

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Esecuzione immobiliare: **204/2022**

- **Lotto 007** -

Quota di proprietà di 1/1. Terreno edificabile a destinazione commerciale / direzionale.

Thiene (VI), Via S. Massimiliano Kolbe / Via S.G. Bosco / S.P. 111 Via Bassano del Grappa.

N.C.T. foglio 11 map.li:

199, 277, 278, 279, 280,

290, 291, 373, 377.



GIUDICE DELEGATO:

dott.ssa NITTI MARIALUISA

CREDITORE PROCEDENTE:

CUSTODE:

I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie Vicenza Tel. 0444 / 953553

ESECUTATO:

ESPERTO ESTIMATORE:

Geom. Sandri Francesco, CF. SND FNC 78H17 L840Y;

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza al nr. 2729;

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al nr. 1580

Studio Tecnico Associato RS. Piazzetta San Marco 26/A,

- 36051 - Creazzo (VI), Tel. 0444 / 349923, Fax 0444 / 278221

e-mail: info@rsassociati.com - info@pec.rsassociati.com



- 01** EI_204/2022: Documentazione fotografica al 07.08.2023;
- 02** EI_204/2022: Atto di compravendita del 19-20/12/1985 rep. 92.458-92.493, Notaio Segalla Giustino in Thiene;
- 03** EI_204/2022: Procedimenti urbanistico edilizia:
- 03a** Certificato di destinazione urbanistica;
 - 03b** Cartografia del P.I. vigente;
 - 03c** NTO del P.I. vigente;
- 04** EI_204/2022: Procedimenti urbanistici pregressi:
- 04a** Convenzione per opere di urbanizzazione: "PDL San Giovanni Bosco" del 28/11/1978;
 - 04b** Variante al PDL: istanza, relazione, convenzione preliminare, N.T.A. del 09/06/1982;
 - 04c** Variante al PDL: tavole 1,2,3,4;
 - 04d** Delibera n. 38/82 del 30/09/1982 di approvazione della variante;
 - 04e** Delibera n. 253/86 del 07/04/1986 di acquisizione delle aree del PDL con certificato di collaudo del 08/11/1984;
 - 04f** Delibera n. 777/86 del 19/10/1987 precisazione su area a vincolo pubblico del PDL;
 - 04g** Atto di vincolo di inedificabilità del 20/06/1988 sul map.le 280 per mc. 2100.
- 05** EI_204/2022: Procedimenti - edilizi:
- 05a** Autorizzazione edilizia n. 165-90-2 del 07/09/1990 per opere di recinzione;
- 06** EI_204/2022: Ricerca catastale:
- 05a** Catasto Terreni: Estratto di mappa catastale foglio 11;
 - 05b** Catasto Terreni: Visura storiche map.li 199,277,278,280,290,291,373,377.
- 07** EI_204/2022: Trascrizioni ed iscrizioni.
- 08** EI_204/2022: Interrogazione Agenzia Entrate su locazione;
- 09** EI_204/2022: Documentazione anagrafica.
- 09a** Certificato di residenza amministratore società eseguita.
 - 09b** Visura camerale società eseguita del 31/05/2023.



PREMESSA:

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e di Basilea 2.

Il rapporto di valutazione mira a comunicare il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto di valutazione sono riportati i procedimenti analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto di valutazione è svolto in applicazione agli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- International Valuation Standard (IVS) versione 2007;
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007;
- Standard Europei per la Valutazione 2012;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione 2011 in considerazione della realtà nazionale;
- "Art. 173-bis. Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" delle Disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile.



INCARICO, OPERAZIONI PERITALI DI STIMA E MODALITA' DI SVOLGIMENTO:

INCARICO: Il giorno, 15.09.2022 il Giudice Dott.ssa Nitti, nella procedura esecuzione immobiliare 204/2022, incaricava lo scrivente Geom. Sandri Francesco, di procedere alla stima del valore di mercato dell'immobile indicato in frontespizio.

L'incarico viene quindi espletato dal Geometra Sandri Francesco, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Vicenza al n° 2729 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al nr. 1580, con studio in Creazzo (VI), Piazzetta San Marco 26/A, in qualità di valutatore immobiliare avente le seguenti referenze:

- aver svolto un'attività professionale di valutazioni di cespiti immobiliari ad uso civili abitazione/industriali/terziaria, da oltre un decennio per committenti privati e/o società.

Il valutatore dichiara di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione agli immobili oggetto di valutazione.

A supporto della presente valutazione sono stati calcoli cartografici su base planimetrica.

Sono stati inoltre eseguiti gli opportuni sopralluoghi in loco e gli accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore.

OPERAZIONI PERITALI DI STIMA E MODALITA' DI SVOLGIMENTO: Per l'adempimento dell'incarico ricevuto si procederà ad esaminare la documentazione contenuta nel fascicolo di causa, ad eseguire e volgere le seguenti fasi ed operazioni che hanno portato l'esperto estimatore geom. Sandri Francesco a redigere il seguente rapporto di valutazione:

- **Consultazione Agenzia delle Entrate di Vicenza Sister online:** al fine delle verifiche delle visure catastali storiche, estratto di mappa, elaborato planimetrico, schede catastali e ispezione ipotecarie e trascrizioni;
- **Ufficio tecnico del Comune di Thiene:** richiesta di C.D.U. formulata mezzo e-mail in data 20/09/2022; rilascio certificato in data 12/10/2022; richiesta di accesso agli atti comunali formulata mezzo e-mail in data 11/10/2022, con presa visione in copia delle pratiche edilizie e della documentazione relativa alle opere di urbanizzazione in data 14/02/2023;
- **Accesso presso i terreni:** in data 17/10/2022 sono iniziate le operazioni peritali con accesso ai terreni oggetto di esecuzione, preso atto dello stato di fatto, sviluppo documentazione fotografica. Si è reso necessario un secondo sopralluogo svolto il 10/02/2023 ed un terzo in data 07/08/2023.



PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE: nr. 204/2022 R.G.; **Giudice:** dott. Nitti Marialuisa**CREDITORE PROCEDENTE:****ESECUZIONE PER IL LOTTO:****UBICAZIONE:** Thiene (VI), Via S. Massimiliano Kolbe angolo Via S.G. Bosco.**BENE IMMOBILE:** Quota di proprietà di 1/1 di terreno edificabile a destinazione commerciale / direzionale e per attività terziarie.
Catastralmente N.C.T. comune di Thiene : foglio 11, mappali: 199, 277, 278, 279, 280,290, 291, 373, 377.

Lotto di terreno edificabile per attività terziarie, direzionali e commerciali di completamento con sviluppo per complessivi **mq. catastali 7.718** (da visure catastali). L'area in relazione alle N.T.O. del P.I. vigente come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 11/10/2002, ricade quasi interamente su tessuto per attività terziarie, direzionali commerciali di completamento che prevede i seguenti parametri urbanistici (Tab. E delle NTO del P.I. per la zona D3.1/0427): indice fondiario di mc/mq. 3,50; rapporto di copertura fondiaria del 60 %; altezza massima ml. 13,00*(ml. 8,00 da PDL approvato art. 5 delle norme). Una porzione marginale del mappale 280 ricade in sede viaria fuori ambito (cartograficamente per circa mq. 25). Come da CDU la zona è interessata dalla indicazione di allineamento obbligatorio, parzialmente vincolata dalla fascia di rispetto stradale ed è parzialmente compresa nella fascia dell'ambito di tutela per il rischio connesso all'attività aeroportuale. In funzione del Piano di Assetto del Territorio (PAT vigente -Tav. 04 Carta della Trasformabilità e Tav. 01 Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale), tale terreno è compreso nell'ambito territoriale omogeneo A.T.O. 2 – centro abitato nord in area di urbanizzazione consolidata; come per il P.I. anche nel PAT alcuni mappali sono compresi nella fascia dell'ambito di tutela per il rischio connesso all'attività aeroportuale e altri ricadono in viabilità. *Come indicato nella tabella E del PI Vigente, per la ZTO in oggetto evidenziata con colore "grigio" – Via San Giovanni Bosco - valgono i parametri edificatori e le norme particolari dei Piani Approvati.

In relazione all'indice fondiario certificato sull'area (3,5 mc/mq), la volumetria ammissibile indicativa attesa diventa di mc. 24.825 * (mq. 7.693 x 3,5 calcolati al netto dell'area a viabilità esterna all'ambito di circa mq. 25; volumetria al netto del vincolo edilizio di inedificabilità costituito per - mc. 2.100). * Volumetria indicativa e di massima su base catastale: l'effettiva volumetria attuabile dovrà essere calcolata e verificata sulla base di un rilievo strumentale, del reale sviluppo metrico del lotto nel rispetto dei confini, ed in rapporto alla rappresentazione grafica fondiaria riportata nelle tavole del PDL approvato. La volumetria ammessa va in ogni caso verificata ed accertata previo sviluppo ed approvazione da parte del comune di un progetto da attuare nel rispetto delle norme del P.I. vigente e tenendo conto dei contenuti del "PDL approvato "San Giovanni Bosco", nel rispetto delle distanze da confini strade e fabbricati, vincoli, regolamenti comunali, dotazione di parcheggi privati in relazione alle destinazioni, laminazioni, allineamenti obbligatori sul lotto, fasce di rispetto stradali, fasce di ambito di tutela per rischio connesso all'attività aeroportuale oltre che nel rispetto dei vincoli ed asservimenti di uso pubblico per viabilità e parcheggio e di rispetto costituiti con il titolo di acquisto. Le N.T.O. del pdl. approvato e le tavole grafiche di variante del pdl. n. 1-2-3-4 (che si allegano), dettano il dimensionamento e l'estensione massima degli edifici i cui volumi dovranno essere calcolati con indice di 3,5 mc./mq. di superficie fondiaria reale a disposizione, per un'altezza massima di ml. 8,00 (art. 5 NTO del pdl. approvato).

Non è esclusa per l'area, la possibilità di concordare e pianificare con il comune accordi a modifica delle norme, dei vincoli costituiti e delle opere esecutive attuate derivanti dal PDL approvato San Giovanni Bosco e che rientrano nell'area.



