

TRIBUNALE DI Vicenza
ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 273/2017 e 162/2022 riunite

GIUDICE DOTT.SSA ROSATO MARIA ANTONIETTA

Causa promossa da

Contro

DEBITORE per il corpo A –
DEBITORE per il corpo B –

LOTTO 4 – VERSIONE 3
(INTEGRAZIONE A SEGUITO DI RIUNIONE PROCEDURE)

COMUNE DI ISOLA VICENTINA

CORPO A

**CAPANNONE/LABORATORIO AL PIANO TERRA
CON DEPOSITO AL PIANO PRIMO E AREA DI PERTINENZA**

CORPO B

AREE DI CORTE DI PERTINENZA

RELAZIONE DI STIMA

(CON RIFERIMENTO ALL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C)
BASATA SU I.V.S. (INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS)
V.03.220927

STIMA DEL 13.04.2019 AGGIORNATA IN DATA 15.12.2020 E IN DATA 27.09.2022

CUSTODE GIUDIZIARIO
I.V.G. VICENZA

ESPERTO STIMATORE

GEOM. GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO
(VALUTATORE EUROPEO RICONOSCIUTO - REV-IT/CNGeGL/2023/18)
CF: ZNT GPP 66D23 A703 F

con studio in Bassano del Grappa (VI) Largo Parolini, 79
telefono 0424 524593 - fax 0424 231631 – cell. 328 4237647
e-mail: giupi@giupi.it – PEC giuseppe.antonio.zanotto@geopec.it



SCHEMA SINTETICA (V.02.180217)

- 01 **Procedura esecutiva immobiliare n. 273/2017 R.G. e 162/2022 R.G. riunite-LOTTO 4**
02 **Giudice** Dr.ssa Rosato Maria Antonietta
03 **Udienza** ex art. 569 c.p.c. 18.11.2022 h.9.00
04 **Custode Giudiziario** I.V.G. Vicenza
05 **Esperto** geom. Giuseppe A. Zanotto
06 **Lotti** (cfr pag. 10): Lotto 4 CON DUE CORPI “A” E “B”
07 **Diritto Pignorato** (cfr pag. 7): 1/1 di piena proprietà
08 **Tipologia Bene** (cfr pag. 12):
Corpo A: Capannone/Laboratorio con deposito PT e P1 e area di pertinenza
Corpo B: aree di corte di pertinenza parte con servitù di fatto a favore di terzi
09 **Stato** (cfr pag. 13): buono
10 **Ubicazione** (cfr pag. 10): Comune di Isola Vicentina – Via Vicenza n. 73 (n.77 al catasto)
11 **Dati Catastali attuali** (cfr pag. 23):
Comune di Isola Vicentina – Catasto Terreni – foglio 19
(Corpo B) P.lla 384 seminat. cl.2 di 70 m² R.D. €0,53 R.A. €0,33
(Corpo B) P.lla 386 seminat. cl.2 di 220 m² R.D. €1,66 R.A. €1,02
(Corpo B) P.lla 387 seminat. cl.2 di 95 m² R.D. €0,71 R.A. €0,44
(Corpo B) P.lla 388 seminat. cl.2 di 270 m² R.D. €2,03 R.A. €1,25
Esecutato – Comune di Isola Vicentina – Catasto Fabbricati – foglio 19
(Corpo A) P.lla 169 sub 12 cat. D/1 - Via Vicenza, 77 PT-1
(comprende le ex p.lle 169 sub 10 graff. 223 e p.lla 299 fuse assieme su incarico del G.E.)
Esecutato –
12 **Situazione urbanistico/edilizia/catastale** (cfr pag. 42 e 33): vi sono irregolarità sanabili o ripristini:
Edilizie: Costo regolarizzazione € 20.000,00
, Catastali: Costo regolarizzazione € 3.000,00
13 **Comparabili reperiti: data compravendita/prezzo/sup. comm./€/m²** (cfr pag. 57):

Riepilogo valori degli immobili comparabili reperiti	data atto	prezzo	sup. comm.	€/m ²
Comparabile A	04/09/2018	€ 258.000,00	1390,40	185,56
Comparabile B	11/07/2018	€ 480.000,00	3527,24	136,08
Comparabile C	15/02/2018	€ 753.000,00	3212,06	234,43

14 **Superficie commerciale e valore €/m² - art. 568 c.p.c.** (cfr pag. 63): 1.134,91 m² - 254,88 €/m²
15 **Valore di libero mercato - OMV (Open Market Value)** (cfr pag. 63): 289.000,00 €
16 **Valore e data di acquisto** (cfr pag. 8): Atto di permuta € 309.874,14 in data 27.10.1998
17 **Valore ed anno mutuo** (cfr pag.54): Capitale 350.000.000 £ - iscr. 700.000.000 £ – data 20.03.1999
18 **Valore di vendita forzata proposto e valore €/m²** (cfr pag. 65): € 226.000,00 e €/m² 213,35
19 **Valore offerta minima (-25%) e valore €/m²** (cfr pag. 65): € 169.500,00 e €/m² 160,01
20 **Valore medio, minimo e massimo aggiudicazioni precedenti** (cfr pag. 66):

