TRIBUNALE DI VICENZA
Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata

BANCA POPOLARE DI VICENZA

SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

N. Gen. Rep. **224/2013**

Giudice Dr.ssa Silvia Saltarelli

ELABORATO PERITALE

LOTTO 11 di 11

EPURATA DAI DATI SENSIBILI

COPIA DI CORTESIA

deposito _____

invio PCT_____

_____

documento

Consulenti Tecnici Uniti

i professionisti delle perizie e stime immobiliari

Tecnico Incaricato: Arch Michela Marchi

Iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza al n.1.403

Iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al n. 1.463

con studio in Vicenza (Vicenza) C.trà G. Chinotto 18, 36100

telefono: +39 0444 543838

cellulare: +39 335 6100320

fax: +39 0444 543838

email: michela.architetto@libero.it

SCHEDA SINTETICA
E INDICE

Procedura es.imm. n. **224/2013** R.G., promossa da:

BANCA POPOLARE DI VICENZA

SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

Diritto (cfr. pag.15): Quota indivisa di 1/2 (QUOTA DI 1/2 .).
Ubicazione (cfr. pag.15): Montebello Vicentino – Terreno edificabile sito in **Z.T.O. B4/6.2** in Comune di **Montebello Vicentino**, Via Lago Maggiore. Zona semi-centrale rispetto al Centro di Montebello Vicentino.
Stato : -
Lotti (cfr. pag. 44): **Lotto 11/11**.
Dati Catastali attuali (cfr. pag. 18):
CATASTO TERRENI – Per la quota di 500/1000
Comune di Montebello Vicentino, Foglio **6**, particella **1.038**, qualità **Vigneto**, classe 1, **superficie mq 3.356,** R.D. **€ 48,53**, R.A **€ 24,27**;
Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 19): Nessuna
Irregolarità/abusi -
Difformità a livello catastale: Non vi sono difformità;
Valore di stima(cfr.pag.42-45): **255.000,00 € (**duecentocinquantacinquemila,00)
Vendibilità (cfr. pag.43): Sufficiente
Motivo (cfr. pag. 43): Trattasi di terreno edificabile a destinazione residenziale in Zona B4/6.2, con scarsa richiesta commerciale e con una quota indivisa di 1/2;
Pubblicità (cfr. pag.43): on-line e riviste di settore
Occupazione (cfr. pag. 23): L'immobile risulta libero.
Titolo di occupazione (cfr.pag.24,26): proprietario 4G s.r.l. con sede in Gambellara, proprietario per 500/1000;
Oneri (cfr. pag.27): -
Vincoli (cfr. pag.27): -
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli (cfr. pag.26-40)

GIUDICE: Dr.ssa SILVIA SALTARELLI

PERITO ESTIMATORE: ARCH. MICHELA MARCHI

CUSTODE: I.V.G. VICENZA

PERIZIA DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c)

*****

1. PREMESSA

Nell'udienza del 18 GENNAIO 2016, la sottoscritta CTU arch. Michela Marchi, libera professionista iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, e Conservatori della Provincia di Vicenza al n° 1.403, con studio in c.trà G. Chinotto,18 di Vicenza, prestava giuramento di rito presso il Tribunale di Vicenza e veniva incaricata dal Sig. Giudice Dr.ssa Silvia Saltarelli, in qualità di esperto valutatore nella procedura in epigrafe, con l'incarico di redigere una perizia di stima degli immobili siti in Gambellara (VI), Via Torri di Confine, n. 1, come meglio descritto nelle planimetrie e nelle schede catastali allegate.

Veniva nominata in qualità di custode l'I.V.G. del Foro di Vicenza.

*****

2. QUESITO

Visti gli artt. 568 C.p.c. e 173 bis disp. Att. C.p.c., visto il Vademecum per l'esperto, la check list per l'esame della documentazione, il modello di scheda sintetica e di perizia, documenti tutti che vengono consegnati all'esperto, da intendersi ivi richiamati e ai quali si rinvia, il Giudice dispone che l'esperto provveda a compiere tutte le attività indicate nelle dette norme e documenti e, segnatamente:

1. Verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c immediatamente al Giudice quelli incompleti, mancanti o inidonei (vd

vademecum esperto – controllo preliminare); l'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. entro trenta (30) giorni dal presente giuramento, depositata in PCT la relativa check list;

2. Identificare i diritti reali e gli immobili oggetto di pignoramento, ivi compresi i confini (vd vademecum esperto –quesito 1) e i dati catastali attuali (vd vademecum –quesito 3), indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento (vd vademecum – quesito 1); al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto e delle foto satellitari,** reperibili anche su web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa;

3. Nel caso di irregolarità catastali provveda alla regolarizzazione (Docfa), purchè non si tratti di irregolarità catastali connesse ad abusi edilizi;

4. Precisare se vi siano **discrasie tra i dati catastali del pignoramento e quelli effettivi all'epoca del pignoramento stesso**, specificando se dette discrasie importino incertezza nell'individuazione dei beni colpiti dal pignoramento;

5. Descrivere gli immobili medesimi (vd vademecum –quesito 2), in particolare la tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;

6. Predisporre certificazione energetica, se assente e necessaria, avvalendosi se del caso di ausiliario;

7. Determinare il valore del compendio pignorato (vd vademecum –quesito 12), avuto riguardo al diritto sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.), esprimendo anche un giudizio finale sulla concreta appetibilità e possibilità di vendita del

bene, in relazione ai luoghi, allo stato, ecc.;

8. Nel caso si tratti di quota indivisa: valuti se sia possibile procedere alla separazione in natura della quota del debitore esecutato; ovvero verifichi se il compendio sia comodamente divisibile, predisponendo in tal caso progetto di divisione, completo con gli eventuali conguagli e le eventuali servitù; ovvero fornisca la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita;

9. Formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10. Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità (vd vademecum –quesito 6), acquisendo il relativo certificato, ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; in caso di irregolarità urbanistiche o edilizie precisi il CTU se gli abusi siano sanabili o meno, specificando, nel primo caso, i costi di sanatoria, nel secondo il valore dell'area di sedime, meno i costi di abbattimento;

11. Verificare lo stato di possesso degli immobili (vd vademecum –quesito 7), precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, verificare, in caso di locazione, la congruità del canone, secondo i parametri di cui all'art. 2923 c.c.;

12. Individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), acquisendo la relativa documentazione (vd

vademecum- quesito 5);

13. Indicare la presenza di vincoli ed oneri, anche condominiali (vd vademecum- quesito 8-10, gravanti sul bene di cui all'art. 173 bis d.a. c.p.c. n. 4-5), in particolare l'esistenza di diritti reali non opponibili al creditore ipotecario ex art.2812 c.c. (il cui valore deve essere stimato, in quanto saranno cancellati con il decreto di trasferimento), l'esistenza di altri vincoli o oneri opponibili alla procedura e all'aggiudicatario, le formalità che saranno cancellate a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento (ipoteche, pignoramenti, sequestri, diritti reali di cui all'art.2812 c.c.);

FORNISCA

1. Altresì le seguenti informazioni, utili ai soggetti eventualmente interessati (vd vademecum –quesito 11):

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
Eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
Eventuali cause in corso.

ALLEGHI

2. Il Perito alla relazione di stima ampio compendio fotografico del bene, nonché la documentazione raccolta di cui sopra (tra cui la planimetria del bene, la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, la documentazione inerente il regime patrimoniale familiare, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione.)

DEPOSITI

3. La perizia in PCT ALMENO 30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA, contestualmente depositando copia di cortesia cartacea per il giudice in Cancelleria, INVIANDO contestualmente al deposito della perizia una copia

della stessa alle parti, presso i rispettivi difensori, all'indirizzo pec dagli stessi dichiarato all'atto della costituzione, nonché al Custode (IVG);

RIFERISCA

4. Immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti gli altri creditori.

FORMULI

5. Tempestiva istanza proroga e contestuale rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì a darne comunicazione alle parti (tenendo conto che potrà essere concessa, salvo casi eccezionali, una sola proroga, per massimo 60 giorni; per le proroghe successive si applicherà al compenso la decurtazione di cui all'art.52 DPR 115/2002).

Il Giudice autorizza l'esperto:

6. a) ex art. 213 c.p.c. ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri

Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n.675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";

7. b) a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;
8. c) ad avvalersi di ausiliari, sotto la propria responsabilità, rappresentando comunque che il compenso liquidato sarà sempre e solo quello di cui alle tabelle concordate con l'Interprofessionale;
9. d) all'utilizzo del mezzo proprio;
10. e) ad accedere a luoghi ex art. 68-262 c.p.c., anche avvalendosi della

forza pubblica e del fabbro;

COMUNICAZIONI ED OBBLIGHI PARTICOLARI

11. L'esperto–sotto la propria responsabilità –dichiara altresì:

di essere reperibile presso **i seguenti recapiti:**

Indirizzo studio: Vicenza, Contrà Generale Chinotto 16/18
Telefono: 0444.543838 FAX stesso
Cellulare: 335.6100320
Indirizzo Posta Elettronica Certificata (PEC):michela.marchi@archiworldpec.it
Indirizzo Mail: michela.architetto@libero.it

di essere munito di PEC e di aver provveduto alla comunicazione al proprio ordine di appartenenza ai fini della iscrizione al REGINDE –impegnandosi a comunicare a esecuzioni aggiornamenti o variazioni della PEC entro il termine di 30 giorni;

Di obbligarsi al **deposito della relazione di stima** nei termini indicati dal Giudice, salva l'esistenza di cause oggettive ed indipendenti che non consentano il deposito nei termini sopra indicati, ossia **30 giorni prima della prossima udienza, con contestuale trasmissione della perizia stessa alle parti, all'indirizzo di posta elettronica dei relativi difensori.**

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

(Data giuramento, ispezione, accessi ad uffici pubblici, ecc.)

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto l'esperto procedeva con le seguenti operazioni peritali: prima di ogni altra attività, verificava il fascicolo e gli atti del provvedimento in esso presenti.