STATO CONSERVAZIONE: Buono. Area libera per la quale non sono state eseguite indagini sul sottosuolo. Resta a carico della parte aggiudicataria la puntuale pulizia superficiale dell'area e la verifica della presenza nel sottosuolo di eventuali rifiuti e/o prodotto inquinanti depositati di natura antropica.

DATI CATASTALI: N.C.T. Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, Comune di Thiene:

Fg. 11, Map. 199, Qualità Semin. arbor., Class. 4°, Superf. mq. 352, Red. Dom. €. 1,82, Red Agr. €. 1,27;
Fg. 11, Map. 277, Qualità Seminativo, Class. 3°, Superf. Mq. 1.560, Red. Dom. €. 12,09, Red Agr. €. 7,25;
Fg. 11, Map. 278, Qualità Seminativo, Class. 3°, Superf. Mq. 1.440, Red. Dom. €. 11,16, Red Agr. €. 6,69;
Fg. 11, Map. 279, Qualità Seminativo, Class. 3°, Superf. Mq. 69, Red. Dom. €. 0,53, Red Agr. €. 0,32;
Fg. 11, Map. 280, Qualità Seminativo, Class. 3°, Superf. Mq. 2.496, Red. Dom. €. 19,34, Red Agr. €. 11,60;
Fg. 11, Map. 290, Qualità Seminativo, Class. 3°, Superf. Mq. 231, Red. Dom. €. 1,79, Red Agr. €. 1,07;
Fg. 11, Map. 291, Qualità Seminativo, Class. 3°, Superf. Mq. 1.083, Red. Dom. €. 8,39, Red Agr. €. 5,03;
Fg. 11, Map. 373, Qualità Seminativo, Class. 3°, Superf. Mq. 354, Red. Dom. €. 2,74, Red Agr. €. 1,65;
Fg. 11, Map. 377, Qualità Seminativo, Class. 3°, Superf. Mq. 133, Red. Dom. €. 1,03, Red Agr. €. 0,62;

Totale Mq. **7.718**

Ed intestati a:

Proprietà per 1/1.

Difformità catastali: Le colture catastali indicate in visura non sono corrispondente alla colture in atto (area incolta). I confini del lotto sono parzialmente materializzati da recinzioni provvisori, e cordone a delimitazione degli spazi pubblici; servirà una azione di accertamento e verifica dei vertici di confine anche al fine di definire l'effettivo sviluppo dell'area. L'intestato in visura risulta La
corretta intestazione è :

DIFFERENZE RISPETTO AI PIGNORAMENTI: Nessuna. Beni colpiti: Comune di Thiene (VI):
fg. 11, mp.li 199-277-278-279-280-290-291-373-377.

VALORE DI STIMA DEL LOTTO: €. 1.705.700. **VENDIBILITA':** Limitata.

OCCUPAZIONE: Il terreno si presenta incolto e libero. A seguito dell'interrogazione inviata all'Agenzia delle Entrate in merito alla presenza di eventuali contratti di locazione, in data 11/07/2023 l'A.E. dava riscontro indicando che non risulta esservi registrato negli ultimi 10 anni alcun contratto di locazione.

ONERI / LIMITAZIONI: Derivanti dai contenuti delle Norme Tecniche Attuative del PI vigente per la zona in cui si opera ed in relazione ai vincoli urbanistici che dettano i limiti, parametri e vincolano la futura progettazione del fabbricato.

Per il lotto restano da accertare con onere a carico della parte aggiudicataria l'effettivo reale sviluppo fondiario previa azione di accertamento dei vertici di confine e della rappresentazione grafica fondiaria riportata nelle tavole del PDL approvato. Indagine dalla quale ne risulterà la volumetria reale ammissibile.

Resta inoltre da accertare con onere a carico della parte aggiudicataria: l'effettiva presenza di linee interrato dei sottoservizi per allacciamenti alle reti tecnologiche così come previste nel Piano di Lottizzazione San Giovanni Bosco; la presenza di eventuali linee di sottoservizi (occulte e non visibili) che potrebbero attraversare il fondo e servire altre proprietà. La gestione e regolamentazione nel tempo delle opere di urbanizzazione di uso pubblico all'interno dell'area di proprietà ma a servizio dell'intera lottizzazione (tra le quali la rete di raccolta acque meteoriche con annessi pozzi / vasche di laminazione presenti sui map.li 199- 280); la presenza di eventuali rifiuti interrati: non è stata condotta l'indagine ambientale a verifica della natura del sottosuolo. Resta quindi da accertare la qualità del terreno presente nel lotto e/o l'eventuale sua contaminazione interrata da rifiuti e/o terre e rocce da scavo e di riempimento di natura antropica.

Come indicato nel titolo di provenienza (compravendita Notaio Segalla del 19 e 20/12/1985 rep. 92.458 -92.493), le particelle descritte vengono identificate in: "... **a)** map.li 277, 278, 279, 373 quale suolo edificabile in zona commerciale giusta convenzione di lottizzazione stipulata con il segretario del comune di Thiene il 28/11/1978 rep. 4118; **b)** map.li 291, 377 parcheggio privato di uso pubblico; **c)** map.li 199, 280, 290 fascia di rispetto. Detti immobili e le costruzioni che sorgeranno sugli stessi hanno le servitù attiva di passaggio nel modo più ampio su tutte le strade di lottizzazione, sulla porzione di marciapiede fronteggiante il lotto compravenduto sui marciapiedi privati di uso pubblico posti su due piani e sugli scivoli delle aree a destinazione commerciale nonché sulle fasce larghe ml.



5,00 lungo il perimetro est verso la strada provinciale Gasparona. Le spese di urbanizzazione primaria sono a carico della parte venditrice, quelle di urbanizzazione secondaria sono a carico della società venditrice, per quanto già versato al Comune di Thiene, per il resto sono a carico della parte acquirente. **La densità edilizia è di 3,5 mc./mq. e la parte eccedente ai lotti compravenduti dovrà essere ceduta per la formazione dell'intero complesso della zona commerciale.** Con verbale di G.C. n. 777 del 19/10/1987, si delibera e prende atto come previsto con la variante al PDL che: - la ditta lottizzante con atto del 19/12/1985 -20/12/1985 rep. 92.458-92.493 ha provveduto a costituire le servitù ad uso pubblico previste dal PDL sui seguenti mappali e nel modo seguente: sui map.li 291 e 377 da destinare a parcheggio privato ad uso pubblico a più piani con servitù di passaggio del più ampio uso pubblico compreso lo scivolo di accesso; sui map.li 199, 280 e 290 per fascia di rispetto; - di precisare che tra le aree private di uso pubblico comprese nella variante al PDL approvato rientra anche il map.le 373 di mq. 357 e che pertanto anche su tale mappale dovrà essere costituita servitù di destinazione pubblica e che tale vincolo dovrà essere costituito entro la validità del PDL e comunque entro non oltre l'esecuzione dello stralcio funzionale a cui detto mappale appartiene.

Con atto di vicolo edilizio di inedificabilità del 20/06/1988 rep. 6519 Notaio Giorgio Gallo in Thiene, la società esecutata ha costituito vincolo di non edificabilità sul map.le 280 per una porzione di cubatura pari a mc. 2.100 ad esso pertinente calcolato con indice fondiario di 3,5 mc/mq. e corrispondente ad un'area della superficie di mq. 600 da utilizzare a favore dell'area individuata catastalmente in comune di Thiene, fg. 11, map.li: 286, 285, 296, 385, 383, 384, 295, 297, 368, 284, 3,283, 382, 380, 379, 381, 367, 370, 366, 200, 387.

Una porzione marginale della particella 280 come indicato nel certificato di destinazione urbanistica ricade in ambito di sede viaria esistente (su Via San. Giovanni Bosco) per una estensione di circa mq. 25 (superficie indicativa da definire in sede di frazionamento) che dovrà essere ceduta al comune come viabilità e che non contribuirà al calcolo della superficie fondiaria.



RISPOSTA AI QUESITI LOTTO 007:

A evasione dell'incarico ricevuto ed a seguito delle operazioni peritali svolte, analizzata la documentazione recuperata, dopo un esame degli atti del procedimento ed eseguita ogni opportuna operazione necessaria, il sottoscritto procede a dare risposta ai quesiti posti in sede di udienza, relativamente al lotto formato.

QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

Quota di proprietà per 1/1 intestata alla società

di terreno edificabile, quali beni immobili catastalmente censiti all'N.C.T del comune di Thiene (VI), al foglio 11, mappali: 199, 277, 278, 279, 280, 290, 291, 373, 377.

Diritto corrispondente a quello indicato negli atti di pignoramento ed a quello della titolarità degli esecutati in forza del titolo di acquisto trascritto a loro favore.