Valore €/m ² medio su recenti aste immobili produttivi aggiudicati	€/m ²	247,52
Valore unitario minimo €/m ² da recenti aste immobili commerciali	€/m ²	179,92
Valore unitario massimo €/m ² da recenti aste immobili commerciali	€/m ²	296,00

21 **Vendibilità/appetibilità** (cfr pag. 66): buona
22 **Possibili interessati** (cfr pag. 66): potenzialmente la società locataria della porzione di immobile.
23 **Iniziative di vendita** (cfr pag. 66): Avvisare locatario e vicini con bando d’asta su cassetta postale e inserire annuncio sui siti web www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net

24 **Occupazione** (cfr pag. 53): Occupato

25 **Titolo di occupazione e data termine** (cfr pag. 53): Contratto di locazione parziale immobile ad uso non residenziale (come deposito) registrato a Vicenza in data 18.07.2017 – serie 3T – numero 1663 – durata dal 15.07.2017 al 14.07.2023 – importo canone annuo € 21.600,00 (1.800,00 € al mese). Essendo stato il pignoramento trascritto in data 10.05.2017, prima del contratto, questo non risulta opponibile alla procedura. L’affitto sarebbe comunque congruo, considerando una superficie netta locata di 605,29 m² avremo un valore di 2,97 €/m² e le 7 offerte di locazione rilevate ad aprile 2019 danno un valore medio di 2,59 €/m² per metrature dai 320 ai 1.150 m². La rimante porzione di immobile non è occupata.

26 **Data trascrizione pignoramenti** (cfr pag. 54): 15.04.2022 – trascrizione Pignoramento

27 **Oneri** (cfr pag. 55) e **Vincoli** (cfr pag. 55): NO

28 **APE** (cfr pag. 14): Classe energetica E 123,80 kWh/m² anno

29 Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag. 67):

Serve provvedere alla trascrizione e volturazione catastale della trasformazione della società eseguita da s.r.l. a s.a.s. Vi sono inoltre alcuni manufatti e tettoie abusivi da rimuovere.

30 ALLEGATI

1. CARTOGRAFIA STRADALE – ORTOFOTO – FOTO
2. CATASTO
3. URBANISTICA-EDILIZIA
4. IPOTECARIE ED ATTI PROVENIEZA
5. SOPRALLUOGHI, OCCUPAZIONE ED ALTRI DOCUMENTI (APE, condominio, ecc.)
6. STIMA I.V.S. E RELATIVI CONTEGGI ED ALLEGATI

INDICE

SCHEDA SINTETICA (V.02.180217).....	2
QUESITO.....	6
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
Operazioni svolte dall’C.T.U	6
QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI PIGNORAMENTI	7
IMMOBILI 01 (FABBRICATI)	7
DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTO	7
IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI E DIRITTI	7
1/1 di piena proprietà.....	7
(Corpo B) P.lla 386 seminat. cl.2 di 220 m ² R.D. €1,66 R.A. €1,02.....	7
(Corpo B) P.lla 388 seminat. cl.2 di 270 m ² R.D. €2,03 R.A. €1,25.....	7
Esecutato	7
Comune di Isola Vicentina – Catasto Fabbricati – foglio 19	7
1/1 di piena proprietà.....	7
DIRITTO (DA TITOLO DI PROPRIETÀ):	7
1/1 di piena proprietà.....	7
1/1 di piena proprietà.....	7
Atto di permuta € 309.874,14 in data 27.10.1998	8
1/1 di piena proprietà.....	8
Atto di compravendita € 4.000,00 in data 22.02.2022	8
VERIFICA PIGNORAMENTO DIRITTI E BENI RISPETTO A TITOLARITA’	9