Procedeva, quindi, eseguendo ogni operazione ritenuta necessaria:

- la stima viene redatta secondo i criteri stabiliti dagli Internationale Valuation Standards e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, tenuto conto che la loro vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria;

- tramite visure all'Agenzia del Territorio e ai Registri Immobiliari, verifica della certificazione notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c., è stato possibile ricostruire la storia ventennale della proprietà con particolare rilievo di vincoli e gravami;

- in data 04-03-2016 inviava comunicazione, dell'inizio delle operazioni peritali per il procedimento di esecuzione forzata in oggetto all'avvocato Giandomenico Givani;

- in data 24-03-2016 richiedeva all'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Gambellara certificato di Stato di famiglia e Matrimonio del debitore;

in data 05-03-2016 inviava comunicazione pec al curatore dott. Trombetta Antonino, avvisando della data in cui sarebbe dovuto avvenire l'accesso ai beni pignorati e chiedendo di poter accedere all'interno degli stessi;

- a seguito di richiesta di C.D.U. del 22.04.2016 e Delega alla consegna delle pratiche edilizie relative alla richiesta di accesso agli atti, in data 12/05/2016 veniva consegnato dall'UTC di Montebello Vicentino il C.D.U. relativo ai beni staggiti al Geom. Domenico Lombarda con Studio in Brendola (VI) Via A. Lamarmora, 14;

- in data 24-03-2016 ha fatto accesso agli atti, per visionare la documentazione tecnica, all'ufficio dell'edilizia privata del Comune di Gambellara. Ha verificato anche presso l'Ufficio Anagrafe del Comune, la situazione storica della residenza del soggetto debitore;

- in data 22.03.2016 alle ore 09:30 l'esperto effettuava il primo sopralluogo; l'alloggio risultava occupato dal titolare della Ditta 4G s.r.l. e si procedeva ad eseguire il sopralluogo, con rilievo metrico e fotografico, nonché rinvenimento dei documenti utili alla redazione della presente perizia;

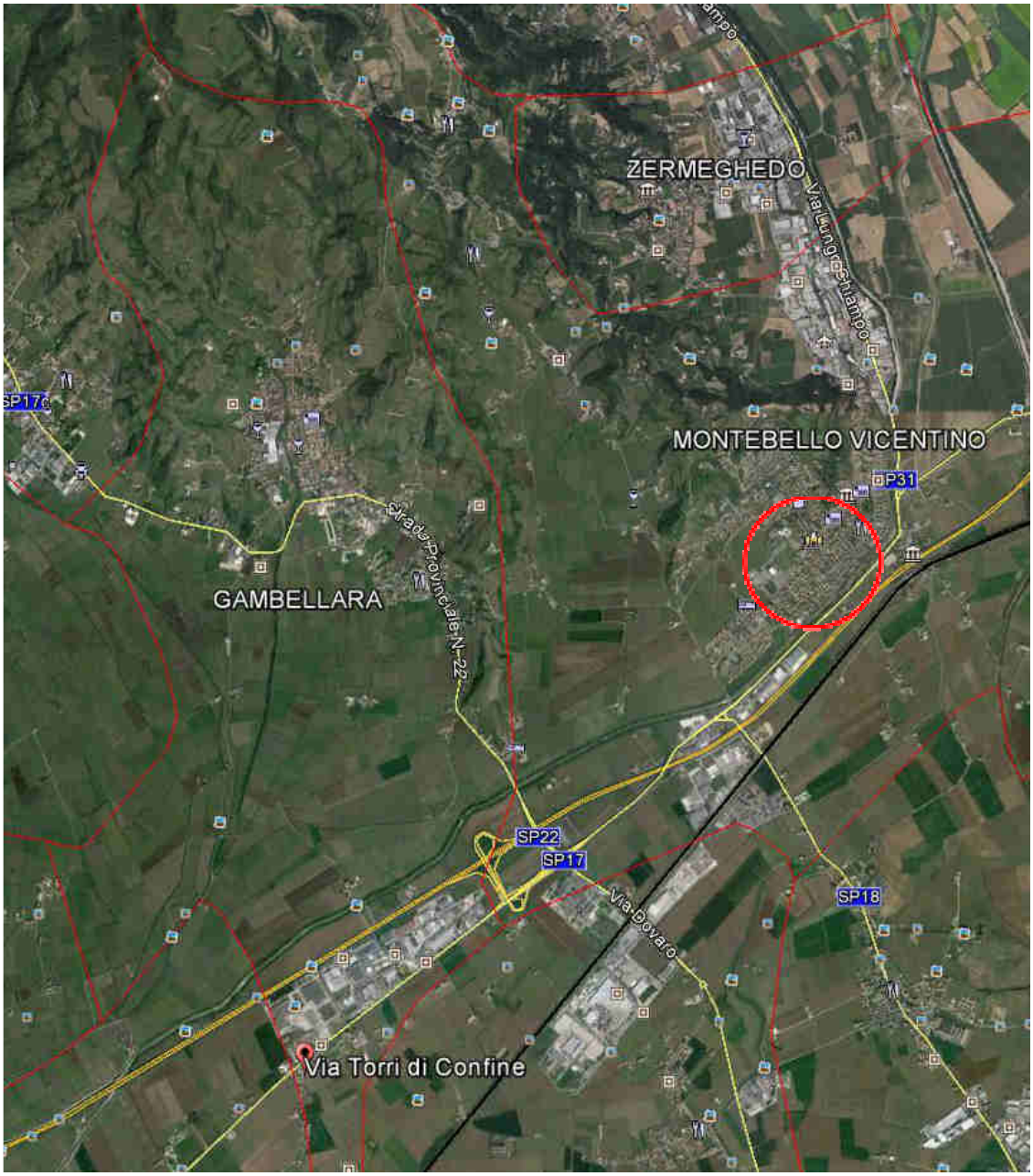
- a seguito di una ricerca ipocatastale e sentito le agenzie di zona è stato possibile reperire i documenti relativi agli immobili da utilizzare come comparabili.

*****

La sottoscritta è ora in grado di redigere la seguente relazione di stima:

RELAZIONE DI STIMA

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE



MAPPE CATASTALI ELABORATE DALLA SOGEI

FOTO SATELLITARE

Esterno: Vista Terreno

2. Individuazione caratteristiche di zona

Caratteristiche zona: zona semicentrale di Montebello Vicentino, in zona di espansione a ridosso del torrente Chiampo, a confine con la Provincia di Verona in zona vicina dai servizi del paese.

Servizi della zona: Ospedale U.L.S.S. 5 Ovest Vicentino.

Caratteristiche zone limitrofe: Zona rurale, B, D1- Semi-centrale i principali centri limitrofi sono: Arzignano e Gambellara, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco naturale regionale della Lessinia, Colli Berici, le attrazioni storiche presenti sono: Soave

Collegamenti pubblici (km): autobus linea FTV

LOTTO 11: Terreno edificabile residenziale in Z.T.O. B4/6.2

Diritto: CATASTO TERRENI – Per la quota indivisa di 1/2

Comune di Montebello Vicentino, Foglio **6**, particella **1.038**, qualità **Vigneto**, classe 1, **superficie mq 3.356,** R.D. **€ 48,53**, R.A **€ 24,27**;

Bene e ubicazione:

Il bene staggito è rappresentato da un terreno residenziale sito in Comune di Montebello Vicentino, più precisamente in Via Lago Maggiore, zona semi-centrale**,** in località limitrofa al cimitero paesano, **in** Z.T.O. B4/6.2. Il terreno è stato oggetto di Piano Urbanistico Attuativo (Piano Particolareggiato "Ponte Novo").

Il Comune di Montebello Vicentino è situato allo sbocco della vallata del Chiampo, a confine con la provincia di Verona, a sud-ovest della provincia di Vicenza. E' situato ai piedi dei Monti Lessini ed è inoltre a poca distanza dai Colli Berici. E' attraversato dal torrente Chiampo, dal fiume Guà e dal Rio Acquetta. Confina con Brendola,Gambellara, Lonigo, Montecchio Maggiore, Montorso Vicentino, Roncà (VR), Sarego e Zermeghedo.Il collegamento con le principali reti di traffico è agevolato dalla vicinanza sia della S.S. n. 11 Padana Superiore, sia del casello autostradale che immette sulla A4 Torino-Trieste.

La superficie territoriale è di 21,48 Kmq, abitanti 6.601. Le frazioni sono Agugliara, Selva, Cà Sordis, Borgo e Mason.

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di terreno edificabile sito in Z.T.O. B4/6.2 – Zona di completamento edilizio, in obbligo di Piano Urbanistico Attuativo (Piano Particolareggiato "Ponte Novo"), in vincolo d.lgs. 42/2004 art. 142, let. c) – Corso d'acqua.

Il lotto è già stato oggetto di Piano Urbanistico Attuativo ed è perciò possibile effettuare l'intervento diretto. La capacità edificatoria è di mc 6.342, pari ad un indice edificatorio di 1,89. Al fine di rendere il lotto di terreno edificatorio più allettante dal punto di vista commerciale si consiglia il frazionamento del terreno.

Superficie del terreno in proprietà per 1/2:

Comune di Montebello Vicentino,

Foglio **n. 6**, partic.**n. 1.038:**	**mq 3.356,00**
Frazionamento: mq 3.356/2:	**mq 1.678,00**
TOT. SUPERFICIE TERRENO	
OGGETTO DI STIMA	**MQ 1.678,00**

Dall'estratto del Piano Particolareggiato si evince che il terreno ha i seguenti parametri urbanistici:

Indice Fondiario; 1,89 mc/mq;

Sup. Coperta max: 30%

H. Max sul fronte dell'edificio: ml 7,50

Descrizione analitica:

Nel dettaglio il terreno edificabile è sito in zona di completamento, in zona semi-centrale rispetto al centro del paese e comodo ai servizi. Per renderlo più appetibile alla vendita e sciogliere la comproprietà si consiglia il frazionamento del terreno, previo accordo col l'altra Ditta cointestataria.

Particolare Vista da Via Lago Maggiore

Particolare Vista Terreno

Particolare Vista Terreno

DIFFERENZE TRA RILIEVO-TITOLI EDILIZI-CATASTO BENI STAGGITI

A seguito del sopralluogo del 22/03/2016 non risultano difformità.

STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali-CATASTO FABBRICATI

L'immobile è censito nel catasto dei fabbricati del Comune di Gambellara (VI).

Intestatario:
********** proprietario per 500/1000;
Beni Immobili- CATASTO TERRENI per 1/2:
Comune di Montebello Vicentino Foglio **6**, particella **1.038**, qualità **Vigneto**, classe 1, **superficie mq 3.356,** R.D. **€ 48,53**, R.A **€ 24,27**;

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Non ci sono difformità e tutti i beni pignorati sono di proprietà dell'esecutato.

Giudizio di regolarità/Docfa:

Confini:

N.E.S.O.: Via Lago Maggiore; Fg. 6 part. 1041: terreno altra proprietà; **Fg. 6, partic.n. 1067**: terreno altra proprietà;

Via Lago di Levico.

3. REGOLARITA' URBANISTICA

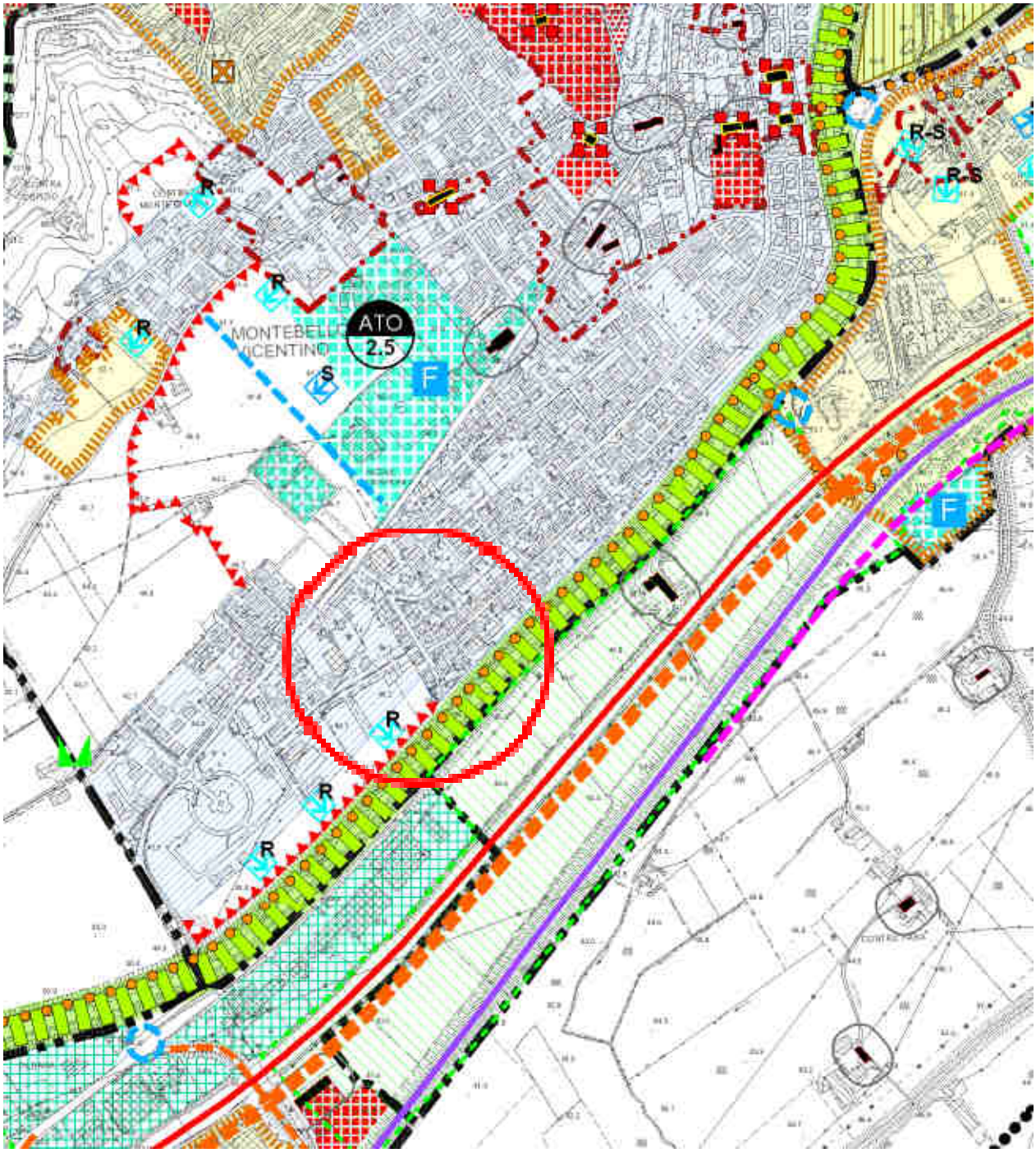
Titoli urbanistici:

- Nessun Titolo;

Difformità edilizie: Nessuna

Abusi: Nessuno

Estratto P.A.T.I. COMUNE DI MONTEBELLO VICENTINO



La zona del P.A.T.I. in cui ricade l'immobile staggito è identificata con la zona territoriale omogenea **B4/6.2**. (Piano Particolareggiato Ponte Novo)

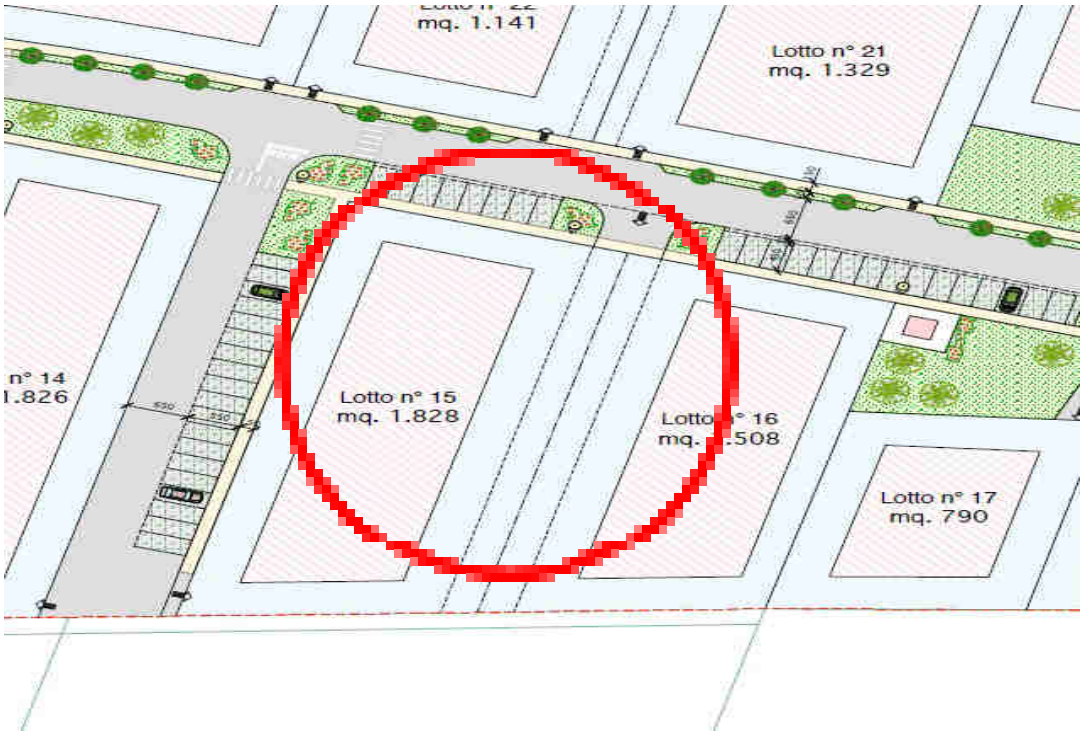


TABELLA RIASSUNTIVA INDICI - GENERALE -

DESCRIZIONE		Dati di P.R.G.		DATI DI PROGETTO	
SUPERFICIE TERRITORIALE Urbanizzabile		76.439	mq.	76.439	
Indice Territoriale mc/mq		1,20		1,20	
Volume Massimo Edificabile		91.727	mc.	91.727	
Volume/Abitante insediabile		150	mc.	150	
N° Abitanti insediabili		611,51	n°	611,51	
Standards Primari					
Sup. a Verde	(8,0 mq/abit.)	4.892,1	mq.	4.892,1	8,00 mq/ab
Sup. a Parcheggio	(3,5 mq/abit.)	2.140,3	mq.	2.141,0	3,50 mq/ab
Standards Secondari					
Sup. a Parcheggio				1.491,0	
Sup. aree verdi di quartiere	(19 mq/abit.)	11.618,7	mq.	10.164,0	19,06 mq/ab
TOTALE STANDARDS		**18.651**	mq.	**18.688**	**30,56 mq/ab**
SUPERFICIE A STRADE			mq.	**9.211**	**12,05 %**
TOTALE SUP. STRADE E STANDARDS			mq.	**27.899**	**36,50 %**
SUPERFICI Cabine ENEL			mq.	**84**	**0,11 %**
TOTALE SUP. FONDIARIA			mq.	**48.456**	**63,39 %**
Indice Fondiario			mc./mq.	**1,89**	

Art. 22 - ZONA " B4"

1. Comprende insediamenti prevalentemente residenziali già assoggettati al PUA.
2. Il PI assume come parametri edificatori e prescrizioni progettuali, quelli previsti da ciascun PUA. approvato e le relative convenzioni di urbanizzazione in vigore, conservano piena validità.
3. Nei confronti dei piani urbanistici attuativi vigenti possono pertanto applicarsi i parametri (e relative definizioni) edilizi ed urbanistici propri di quegli strumenti fino alla completa attuazione degli stessi: eventuali varianti agli strumenti stessi non potranno modificare i parametri edilizi ed urbanistici previgenti o modificare le destinazioni d'uso previste quando ciò comporti un incremento nella dotazione di standards che non sia possibile reperire nell'ambito di intervento del PUA stesso.
4. Qualora entro il periodo stabilito dalla convenzione (quando non sia stato indicato alcun termine si assume il termine di dieci anni dalla stipula della convenzione o dall'approvazione del PUA) o nel caso dei vecchi piani urbanistici attuativi, non sia stata completata l'edificazione dei lotti, questa può avvenire con le modalità previste dalla convenzione o dal PUA originario soltanto quando le aree e le opere di urbanizzazione previste siano state regolarmente realizzate e cedute al comune ove previsto. Diversamente, il completamento dell'edificazione è subordinato all'approvazione di un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata.
5. Indicazioni particolari

   5.1 Per la zona compresa tra via Verona e il torrente Chiampo, già ricompresa nel perimetro di Piano Particolareggiato vigente approvato con del CC. n. 21 del 10.04.2003 (e successive varianti), il PI assume come parametri edificatori e prescrizioni progettuali, quelli previsti dal PUA.