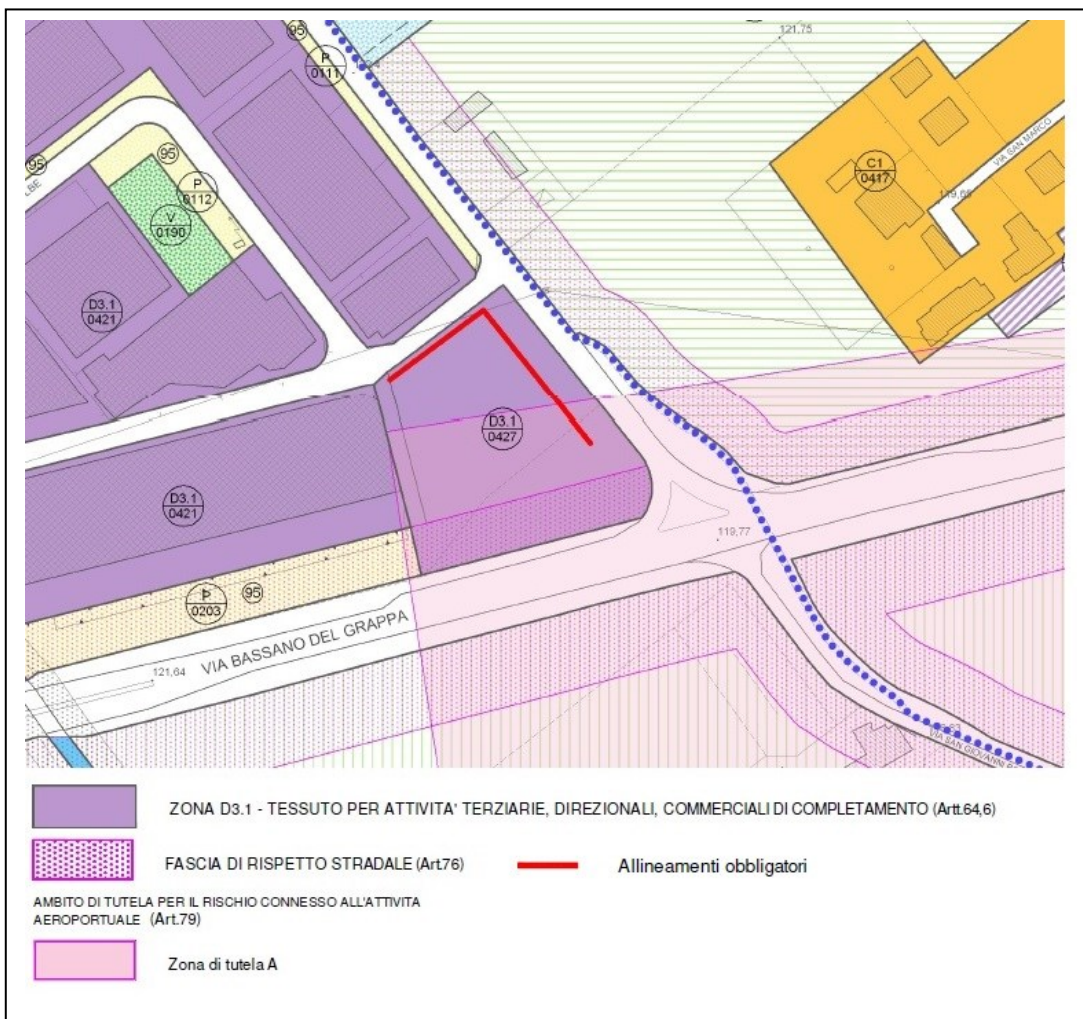
QUESITO 2: IDENTIFICAZIONE DEI BENI CHE CONPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE:



Si opera ai margini del tessuto urbano della città di Thiene a ridosso della S.P. 111 Gasparona, in prossimità del nuovo polo sportivo di Thiene, del nuovo edificio commerciale Declaton, ed a ridosso del complesso per acquisti con residenze e negozi meglio conosciuto come Complesso Nuova Gasparona. L'area in oggetto è un comparto produttivo originariamente ricompreso nel piano di "Lottizzazione San Giovanni Bosco" a prevalente indirizzo terziario e commerciale le cui opere sono state convenzionate, collaudate e cedute al comune e nel quale l'area in oggetto costituisce un lotto marginale rimasto incompleto. Trattasi di una zona di particolare interesse commerciale per la infrastrutture viarie presenti e per la visibilità (sulla S.P. 111) ma che ha visto negli ultimi decenni uno sviluppo immobiliare contenuto il cui rilancio delle attività commerciali non è decollato.

Il terreno in oggetto si inserisce ai margini del "PDL San Giovanni Bosco", su un'area classificata dal P.I. vigente, come certificato nel CDU rilasciato in data 11/10/2002, quasi interamente su tessuto per attività terziarie, direzionali commerciali di completamento che prevede i seguenti parametri urbanistici (Tab. E delle NTO del P.I. per la zona D3.1/0427): indice fondiario di mc/mq. 3,50; rapporto di copertura fondiaria del 60 %; altezza massima ml. 13,00*-(ml. 8,00 da PDL approvato). Una porzione marginale del mappale 280 ricade in sede viaria esistente fuori ambito (cartograficamente per circa mq. 25). Come da CDU la zona è interessata dalla indicazione di allineamento obbligatorio, parzialmente vincolata dalla fascia di rispetto stradale ed è parzialmente compresa nella fascia dell'ambito di tutela per il rischio connesso all'attività aeroportuale. In funzione del Piano di Assetto del Territorio (PAT) vigente (Tav. 04 Carta della Trasformabilità e Tav. 01 Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale), tale terreno è compreso nell'ambito territoriale omogeneo A.T.O. 2 – centro abitato nord in area di urbanizzazione consolidata; come per il P.I. anche nel PAT alcuni mappali sono compresi nella fascia dell'ambito di tutela per il rischio connesso all'attività aeroportuale e altri ricadono in viabilità.

* Come indicato nella tabella E del PI Vigente, per la ZTO in oggetto evidenziata con colore "grigio" – Via San Giovanni Bosco - valgono i parametri edificatori e le norme particolari dei Piani Approvati.

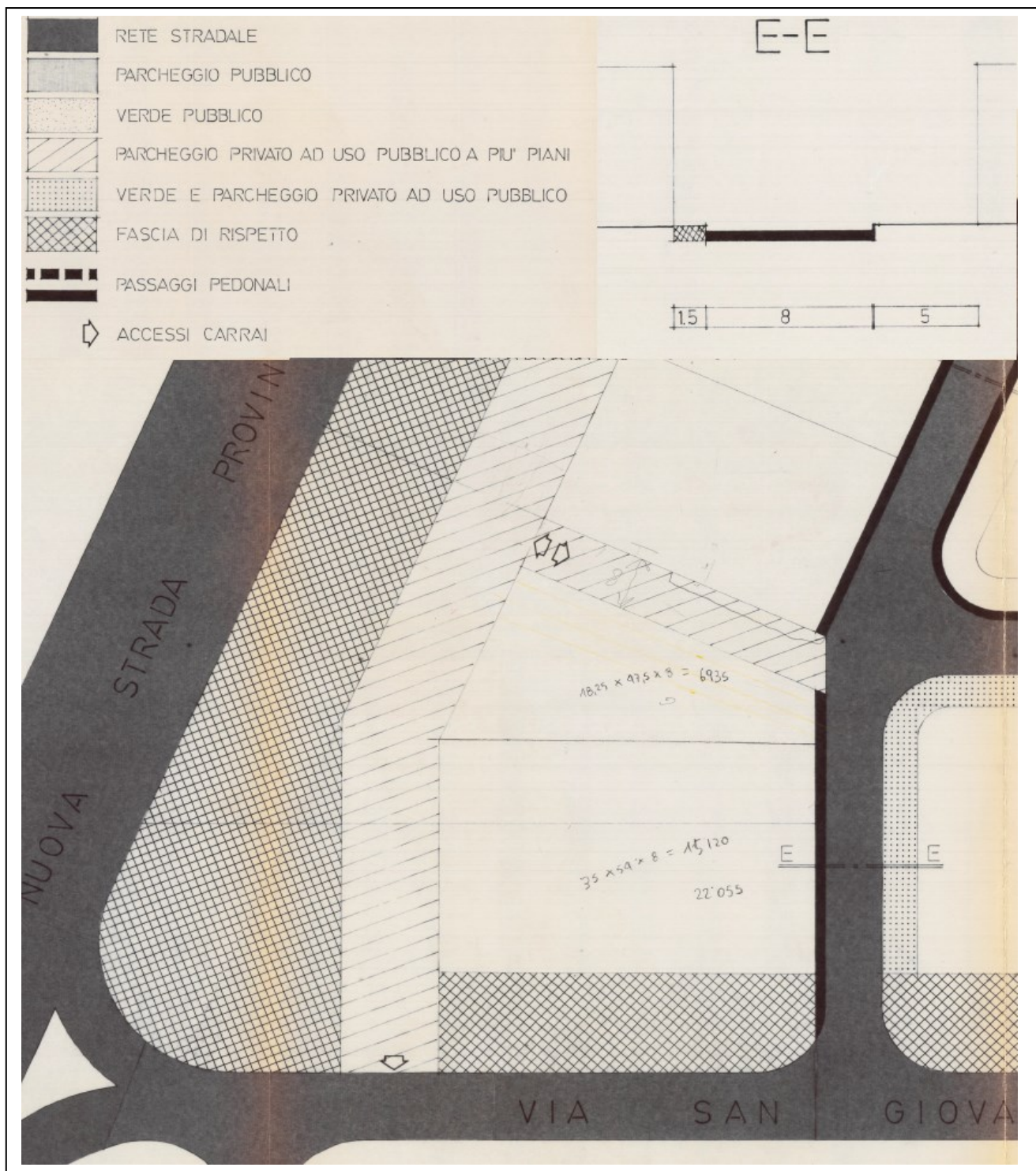


Estratto cartografico
P.I. vigente:

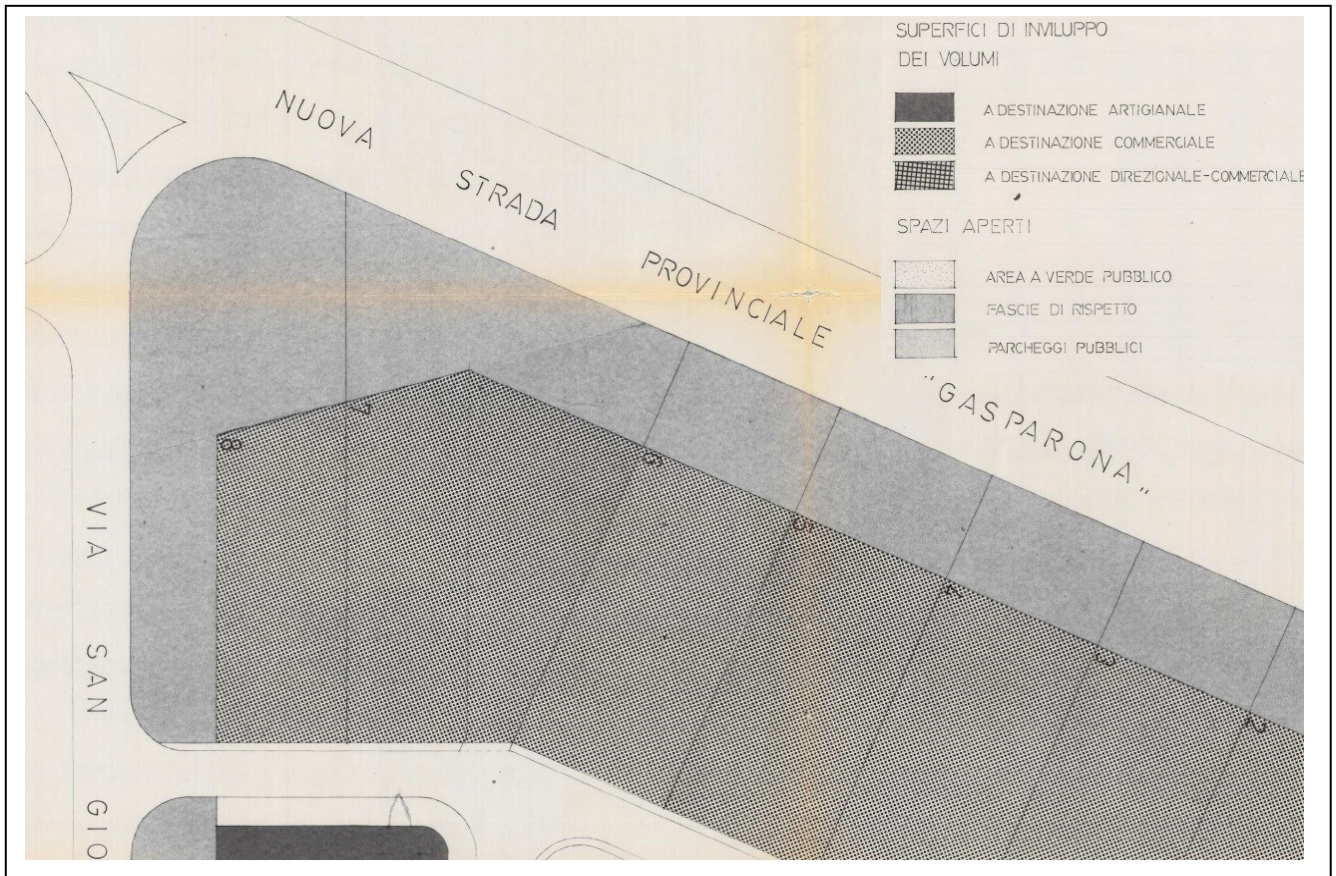


Il PDL approvato "San Giovanni Bosco" di cui l'area ne è territorialmente compresa è stato convenzionato con atto del segretario comunale rep. 4118 del 28/11/1978, oggetto di variante approvata con delibera esecutiva di G.C. n. 38/82 in data 30/09/1982, le cui opere di urbanizzazione sono state acquisite dal comune con atto del segretario rep. 4692 del 21/05/1986. Con successivo verbale di G.C. n. 777 del 19/10/1987, si delibera e prende atto come previsto con la variante al PDL che la società esecutata (al tempo lottizzante) con atto del 19/12/1985 -20/12/1985 rep. 92.458-92.493 ha provveduto a costituire le servitù ad uso pubblico previste dal PDL sui seguenti mappali e nel modo seguente: sui map.li 291 e 377 da destinare a parcheggio privato ad uso pubblico a più piani con servitù di passaggio del più ampio uso pubblico compreso lo scivolo di accesso; sui map.li 199, 280 e 290 per fascia di rispetto. Con tale delibera si precisa che tra le aree private di uso pubblico comprese nella variante al PDL approvato rientra anche il map.le 373 di mq. 357 e che pertanto anche su tale mappale dovrà essere costituita servitù di destinazione pubblica e che tale vincolo dovrà essere costituito entro la validità del PDL e comunque entro non oltre l'esecuzione dello stralcio funzionale a cui detto mappale appartiene.

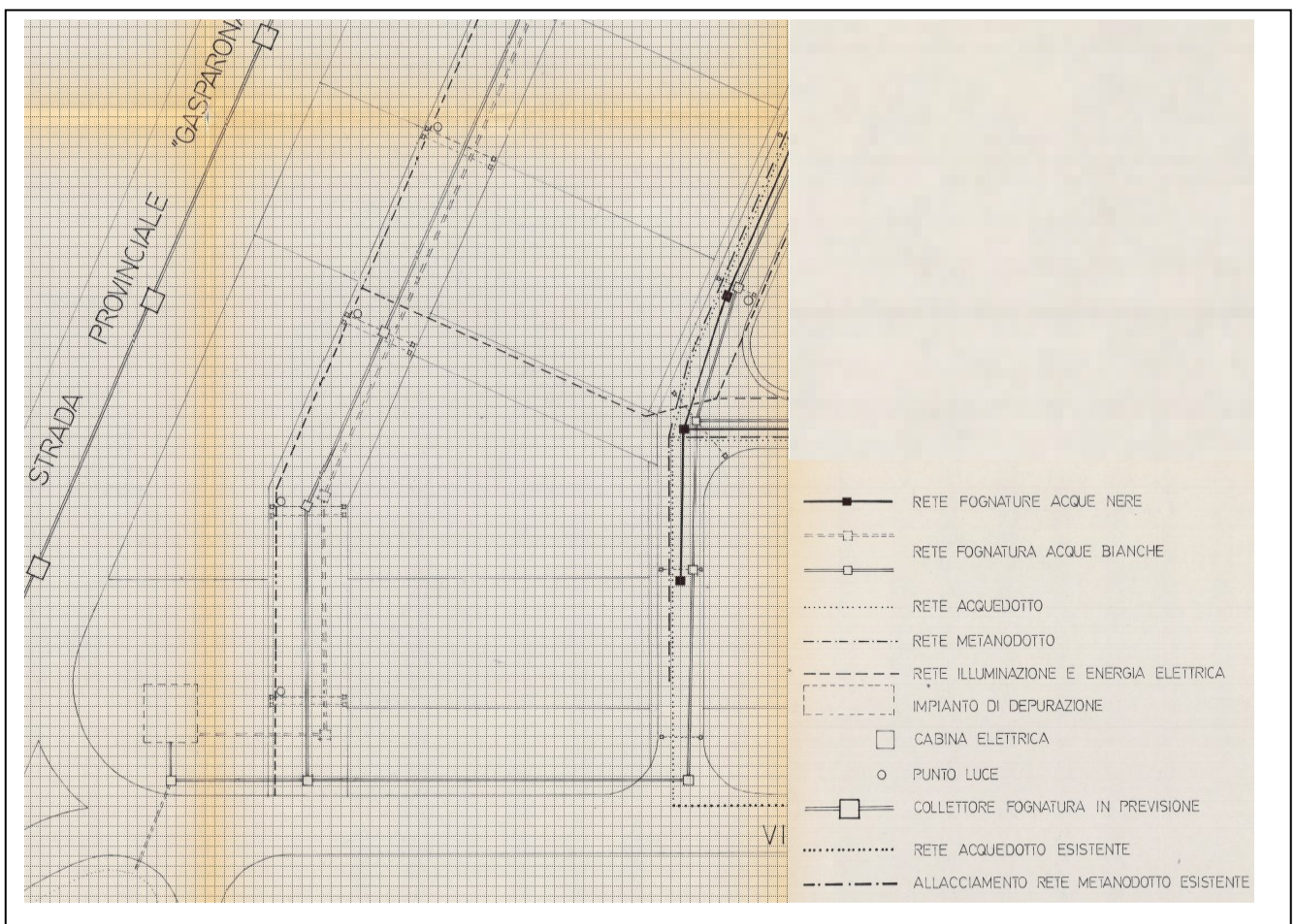
Estratto cartografico: Tav. 2 di variante del "PDL San Giovanni Bosco" – Organizzazione viabilità.



Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25d30e7ae8628af5c1377064f964035a



Estratto cartografico Tav. 4 di variante del "PDL San Giovanni Bosco".- Reti tecnologiche.



I sottoservizi al piano di lottizzazione sono stati collaudati con certificato del 08/11/1984 ed il trasferimento delle aree è stato deliberato con verbale n. 253 del 07/04/1986. Con l'atto di collaudo sono state collaudate le opere di urbanizzazione primaria della lottizzazione: "San Giovanni Bosco" salvo un tratto di strada non ultimata ed il depuratore previsto sull'area map.le 280 per il quale non era stato possibile verificarne il corretto funzionamento in relazione all'effettivo potere disinquinante per le acque di fogna in arrivo. Le opere di sottoservizio tecnologico che attraversano e servono il lotto in oggetto, essendo decorso molto tempo dal relativo collaudo (39 anni), dovranno essere verificate nella loro completezza e funzionalità.

Area scoperta edificabile: NCT foglio 11, Map.li: 199-277-278-279-280-290-291-373-377.

Lotto di terreno edificabile per attività terziarie, direzionali e commerciali di completamento con sviluppo per complessivi mq. catastali 7.718. L'area ricade quasi interamente su tessuto per attività terziarie, direzionali commerciali di completamento (zona D3.1/0427); Una porzione marginale del mappale 280 ricade in sede viaria fuori ambito (cartograficamente per circa mq. 25).

In relazione all'indice fondiario certificato sull'area (3,5 mc/mq), la volumetria ammissibile indicativa attesa diventa di mc. 24.825 * (mq. 7.693 x 3,5 calcolati al netto dell'area a viabilità esterna all'ambito di circa mq. 25 ed al netto del vincolo edilizio di inedificabilità costituito per - mc. 2.100). * Volumetria indicativa e di massima su base catastale: l'effettiva volumetria attuabile dovrà essere calcolata e verificata sulla base di un rilievo strumentale del reale sviluppo metrico del lotto nel rispetto dei confini e della rappresentazione grafica fondiaria riportata nelle tavole del PDL approvato. La volumetria ammessa va in ogni caso verificata ed accertata previo sviluppo ed approvazione da parte del comune di un progetto da attuare nel rispetto delle norme del P.I. vigente e tenendo conto dei contenuti del "PDL approvato "San Giovanni Bosco", nel rispetto delle distanze da confini strade e fabbricati, vincoli, regolamenti comunali, dotazione di parcheggi privati in relazione alle destinazioni, laminazioni, allineamenti obbligatori sul lotto, fasce di rispetto stradali, fasce di ambito di tutela per rischio connesso all'attività aeroportuale oltre che nel rispetto dei vincoli ed asservimenti di uso pubblico per viabilità e parcheggio e di rispetto costituiti con il titolo di acquisto. Le N.T.O. del pdl. e le tavole grafiche di variante del pdl. n. 1-2-3-4 (che si allegano), dettano il dimensionamento e l'estensione massima degli edifici i cui volumi dovranno essere calcolati con indice di 3,5 mc./mq. di superficie fondiaria reale a disposizione, per un'altezza massima di ml. 8,00 (art. 5 NTO del Pdl. approvato).