Confronto titolo-visure-pignoramento: relativamente all’immobile al C.F., non corrisponde come identificativo catastale attuale e di provenienza e pignoramento, ma corrispondono come perimetro ed oggetto pignorato nella sua consistenza, pur presentando identificativi diversi a seguito di aggiornamenti catastali eseguiti dopo l’acquisto e per ultimo identificativo attribuito con variazione operata su incarico del G.E. per il riordino catastale e correzione di alcuni errori grafici e di accatastamento.....	9
FORMAZIONE DEI LOTTI.....	10
FORMAZIONE ED IDENTIFICAZIONE: LOTTO 4 CON DUE CORPI “A” E “B”	10
QUESITO 2 – INDIVIDUAZIONE BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.....	10
UBICAZIONE - LOTTO 4	10
Comune di Isola Vicentina – Via Vicenza n. 73 (n.77 al catasto).....	10
DESCRIZIONE E STATO DEL BENE	12
Corpo A: Capannone/Laboratorio con deposito PT e P1 e area di pertinenza.....	12
Corpo B: aree di corte di pertinenza parte con servitù di fatto a favore di terzi.....	12
IMPIANTI E RISPONDENZA DEGLI STESSI ALLA VIGENTE NORMATIVA.....	12
NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI	12
Nessuno	12
STATO DELL’IMMOBILE	13
buono	13
CONSISTENZA.....	13
Superficie lorda commerciale (s.l.c.).....	13
QUOTE MILLESIMALI CONDOMINIALI.....	13
FOTOGRAFIE	13
QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E STORICA	23
IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE	23
Comune di Isola Vicentina – Catasto Terreni – foglio 19.....	23
(Corpo B) P.lla 384 semin. cl.2 di 70 m ² R.D. €0,53 R.A. €0,33.....	23
(Corpo B) P.lla 386 semin. cl.2 di 220 m ² R.D. €1,66 R.A. €1,02.....	23
(Corpo B) P.lla 387 semin. cl.2 di 95 m ² R.D. €0,71 R.A. €0,44.....	23
(Corpo B) P.lla 388 semin. cl.2 di 270 m ² R.D. €2,03 R.A. €1,25.....	23
Comune di Isola Vicentina – Catasto Fabbricati – foglio 19.....	23
(Corpo A) P.lla 169 sub 12 cat. D/1 - Via Vicenza, 77 PT-1	23
(comprende le ex p.lle 169 sub 10 graff. 223 e p.lla 299 fuse assieme su incarico del G.E.)	23
Esecutato	23
1/1 di piena proprietà.....	23
STORIA CATASTALE VENTENNALE.....	25
QUANTIFICAZIONE COSTI PER ELIMINARE DIFFORMITÀ CATASTALI	33
CONFINI.....	33
QUESITO 4 – SCHEDA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO	33
(Corpo B) P.lla 386 semin. cl.2 di 220 m ² R.D. €1,66 R.A. €1,02.....	33
(Corpo B) P.lla 387 semin. cl.2 di 95 m ² R.D. €0,71 R.A. €0,44.....	33
(Corpo B) P.lla 388 semin. cl.2 di 270 m ² R.D. €2,03 R.A. €1,25.....	33
Esecutato	33
Comune di Isola Vicentina – Catasto Fabbricati – foglio 19.....	33
QUESITO 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	33
QUESITO 6 – VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA.....	36
Comparazione stato di fatto e stato approvato - difformità riscontrate (SI/NO): SI	42
Costo regolarizzazione € 20.000,00	42
(vai a SCHEDA SINTETICA)	42
QUESITO 7 – STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE (CORPO A)	53

Occupato da	53
Contratto di locazione parziale immobile ad uso non residenziale (come deposito) registrato a Vicenza in data 18.07.2017 – serie 3T – numero 1663 – durata dal 15.07.2017 al 14.07.2023 – importo canone annuo € 21.600,00 (1.800,00 € al mese). Essendo stato il pignoramento trascritto in data 10.05.2017, prima del contratto, questo non risulta opponibile alla procedura. L’affitto sarebbe comunque congruo, considerando una superficie netta locata di 605,29 m ² avremo un valore di 2,97 €/m ² e le 7 offerte di locazione rilevate ad aprile 2019 danno un valore medio di 2,59 €/m ² per metrature dai 320 ai 1.150 m ² . La rimanente porzione di immobile non è occupata	53
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell’acquirente	53
SEZIONE B: Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura o il cui prezzo di regolarizzazione è stato detratto dal valore a base d’asta	54
1) ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO PRECEDENTE IL PIGNORAMENTO: SI.	54
Capitale 350.000.000 £ - iscr. 700.000.000 £ – data 20.03.1999	54
Quota 1/1 di piena proprietà	54
Capitale 113.975,52 € - iscr. 125.000 € – data 07.12.2016	54
Quota 1/1 di piena proprietà	54
2) PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI;	54
15.04.2022 – trascrizione Pignoramento	54
Quota 1/1 di piena proprietà	54
Quota 1/1 di piena proprietà	55
QUESITO 9 – VERIFICA BENI PIGNORATI SU SUOLO DEMANIALE.....	55
QUESITO 10 – ESISTENZA PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO	55
QUESITO 11 – SPESE GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	56
QUESITO 12 – VALUTAZIONE DEI BENI.....	57
<u>Riepilogo dati di stima in libero mercato in condizioni ordinarie (art. 568 c.p.c.)</u>	63
289.000,00 €	63
1.134,91 m ²	63
254,88 €/m ²	63
<u>Prezzo a base d’asta</u>	64
€ 226.000,00	65
€/m ² 213,35.....	65
€ 169.500,00	65
€/m ² 160,01.....	65
GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ	66
buona	66
POSSIBILI INTERESSATI ALL’ACQUISTO	66
potenzialmente la società locataria della porzione di immobile.....	66
MOTIVAZIONI SULLA VENDIBILITÀ:.....	66
la buona vendibilità è dovuta sia alla regolarizzazione avvenuta con l’acquisto dell’area di corte che alla rendita che si avrebbe acquistando con offerta minima in quanto si avrebbe una rendita lorda annua lorda del 12,74%, con una parte di capannone ancora da affittare che potrebbe ulteriormente aumentare la rendita annua.	66
INIZIATIVE DI VENDITA.....	66
Avvisare locatario e vicini con bando d’asta su cassetta postale e inserire annuncio sui siti web www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net	66
Si riporta tabella con ultime aggiudicazioni all’asta con valori medio, minimo e massimo.....	66
QUESITO 13 – VALUTAZIONE QUOTA IN CAPO AGLI ESECUTATI E PROGETTO	
DIVISIONALE	66
CALCOLO QUOTE IN CAPO AGLI ESECUTATI.....	66
Il bene è in piena proprietà all’esecutato	66

