Vicenza il 4/3/98 ai nn. 3611/2727
atto di permuta a favore e contro [redacted] e [redacted]
[redacted]
cede beni in Arzignano CT fg. 9 m.n. 2107
riceve
beni in Arzignano CF fg. 9 m.n. 2109 are 7.05, m.n. 2110 are 2.34 e m.n. 2111 are 0.08

Nota: l'Impresa Edile [redacted] si riserva il diritto di interrare tubature e cavidotti destinati all'allacciamento ai pubblici servizi al di sotto delle medesime aree cedute in permuta, ove ciò sia consentito dalla pubblica amministrazione.

13) contro [redacted]
con atto in data 17/3/98 notaio [redacted] n. 149688 rep., trascritto AE Vicenza il 20/3/98 ai nn. 4820/3583
atto di compravendita a favore [redacted]
beni in Arzignano CT fg. 9 m.n. 2088 are 9.31

14) favore [redacted]
proprietaria dal 18/11/98
con atto in data 18/11/98 notaio [redacted] n. 93806 rep., registrato ad Arzignano il 30/11/98 al n. 1136 serie 1, trascritto AE Vicenza l'1/12/98 ai nn. 24438/18059
atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito contro Comune di Arzignano
beni in Arzignano CF fg. 2 m.n. 1892 di are 0.59, m.n. 1894 di are 0.08 e m.n. 1896 di are 0.12, relitto stradale

15) contro [redacted]
con atto in data 28/1/99 notaio [redacted] n. 95464 rep., registrato ad Arzignano il 1/2/99 al n. 107 serie 1, trascritto AE Vicenza il 9/2/99 ai nn. 3027/2108
atto di compravendita contro [redacted]
beni in Arzignano quota indivisa di 697,66 beni in Arzignano CF fg. 2 m.n. 1892 di are 0.59, m.n. 1894 di are 0.08 e m.n. 1896 di are 0.12

Per la continuità storica si precisa che parte dei terreni m.nn. 1877, 1897, 1892, 1894, 1896 sono stati fusi nel m.n. 1919 di mq 1.756.

16) favore [redacted]
proprietaria dal 16/2/99
con atto in data 16/2/99 notaio [redacted] n. 95917 rep., registrato ad Arzignano l'8/3/99 al n. 222 serie A, trascritto AE Vicenza il 17/3/99 ai nn. 6541-6542-6543-6544-6545-6546-6547/4667-4668-4669-4670-4671-4672-4673
atto di divisione e atto ricognitivo di verificata condizione
L'atto identifica i "beni futuri" che [redacted] aveva preso in carico di realizzare a sue cure e spese entro il 31/12/98 come indicato in atto n. 76832 rep. notaio [redacted] (punti da 2 a 7) e che sono garage ai piani interrato del fabbricato insistente sul m.n. 1877 CT fg. 2 di Arzignano poi m.n. 1919.
[redacted] identifica e cede i m.nn. 1919/9-10-16-11-18-19-22-46-47-48-52-54-56-57

in Arzignano beni in Arzignano CF fg. 2.

17) contro [REDACTED]
con atto in data 7/11/00 notaio [REDACTED] n. 108740 rep., trascritto AE Vicenza il 22/11/00 ai nn. 24994/17622
atto di compravendita a favore di [REDACTED] nato a Melito di Porto Saldo (RC) il 5/11/62
beni in Arzignano CF fg. 9 m.nn. 1938-2097-2098-1893/66.

18) contro [REDACTED]
con atto in data 4/6/02 notaio [REDACTED] n. 81400 rep., trascritto AE Vicenza il 14/6/02 ai nn. 13462/9044
atto di compravendita a favore di [REDACTED]
beni in Arzignano CF fg. 9 m.n. 2190

19) contro [REDACTED]
con atto in data 4/6/02 notaio [REDACTED] n. 81400 rep., trascritto AE Vicenza il 14/6/02 ai nn. 13463/9045
atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a favore [REDACTED]
beni in Arzignano per diritto di superficie per il sottosuolo CF fg. 9 **m.nn. 2185-2189**.

20) favore [REDACTED]
proprietaria dal 22/7/02
con atto in data 22/7/02 notaio [REDACTED] n. 33028 rep., trascritto AE Vicenza il 29/7/02 ai nn. 17959/12051
atto di compravendita contro [REDACTED]
beni in Arzignano proprietà superficaria del sottosuolo CF fg. 9 **m.n. 2188** di are 0.51.