Non è esclusa per l'area, la possibilità di concordare e pianificare con il comune accordi a modifica delle norme, dei vincoli costituiti e delle opere esecutive attuate derivanti dal PDL approvato San Giovanni Bosco e che rientrano nell'area.

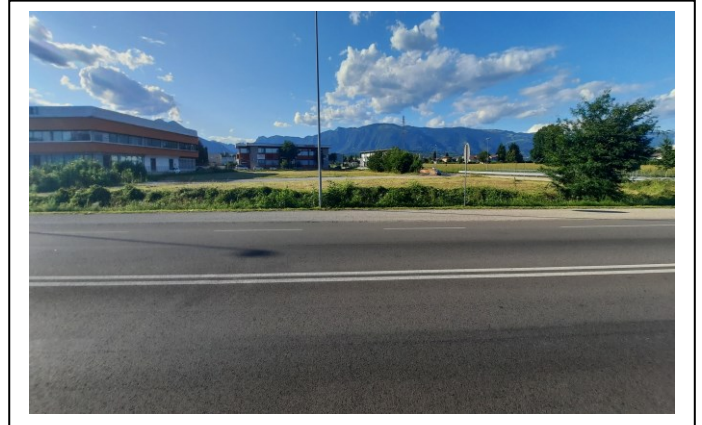
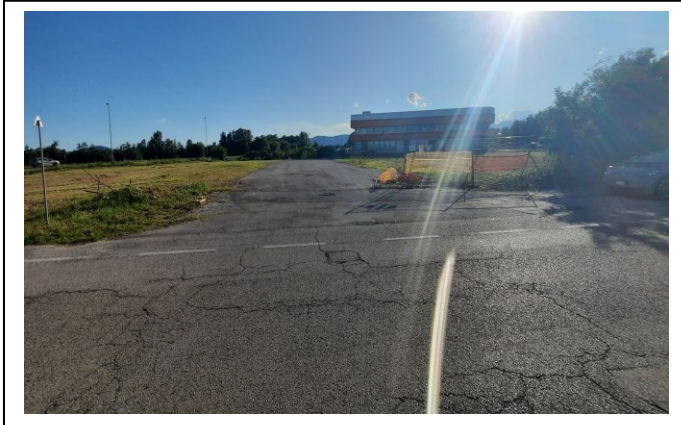
Superficie del lotto come da visure catastali. Resta a carico della parte aggiudicataria la verifica dei confini ed il rilievo strumentale per la verifica dell'effettivo sviluppo metrico dell'area.

Come visto in sede di ultimo sopralluogo l'area presentava un contorno regolare ed un profilo pianeggiante costituendo un unico corpo immobiliare definito su due lati da strade pubbliche, verso sud dalla viabilità marginale alla S.P. Gasparona e ad ovest dal "Nuovo complesso Gasparona" costituito da unità commerciali, direzionali, residenze e relative pertinenze. L'area è attraversata in senso est - ovest da un'area destinata a viabilità /parcheggi privati di uso pubblico (map.li 377, 291) che risulta asfaltata e sulla quale è stata rilevata la presenza di caditoie a raccolta delle acque meteoriche e diversi pozzetti per sottoservizi. Verso sud, il terreno destinato a zona di rispetto e definito dai map.li 199 e 280, vede al suo interno la presenza di condotte interrate con vasche/ pozzi di laminazione e di raccolta delle acque meteoriche derivanti dalla lottizzazione. Nell'angolo sud - est il lotto comprende un tratto di viabilità esistente esterna all'ambito della zona D3.1/0427 (porzione del map.le 280 circa mq. 25). Verso nord - est e nord-ovest il lotto comprende aree asfaltate già adibite a marciapiede viabilità e parcheggi (map.li 373, 279 e 290). Servirà un dettaglio rilievo strumentale finalizzato a definire ed individuare gli

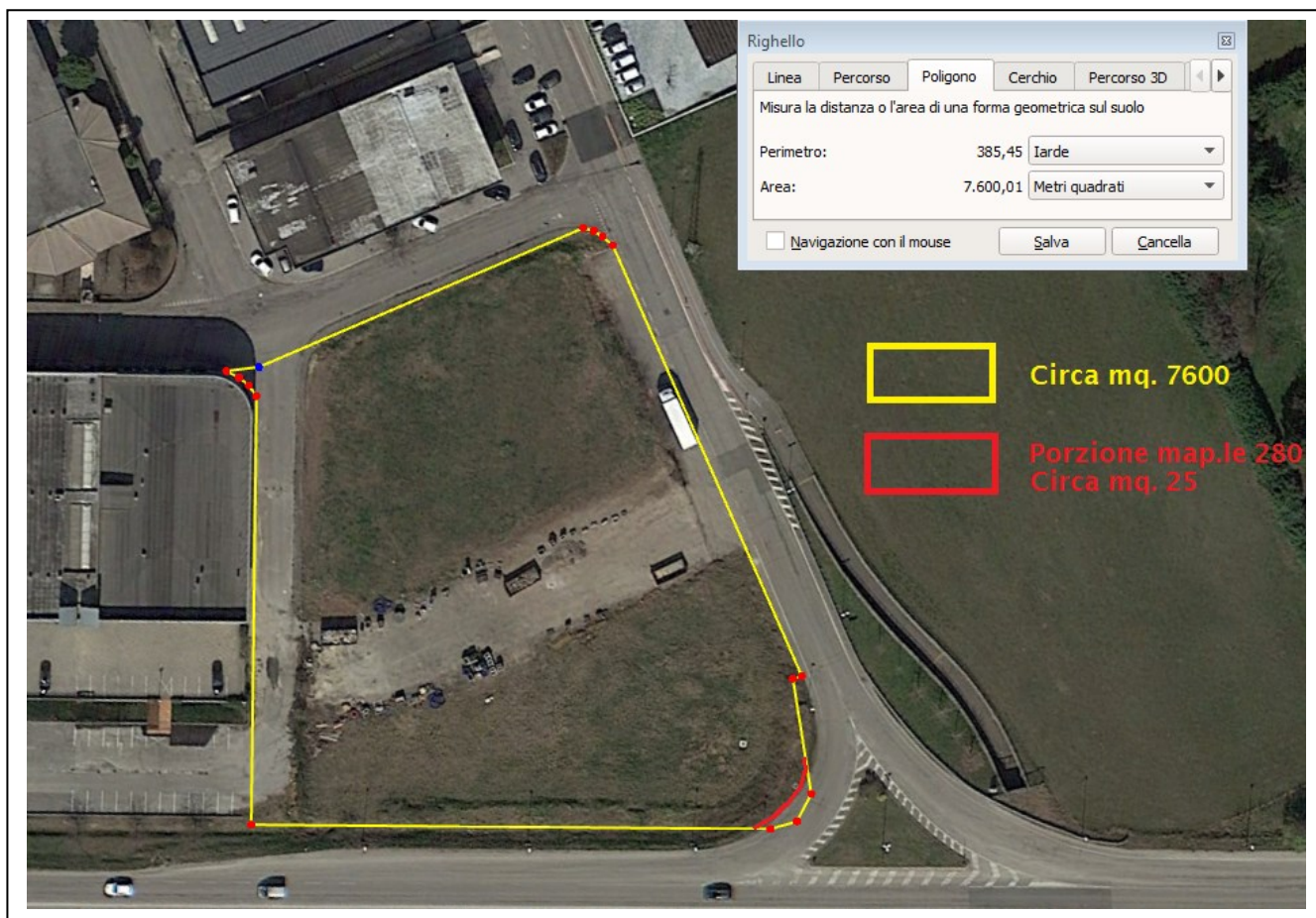


effettivi allacciamenti al lotto ed individuare con precisione l'estensione territoriale, i limiti delle particelle asservite all'uso pubblico e quelle destinate a zone di rispetto.

Con sopralluogo del 07.08.2023, i diversi rifiuti urbani superficialmente presente sull'area risultavano essere stati rimossi. La recinzione provvisoria di ingresso all'area risulta divelta ed è da smaltire. Resta in ogni caso da perfezionare la pulizia dell'area ed accertate la presenza di eventuali rifiuti interrati: non è stata condotta l'indagine ambientale a verifica della natura del sottosuolo. Resta a carico della parte aggiudicataria la verifica della qualità del terreno presente nel lotto e/o l'eventuale sua contaminazione interrata da rifiuti e/o terre e rocce da scavo e di riempimento di natura antropica.



Schema cartografico indicativo su base comparativa aerea finalizzato alla individuazione di massima dello sviluppo metrico dell'ambito di proprietà e con lo sviluppo territoriale fuori ambito.



QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

L'area descritta si individua censita all'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza in comune di Thiene all' N.C.T. come segue:

Fg. 11, Map. 199, Qualità Semin. arbor., **Class. 4°**, **Superf.** mq. 352, **Red. Dom.** €. 1,82, **Red Agr.** €. 1,27; Frazionamento del 20/01/1986 (n. 3082); Frazionamento del 20/01/1986 (n. 7179); Frazionamento del 30/06/1977 (n. 19680); Impianto meccanografico del 31/12/1974;

Fg. 11, Map. 277, Qualità Seminativo, **Class. 3°**, **Superf.** Mq. 1.560, **Red. Dom.** €. 12,09, **Red Agr.** €. 7,25; Frazionamento del 20/01/1986 (n. 2880); Frazionamento del 20/01/1986 (n. 7179); Frazionamento del 30/06/1977 (n.19680); Impianto meccanografico del 31/12/1974;

Fg. 11, Map. 278, Qualità Seminativo, **Class. 3°**, **Superf.** Mq. 1.440, **Red. Dom.** €. 11,16, **Red Agr.** €. 6,69; Frazionamento del 20/01/1986 (n. 2880); Frazionamento del 20/01/1986 (n. 7179); Frazionamento del 30/06/1977 (n. 19680); Impianto meccanografico del 31/12/1974;

Fg. 11, Map. 279, Qualità Seminativo, **Class. 3°**, **Superf.** Mq. 69, **Red. Dom.** €. 0,53, **Red Agr.** €. 0,32; Frazionamento del 20/01/1986 (n. 3082); Frazionamento del 20/01/1986 (n. 2880); Frazionamento del 20/01/1986 (n. 7179); Frazionamento del 30/06/1977 (n. 19680); Impianto meccanografico del 31/12/1974.