PROGETTO DIVISIONALE: NON NECESSARIO	66
VALORE INTERO LOTTO PER MESSA ALL'ASTA	66
€ 226.000,00	66
QUESITO 14 – RESIDENZA-STATO CIVILE-REGIME PATRIM.-C.C.I.A.A.	67
RESIDENZA	67
STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE	67
CERTIFICATO DELLA CAMERA DI COMMERCIO	67
INFORMAZIONI E NOTIZIE VARIE DA SEGNALARE	67
<u>Problemi particolari, informazioni utili, criticità che l'Esperto Stimatore ritiene importanti segnalare:</u>	
67	
Serve provvedere alla trascrizione e volturazione catastale della trasformazione della società eseguita da s.r.l. a s.a.s. Vi sono inoltre alcuni manufatti e tettoie abusivi da rimuovere	67
OSSERVAZIONI DELLE PARTI	68
RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI	68

QUESITO

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data nomina: 30.05.2018

Data Giuramento: 07.06.2018

Deposito relazione: 30.09.2022

Incarico integrativo aggiornamento perizia a seguito di riunione procedure: 01.07.2022

Data udienza: 18.11.2022 h. 9.00

Operazioni svolte dall'C.T.U.

1. studio documenti di causa;
2. acquisizione documentali (anagrafiche, ipotecarie, catastali e notarili, ecc.) per verifiche preliminari.
3. verifiche anagrafiche, ipotecarie, catastali, urbanistiche, condominiali, georiferimenti su immobili per acquisizione documenti necessari alla relazione di stima con I.V.S. e alla verifica della conformità edilizia e catastale dell'immobile; accesso agli uffici comunali per richiesta C.D.U., altri atti notarili e documenti acquisiti tramite canali informatici e postali.
4. Invio inizio operazioni peritali.
5. sopralluogo agli immobili con esecuzione rilievo fotografico e rilievo planimetrico;
6. ricerca immobili comparabili a quelli oggetti di stima con verifiche ipotecarie, catastali, documentali, notarili, geolocalizzazione e foto di immobili simili; relazione di stima con riferimento agli I.V.S. (International Valuation Standards).
7. invio della relazione di stima alle parti.
8. deposito della relazione finale con eventuali osservazioni e risposte se richieste.

QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI PIGNORAMENTI

IMMOBILI 01 (FABBRICATI)

DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTO

Trattasi di capannone/laboratorio con deposito al piano terra su soppalco al piano primo costruito nei primi anni 1970 (agibilità anno 1971), con accesso da Via Vicenza, 73 (civ. 77 al catasto), oltre ad aree di corte di pertinenza, già utilizzate ed in possesso della società eseguita, ma acquisite successivamente con atto di compravendita del 22.02.2022. Il tutto in Comune di Isola Vicentina fraz. Castelnuovo.

I corpi sono stati così suddivisi:

Corpo A: trattasi di capannone/laboratorio con deposito al piano terra e primo

Corpo B: trattasi di aree di corte esclusive

(vai a SCHEDA SINTETICA)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI E DIRITTI

Comune di Isola Vicentina – Catasto Terreni – foglio 19

(Corpo B) P.Illa 384 semin. cl.2 di 70 m² R.D. €0,53 R.A. €0,33

(Corpo B) P.Illa 386 semin. cl.2 di 220 m² R.D. €1,66 R.A. €1,02

(Corpo B) P.Illa 387 semin. cl.2 di 95 m² R.D. €0,71 R.A. €0,44

(Corpo B) P.Illa 388 semin. cl.2 di 270 m² R.D. €2,03 R.A. €1,25

Esecutato –

1/1 di piena proprietà

(Corpo B) P.Illa 384 semin. cl.2 di 70 m² R.D. €0,53 R.A. €0,33

(Corpo B) P.Illa 386 semin. cl.2 di **220 m² R.D. €1,66 R.A. €1,02**

(Corpo B) P.Illa 387 semin. cl.2 di 95 m² R.D. €0,71 R.A. €0,44

(Corpo B) P.Illa 388 semin. cl.2 di 270 m² R.D. €2,03 R.A. €1,25

Esecutato – Comune di Isola Vicentina – Catasto Fabbricati – foglio 19

(Corpo A) P.Illa 169 sub 12 cat. D/1 - Via Vicenza, 77 PT-1

(comprende le ex p.lla 169 sub 10 graff. 223 e p.lla 299 fuse assieme su incarico del G.E.)