Art. 24 - ZONA "C2" - ESPANSIONE RESIDENZIALE.

1. Comprende aree destinate all'espansione dell'edificato con destinazione prevalentemente residenziale.
2. L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo così come delimitato nelle tavole di P.I.; per gli ambiti interessati da accordi pubblico/privati indicati nelle tavole di PI, trova applicazione la disciplina di cui al successivo art. 33 e seguenti . Prima dell'approvazione del PUA sui fabbricati esistenti, fatte salve diverse indicazioni puntuali, sono consentiti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia.
3. La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici in linea, binati, a schiera e isolati, nel rispetto degli schemi eventualmente indicati.
4. Nella redazione degli strumenti attuativi deve porsi particolare cura al fine del rispetto del tessuto viario, edilizio ed ambientale del territorio circostante in modo tale che la nuova edificazione sia consequenziale a quella preesistente e l'organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma, urbana complessiva e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe secondo le linee guida contenute nel Prontuario.

ZONA "C2" ESPANSIONE RESIDENZIALE		
Modalità attuative	PUA	
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	1,20
Rapporto di copertura fond. massimo	%	30%
Altezza massima della fronte	m	7,50
Indicazioni particolari:	Per gli ambiti interessati da accordi pubblico/privati indicati nelle tavole di PI, trova applicazione la disciplina di cui al successivo art. 33 e seguenti Per la zona C2/1 trova applicazione il disposto di cui al punto 1.16 dell'art. 11 relativo allo scomputo del volume delle autorimesse.	

4. STATO DI POSSESSO

- L'immobile al momento del sopralluogo del 22/03/2016 risulta libero.

Debitore:
**********.

Locazione: nessuna

Comodato: nessuno

Altro:-

Sine titulo: nessuno

Opponibilità (art. 2923 c.c.): no

ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

COMUNE DI MONTEBELLO VICENTINO F. 6, MAPP.N. 1038:

- **Situazione intestati dal 19/05/1993 al 18/09/2000**:

  L'immobile risultava di proprietà di:

  Tadiello Alessandro n.a. Montecchio Maggiore il 30/11/1970 ,

  C.F. **TDL LSN 70S30 F464P, per 2/9;**

  Tadiello Roberto n.a. Soave (VR) il 20/11/1966,

  C.F. **TDL RRT 66S29 I775Q, per 2/9;**

  Tadiello Sergio n.a. Montecchia di Crosara il 14/06/1963 ,

  C.F. **TDL SRG 63H14 F461E, per 2/9;**

  Trestini Delia n.a. Montecchia di Crosara il 07/07/1940 ,

  C.F. **TRS DLE 40L47 F461E, per 3/9;**

- **Situazione intestati dal 18/09/2000 al 12/07/2005**:

  IMMOBILIARE AMUSA S.R.L. con sede in LONIGO,

  C.F. 02838780241, proprietà per 1/3;

  MONTEBELLO PROGETTI S.R.L. con sede in **MONTEBELLO VICENTINO** C.F. **00758510242, propr. per 1/3;**

  ********** in forza di scrittura privata del **18/09/2000**, **Voltura n. 15145.1/2000 in atti dal 09/04/2001**, Rep.**n. 88094**, Rogante **Paolo Dianese**, Sede **Vicenza**, Compravendita;

- **dal 12/07/2005 al 30/09/2005**:

IMMOBILIARE ERIKA S.R.L. con sede in MONTEBELLO VICENTINO, C.F. **03251170241,** in forza di Istrumento (Atto Pubblico) del 12/07/2005, Tracrizione n. 12655.2/2005 in atti dal 03/08/2005, Rep. n. 113799, Rogante Itri Beniamino, sede Lonigo, Atto di scissione;

- **dal 30/09/2005 al 05/06/2015**:

**********,

proprietà per **500/1000,**

IMMOBILIARE ERIKA S.R.L. con sede in MONTEBELLO VICENTINO, C.F. 03251170241 in forza di Istrumento (Atto Pubblico) del 30**/09/2005**, Voltura **n. 16206.1/2005** in atti dal **18/10/2005**, **Rep. n. 115.126,** Rogante Beniamino Itri, sede Lonigo, Registrazione: Cessione di diritti reali a titolo oneroso;

- **dal 05/06/2015 ad oggi**:

**********,

proprietà per **500/1000,**

IMMOBILIARE A.E.C.I. S.A.S. DI ALBIERO LINO & C. con sede in MONTORSO VICENTINO, C.F. 02075550240 per 1/2, in forza di Istrumento (Atto Pubblico) del 05**/06/2015**, Voltura **n. 7273.1/2015** in atti dal **10/06/2015**, **Rep. n. 55.981,** Rogante Vito Guglielmi, sede Arzignano, Registrazione: Compravendita;

5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Pertinenze (art. 817 CC):

-

Parti comuni (art.1117 CC):

-

Usufrutto, uso, abitazione:

nessuno

Servitù:

<u>SI VEDA FORMALITA' D'INTERESSE A PAG.37.</u>

Convenzione edilizie:

nessuna

Vincoli storico-artistici:

nessuno

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria:

nessuno

Prelazione agraria:

-

Altri vincoli o oneri:

no

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:

-

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

6. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Titolo di acquisto del debitore:

**********, per **500/1000** in forza di Istrumento (Atto Pubblico) del **30/09/2005**, Voltura **n. 16206.1/2005** in atti dal **18/10/2005**, **Rep. n. 115.126,** Rogante Beniamino Itri, sede Lonigo, Registrazione: Cessione di diritti reali a titolo oneroso;

proprietaria per la quota di 1/2 del bene pignorato.

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

6.1. 1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

6.1. 2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

6.1. 3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

6.1. 4 Altre limitazioni d'uso: -

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

6.2.1 *Iscrizioni:*

ISCRIZIONE nn. 2120/11716 CONTRO del 01/07/1998 - IPOTECA Volontaria
Contratto di apertura di credito rogito notaio Itri Beniamino di Lonigo in data 29 giugno 1998, numero 55339 di repertorio. Per complessive
importo ipoteca: £ 500.000,00
importo capitale:£ 250.000,00 - Durata non indicata
A favore:
BANCA POPOLARE DI VERONA BANCO S.GEMINIANO E S.PROSPERO SOCIETA' COOPERATIVA DI CREDITO A R.L. – sede Verona - codice fiscale 00275580231

Contro:

********** con sede in Gambellara, C.F. **00918500240**

COMUNE DI LONIGO PROPRIETA' PER 1/1:

N.C.E.U.-FG.45 part. 154 VIGNETO mq 2717 R.D.36,17.;
APPARTAMENTO CON CANTINA- N.C.E.U.-FG.1, part. 635, sub.19, Via Marona, A/2, 1 di 3 vani rendita € 232,41, PIANO ST./T.;
AUTORIMESSA- N.C.E.U.-FG.1 part. 635 sub.39, Via Marona C/6 di cl. 3, mq.19, rendita €31,40, piano ST;
APPARTAMENTO- N.C.E.U.-FG.4, part. 801, sub.23, Via Chiampan, A/2, cl. 3, vani 5, rendita € 542,28, PIANO ST./1°.;
AUTORIMESSA- N.C.E.U.-FG.4, part. 801 sub.14, Via Chiampan, C/6, cl. 4, mq.39, rendita € 76,54, PIANO ST.;

CANTINA- N.C.E.U.-FG.4, part. 801 sub.17, Via Chiampan, C/2, cl. 1, mq.4, rendita € 7,02, PIANO ST.;

OLTRE AI DIRITTI DI PROPRIETA'SUGLI ENTI COMUNI.

-ISCRIZIONE nn. 6243/28385 CONTRO del 26/11/2003 - IPOTECA volontaria
Contratto di mutuo rogito notaio Golin Franco di Lonigo in data 29 ottobre 2003, numero 25127/4100 di repertorio
importo ipoteca: € 400.000,00
importo capitale:€ 200.000,00 - Durata anni 10
A favore:
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VICENTINO - POJANA MAGGIORE (VICENZA) SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA- sede Poiana Maggiore (VI) codice fiscale 00152400248

Contro:
**********,

... omissis altri soggetti contro (terzi datori di ipoteca) per immobili estranei all'ispezione ...
Grava il diritto di intera piena proprietà dei seguenti beni immobili.
- COMUNE DI GAMBELLARA PROPRIETA' PER 1/1- via Torri di Confine, 3

NCEU sez. urb. A fg.12 part.44 cat.A/4 vani 3 piano T-1

NCEU sez. urb. A fg.12 part.48 cat.A/3 vani 8,5 piano T

-annotazione nn.3209/21284 del 1° ottobre 2008- CANCELLAZIONE TOTALE

- ISCRIZIONE CONTRO del 07/08/2006 - Registro Particolare 5640 Registro Generale 23344 Pubblico ufficiale ITRI BENIAMINO Repertorio 120704/18510 del 01/08/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in GAMBELLARA(VI);
importo ipoteca: € 5.000.000,00
importo capitale:.€ 2.500.000,00- Durata anni 10 e mesi 5
A favore:
UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S. P.A. sede di Verona-codice fiscale 03656170960
Contro:

**********,

... omissis altri soggetti contro (terzi datori di ipoteca) per immobili estranei all'ispezione…..

Grava il diritto di intera piena proprietà dei seguenti beni immobili.