Pertanto, viste le trascrizioni a favore e contro [REDACTED] i beni oggetto della presente perizia sono di proprietà della società fallita per i diritti indicati.

Elenco precedenti proprietari nel ventennio:

[REDACTED] è proprietaria da oltre il ventennio, come riportato nella visura che precede.

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da garanzia di finanziamento a favore di [REDACTED]
atto notaio [REDACTED] del 20/12/16 n. 6608 rep., iscritta AE Vicenza il 30/12/16 ai nn. 24547/4291

Importo ipoteca totale € 2.124.526,00 - capitale € 1.062.263,00

iscritta contro [REDACTED] – terzo datore di ipoteca [REDACTED]

Durata: 3 anni 11 giorni

beni colpiti di [REDACTED] in Arzignano proprietà 1/1 CF fg 9 m.nn. 1895-2089-2179-2188-2314 oltre ad altri beni in Altavilla Vicentina.

e altri beni in ditta [REDACTED]

ANNOTAZIONE AE Vicenza 6/6/17 ai nn. 11013/1503

erogazione a saldo atto del 29/5/17 n. 7374 rep notaio [REDACTED]

ANNOTAZIONE AE Vicenza 23/5/19 ai nn. 11515/2188

restrizione di beni atto del 14/5/19 n. 118802 rep notaio [REDACTED]

Beni ristretti proprietà [REDACTED] in Altavilla V.

ANNOTAZIONE AE Vicenza 21/4/21 ai nn. 8756/1201

restrizione di beni atto del 8/4/21 n. 120033 rep notaio [REDACTED]

Beni ristretti proprietà [REDACTED]

- Ipoteca volontaria derivante da garanzia di finanziamento a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
atto notaio [REDACTED] del 20/12/16 n. 6609 rep., iscritta AE Vicenza il 30/12/16 ai nn. 24547/4292
Importo ipoteca totale € 1.020.474,00 -capitale € 510.237,00,
iscritta contro [REDACTED] - terzo datore di ipoteca [REDACTED]
Durata: 3 anni 11 giorni
beni colpiti di [REDACTED] beni in Arzignano proprietà 1/1 CF fg 9 m.nn. 1895-2089-2179-2188-2314 oltre ad altri beni in Altavilla Vicentina
e altri beni in ditta [REDACTED]

ANNOTAZIONE AE Vicenza 6/6/17 ai nn. 11012/1502
erogazione a saldo atto del 29/5/17 n. 7374 rep notaio [REDACTED]

ANNOTAZIONE AE Vicenza 23/5/19 ai nn. 11516/2189
restrizione di beni atto del 14/5/19 n. 118802 rep notaio [REDACTED]
Beni ristretti proprietà [REDACTED] in Altavilla V.

ANNOTAZIONE AE Vicenza 21/4/21 ai nn. 8758/1203
restrizione di beni atto del 8/4/21 n. 120033 rep notaio [REDACTED]
Beni ristretti proprietà [REDACTED]

- Ipoteca volontaria derivante da garanzia finanziamento a favore [REDACTED]
atto notaio [REDACTED] 20/12/16 n. 6610 rep., iscritta AE Vicenza il 30/12/16 ai nn. 24547/4293
Importo ipoteca totale € 300.000,00 -capitale € 150.000,00,
iscritta contro [REDACTED] - terzo datore di ipoteca [REDACTED]
Durata: 3 anni 11 giorni
beni colpiti di [REDACTED] beni in Arzignano proprietà 1/1 CF fg 9 m.nn. 1895-2089-2179-2188-2314 oltre ad altri beni in Altavilla Vicentina
e altri beni in ditta [REDACTED]

ANNOTAZIONE AE Vicenza 6/6/17 ai nn. 11011/1501
erogazione a saldo atto del 29/5/17 n. 7374 rep notaio [REDACTED]

ANNOTAZIONE AE Vicenza 23/5/19 ai nn. 11517/2190
restrizione di beni atto del 14/5/19 n. 118802 rep notaio [REDACTED]
Beni ristretti proprietà [REDACTED] in Altavilla V.