Fg. 11, Map. 280, Qualità Seminativo, **Class. 3°**, **Superf.** Mq. 2.496, **Red. Dom.** €. 19,34, **Red Agr.** €. 11,60; Frazionamento del 20/01/1986 (n. 3082); Frazionamento del 20/01/1986 (n. 2880); Frazionamento del 20/01/1986 (n. 7179); Frazionamento del 30/06/1977 (n. 19680); Impianto meccanografico del 31/12/1974.



Fg. 11, Map. 290, Qualità Seminativo, Class. 3°, Superf. Mq. 231, Red. Dom. €. 1,79, Red Agr. €. 1,07; Frazionamento del 20/01/1986 (n. 2880); Frazionamento del 20/01/1986 (n. 7179); Frazionamento del 30/06/1977 (n. 19680); Impianto meccanografico del 31/12/1974.

Fg. 11, Map. 291, Qualità Seminativo, Class. 3°, Superf. Mq. 1.083, Red. Dom. €. 8,39, Red Agr. €. 5,03; Frazionamento del 22/04/1995 (n. 30.1/1982); Frazionamento del 20/01/1986 (n. 2880); Frazionamento del 20/01/1986 (n. 7179); Frazionamento del 30/06/1977 (n. 19680); Impianto meccanografico del 31/12/1974.

Fg. 11, Map. 373, Qualità Seminativo, Class. 3°, Superf. Mq. 354, Red. Dom. €. 2,74, Red Agr. €. 1,65;; Frazionamento del 20/01/1986 (n. 3082); Frazionamento del 20/01/1986 (n. 2880); Frazionamento del 20/01/1986 (n. 7179); Frazionamento del 30/06/1977 (n. 19680); Impianto meccanografico del 31/12/1974.

Fg. 11, Map. 377, Qualità Seminativo, Class. 3°, Superf. Mq. 133, Red. Dom. €. 1,03, Red Agr. €. 0,62; Frazionamento del 22/04/1995 (n. 30.1/1982); Frazionamento del 20/01/1986 (n. 2880); Frazionamento del 20/01/1986 (n. 7179); Frazionamento del 30/06/1977 (n. 19680); Impianto meccanografico del 31/12/1974.

Totale Mq. 7.718

Ed intestati a

Proprietà per 1/1

Difformità catastali: Le colture catastali indicate in visura non sono corrispondente alla colture in atto (area incolta). I confini del lotto sono parzialmente materializzati da recinzioni provvisori, e cordone a delimitazione degli spazi pubblici; servirà una azione di accertamento e verifica dei vertici di confine anche al fine di definire l'effettivo sviluppo dell'area. L'intestato in visura risulta La corretta intestazione è :

Confini in senso N.E.S.O.: L'intero fondo, mappali 199-277-278-279-280-290-291-373-377 del foglio 11 del Comune di Thiene, unico corpo immobiliare, confina come segue:

N: Strada comunale Via S. Massimiliano Kolbe – viabilità map.le 78 e marciapiede map.le 389;

E: Strada comunale Via S.G. Bosco e mappale 251;

S: Strada provinciale SP 111 Gasparona- map.li 248, 247;

O: A.U.I. map.li 388, 386, 378, 281. Salvo più precisi

Comparazione: mappa catastale
Thiene Fg. 11 ed ortofoto satellitare.

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento stesso; esiste solo sommaria corrispondenza tra lo stato reale dei confini della proprietà e la mappa catastale. Servirà comunque un'azione di verifica ed accertamento dei vertici di confine, anche al fine di definire l'effettivo sviluppo metrico dell'area.



QUESITO 4: RICOSTRUZIONE PROVENIENZA - PRECEDENTI PROPRIETARI:

Anteriormente al ventennio il bene oggetto di esecuzione immobiliare è pervenuto alla società eseguita in forza di atto di compravendita del 19 e 20 dicembre 1985 rep. 92.458-92.493, Notaio Segalla Giustino, trascritto a Schio (VI) il 17/01/1986 ai nn. 394/339 da poteri di:

QUESITO 5: VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA EDILIZIA-AGIBILITA':

L'area in relazione alle N.T.O. del P.I. vigente come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 11/10/2002, ricade quasi interamente su tessuto per attività terziarie, direzionali commerciali di completamento che prevede i seguenti parametri urbanistici (Tab. E delle NTO del P.I. per la zona D3.1/0427): indice fondiario di mc/mq. 3,50; rapporto di copertura fondiaria del 60 %; altezza massima ml. 13,00 *(ml. 8,00 nelle norme del PDL approvato- art. 5). Una porzione marginale del mappale 280 ricade in sede viaria fuori ambito (cartograficamente per circa mq. 25). Come da CDU la zona è interessata dalla indicazione di allineamento obbligatorio, parzialmente vincolata dalla fascia di rispetto stradale ed è parzialmente compresa nella fascia dell'ambito di tutela per il rischio connesso all'attività aeroportuale. *Come indicato nella tabella E del PI Vigente, per la ZTO in oggetto evidenziata con colore "grigio" – Via San Giovanni Bosco - valgono i parametri edificatori e le norme particolari dei Piani Approvati.

Il PDL approvato "San Giovanni Bosco" di cui l'area ne era territorialmente compresa è stato convenzionato con atto del segretario comunale rep. 4118 del 28/11/1978, oggetto di variante approvata con delibera esecutiva di G.C. n. 38/82 in data 30/09/1982, le cui opere di urbanizzazione sono state collaudate in data 08/11/1984 acquisite dal comune con atto del segretario rep. 4692 del 21/05/1986.

In relazione all'accesso atti svolto, sulla base della documentazione tecnica rilasciata dal tecnico responsabile del procedimento (richiesta di accesso agli atti comunali formulata mezzo e-mail in data 11/10/2022, con presa visione in copia delle pratiche edilizie in data 14/02/2023) sull'area risulta essere stata rilasciata:

- Autorizzazione edilizia n. 165-90-2 del 07/09/1990 per opere di recinzione dell'area. Recinzione che non è stata poi realizzata. Esiste a protezione del fondo in corrispondenza dell'ingresso alla viabilità interna al lotto una recinzione di cantiere.

N.B. Interrogato la proprietà, questa riferisce che diversi anni fa era stato presentato in comune un progetto di massima al fine di attuare la volumetria disponibile. Progetto che però non avuto seguito con il rilascio di alcun titolo a costruire.

QUESITO 6: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE:

Il terreno si presenta incolto e libero. A seguito dell'interrogazione inviata all'Agenzia delle Entrate in merito alla presenza di eventuali contratti di locazione, in data 11/07/2023 l'A.E. dava riscontro indicando che non risulta esservi registrato negli ultimi 10 anni alcun contratto di locazione.



QUESITO 7: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico o cessione di cubatura: Si

Con atto di vicolo edilizio di inedificabilità del 20/06/1988 rep. 6519 Notaio Giorgio Gallo in Thiene, trascritto a Schio il 02/07/01988 ai nn. 4466/ 3579 la società esecutata ha costituito vincolo di non edificabilità sul map.le 280 per una porzione di cubatura pari a mc. 2.100 ad esso pertinente calcolato con indice fondiario di 3,5 mc/mq. e corrispondente ad un'area della superficie di mq. 600 da utilizzare a favore dell'area individuata catastalmente in comune di Thiene, fg. 11, map.li: 286, 285, 296, 385, 383, 384, 295, 297, 368, 284, 3,283, 382, 380, 379, 381, 367, 370, 366, 200, 387.

Come indicato nel titolo di provenienza (compravendita Notaio Segalla del 19 e 20/12/1985 rep. 92.458 -92.493), le particelle descritte vengono identificate in: "... **a**) map.li 277, 278, 279, 373 quale suolo edificabile in zona commerciale giusta convenzione di lottizzazione stipulata con il segretario del comune di Thiene il 28/11/1978 rep. 4118; **b**) map.li 291, 377 parcheggio privato di uso pubblico; **c**) mapp.li 199, 280, 290 fascia di rispetto. Detti immobili e le costruzioni che sorgeranno sugli stessi hanno le servitù attiva di passaggio nel modo più ampio su tutte le strade di lottizzazione, sulla porzione di marciapiede fronteggiante il lotto compravenduto sui marciapiedi privati di uso pubblico posti su due piani e sugli scivoli delle aree a destinazione commerciale nonché sulle fasce larghe ml. 5,00 lungo il perimetro est verso la strada provinciale Gasparona. Le spese di urbanizzazione primaria sono a carico della parte venditrice, quelle di urbanizzazione secondaria sono a carico della società venditrice, per quanto già versato al Comune di Thiene, per il resto sono a carico della parte acquirente. * **La densità edilizia è di 3,5 mc./mq. e la parte eccedente ai lotti compravenduti dovrà essere ceduta per la formazione dell'intero complesso della zona commerciale.** Con verbale di G.C. n. 777 del 19/10/1987, si delibera e prende atto come previsto con la variante al PDL che: - la ditta lottizzante con atto del 19/12/1985 -20/12/1985 rep. 92.458-92.493 ha provveduto a costituire le servitù ad uso pubblico previste dal PDL sui seguenti mappali e nel modo seguente: sui map.li 291 e 377 da destinare a parcheggio privato ad uso pubblico a più piani con servitù di passaggio del più ampio uso pubblico compreso lo scivolo di accesso; sui map.li 199, 280 e 290 per fascia di rispetto. - di precisare che tra le aree private di uso pubblico comprese nella variante al PDL approvato rientra anche il map.le 373 di mq. 357 e che pertanto anche su tale mappale dovrà essere costituita servitù di destinazione pubblica e che tale vincolo dovrà essere costituito entro la validità del PDL e comunque entro non oltre l'esecuzione dello stralcio funzionale a cui detto mappale appartiene.

*Condizione che da resta da accertare in relazione alla eventuale eccedenza di volumetria relativa all'indice di 3,5 mc./mq. fatto salvo che l'intero complesso risulta essere stato poi edificato.