- COMUNE DI GAMBELLARA PROPRIETA' PER 1/1:

N.C.E.U.-FG.12 part. 345 sub.1, Via Torri di Confine b.c.n.c.;

APPARTAMENTO- N.C.E.U.-FG.12 part. 345 sub.2, Via Torri di Confine A/7 di cl. 2, vani 14, piano T-1- S1;

AUTORIMESSA- N.C.E.U.-FG.12 part. 345 sub.3, Via Torri di Confine C/6 di cl. 2, mq.51, piano T;

UFFICIO E CAPANNONE - N.C.E.U.-FG.12 part. 345 sub.4, Via Torri di Confine D/7, piano T;

N.C.E.U.-FG.12 part. 260 VIGNETO mq.543 R.D. 7,85;

N.C.E.U.-FG.12 part. 262 VIGNETO mq.6017 R.D. 86,58;

-ISCRIZIONE CONTRO nn. 5399/20803 del 27/07/2007-IPOTECA VOLONTARIA

Contratto di apertura di credito rogito notaio Itri Beniamino di Lonigo in data 19 luglio 2007, numero 123789/20451 di repertorio

Per complessivi

importo ipoteca: € 1.700.000,00
importo capitale: € 1.000.000,00 - Durata anni 1 e mesi 7

A favore:

- CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BRENDOLA CREDITO COOPERATIVO – sede di Brendola (VI)- codice fiscale 00275710242

Contro:

**********,

... omissis altri soggetti contro (terzi datori di ipoteca) per immobili estranei all'ispezione ...

Grava il diritto di intera piena proprietà dei seguenti beni immobili.

COMUNE DI LONIGO PROPRIETA' PER 1/1:

N.C.E.U.-FG.45 part. 154 VIGNETO mq 2717 R.D.36,17.;

APPARTAMENTO CON CANTINA- N.C.E.U.-FG.1, part. 635, sub.19, Via Marona, A/2, 1 di 3 vani rendita € 232,41, PIANO ST./T.;

AUTORIMESSA- N.C.E.U.-FG.1 part. 635 sub.39, Via Marona C/6 di cl. 3, mq.19, rendita €31,40, piano ST;

APPARTAMENTO- N.C.E.U.-FG.1 part. 635 sub.25, Via Marona, piano ST/1°- Cat. A/2- cl.1-VANI 3,5- RCL. € 271,14;

AUTORIMESSA- N.C.E.U.-FG.1 part. 635 sub.34, Via Marona C/6 di cl. 3, mq.18, RCL. € 29,75;

APPARTAMENTO- N.C.E.U.-FG.4, part. 801, sub.23, Via Chiampan, A/2, cl. 3, vani 5, rendita € 542,28, PIANO ST./1°.;

AUTORIMESSA- N.C.E.U.-FG.4, part. 801 sub.14, Via Chiampan, C/6, cl. 4, mq.39, rendita € 76,54, PIANO ST.;

CANTINA- N.C.E.U.-FG.4, part. 801 sub.17, Via Chiampan, C/2, cl. 1, mq.4, rendita € 7,02, PIANO ST.;

COMUNE DI ORGIANO PROPRIETA' PER 1/1:
N.C.E.U.-FG.9, part. 643, seminativo mq.6146 R.D. 43.55;
N.C.E.U.-FG.9, part. 644, seminativo Arbor. mq.3735 R.D. 26,39;
N.C.E.U.-FG.9, part. 645, seminativo mq. 3519 R.D. 24,93;

- ISCRIZIONE CONTRO del 26/09/2008 - Registro Particolare 4469 Registro Generale 20995 Pubblico ufficiale ITRI BENIAMINO Repertorio 126449/22239 del 25/09/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in GAMBELLARA(VI), SOGGETTO DEBITORE
Contratto di apertura di credito rogito notaio Itri Beniamino di Lonigo in data 25 settembre 2008, numero 126449/22239 di repertorio
Per complessivi:
importo ipoteca: € 3.600.000,00
importo capitale: € 1.800.000,00 - Durata anni 1 e mesi 7
A favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VICENTINO - POJANA MAGGIORE (VICENZA) SOCIETA' COOPERATIVA - sede Poiana Maggiore (VI) codice fiscale 00152400248

Contro:
**********,
... omissis altri soggetti contro (terzi datori di ipoteca) per immobili estranei all'ispezione ...

a) il diritto di intera proprietà dei seguenti beni immobili:
- COMUNE DI GAMBELLARA PROPRIETA' PER 1/1:
N.C.E.U.-FG.12 part. 345 sub.1, Via Torri di Confine b.c.n.c.;
APPARTAMENTO- N.C.E.U.-FG.12 part. 345 sub.2, Via Torri di Confine A/7 di cl. 2, vani 14, piano T-1- S1;
AUTORIMESSA- N.C.E.U.-FG.12 part. 345 sub.3, Via Torri di Confine C/6 di cl. 2, mq.51, piano T;
UFFICIO E CAPANNONE - N.C.E.U.-FG.12 part. 345 sub.4, Via Torri di Confine D/7, piano T;
N.C.E.U.-FG.12 part. 260 VIGNETO mq.543 R.D. 7,85;
N.C.E.U.-FG.12 part. 262 VIGNETO mq.6017 R.D. 86,58;
- COMUNE DI LONIGO PROPRIETA' PER 1/1:
N.C.E.U.-FG.45 part. 154 VIGNETO mq 2717 R.D.36,17.;
- COMUNE DI GAMBELLARA PROPRIETA' PER 1/1:
PORZIONE DI FABBRICATO ADIBITO AD AUTORIMESSE:
AUTORIMESSA- N.C.E.U.-FG.12, part. 44, sub.1, Via Torri di confine, Cat. C/6, cl.3, mq.13,00, RCL. € 14,77;
AUTORIMESSA- N.C.E.U.-FG.12, part. 44, sub.2, Via Torri di confine, Cat. C/6, cl.3, mq.18,00, RCL. € 20,45;
AUTORIMESSA- N.C.E.U.-FG.12, part. 44, sub.3, Via Torri di confine, Cat. C/6, cl.3, mq.18,00, RCL. € 20,45;

FABBRICATO ADIBITO AD UFFCI:
APPARTAMENTO- N.C.E.U.-FG.12, part. 48, sub.3, Via Torri di confine, A/7, cl. 2, vani 3,5, RCL. € 316,33;
APPARTAMENTO- N.C.E.U.-FG.12, part. 48, sub.4, Via Torri di confine, A/7, cl. 2, vani 3,5, RCL. € 316,33;
APPARTAMENTO- N.C.E.U.-FG.12, part. 48, sub.5, Via Torri di confine, A/7, cl. 2, vani 3,5, RCL. € 271,14;
Il mappale 48 è Ente urbano di mq.420.

COMUNE DI GAMBELLARA PROPRIETA' PER 1/1:
N.C.E.U.-FG.12, part. 48, sub.1, Via Torri di confine, b.c.n.c.;
N.C.E.U.-FG.12, part. 48, sub.2, Via Torri di confine, b.c.n.c.;

- COMUNE DI MONTEBELLO VICENTINO PROPRIETA' PER 1/2:
N.C.E.U.-FG.6, part. 1038, Vigneto, mq.3356,Cl.1- RD. € 48,53;

A margine della nota si rileva la seguente annotazione:
- annotazione nn. 1486/10065 del 10 maggio 2010 - modifica termini di rimborso:
IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELLA CASSA NELLA SEDUTA DEL 22 (VENTIDUE) APRILE 2010 (DUEMILADIECI), HA DELIBERATO DI CONCEDERE ALLA SOCIETA' "4 G S. R. L. ", COME COSTITUITA E RAPPRESENTATA, UNA PROROGA DAL 25 (VENTICINQUE) APRILE 2010 (DUEMILA) AL 25 (VENTICINQUE) APRILE 2012 (DUEMILADODICI) PER IL RIENTRO FINALE DELL'APERTURA DI CREDITO DI EURO 1.800.000,00 (UNMILIONEOTTOCENTOMILA VIRGOLA ZEROZERO); LA CASSA E LA SOCIETA' "4 G S. R. L. ", COME COSTITUITA E RAPPRESENTATA, HANNO CONCORDATO LA VARIAZIONE IN AUMENTO DELLE COMMISSIONI DI MASSIMO SCOPERTO, ALL'INTERNO DEL FIDO, A DECORRERE DALLA DATA DELL' ATTO, ELEVANDO ALLO 0,250% (ZERO VIRGOLA DUECENTOCINQUANTA PER CENTO) DAGLI ATTUALI 0,125% (ZERO VIRGOLA CENTOVENTI CINQUE PER CENTO) COME SPECIFICATO NELL'ALLEGATO "DOCUMENTO DI SINTESI" SOTTO LA LETTERA"A" ALL'ATTO.

- ISCRIZIONE CONTRO NN. 2972-13814 del 29/06/2009 – IPOTECA VOLONTARIA
Contratto di mutuo fondiario rogito notaio Muraro Giovanni di Chiampo in data 26 giugno 2009, numero 41687/12354 di repertorio
Per complessivi:
importo ipoteca: € 780.000,00
importo capitale: € 520.000,00 - Durata anni 10
A favore: BANCA DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI - sede Vicenza (VI) codice fiscale 00204010243

Contro- quale terzo datore di ipoteca:
**********,

Debitore non datore di ipoteca:
**********++

In Comune di Gambellara (VI)

NCT fg.17 part.495 nat. Terreno di mq .3609

A margine della nota non si rilevano annotazioni e/o comunicazioni

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1485 del 10/05/2010 (MODIFICA TERMINI DI RIMBORSO)

2. Annotazione n. 2296 del 16/11/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE CONTRO del 26/09/2008 - Registro Particolare 4470 Registro Generale 20995

Pubblico ufficiale ITRI BENIAMINO Repertorio 126450/22240 del 25/09/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in GAMBELLARA(VI)-
di pari grado con l'iscrizione nn. 4469/20995 del 26 settembre 2008
Contratto di apertura di credito rogito notaio Itri Beniamino di Lonigo in data 25 settembre 2008, numero 126450/22240 di repertorio
Per complessivi
importo ipoteca: € 3.600.000,00
importo capitale:.€ 1.800.000,00 - Durata anni 1 e mesi 7
A favore:
- CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BRENDOLA CREDITO COOPERATIVO – sede di Brendola (VI)- codice fiscale 00275710242
Contro:
****