ANNOTAZIONE AE Vicenza 21/4/21 ai nn. 8760/1205
restrizione di beni atto del 8/4/21 n. 120033 rep notaio [REDACTED]
Beni ristretti proprietà [REDACTED]

- In data 28/10/20 atto n. 5420 Tribunale di Vicenza, trascritto AE Vicenza il 23/11/00 ai nn. 22093/15170

ordinanza di sequestro conservativo a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED]
beni in Arzignano proprietà 1/1 CF fg 9 m.nn. 1941-2314-2315-2179-2109-2110-2111-1895-1950-2186-1959-2089-2319, CT fg. 9 m.n. 1968 e fg. 2 m.nn. 1995-1996-1997-1998
proprietà per 30234/100000 CT fg. 2 m.n. 1898
proprietà per l'area 1/1 CF fg 9 m.nn. 1944-2185-2186-2189/1-2-3-4

Nota: sequestro autorizzato dal Tribunale di Vicenza, nel giudizio r.g. 5420/20, nei limiti di legge di pignoramento, sino al la concorrenza dell'importo di € 19.020,39.

- In data 1/4/21 atto n. 39 Trib. di Vicenza, trascritto AE Vicenza il 7/6/21 ai nn. 12906/9322
sentenza di fallimento a favore Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED]
beni in Arzignano proprietà 1/1 CF fg 9 m.nn. 2179-2109-2110-2111-1895-1950-2186 CT fg. 9 m.n. 1968 e fg. 2 m.nn. 1995-1996-1997-1998
proprietà per 302,34/1000 CT fg. 2 m.n. 1898
Piena proprietà 1/1 per l'area CF fg 9 m.nn. 2185-2189/1-2-3-4

Non sono indicati i seguenti beni oggetto di perizia: beni in Arzignano proprietà 1/1 CF fg 9 m.nn. 1941-2314-2315-1959-2089-2319-2188-2099-2100-2101-1937; proprietà 1/1 per l'area CF fg 9 m.nn. 1944-2187.

- in data 7/6/23 **convenzione edilizia** n. 63061 rep. notaio [REDACTED] trascritto AE di Vicenza in data 13/6/23 ai nn. 13299/9693; accordo art. 6 L.R. 11/04 smi sottoscritto il 17/4/23 tra Fallimento [REDACTED] e Comune di Arzignano più sopra descritto e allegato.

Pignoramenti: /

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

- Iscrizione AE Vicenza 30/12/16 nn. 24547/4291 - ipoteca volontaria
- Iscrizione AE Vicenza 30/12/16 nn. 24547/4292 - ipoteca volontaria
- Iscrizione AE Vicenza 30/12/16 nn. 24547/4293 - ipoteca volontaria
- Trascrizione AE Vicenza 23/11/00 nn. 22093/15170 - sequestro conservativo
- Trascrizione AE Vicenza 7/6/21 nn. 12906/9322- sentenza di fallimento

VALORE E VENDIBILITA'

Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate (Catasto - Conservatoria - SISTER), UTC Arzignano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale, quotazioni Immobiliare.it, Comparabilia.it, aste giudiziarie, Asta legale.

Precisazioni sul perimetro dell'incarico

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei ai beni di competenza, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista.

Per i terreni e le aree scoperte e i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali o edilizi e ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è prevista nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

La verifica della regolarità edilizia e urbanistica è eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, le distanze tra i fabbricati, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree.

Non sono state richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto delle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso anche all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

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 in relazione all'area geografica e urbanistica e ai prezzi attuali di mercato, per quanto rilevabile nell'attuale fase economica.

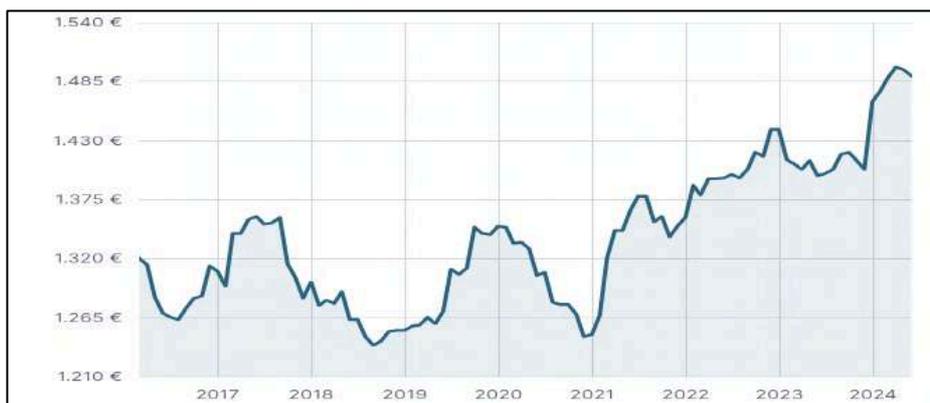
Si tratta di un lotto di vendita composto da due corpi distinti A e B, che derivano dall'accordo urbanistico ex art 6 LR 11/04 smi che è stato perfezionato tra la Curatela e il Comune di Arzignano in data 7/6/2023 e trascritto AE di Vicenza in data 13/6/23, recepito nella Variante n. 17 al PI in vigore dal 29/3/24, al quale si rimanda.