Esecutato – Immobiliare 97 S.r.l. con sede a Costabissara C.F. 02623860240

Esecutato –

1/1 di piena proprietà

DIRITTO (DA TITOLO DI PROPRIETÀ):

1/1 di piena proprietà

Gli immobili sono pervenuti a seguito dei seguenti passaggi:

Trascrizione in data 17.11.1998 ai NN. 9.171/6.830 - Conservatoria RR.II. di Schio

Atto di Compravendita – Notaio Dianese Paolo di Vicenza in data 27.10.1998 rep. 80.818

Contro

Favore Esecutato –

1/1 di piena proprietà

Note: ad oggi la denominazione/ragione sociale è Immobiliare 97 S.a.s. di Lorenzato Domenico

Comune di Isola Vicentina – Catasto Fabbricati – 19 (beni del corpo A)

- p.lla 169 sub 7 graff. 223 cat. D8
- p.lla 169 sub 3 C6 di 110 m²
- p.lla 221 sub 2 corte b.c.n.c. a p.lla 169 sub 3 e 7
- p.lla 299 corte b.c.n.c. a p.lla 169 sub 3 e 7

Comune di Isola Vicentina – Catasto Terreni – 19

- p.lla 176 di 30 m²

Note sulla continuità storica catastale fino allo stato attuale in atti.

Con la variazione autorizzata dal G.E. si sono sanati i precedenti errori e incongruenze catastali relative alla pignorata particella 169 sub 10 graffata 223 derivante dalla Variazione per Ampliamento-diversa distribuzione spazi interni n.8752.1 del 08.10.2001 con cui sono stati accorpati le p.lle 169 sub 2-3-7 ed anche la particella 221 sub 2, fermo restando la graffatura con la particella 223.

L'area su cui insiste l'immobile pignorato fg.19 p.lla 169 deriva dall'accorpamento dell'originaria p.lla 169 con le p.lle 176-221 (tipo mappale del 08.06.2001 n.7242.1) e dalla fusione eseguita con incarico del G.E. nell'anno 2020 delle p.lle 223 e 299 nella particella 169 che passa da 2986 m² a 3.036 m².

E' stato inoltre aggiornato l'elaborato planimetrico che non riportava correttamente la particelle pignorate.

Prezzo pagato e data acquisto (per scheda sintetica)

Atto di permuta € 309.874,14 in data 27.10.1998

Trascrizione in data 04.03.2022 ai NN. 2.230/1.640 - Conservatoria RR.II. di Schio

Atto di Compravendita – Notaio Boschetti Francesca di Vicenza in data 22.02.2022 rep. 26.438/9.691

Contro

Favore Esecutato –

1/1 di piena proprietà

Comune di Isola Vicentina – Catasto Terreni – 19 (beni del corpo B)

- p.lla 384 di 70 m²
- p.lla 386 di 220 m²
- p.lla 387 di 95 m²
- p.lla 388 di 270 m²

Prezzo pagato e data acquisto (per scheda sintetica)

Atto di compravendita € 4.000,00 in data 22.02.2022

(vai a SCHEDA SINTETICA)

VERIFICA PIGNORAMENTO DIRITTI E BENI RISPETTO A TITOLARITA'

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI E CONFRONTO CON TITOLO PROVENIENZA E PIGNORAMENTO											
Gruppo immobili 1 di 1 - Catasto di Vicenza - Conservatoria RR.II. di Schio											
Dati da visura catastale						titolo proprietà			Pignoramento		
Comune di Isola Vicentina						atto	nota tr.	atto	nota tr.		
Catasto Fabbricati						Atto Compraven		27/10/98	17/11/98	11/04/17	10/05/17
n.	FG.	P.LLA	sub	natura	vani	diritto	quota	verifica corrispond.		verifica corrispond.	
01	19	169 graff.223	10	D1		proprietà	1/1	NO*	NO*	NO*	NO*

Note: l'immobile identificato al C.F.fg.19 p.la 169 graff.223 sub 10 deriva da: fg.19 p.la 169 sub 7 graff.223 - p.la 169 sub 3 - p.la 221 sub 2 - p.la 299 - p.la 176. Ora è identificato come p.la 169 sub 12 a seguito di riordino catastale fermo restando il perimetro e la consistenza delle particelle da cui deriva.