... omissis altri soggetti contro (terzi datori di ipoteca) per immobili estranei all'ispezione ...

a) il diritto di intera proprietà dei seguenti beni immobili:

- COMUNE DI GAMBELLARA PROPRIETA' PER 1/1:

N.C.E.U.-FG.12 part. 345 sub.1, Via Torri di Confine b.c.n.c.;

APPARTAMENTO- N.C.E.U.-FG.12 part. 345 sub.2, Via Torri di Confine A/7 di cl. 2, vani 14, piano T-1- S1;

AUTORIMESSA- N.C.E.U.-FG.12 part. 345 sub.3, Via Torri di Confine C/6 di cl. 2, mq.51, piano T;

UFFICIO E CAPANNONE - N.C.E.U.-FG.12 part. 345 sub.4, Via Torri di Confine D/7, piano T;
N.C.E.U.-FG.12 part. 260 VIGNETO mq.543 R.D. 7,85;
N.C.E.U.-FG.12 part. 262 VIGNETO mq.6017 R.D. 86,58;

- COMUNE DI LONIGO PROPRIETA' PER 1/1:

N.C.E.U.-FG.45 part. 154 VIGNETO mq 2717 R.D.36,17.;

- COMUNE DI GAMBELLARA PROPRIETA' PER 1/1:

PORZIONE DI FABBRICATO ADIBITO AD AUTORIMESSE:

AUTORIMESSA- N.C.E.U.-FG.12, part. 44, sub.1, Via Torri di confine, Cat. C/6, cl.3, mq.13,00, RCL. € 14,77;

AUTORIMESSA- N.C.E.U.-FG.12, part. 44, sub.2, Via Torri di confine, Cat. C/6, cl.3, mq.18,00, RCL. € 20,45;

AUTORIMESSA- N.C.E.U.-FG.12, part. 44, sub.3, Via Torri di confine, Cat. C/6, cl.3, mq.18,00, RCL. € 20,45;

FABBRICATO ADIBITO AD UFFCI:

APPARTAMENTO- N.C.E.U.-FG.12, part. 48, sub.3, Via Torri di confine, A/7, cl. 2, vani 3,5, RCL. € 316,33;

APPARTAMENTO- N.C.E.U.-FG.12, part. 48, sub.4, Via Torri di confine, A/7, cl. 2, vani 3,5, RCL. € 316,33;

APPARTAMENTO- N.C.E.U.-FG.12, part. 48, sub.5, Via Torri di confine, A/7, cl. 2, vani 3,5, RCL. € 271,14;

Il mappale 48 è Ente urbano di mq.420.

COMUNE DI GAMBELLARA PROPRIETA' PER 1/1:

N.C.E.U.-FG.12, part. 48, sub.1, Via Torri di confine, b.c.n.c.;
N.C.E.U.-FG.12, part. 48, sub.2, Via Torri di confine, b.c.n.c.;

- COMUNE DI MONTEBELLO VICENTINO PROPRIETA' PER 1/2:

N.C.E.U.-FG.6, part. 1038, Vigneto, mq.3356,Cl.1- RD. € 48,53;

A margine della nota si rileva la seguente annotazione:
- annotazione nn. 1486/10065 del 10 maggio 2010 - modifica termini di rimborso:

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELLA CASSA NELLA SEDUTA DEL 22 (VENTIDUE) APRILE 2010 (DUEMILADIECI), HA DELIBERATO DI CONCEDERE ALLA SOCIETA' "********** ", COME COSTITUITA E RAPPRESENTATA, UNA PROROGA DAL 25 (VENTICINQUE) APRILE 2010 (DUEMILA) AL 25 (VENTICINQUE) APRILE 2012 (DUEMILADODICI) PER IL RIENTRO FINALE DELL'APERTURA DI CREDITO DI EURO 1.800.000,00 (UNMILIONEOTTOCENTOMILA VIRGOLA ZEROZERO); LA CASSA E LASOCIETA' "********** ", COME COSTITUITA E RAPPRESENTATA, HANNO CONCORDATO LA VARIAZIONE IN AUMENTO DELLE COMMISSIONI DI MASSIMO SCOPERTO, ALL'INTERNO DEL FIDO, A DECORRERE DALLA DATA DELL' ATTO, ELEVANDO ALLO 0,250% (ZERO VIRGOLA DUECENTOCINQUANTA PER CENTO) DAGLI ATTUALI 0,125% (ZERO VIRGOLA CENTOVENTI CINQUE PER CENTO) COME SPECIFICATO

NELL'ALLEGATO "DOCUMENTO DI SINTESI" SOTTO LA LETTERA"B" ALL'ATTO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1486 del 10/05/2010 (MODIFICA TERMINI DI RIMBORSO)

2. Annotazione n. 2297 del 16/11/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

- Ipoteca volontaria (ATTIVA) gravante sull' unità immobiliare sita in Gambellara, Via Torri di Confine, n.18, identificata al Catasto Fabbricati Foglio 12, part. 345 a favore di: **"Banca Popolare di Vicenza Soc.Coop.per azioni",** contro la ********** con sede in Gambellara, C.F. **00918500240,** in dipendenza del contratto di Finanziamento "Ipotecario-Fondiario" del 26 giugno 2009, N. 41.687 del repertorio Notaio Dott. Giovanni Muraro, Notaio in Chiampo; durata anni 9 (108 rate);

importo ipoteca: € 780.000,00

importo capitale: € 520.000,00

6.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Vicenza in data 6 maggio 2013 ai nn. 8369 R.G. e 5820 R.P., a favore della **Banca Popolare di Vicenza Soc.Coop.per azioni** con sede in **Vicenza, Via Btg. Framarin, 18**, a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza, C.F. 80021970241, in data 02/04/2013 al n. 1781/2013 di repertorio a favore: **Banca Popolare di Vicenza Soc.Coop.per azioni,** con sede in **Vicenza**, **C.F. 00204010243**, contro **4G S.R.L.,** C.F. **00918500240,** colpente le unità immobiliari site in Montebello Vicentino, via Lago Maggiore, identificata al Catasto Fabbricati Foglio 6, part. 1038;
oggetto di stima ed in particolare:

1- COMUNE DI GAMBELLARA PROPRIETA' PER 1/1:

N.C.E.U.-FG.12 part. 345 sub.1, Via Torri di Confine b.c.n.c.;

APPARTAMENTO- N.C.E.U.-FG.12 part. 345 sub.2, Via Torri di Confine A/7 di cl. 2, vani 14, piano T-1- S1;

AUTORIMESSA- N.C.E.U.-FG.12 part. 345 sub.3, Via Torri di Confine C/6 di cl. 2, mq.51, piano T;
UFFICIO E CAPANNONE - N.C.E.U.-FG.12 part. 345 sub.4, Via Torri di Confine D/7, piano T;
N.C.E.U.-FG.12 part. 260 VIGNETO mq.543 R.D. 7,85;
N.C.E.U.-FG.12 part. 262 VIGNETO mq.6017 R.D. 86,58;
oltre che:

2- COMUNE DI LONIGO PROPRIETA' PER 1/1:

N.C.E.U.-FG.45 part. 154 VIGNETO mq 2717 R.D.36,17.;

3- COMUNE DI LONIGO PROPRIETA' PER 1/1:

APPARTAMENTO CON CANTINA- N.C.E.U.-FG.1, part. 635, sub.19, Via Marona, A/2, 1 di 3 vani rendita € 232,41, PIANO ST./T.;
AUTORIMESSA- N.C.E.U.-FG.1 part. 635 sub.39, Via Marona C/6 di cl. 3, mq.19, rendita €31,40, piano ST;
APPARTAMENTO- N.C.E.U.-FG.1 part. 635 sub.25, Via Marona, piano ST/1°- Cat. A/2- cl.1-VANI 3,5- RCL. € 271,14;
AUTORIMESSA- N.C.E.U.-FG.1 part. 635 sub.54, Via Marona C/6 di cl. 3, mq.18, RCL. € 29,75;

4- COMUNE DI LONIGO PROPRIETA' PER 1/1:

APPARTAMENTO- N.C.E.U.-FG.4, part. 801, sub.23, Via Chiampan, A/2, cl. 3, vani 5, rendita € 542,28, PIANO ST./1°.;
AUTORIMESSA- N.C.E.U.-FG.4, part. 801 sub.14, Via Chiampan, C/6, cl. 4, mq.39, rendita € 76,54, PIANO ST.;
CANTINA- N.C.E.U.-FG.4, part. 801 sub.17, Via Chiampan, C/2, cl. 1, mq.4, rendita € 7,02, PIANO ST.;

5- COMUNE DI GAMBELLARA PROPRIETA' PER 1/1:

N.C.E.U.-FG.12, part. 48, sub.1, Via Torri di confine, b.c.n.c.;
N.C.E.U.-FG.12, part. 48, sub.2, Via Torri di confine, b.c.n.c.;

FABBRICATO ADIBITO AD UFFCI:

APPARTAMENTO- N.C.E.U.-FG.12, part. 48, sub.3, Via Torri di confine, A/7, cl. 2, vani 3,5, RCL. € 316,33;
APPARTAMENTO- N.C.E.U.-FG.12, part. 48, sub.4, Via Torri di confine, A/7, cl. 2, vani 3,5, RCL. € 316,33;
APPARTAMENTO- N.C.E.U.-FG.12, part. 48, sub.5, Via Torri di confine, A/7, cl. 2, vani 3,5, RCL. € 271,14;
Il mappale 48 è Ente urbano di mq.420.