Il corpo A è un lotto edificabile che costituisce l'ultima parte da costruire del complesso residenziale realizzato sull'area Ex Pellizzari, con una cubatura massima ammessa di 5.500

mc con h max 15/16,50 m, a destinazione residenziale con intervento edilizio diretto, in posizione comoda, ben servita dalle arterie di distribuzione e fornita di tutti i servizi.

Il corpo B è composto dall'insieme delle aree urbanizzate e a standard ancora in proprietà e da due terreni destinati alla realizzazione di un parcheggio pubblico, che sono da cedere gratuitamente al Comune Arzignano, nello stato di fatto in cui si trovano, e con spese di cessione a carico del Comune.

Per la valutazione, si è verificato prima di tutto l'andamento del mercato immobiliare ed è emerso un generale trend di crescita, con il prezzo medio richiesto per gli immobili residenziali in vendita ad Arzignano a giugno 2024 pari a € 1.490/mq, con un aumento del 6,6 % ca. rispetto al periodo precedente 2023-2024:



andamento mercato immobiliare

Si è proceduto quindi alla stima con il metodo del confronto di mercato mediante ricerca di atti di compravendita riferiti a beni comparabili con quelli da stimare. In particolare, si sono cercati nelle aree limitrofe immobili con caratteristiche simili per destinazione e categoria catastale (aree urbane) e localizzazione.

Utilizzando il portale Comparabilia si sono rintracciati n. 5 atti di compravendita, riferiti agli anni 2022-2023 ma relativi a immobili non comparabili in quanto si tratta di porzioni di terreni pertinenziali o di dimensione non significative.

Il risultato della ricerca è il seguente:

Comparabilia	1	2	3	4	5
descrizione	terreno via Castellana 16 Arzignano	terreno via Casteneda 25 Arzignano	terreno via Parnese 9 Arzignano	terreno via Parnese 9 Arzignano	terreno via Valverde 1 Montorso Vic.
dati catastali	CT fg. 2 m.n. 1338	CT fg. 3 m.n. 1854	CT fg. 16 m.n. 1669	CT fg. 16 m.n. 1667	CT fg. 6 m.n. 2154
data compravendita	9/2023	3/2023	4/2023	4/2023	9/2022
prezzo	€ 42.651	€ 45.000	€ 658	€ 275	€ 70.000
Mq comm	42	939	15	11	2119
€/mq	€ 1.015,50	€ 47,92	€ 43,87	€ 25,00	€ 33,03

Si sono viste quindi le offerte delle principali agenzie immobiliari, che riportano i seguenti annunci per terreni edificabili siti in zone limitrofe del Comune di Arzignano, riscontrando un valore medio di ca € 180,00 al mc con lotti di almeno superficie 1/1; si considera che di solito la vendita avviene con uno sconto di circa il 10%-15%.

	1	2	3	4	5	6	7	8
agenzia	Tecnocasa	Gesticasa	Retecasa	Retecasa	Maison David	My Home Imm.	My Home Imm.	Retecasa
ubicazione	Arzignano, via Sauro	Arzignano, zona collinare	Arzignano, via Cavour	Arzignano, zona Castello	Arzignano, via Pozzetti	Arzignano, via Castaneda	Arzignano, Castello	Arzignano, Loc. San Zeno
								
descrizione	terreno edificabile Quartiere Giardino	terreno in parte edificabile	terreno in parte edific. zona S. Bortolo	lotto edificabile panoramico	lotto edificabile panoramico	terreno edificabile	terreno edificabile	terreno edificabile via Asnicar
prezzo richiesto	€ 400.000	€ 250.000	€ 75.000	€ 139.000	€ 119.000	€ 100.000	€ 110.000	€ 160.000
superficie mq	1570	7647 di cui 1300mq edific.	1500	700	500	935	450	860
Indice fondiario T	2,3 mc/mq			0,86	1,20	0,50	1,33	1,20
edificabilità mc T	3611	1000	800	600	600	467,5	600	1032
altri dati	35% - h max 10 m	h max 6 m			h max 3 m	ct		30% - h = 7,5 m
€/mq	€ 254,78	€ 153,25	€ 50,00	€ 198,57	€ 238,00	€ 106,95	€ 244,44	€ 186,05
€/mc	€ 110,77	€ 250,00	€ 93,75	€ 231,67	€ 198,33	€ 213,90	€ 183,33	€ 155,04
						Media arr. €/mq		€ 179,00
						Media arr. €/mc		€ 180,00
						Mediana €/mq		€ 190,00
						Mediana €/mc		€ 190,00