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI E CONFRONTO CON TITOLO PROVENIENZA E PIGNORAMENTO											
Gruppo immobili 1 di 1 - Catasto di Vicenza - Conservatoria RR.II. di Schio											
Dati da visura catastale						titolo proprietà			Pignoramento		
Comune di Isola Vicentina						atto	nota tr.	atto	nota tr.		
Catasto Terreni						Atto Compraven		22/02/22	04/03/22	21/03/22	15/04/22
n.	FG.	P.LLA	sub	natura	m ²	diritto	quota	verifica corrispond.		verifica corrispond.	
01	19	384		semin.		proprietà	1/1	SI	SI	SI	SI
02	19	386		semin.		proprietà	1/1	SI	SI	SI	SI
03	19	387		semin.		proprietà	1/1	SI	SI	SI	SI
04	19	388		semin.		proprietà	1/1	SI	SI	SI	SI

Note: le attuali particelle 384-386-387-388 derivano dal frazionamento delle p.lle 29 e 30.

Confronto titolo-visure-pignoramento: relativamente all'immobile al C.F., non corrisponde come identificativo catastale attuale e di provenienza e pignoramento, ma corrispondono come perimetro ed oggetto pignorato nella sua consistenza, pur presentando identificativi diversi a seguito di aggiornamenti catastali eseguiti dopo l'acquisto e per ultimo identificativo attribuito con variazione operata su incarico del G.E. per il riordino catastale e correzione di alcuni errori grafici e di accatastamento.

(vai a SCHEDA SINTETICA)

FORMAZIONE DEI LOTTI

FORMAZIONE ED IDENTIFICAZIONE: LOTTO 4 CON DUE CORPI “A” E “B”

IMMOBILI 01 (FABBRICATI) (RIF. PAG. 7)

(vai a SCHEDA SINTETICA)

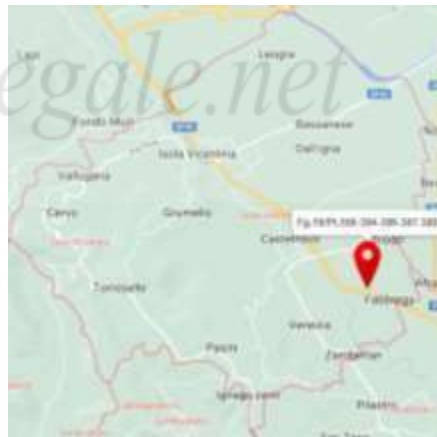
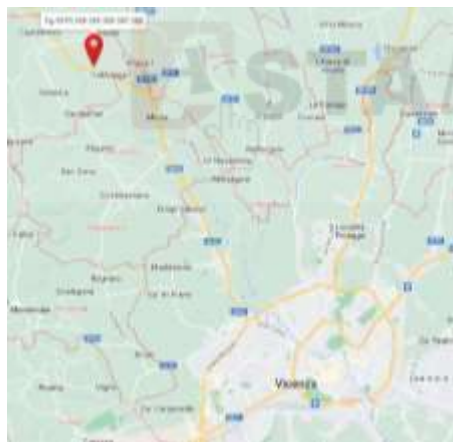
QUESITO 2 – INDIVIDUAZIONE BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

UBICAZIONE - LOTTO 4

Comune di Isola Vicentina – Via Vicenza n. 73 (n.77 al catasto)

Il capannone/laboratorio, con aree di corte esclusive, si trovano a Sud-Est rispetto al centro comunale di Isola Vicentina, a Sud della frazione di Castelnuovo, lungo la S.P. 46 vicino al confine con il Comune di Costabissara.

La zona dove è situato l’immobile è prevalentemente agricola con qualche insediamento sparso industriale e residenziale sorti nelle immediate vicinanze della SP46 (Vicenza-Schio) e SP349 (Vicenza-Thiene) Nella frazione di Castelnuovo vi sono i principali servizi (banca, chiesa, scuole, negozi, ecc.) ed è servita dalle linee del servizio bus urbano/extraurbano per Vicenza-Schio-Thiene.





GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra | Giuseppe Antonio Zanotto
architetto | Emanuela Sbrissa
ingegnere | Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)

DESCRIZIONE E STATO DEL BENE

Corpo A: Capannone/Laboratorio con deposito PT e P1 e area di pertinenza

Corpo B: aree di corte di pertinenza parte con servitù di fatto a favore di terzi

(vedi SCHEDE SINTETICA)

Trattasi di capannone/laboratorio con deposito al piano terra e soppalco uso deposito al piano primo di una costruzione dei primi anni 1970 (agibilità anno 1971), con accesso da Via Vicenza n.73 (al catasto civ. 77) oltre ad aree di corte di pertinenza di cui una parte in possesso ultraventennale ed acquistata tramite la procedura con atto di compravendita del 22.02.2022. Il tutto in Comune di Isola Vicentina, frazione Castelnuovo.