Altre limitazioni d'uso:

Derivanti dai contenuti delle Norme Tecniche Attuative del PI vigente e del PDL approvato per la zona in cui sui opera ed in relazione ai vincoli urbanistici che dettano i limiti, parametri e vincolano la futura progettazione del fabbricato.

Per il lotto restano da accertare con onere a carico della parte aggiudicataria: l'effettivo reale sviluppo fondiario previa azione di accertamento dei vertici di confine e della rappresentazione grafica fondiaria riportata nelle tavole del PDL approvato. Indagine dalla quale ne risulterà la volumetria reale ammissibile.

Resta inoltre da accertare con onere a carico della parte aggiudicataria: l'effettiva presenza di linee interrato dei sottoservizi per allacciamenti alle reti tecnologiche così come previste nel Piano di Lottizzazione San Giovanni Bosco; la presenza di eventuali linee di sottoservizi (occulte e non visibili) che potrebbero attraversare il fondo e servire altre proprietà. La presenza di eventuali rifiuti interrati: non è stata condotta l'indagine ambientale a verifica della natura del sottosuolo. Resta quindi da accertare la



qualità del terreno presente nel lotto e/o l'eventuale sua contaminazione interrata da rifiuti e/o terre e rocce da scavo e di riempimento di natura antropica. La gestione e regolamentazione nel tempo delle opere di urbanizzazione di uso pubblico all'interno dell'area di proprietà ma a servizio dell'intera lottizzazione (tra le quali la rete di raccolta acque meteoriche con annessi pozzi / vasche di laminazione presenti sul map.li 199- 280).

Una porzione marginale della particella 280 come indicato nel certificato di destinazione urbanistica ricade in ambito di sede viaria esistente (su Via San. Giovanni Bosco) per una estensione di circa mq. 25 (superficie indicativa da definire in sede di frazionamento) che dovrà essere ceduta al comune come viabilità e che non contribuirà al calcolo della superficie fondiaria.

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

Titolo esecutivo posseduto: Decreto ingiuntivo n. 255/2020 emesso dal Tribunale di Vicenza il 30/01/2020 - RG 8524/2019, notificato a I 04.06.2020, munito di formula esecutiva il 10.08.2020, con dichiarazione di esecutività del 27.07.2020.

Pignoramento: notificato il 02.05.2022. Atto di pignoramento consegnato all'UNEP per notifica il 26.04.2022; atto di pignoramento restituito dall'UNEP il 03.05.2022; iscrizione a ruolo registrata dalla Cancelleria il 04.05.2022. Atto di precetto in rinnovazione notificato in data 01.02.2022.

Pignoramenti precedenti o contestuali: NO **Creditori ipotecari:** SI:

Comune di Thiene in forza di ipoteca giudiziale - sentenza di condanna (iscrizione 11501/1442 del 10/12/2020) che grava tra gli altri sul bene immobile: Thiene fg. 11, map.li: 199-277-278-279-280-290-291-373-377

in forza di ipoteca volontaria (iscrizione 12811/2376 del 29/12/2010) nascente da atto di apertura di credito del 21/12/2010, rep. 42934 Notaio Leopoldo D'ercole, che grava sul bene immobile: Thiene fg. 11, map.li: 199-277-278-279-280-290-291-373-377.

Vedasi ispezioni allegate.

Trascrizioni, iscrizioni e creditori ipotecari rilevati in riferimento alla ricerca effettuata per soggetto esecutato e per immobile: Ufficio Pr. di Vicenza – Sez. Schio

Per particelle

Ispezione Numero: T 242848 del: 07/07/2023
Note individuate: 4
Annotamenti in calce individuati: 2
Comune di: THIENE(VI)
Catasto: T Foglio: 11 Particella: 199

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota	Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ISCRIZIONE del 29/12/2010 - Registro Particolare 2376 Registro Generale 12811 Pubblico ufficiale D'ERCOLE LEOPOLDO Repertorio 42934/9809 del 21/12/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Nota disponibile in formato elettronico		
2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ISCRIZIONE del 18/09/2020 - Registro Particolare 1093 Registro Generale 8347 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2602 del 04/08/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 907 del 11/07/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)		
3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ISCRIZIONE del 10/12/2020 - Registro Particolare 1442 Registro Generale 11501 Pubblico ufficiale TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE Repertorio 455/2017 del 13/04/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 908 del 11/07/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)		
4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRASCRIZIONE del 13/05/2022 - Registro Particolare 3911 Registro Generale 5230 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2400 del 02/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico		

Ispezione Numero: T 243749 del: 07/07/2023
Note individuate: 4
Annotamenti in calce individuati: 2
Comune di: THIENE(VI)
Catasto: T Foglio: 11 Particella: 277

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota	Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ISCRIZIONE del 29/12/2010 - Registro Particolare 2376 Registro Generale 12811 Pubblico ufficiale D'ERCOLE LEOPOLDO Repertorio 42934/9809 del 21/12/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Nota disponibile in formato elettronico		
2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ISCRIZIONE del 18/09/2020 - Registro Particolare 1093 Registro Generale 8347 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2602 del 04/08/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 907 del 11/07/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)		
3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ISCRIZIONE del 10/12/2020 - Registro Particolare 1442 Registro Generale 11501 Pubblico ufficiale TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE Repertorio 455/2017 del 13/04/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 908 del 11/07/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)		
4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRASCRIZIONE del 13/05/2022 - Registro Particolare 3911 Registro Generale 5230 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2400 del 02/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico		

Ispesione Numero: T 247936 del: 07/07/2023

Note individuate: 4

Annotamenti in calce individuati: 2

Comune di: THIENE(VI)

Catasto: T Foglio: 11 Particella: 377

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota	Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

1 ISCRIZIONE del 29/12/2010 - Registro Particolare 2376 Registro Generale 12811
Pubblico ufficiale D'ERCOLE LEOPOLDO Repertorio 42934/9809 del 21/12/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Nota disponibile in formato elettronico

2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
---	--------------------------	--------------------------

2 ISCRIZIONE del 18/09/2020 - Registro Particolare 1093 Registro Generale 8347
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2602 del 04/08/2020
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 907 del 11/07/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

3 ISCRIZIONE del 10/12/2020 - Registro Particolare 1442 Registro Generale 11501
Pubblico ufficiale TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE Repertorio 455/2017 del 13/04/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 908 del 11/07/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

4 TRASCRIZIONE del 13/05/2022 - Registro Particolare 3911 Registro Generale 5230
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2400 del 02/05/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Per nominativo

Ispesione Numero: T 263641 del: 31/05/2023

Note individuate: 36

Annotamenti in calce individuati: 4

Denominazione: _____

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota	Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

1 TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/01/1986 - Registro Particolare 339 Registro Generale 394
Pubblico ufficiale SEGALLA GIUSTINO Repertorio 92458 del 19/12/1985
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine

2 TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/05/1987 - Registro Particolare 2825 Registro Generale 3466
Pubblico ufficiale GIARDINA GIUSEPPE Repertorio 41000/2693 del 29/04/1987
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine

3 TRASCRIZIONE CONTRO del 02/07/1988 - Registro Particolare 3576 Registro Generale 4466
Pubblico ufficiale GALLO GIORGIO Repertorio 6519 del 20/06/1988
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO
Nota disponibile in formato immagine

4 TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/04/1989 - Registro Particolare 1928 Registro Generale 2425
Pubblico ufficiale GALLO GIORGIO Repertorio 13348/788 del 12/04/1989
ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI
Nota disponibile in formato immagine

5 TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/09/1989 - Registro Particolare 4667 Registro Generale 5346
Pubblico ufficiale FIENGO ANNA MARIA Repertorio 20093 del 15/09/1989
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine

6 TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/02/1990 - Registro Particolare 1154 Registro Generale 1351
Pubblico ufficiale FIENGO ANNA MARIA Repertorio 21015 del 02/02/1990
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine

7 TRASCRIZIONE CONTRO del 16/11/1991 - Registro Particolare 5981 Registro Generale 7586
Pubblico ufficiale FIENGO ANNA MARIA Repertorio 25364 del 25/10/1991
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine

8 TRASCRIZIONE CONTRO del 20/02/1992 - Registro Particolare 1683 Registro Generale 1952
Pubblico ufficiale FERRIGATO UMBERTO Repertorio 92556 del 23/01/1992
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine

9 TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/07/1992 - Registro Particolare 4317 Registro Generale 5700
Pubblico ufficiale LORETTU CORNELIO Repertorio 47089 del 29/06/1992
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine

10 TRASCRIZIONE CONTRO del 19/01/1994 - Registro Particolare 331 Registro Generale 429
Pubblico ufficiale GIAROLO OTTAVIANO Repertorio 103995 del 16/12/1993
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine

11 TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/04/1995 - Registro Particolare 2341 Registro Generale 2931
Pubblico ufficiale BONVICINI FRANCESCA Repertorio 5343 del 11/04/1995
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine

12 TRASCRIZIONE CONTRO del 24/02/1997 - Registro Particolare 1344 Registro Generale 1695
Pubblico ufficiale BONVICINI FRANCESCA Repertorio 6600 del 18/02/1997
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine

13 TRASCRIZIONE CONTRO del 28/04/1997 - Registro Particolare 2531 Registro Generale 3312
Pubblico ufficiale BONVICINI FRANCESCA Repertorio 6749 del 24/04/1997
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine

14 TRASCRIZIONE CONTRO del 28/04/1997 - Registro Particolare 2532 Registro Generale 3313
Pubblico ufficiale BONVICINI FRANCESCA Repertorio 6750 del 24/04/1997
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine

15 TRASCRIZIONE CONTRO del 18/07/1997 - Registro Particolare 4052 Registro Generale 5335
Pubblico ufficiale BONVICINI FRANCESCA Repertorio 6867 del 26/06/1997
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
Nota disponibile in formato immagine

16 TRASCRIZIONE CONTRO del 22/01/1999 - Registro Particolare 647 Registro Generale 836
Pubblico ufficiale GALLO GIORGIO Repertorio 78668 del 19/01/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in THIENE (VI)
Nota disponibile in formato elettronico

17 TRASCRIZIONE CONTRO del 28/04/2004 - Registro Particolare 3807 Registro Generale 5080
Pubblico ufficiale BONVICINI FRANCESCA Repertorio 12998 del 07/04/2004
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
Immobili siti in THIENE (VI)
Nota disponibile in formato elettronico