Il prezzo medio di circa 180 €/mc che risulta dalle offerte reperite corrisponde anche al prezzo medio al mq, ed è quindi riferito a una capacità teorica di 1 mc/mq, per abitazioni con edilizia rada e ampi terreni di pertinenza.

Il lotto in esame è invece destinato ad edilizia intensiva, con tipologia condominiale simile agli altri fabbricati vicini e area scoperta residua limitata, e si colloca in posizione di testa rispetto all'insediamento già edificato. Inoltre, sono da considerare le distanze dalle strade, dai fabbricati, le servitù che gravano sul fondo, gli spazi minimi a parcheggio, ecc.

Si è provveduto anche ad acquisire da Astalegale Spa, gestore della pubblicità delle aste, i dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona dove sono ubicati i beni da stimare. Dall'analisi comparativa dei dati forniti nel Comune di Arzignano, si sono individuate due aste riferite a terreni edificabili nella procedura Esecutiva immobiliare n. 219/20 e i beni sono stati aggiudicati a marzo 2023; in particolare sono:

- lotto 2A terreni CT Arzignano fg. 27 m.nn. 1692-1705, PdL Pozzetti zona C2/8029, superficie cat. mq 558 e volume edificabile massimo 620 mc; terreno valore stimato € 100.000,00 – prezzo aggiudicazione € 124.000,00 – prezzo al mc € 200,00; (*If teorico 1,11*)

- lotto 2B terreni CT Arzignano fg. 27 m.nn. 1698-1709, PdL Pozzetti zona C2/8029, superficie cat. mq 502 e volume edificabile massimo 600 mc; terreno valore stimato € 96.000,00 – prezzo aggiudicazione € 90.000,00 – prezzo al mc € 150,00. (*If teorico 1,20*)

Gli altri terreni rilevati in asta sono agricoli e pertanto non comparabili.

Anche in questo caso si tratta di lotti per edilizia di tipologia uni-bifamiliare con scoperti proporzionati e interventi presumibilmente di singoli privati.

Per confronto si è anche considerato un secondo criterio di valorizzazione a partire dallo stato attuale fino alla vendita del fabbricato finito, con relativi spazi pertinenziali e accessori.

Si è stimato il valore dei terreni con riferimento al futuro intervento edilizio, considerando i costi presunti per la realizzazione e vendita al finito di costruzioni con le caratteristiche medie attualmente richieste dal mercato (progettazione, direzione lavori, prestazioni tecniche e sicurezza, catasto, lavori edili, impianti e finiture, collaudi, oneri, commissioni di vendita, ecc.), il vincolo della cessione preliminare gratuita alla PA delle aree ed opere di urbanizzazione e standard (corpo B), i presunti ricavi di vendita sulla base dei prezzi attuali rilevati, tenuto conto di un tempo ordinario di realizzazione degli interventi (3 anni), dei tassi di sconto correnti e dell'utile dell'imprenditore.

Tenuto conto di quanto sopra, si sono definiti il più probabile valore di mercato complessivo dell'immobile intero, e di conseguenza il valore unitario, come segue:

CORPO A

Destinazione	Vol. max ammesso mc	Prezzo €/mq	Valore Complessivo €
CF Fg. 9 m.nn. 2089-2189			
Terreni sup cat mq 1.158	5.500	€ 100,00	€ 550.000,00
Totale arr.			€ 550.000,00

CORPO B - terreni da cedere gratuitamente al Comune di Arzignano

Destinazione	Sup. mq	Prezzo €/mq	Valore Complessivo €
CF Fg. 9 m.nn. 2099-2100-2101-1895-1959-2109-2110-2111-1968-1941-2314-2179-2319-2186-2187-2315-1950-193 terreni in p.p.	8.122	€ 0,00	€ 0,00
CF Fg. 9 m.nn. 2185-2187 in proprietà per l'area	104	€ 0,00	€ 0,00
fg. 2 CT m.nn. 1995-1996-1997-1998	255	€ 0,00	€ 0,00
fg. 2 CT m.n. 1898 pr. quota 302,54	tot 672/q 203	€ 0,00	€ 0,00
Totale arr.			€ 0,00

Il più probabile valore di mercato dei beni corpi A e B alla data del luglio 2024 risulta essere pari a: € 550.000,00 (cinquecentocinquantamila/00 €).