L'edificio ha struttura in muratura è mista parte in c.a. e laterocemento, parte in tralicci di ferro e tamponatura in muratura, tetto in laterocemento piano e a volta o in travi in ferro e pannelli sandwich coibentati, essendo stati effettuati ampliamenti negli anni.

pareti interne ed esterne intonacate e con finitura a civile tinteggiata, porte interne tamburate, serramenti esterni in alluminio con vetrocamera.

Il capannone/laboratorio attualmente è diviso in due porzioni, una locata ad uso magazzino ed una libera che era utilizzata dalla ditta esecutata come falegnameria e composta da locali ad uso laboratorio (laboratorio, assemblaggio, verniciatura, essiccatura, aspirazione), locali ad uso uffici, 2 bagni/spogliatoi di cui uno finestrato e con doccia. Le finiture sono con pavimento in cemento salvo nei bagni e locali uso ufficio con pavimenti in piastrelle.

Vi sono opere abusive da rimuovere o da sanare (divisori interni e tettoie esterne).

Con la compravendita dell'anno 2022 oltre alle aree di pertinenza esclusiva sono state acquistate anche delle porzioni che hanno di fatto diritto di passaggio a favore di terzi proprietari delle unità insistenti nella particella 169 e la strada di accesso dalla statale e parte del piazzale confinante con la parte della particella 169 sub 11 corte comune a tutti i sub della stessa particella.

IMPIANTI E RISPONDEZZA DEGLI STESSI ALLA VIGENTE NORMATIVA

Dotazione completa di impianti idro-termo-sanitario ed elettrico funzionanti con caldaia a gas naturale e radiatori in alcuni locali.

L'APE è stato recuperato dal tecnico che l'ha redatto in sede di sottoscrizione del contratto di locazione. Non è stato redatto nuovo APE, in quanto la pratica di variazione catastale riguarda solo qualche modifica a pareti interne e riordino particelle, ma il volume è rimasto invariato. Cambia solamente il numero di sub che attualmente è sub 12.

NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:

Nessuno

STATO DELL'IMMOBILE

(ottimo, buono, sufficiente, scarso, usare solo una di queste categorie):

buono

(vai a SCHEDA SINTETICA)

CONSISTENZA

Superficie lorda commerciale (s.l.c.)

La consistenza è stata calcolata in base alla S.E.L. (superficie esterna lorda) dai rilievi effettuati e con opportuni coefficienti (rapporti mercantili) poi si determina la S.L.C. (Superficie Lorda Commerciale). Si rimanda alla sezione stima con I.V.S. per le specifiche dei parametri e criteri.

Corpo A - p.lla 169 sub 12			
Descrizione	Sup. (m ²)	rapporto mercantile	S.L.C. (m ²)
Capannone	890,71	1,00	890,71
Porticato/logge	30,83	0,80	24,66
Deposito P1	89,94	0,50	44,97
Totale fabbricato	0	0	960,34
Area scoperta	618,55	0,16	98,97
Totale complessivo Corpo A			1.059,31
Corpo B - p.lle 384 e 386 - Area scoperta di pertin. esclusiva			
Area scoperta	290,00	0,16	46,40
Corpo B - p.lle 387 e 388			
Area scoperta di pertinenza con servitù a favore di terzi			
Area scoperta	365,00	0,08	29,20
Totale complessivo Corpo A			75,60
Totale Corpo A + Corpo B			1.134,91