6- COMUNE DI GAMBELLARA PROPRIETA' PER 1/1:

PORZIONE DI FABBRICATO ADIBITO AD AUTORIMESSE:

AUTORIMESSA- N.C.E.U.-FG.12, part. 44, sub.1, Via Torri di confine, Cat. C/6, cl.3, mq.13,00, RCL. € 14,77;
AUTORIMESSA- N.C.E.U.-FG.12, part. 44, sub.2, Via Torri di confine, Cat. C/6, cl.3, mq.18,00, RCL. € 20,45;
AUTORIMESSA- N.C.E.U.-FG.12, part. 44, sub.3, Via Torri di confine, Cat. C/6, cl.3, mq.18,00, RCL. € 20,45;

7- COMUNE DI MONTEBELLO VICENTINO PROPRIETA' PER 1/2:

N.C.E.U.-FG.6, part. 1038, Vigneto, mq.3356,Cl.1- RD. € 48,53;

8- COMUNE DI GAMBELLARA PROPRIETA' PER 1/1:

N.C.E.U.-FG.17, part. 495, seminativo mq.3609 R.D. 32.62;

9- COMUNE DI GAMBELLARA PROPRIETA' PER 3282/10000:

N.C.E.U.-FG.17, part. 112, seminativo mq.1164 R.D. 10.47;

N.C.E.U.-FG.17, part. 223, seminativo Arbor. mq.625 R.D. 4.50;
N.C.E.U.-FG.17, part. 490, seminativo mq. 2258 R.D. 16.24;
N.C.E.U.-FG.17, part. 492, seminativo mq.1379 R.D. 7.44;
N.C.E.U.-FG.17, part. 497, seminativo mq.1047 R.D. 9.46;
N.C.E.U.-FG.17, part. 500, seminativo mq.1168 R.D. 8.45;

10- COMUNE DI ORGIANO PROPRIETA' PER 1/1:

N.C.E.U.-FG.9, part. 643, seminativo mq.6146 R.D. 43.55;
N.C.E.U.-FG.9, part. 644, seminativo Arbor. mq.3735 R.D. 26,39;
N.C.E.U.-FG.9, part. 645, seminativo mq. 3519 R.D. 24,93;

QUADRO D

Si precisa che per mero errore materiale all'unità negoziale 1 è stato indicato l'immobile n.12, In Lonigo Via Marona, con il mappale 635 sub.54 anziché con il coretto mappale 635 sub.34.

A margine della nota non si rilevano annotazioni.

7. VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può

essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacita, con prudenza e senza alcuna costrizione. "

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione OS/2011 - R.I.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l' immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un 'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione. "

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.I2) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. "

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione OS/2011 - Appendice A.I.5.I) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Sulla base dei documenti sopra elencati, del sopralluogo, degli esami in situ, nonché dell'esame a campione del mercato immobiliare locale, si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dei beni oggetto di valutazione ed è stata verificata l'effettiva possibilità di utilizzo, in relazione alla documentazione in nostro possesso.

- L'esperto premettere che, per effettuare una valutazione corretta del bene, soprattutto in relazione al particolare momento economico che tutto il paese sta attraversando, è necessario analizzare preventivamente il mercato ed esprimere alcune considerazioni imprescindibili, che trovano riscontro tanto nella valutazione dei beni mobili, quanto in quella dei beni immobili.

-Innanzitutto bisogna registrare che il settore edile sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati, ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia. -

Il mercato odierno in materia è certamente difficile per quanto riguarda gli immobili. Nell'esprimere una valutazione dei beni, è necessario riflettere sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese, non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore,

dura ormai da un quinquennio.

PROCEDIMENTO DI STIMA

- **Nel caso in esame, vista la natura del terreno edificabile, si opta per una stima *sintetica del tipo comparativo*** che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. Infatti la stima sintetica (o diretta) è un metodo pratico estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, il terreno da valutare.

- Le Fonti di Informazione sono: Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, Ufficio Tecnico di Gambellara, Agenzie Immobiliari locali ed Osservatori del Mercato: Borsa Immobiliare Camera di Commercio Industria e Artigianato di Vicenza; Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Valori O.M.I.): **2 semestre 2015**.

ULTERIORI FORMALITA' DI INTERESSE ESAMINATE

1) Trascrizione NN. 14664/21872 del 4 settembre 2003
Convenzione edilizia
Convenzione edilizia autenticata dal notaio Itri Beniamino di Lonigo in data 6 agosto 2003, numero 99081 di repertorio
A favore:
- **COMUNE DI MONTEBELLO VICENTINO - sede Montebello Vicentino (VI) - codice fiscale 00288650245**

Contro:
- MONTEBELLO PROGETTI S R. L .
- codice fiscale 00758510242
- sede Montebello Vicentino (VI)
- per la quota di 1/3 di piena proprietà
- 4 G S.R.L. -sede Gambellara (VI) codice fiscale 00918500240 - per la quota di 1/3 di piena proprietà
- IMMOBILIARE ANUSA S. R. L - sede Lonigo (VI) - codice fiscale 02838780241 - per la quota di 1/3 di piena proprietà

... omissis al tri soggetti per immobili estranei all'ispezione ... Relativamente al seguente bene immobile:
in comune di MONTEBELLO VICENTINO (VI)
NCT fg. 6 parto 812 nato terreno
... omissis al tri immobili estranei all'ispezione ...
Quadro D
LA PARTE CONTRO, INCARICATA A REALIZZARE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE, A

FAVORE DEL COMUNE DI MONTEBELLO VICENTINO, PER GLI IMMOBILI RISPETTIVAMENTE DESCRITTI AL QUADRO B), SI IMPEGNA A DARE ESECUZIONE ALLA PARTE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI CUI ALLA DOMANDA IN ATTO INDICATA, SECONDO GLI ELABORATI DI PROGETTO E DEL PREVENTIVO DI SPESA CON LE SPECIFICHE TECNICHE RELATIVE ALLE OPERE DA REALIZZARE, GIA ACQUISITI GLI ATTI DAL COMUNE, ASSUMENDO IN MODO ESPLICITO E FORMALE TUTTI GLI IMPEGNI E GLI OBBLIGHI PREVISTI DA QUESTO ARTICOLO E DAI SEGUENTI DEL CONTRATTO, PER SE STESSA, SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO.

Nota: si precisa che la società IMMOBILIARE AMUSA SRL è stata erroneamente indicata come IMMOBILIARE ANUSA SRL.

2) Trascrizione NN. 15148/21529 del 10 ottobre 2000 –
Costituzione di diritti reali a titolo gratuito
Scrittura privata autenticata dal notaio Dianese Paolo di Vicenza in data 18 settembre 2000, numero 88094 di repertorio
A favore:
- TADIELLO Roberto, nato a Soave(VR) il 20 novembre 1966, codice fiscale TDLRRT66S20I775Q - in separazione dei beni

Contro:
- MONTEBELLO PROGETTI S.R. L. - sede Montebello Vicentino (VI)
- codice fiscale 00758510242 - per la quota di 1/3 di piena proprietà
- 4 G S.R.L. -sede Gambellara (VI) -codice fiscale 00918500240 - per la quota di 1/3 di piena proprietà
- IMMOBILIARE AMUSA S. R. L - sede Lonigo (VI) - codice fiscale 02838780241 - per la quota di 1/3 di piena proprietà
Servitù di passaggio:
Fondo servente:
in comune di MONTEBELLO VICENTINO (VI)
NCT fg. 6 parto 812 nat. terreno di mq. 13465
... omissis altri immobili estranei all' ispezione ...
Fondo Dominante:
in comune di MONTEBELLO VICENTINO (VI)
NCT fg. 6 Part. 814 Nat. terreno
NCT fg. 6 Part. 815 Nat. terreno
NCT fg. 6 Part. 826 Nat. terreno

Quadro D
VIENE COSTITUITA A CARICO DEI M.N. 778, 812, 822 E 817, ED A FAVORE DEI M.N. 813, 823/ 622, 61B, 816,819,825 E B27, ATTUALMENTE DI PROPRIETA' DEL SIGNOR TADIELLO ALESSANDRO, NON CHE A FAVORE DEI M.N. 814, 815 E 826, ATTUALMENTE DI PROPRIETA' DEL SIGNOR TADIELLO ROBERTO, **SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E VEICOLARE CON OGNI MEZZO SENZA LIMITI PER ACCESSO E REGRESSO DALLA STRADA PUBBLICA FINO A DETTI M.N. 813, 823, 622,618, 816,819, 825, 827, 814, 815 E 826, E VICEVERSA.**
Trascrizione nn. 15147/21528 del 10 ottobre 2000-
Costituzione di diritti reali a titolo gratuito
Scrittura privata autenticata dal notaio Dianese Paolo di Vicenza in data 18 settembre 2000,

numero 88094 di repertorio
A favore:
- TADIELLO Alessandro, nato a Montecchio Maggiore (VI) il 30 novembre 1970, codice fiscale TDLLSN70S30F464P - in
Contro:
- MONTEBELLO PROGETTI S. R. L. - sede Montebello Vicentino (VI)
- codice fiscale 00758510242 - per la quota di 1/3 di piena proprietà
- 4 G S.R.L.- sede Gambellara (VI) - codice fiscale 00918500240 - per la quota di 1/3 di piena proprietà
- IMMOBILIARE AMUSA S.R.L – sede Lonigo (VI) - codice fiscale 02838780241 - per la quota di 1/3 di piena proprietà
Servitù di passaggio:
Fondo servente:
in comune di MONTEBELLO VICENTINO (VI)
NCT fg. 6 parto 812 nato terreno di mq. 13465
... *omissis altri immobili estranei all' ispezione ...*
Fondo Dominante:
in comune di MONTEBELLO VICENTINO (VI)

NC fg.	6 Part.	813	Nat.	terreno
NC fg.	6 Part.	823	Nat.	terreno
NC fg.	6 Part.	622	Nat.	terreno
NC fg.	6 Part.	618	Nat.	terreno
NC fg.	6 Part.	816	Nat.	terreno
NC fg.	6 Part.	819	Nat.	terreno
NC fg.	6 Part.	825	Nat.	terreno
NC fg.	6 Part.	827	Nat.	terreno

QuadroD
VIENEE COSTITUITA A CARICO DEI M.N. 778, 812, 822 E 817, ED A FAVORE DEI M.N. 813, 823, 622, 618,816,819,825 E 827, ATTUALMENTE DI PROPRI ETA DEL SIGNOR TADIELLO ALESSANDRO, NON CHE A FAVORE DEI M.N. 814, 815 E 826, ATTUALMENTE DI PROPRIETA DEL SIGNOR TADIELLO ROBERTO, SERVITU DI PASSAGGIO PEDONALE E VEICOLARE CON OGNI MEZZO SENZA LIMITI PER ACCESSO E REGRESSO DALLA STRADA PUBBLICA FINO A DETTI M.N. 813, 823, 622, 618, 816,819, 825, 827, 814, 815 E 826, E VICEVERSA.