I valori di cui sopra possono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni, quali in particolare:

Adegamenti e correzioni della stima: due diligence	
- spese tecniche presunte per pratiche di regolarizzazione urbanistica ed edilizia:	/
- costi presunti di regolarizzazione catastale:	/
- redazione APE non richiesto	/
- stato di manutenzione e d'uso:	/
- stato di possesso: l'intero m.n. 1895 e parte dei m.nn. 2179 e 2314 oggetto di comodato gratuito, nella disponibilità della procedura gli altri	/
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso della proced.	/
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: non fa parte di condominio	/
VALORE DI MERCATO al netto di adeguamenti e correzioni arr.	€ 550.000,00

Il più probabile valore di mercato dei beni è stimato in € 550.000,00 (cinquecentocinquantamila/00 €).

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di vendita forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possono concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisiti in sede di vendita forzata;

- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra l'esperto propone, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore dei beni.

- riduzione del valore: riduzione - 15% arr	- € 82.000,00
PREZZO BASE D'ASTA	€ 468.000,00

Quindi il prezzo a base d'asta dei beni corpi A e B è stimato pari a: € 468.000,00 (quattrocentosessantottomila/00).

Confronto con trasferimenti pregressi: non raffrontabili.

Giudizio di vendibilità: discreta

Il Copro A è un bene che si colloca nella fascia media di quelli in vendita nella zona; visti l'attuale andamento del mercato, il contesto, l'ubicazione e le caratteristiche dei beni, si ritiene che la probabilità di vendita sia discreta, tenuto anche conto del fatto che il corpo B deve essere ceduto gratuitamente.

Forme di pubblicità: annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: non opportuna.

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: vedasi relazione.

Vicenza, luglio 2024

il perito arch. Scilla Zaltron
(firmato digitalmente)

ALLEGATI:

- allegato 1 - documentazione fotografica;
- allegato 2 - estratti di mappa, visure, elaborato planim., elenco sub m.n. 2189;
- allegato 3 - certificato destinazione urbanistica;
- allegato 4 - elenchi sintetici formalità, titoli di provenienza, nota di trascrizione accordo;
- allegato 5 - contratto di comodato.



CORPO A



CF fg. 9 m.n. 2089

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - Beni in Arzignano, via Pellizzari - via V. de Gama - via Santo - via Diaz



CF fg. 9 m.nn. 2189/1-2-3-4 e m.n. 2089



CORPO B



CF fg. 9 m.n. 2189



CF fg. 9 m.nn. 1895-2179



CF fg. 9 m.nn. 2315-2314



CF fg. 9 m.nn. 2186-2185-2187-2188





CF fg. 9 m.nn. 2314-1941



CF fg. 9 m.n. 1941



CF fg. 9 m.n. 2110



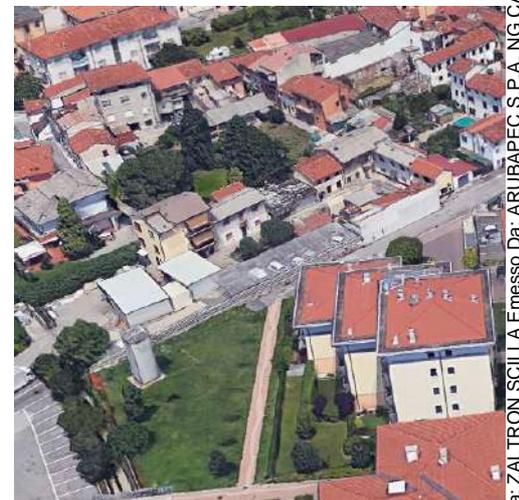
CF fg. 9 m.n. 1950



CF fg. 9 m.nn. 2100-2101-2099-1937



CF fg. 9 m.nn. 1959-2319 e CT m.n. 1968





CF fg. 9 m.nn. 2109-2111



CT fg. 2 m.nn. 1995-1996-1997-1998



CF fg. 2 m.n. 1898