18 TRASCRIZIONE CONTRO del 17/07/2004 - Registro Particolare 6111 Registro Generale 8381
Pubblico ufficiale BRANDO PAOLO Repertorio 52404/9122 del 30/06/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in THIENE (VI)
Nota disponibile in formato elettronico

19 TRASCRIZIONE CONTRO del 02/12/2004 - Registro Particolare 9697 Registro Generale 13649
Pubblico ufficiale COMUNE DI THIENE Repertorio 256 del 16/11/2004
ATTO AMMINISTRATIVO - PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE
Immobili siti in THIENE (VI)
Nota disponibile in formato elettronico

20 TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/04/2006 - Registro Particolare 3423 Registro Generale 5120
Pubblico ufficiale COMUNE DI THIENE Repertorio 6112 del 21/04/2006
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Immobili siti in THIENE (VI)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Trascrizione n. 4883 del 16/06/2006

21	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
----	--------------------------	--------------------------

21 ISCRIZIONE CONTRO del 12/05/2006 - Registro Particolare 1195 Registro Generale 5805
Pubblico ufficiale BONVICINI FRANCESCA Repertorio 14851/6135 del 03/05/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in THIENE (VI)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 905 del 11/07/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

22 TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/06/2006 - Registro Particolare 4883 Registro Generale 7362
Pubblico ufficiale COMUNE DI THIENE Repertorio 6117 del 16/06/2006
ATTO TRA VIVI - CONTRATTO CONFERMATIVO DI CESSIONE DI BENE IMMOBILE
Immobili siti in THIENE (VI)
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 3423 del 2006

23 ISCRIZIONE CONTRO del 29/12/2010 - Registro Particolare 2376 Registro Generale 12811
Pubblico ufficiale D'ERCOLE LEOPOLDO Repertorio 42934/9809 del 21/12/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Immobili siti in THIENE (VI)
Nota disponibile in formato elettronico

24 TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/01/2011 - Registro Particolare 161 Registro Generale 238
Pubblico ufficiale FIENGO ANNA MARIA Repertorio 64057/13892 del 16/12/2010
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in THIENE (VI)
Nota disponibile in formato elettronico

25 TRASCRIZIONE CONTRO del 11/01/2011 - Registro Particolare 162 Registro Generale 239
Pubblico ufficiale FIENGO ANNA MARIA Repertorio 64057/13892 del 16/12/2010
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in THIENE (VI)
Nota disponibile in formato elettronico

26 TRASCRIZIONE CONTRO del 13/10/2011 - Registro Particolare 6817 Registro Generale 9668
Pubblico ufficiale BONVICINI FRANCESCA Repertorio 18079/8489 del 04/10/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in THIENE (VI)
Nota disponibile in formato elettronico

27 TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 09/01/2012 - Registro Particolare 234 Registro Generale 261
Pubblico ufficiale BONVICINI FRANCESCA Repertorio 18243/8622 del 22/12/2011
ATTO TRA VIVI - ATTO DI REDISTRIBUZIONE IMMOBILIARE IN ATTUAZIONE DI CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE
Immobili siti in THIENE (VI)
Nota disponibile in formato elettronico

28 TRASCRIZIONE CONTRO del 11/11/2013 - Registro Particolare 7122 Registro Generale 9428
Pubblico ufficiale BONVICINI FRANCESCA Repertorio 19312/9432 del 05/11/2013
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in THIENE (VI)
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

29 TRASCRIZIONE CONTRO del 12/12/2013 - Registro Particolare 7937 Registro Generale 10424
Pubblico ufficiale BONVICINI FRANCESCA Repertorio 19365/9473 del 10/12/2013
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Immobili siti in THIENE (VI)
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

30 TRASCRIZIONE CONTRO del 13/12/2019 - Registro Particolare 9306 Registro Generale 13234
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 6834/2019 del 16/11/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in THIENE (VI)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 906 del 11/07/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

31 ISCRIZIONE CONTRO del 18/09/2020 - Registro Particolare 1093 Registro Generale 8347
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2602 del 04/08/2020
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in LAGHI (VI), THIENE (VI)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 907 del 11/07/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

32 ISCRIZIONE CONTRO del 10/12/2020 - Registro Particolare 1442 Registro Generale 11501
Pubblico ufficiale TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE Repertorio 455/2017 del 13/04/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Immobili siti in LAGHI (VI), THIENE (VI)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 908 del 11/07/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

33 TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/06/2021 - Registro Particolare 4915 Registro Generale 6573
Pubblico ufficiale BONVICINI FRANCESCA Repertorio 24223/12928 del 08/06/2021
ATTO TRA VIVI - RINUNZIA
Immobili siti in THIENE (VI)
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

34 TRASCRIZIONE CONTRO del 15/03/2022 - Registro Particolare 1918 Registro Generale 2593
Pubblico ufficiale TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE DEL VENETO Repertorio 296/2022 del 25/02/2022
DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA
Immobili siti in THIENE (VI)
Nota disponibile in formato elettronico

35 TRASCRIZIONE CONTRO del 06/04/2022 - Registro Particolare 2637 Registro Generale 3523
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 257/2022 del 08/02/2022
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Immobili siti in THIENE (VI)
Nota disponibile in formato elettronico

36 TRASCRIZIONE CONTRO del 13/05/2022 - Registro Particolare 3911 Registro Generale 5230
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2400 del 02/05/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in LAGHI (VI), THIENE (VI)
Nota disponibile in formato elettronico

QUESITO 8: VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE:

Dalla documentazione consultata i beni non ricadono sul suolo demaniale e non vi è stato emesso provvedimento di declassamento.

QUESITO 9: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO:

Dalla documentazione consultata si è potuto verificare che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione di tali pesi.

QUESITO 10: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO:

Non è stata condotta l'indagine ambientale a verifica della natura del sottosuolo. Resta in ogni caso da accertare la qualità del terreno presente nel lotto e/o l'eventuale sua contaminazione interrata da rifiuti e/o terre e rocce da scavo e di riempimento di natura antropica.

QUESITO 11 : VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

Considerazioni e scelta del criterio di stima: In considerazione di tutto quanto sopra esposto, intendendo per "valore di mercato" il più probabile prezzo che spunterebbe il bene qualora fosse messo in vendita così com'è, senza alcun procedimento di trasformazione, ritiene lo scrivente che la stima di valore di mercato delle proprietà in esame debba essere eseguita utilizzando il procedimento di stima detto "del confronto", o detto anche "sintetico-comparativo" che utilizza come parametro di confronto lo sviluppo metrico del lotto su base catastale in relazione all'indice fondiario.

Sulla base di quanto sopra esposto, avuto riguardo alle dimensioni del lotto (sulla base della consistenza catastale) e dei vincoli in essere, il sottoscritto vista la commerciabilità stessa del bene, ritiene di applicare come criterio di stima: "il valore di mercato allo stato attuale" basandosi sulla consistenza descritta in funzione degli indici e potenzialità come espresse ed attestate nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato. Il valore unitario attribuito considera in particolare le seguenti fonti:

- 1- Valori e tabelle di riferimento delle aree edificabili per il calcolo delle imposte del comune di Thiene validi per l'anno 2021 (conferma di delibera di G.C. precedente) e che individua per le zone D3.1 con indice fondiario maggiore di 3,00 mc./mq. il valore di euro 180/mq.
- 2- In termini generici: attraverso l'interrogazione di più agenzia immobiliari che operano in zona, le quali riferiscono che per terreni a destinazione d'uso commerciale – direzionale ben relazionati al tessuti urbano e con buona visibilità / disponibilità di ampi spazi a parcheggi il valore per mq. di superficie e compreso tra 250 e 300 €/mq. (inteso per area con indice fondiario importante compreso tra 3 e 4 mc/mq.).

Considerate infine le peculiarità del terreno in oggetto quali:

L'ottima posizione in termini di visibilità ed accessibilità del lotto con affaccio diretto sulla SP Gasparona e la limitata disponibilità in zona di commerciali considerando che i diverse lotti prodottivi del "PDL San Giovanni B." e della aree commerciali limitrofi sono stati edificati.

I diversi vincoli e limitazioni come descritte ed in particolare il vincolo edilizio di inedificabilità sul lotto per mc. 2.100 sul totale della volumetria ammissibile;

Si ritiene congruo attribuire alla consistenza catastale dell'area (superficie), la valutazione unitaria di riferimento di: **€. 260 /mq.**



Descrizione	Consistenza (mq. catastali)	Coeff.	Valore unitario (€/mq.)	Valore commerciale (€)
Terreno edificabile a destinazione commerciale e direzionale	7.718,00	1,00	260,00	€. 2.006.680,00

Sintesi sulla valutazione del lotto:

- Lotto 007: + €. 2.006.680,00
 - Spese di regolarizzazione catastale: - €. 0,00
 - Spese condominiali: - €. 0,00
 - Provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: - €. 0,00

 - Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per immediata vendita giudiziaria che renda comparabile e competitivo l'acquisto in sede giudiziale rispetto all'acquisto nel libero mercato. (La riduzione viene applicata al solo valore immobiliare dell'area agricola in quanto il valore del parcheggio resta invariato perché corrispondente al valore di successiva cessione all'amministrazione comunale di Laghi): €. 2.006.680 – 15 % = - €. 301.002,00
- Totale + €. 1.705.678,00

PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE arrotondato in: €. 1.705.700,00

QUESITO 12: VALUTAZIONE DELLA QUOTA:

Il pignoramento ha per oggetto la quota di proprietà di 1/1 del fondo.

QUESITO 13: ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO/STATO CIVILE E/O CERTIFICATO ISCRIZIONE DELLA CAMERA DI COMMERCIO:

Si allega alla presente: Visura camerale della società al 31/05/2023 e certificato di residenza del legale rappresentante al 31/05/2023.



Dichiarazione di rispondenza: In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) ed in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato di persona la proprietà.

Il richiedente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese da chiunque sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva trattativa dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Il Tecnico valutatore incaricato

Geom. Sandri Francesco

Creazzo, lì 09.08.2023.

Ad esclusione delle procedure di Autorità Giudiziaria, è vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle somme valutative in esso contenute, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del tecnico incaricato.