3) Trascrizione nn. 15146/21527 del 10 ottobre 2000
Costituzione di diritti reali a titolo gratuito
Scrittura privata autenticata dal notaio Dianese Paolo di Vicenza in data 18 settembre 2000, numero 88094 di repertorio
A favore:
- TADIELLO Sergio, nato a Montecchia Di Crosara (VR) il 14 giugno 1963 codice fiscale TDLSRG63H14F4610 - in separazione dei beni
Contro:
- MONTEBELLO PROGETTI S.R.L. - sede Montebello Vicentino (VI)
-codice fiscale 00758510242 - per la quota di 1/3 di piena proprietà
- 4 G S.R.L. -sede Gambellara (VI) -codice fiscale
00918500240 - per la quota di 1/3 di piena proprietà
- IMMOBILIARE AMUSA S. R. L - sede Lonigo (VI) - codice fis cale 02838780241 - per la quota di 1/3 di piena proprietà
Servitù di passaggio:
FONDO SERVENTE:

in comune di MONTEBELLO VICENTINO (VI)
NCT. FG.6 part.812 nat. Terreno di mq. 13465
…..omissis altri immobili estranei all' ispezione ...

FONDO DOMINANTE
In comune di MONTEBELLO VICENTINO (VI)

NCT	fg.	6	parto	811	Nat.	terreno
NCT	fg.	6	parto	821	Nat.	terreno
NCT	fg.	6	parto	625	Nat.	terreno
NCT	fg.	6	parto	818	nato	terreno
NCT	fg.	6	parto	824	nato	terreno
NCT	fg.	6	parto	617	nato	terreno
NCT	fg.	6	parto	220	nato	terreno
NCT	fg.	6	parto	376	nato	terreno

Quadro D

VIENE COSTITUITA A CARICO DEI M.N. 820,817,822 E 812, E A FAVORE DEI M.N. 811, 821,625,818 E 824, NONCHE DEI M.N. 617,220 E 376 ATTUALMENTE DI PROPRIETA' DEL SIGNOR. TADIELLO SERGIO, SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E VEICOLARE CON OGNI MEZZO SENZA LIMITI PER ACCESSO E REGRESSO DA DETTI M.N. 811,821,625, 818 E 824 A DETTI M.N. 617,220 E 376 E VICEVERSA.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: MONTEBELLO VICENTINO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

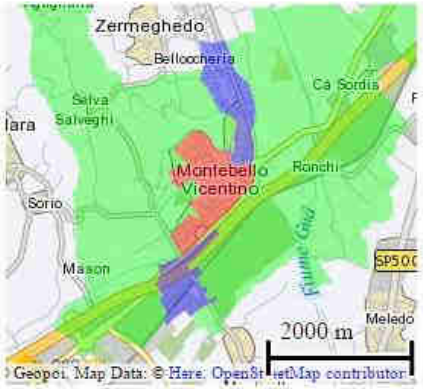
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1700	L	0	0	
Ville e Villini	Ottimo	1200	1700	L	0	0	

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Stima del più probabile Valore di Mercato (€/MQ)

L'immobile oggetto di stima è sito in Z.T.O. B4/6.2. Trattasi di zona di completamento edilizio con Piano Particolareggiato denominato "Ponte Novo" già operativo.
Il lotto, come prima evidenziato, ha quindi la possibilità di intervento diretto, anche se **l'esperta estimatrice consiglia il frazionamento dello stesso al fine di renderlo più facilmente commerciabile.**

Tali considerazioni sono avvalorate dalla richiesta, inviata al dott. Antonino Trombetta, Commissario Giudiziale della 4G srl in liquidazione, relativamente alla divisione e scioglimento della comunione, assegnazione reciproche in proprietà esclusiva, per la quota indivisa del 50% da parte del sig. Zanuso Celadon Cristiano, nella qualità di Amministratore Unico della società immobiliare ERIKA SRL, con sede a Montebello Vicentino in Via IV Novembre,2, comproprietaria per la quota ½ con la 4G srl dell'area edificabile distinta catastalmente in Comune di Montebello Vicentino Fg.6 map. 1038 di are 33.56, ***(si veda ALLEGATO 10)***
La scrivente precisa che esiste già un progetto divisionale.

Vista la presenza sul mercato di Montebello Vicentino di un numero sufficiente di beni simili, anche se al momento il mercato immobiliare a loro inerente è in fase di stagnazione, si ritiene che il procedimento di stima più appropriato è quello del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. Infatti la stima sintetica (o diretta) è un metodo pratico estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare.
Al valore così rilevato saranno apportate, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quello campione a stima nota.
A tal scopo sono state considerate le seguenti caratteristiche subiettive della zona e quelle proprie del terreno interessato:
A) caratteristiche estrinseche:
mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni (infrastrutture e servizi pubblici), condizioni climatiche e di salubrità.

B) caratteristiche intrinseche:
orientamento, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, volume edificabile, geometria e consistenza complessiva, presenza di vincoli urbanistici.
Tenendo nella dovuta considerazione le caratteristiche sopra richiamate, il sottoscritto è pervenuto ad una valutazione dei terreni come in appresso esposto.

Da indagini e ricerche effettuate relative a terreni con la stessa destinazione urbanistica di quello in esame è stato riscontrato un prezzo medio di mercato, riferito al mq, pari a **Euro 200,00/mq**.
In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile sopra descritte si ritiene corretto così correggere il valore a unitario a mq:

200,00 €/mq x 0,90 = 180,00 €/mq

Pertanto il valore di mercato dell'intero lotto di terreno ammonta dunque a
MQ 3.356,00 x €/mq 180,00 = € 604.080,00
Arrotondato ad **€ 604.000,00 (seicentoquattromila//00)**

Valore di mercato dell'immobile a GIUGNO 2016
Valore di mercato attribuito:
In relazione, quindi, all'identificazione catastale, alla consistenza, agli strumenti urbanisti, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni oggetto di stima, alle potenzialità commerciali dell'immobile, dell'effettivo diritto di proprietà, si ritiene ragionevole stimare il bene a misura in ragione di (arrotondati) euro:

604.000,00 (seicentoquattromila/00)

Valutazione della Quota:
Tenendo conto che l'immobile è in quota di proprietà 1/2, il valore determinato è globalmente assegnato/in quota per:

302.000,00 (trecentoduemila/00)

Confronto con trasferimenti pregressi:

Giudizio di vendibilità': sufficiente
Motivo: stato di manutenzione e buona organizzazione distributiva dei vani all'interno del bene staggito.
Forme di pubblicità:
La vendita forzosa dell'immobile dovrebbe essere pubblicizzata via internet (siti nazionali) e con i giornali di settore- vendite immobiliari.

9. LOTTI

Opportunità di divisione in lotti dei beni di cui al presente pignoramento:

Lotto n.11/11

Trattasi di terreno edificabile sito in Z.T.O. B4/6.2 – Zona di completamento edilizio, in obbligo di Piano Urbanistico Attuativo (Piano Particolareggiato "Ponte Novo"), in vincolo d.lgs. 42/2004 art. 142, let. c) – Corso d'acqua.

Il lotto è già stato oggetto di Piano Urbanistico Attuativo ed è perciò possibile effettuare l'intervento diretto. La capacità edificatoria è di mc 6.342, pari ad un indice edificatorio di 1,89. Al fine di rendere il lotto di terreno edificatorio più allettante dal punto di vista commerciale si consiglia il frazionamento del terreno.

Superficie del terreno in proprietà per 1/2:

Comune di Montebello Vicentino,	
Foglio **n. 6**, partic.**n. 1.038:**	**mq 3.356,00**
Frazionamento: mq 3.356/2:	**mq 1.678,00**
TOT. SUPERFICIE TERRENO OGGETTO DI STIMA	**MQ 1.678,00**

10.STIMA VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	**€ 45.300,00**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (tipo di frazionamento per la divisione del lotto):	**€ 1.500,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni
a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Prezzo base d'asta del lotto
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato
di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione
urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 255.200,00**

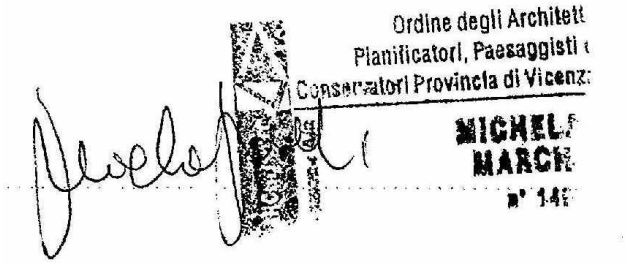
Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima in
condizioni di vendita forzata, arrotondato a 1.000 € è:

€ 255.000,00
duecentocinquantacinquemila/00 EUR

11. COMODA DIVISIBILITÀ
Giudizio: L'immobile non è comodamente divisibile
Separazione quota: -
Divisione totale: -
Valore quota: -

12. INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE
Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: **0,00**
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:
NON SI SONO POTUTE VERIFICARE

Vicenza lì 27/06/2016
L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Michela Marchi



ELENCO ALLEGATI:

ALL.1-224-2013-LOTTO 11-PIANI ATTUATIVI
ALL.2-224-2013-Edm
ALL.3-224-2013-GeoSit
ALL.4-224-2013-ISPEZIONE IPOTECARIA codice fiscale
ALL.5-224-2013-VISURA Foglio 6 mappale 1038 CT storica
ALL.6-224-2013-LOTTO 11-IB-R115126-001-Atto-Compravendita_ IMMOBILIARE AMUSA SRL_IMMOBILIARE ERIKA SRL
ALL.7-224-2013-LOTTO 11-RICHIESTA COMUNE CDU
ALL.8-224-2013-LOTTO 11- CDU
ALL.9-224-2013-B-LOTTO11-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALL.9-224-2013-LOTTO11-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALL.10-224-2013-LOTTO 11- LETTERA RICHIESTA DIVISIONE INVIATA DALLA SOCIETA' ERIKA SRL

Vicenza lì 27/06/ 2016 Arch. Michela Marchi