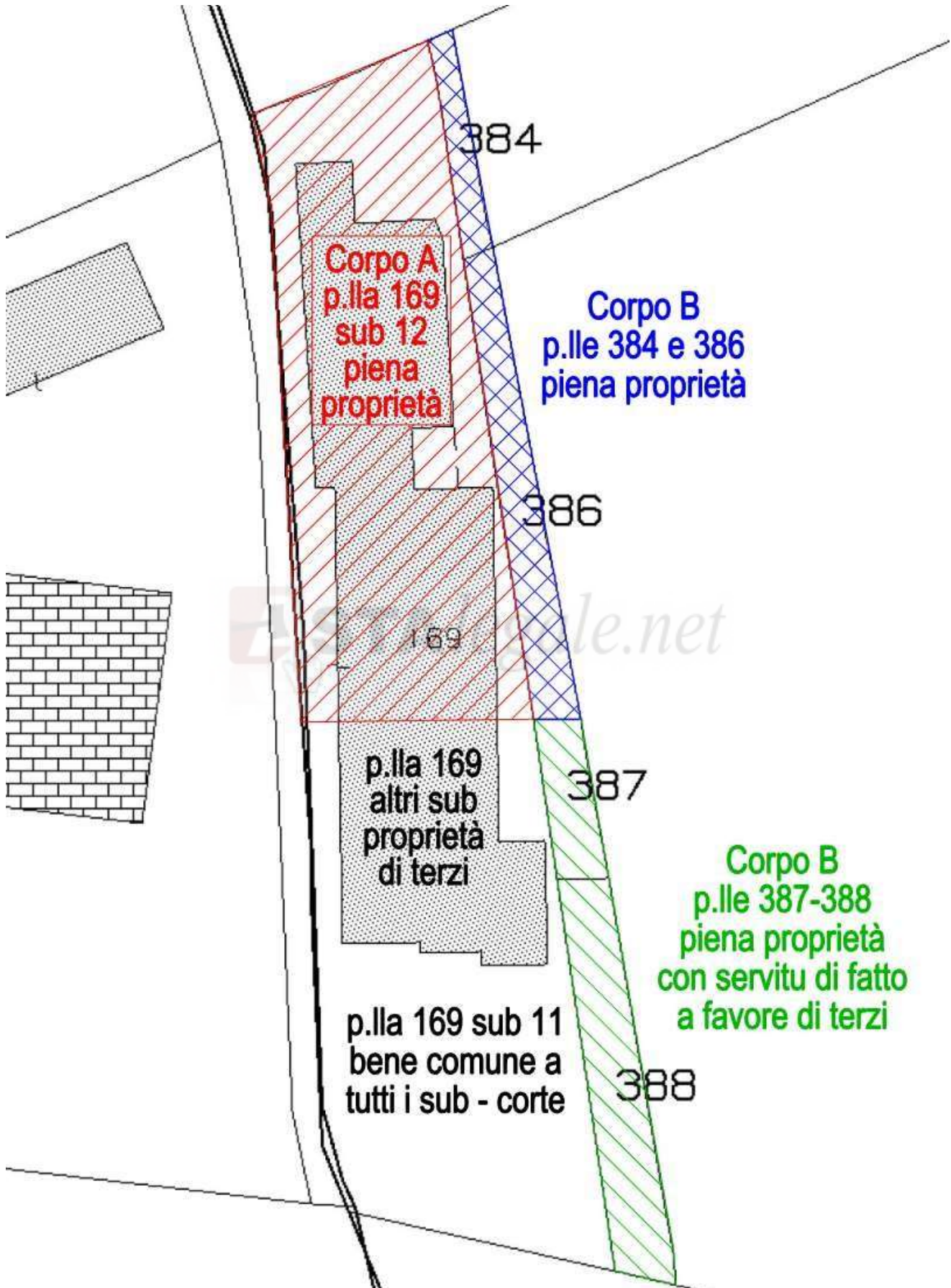
QUOTE MILLESIMALI CONDOMINIALI

NO – non si tratta di condominio

FOTOGRAFIE

Si riportano nel seguito le foto dell'immobile con evidenziati i Corpi A e B.

Estratto di mappa catastale foglio 19 con individuati i beni pignorati



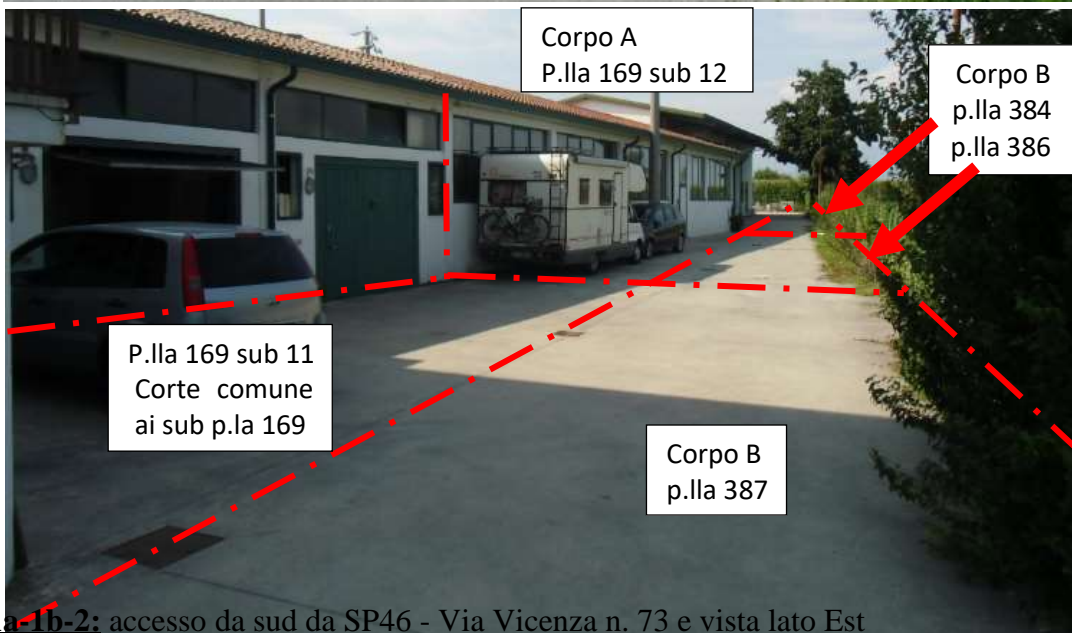
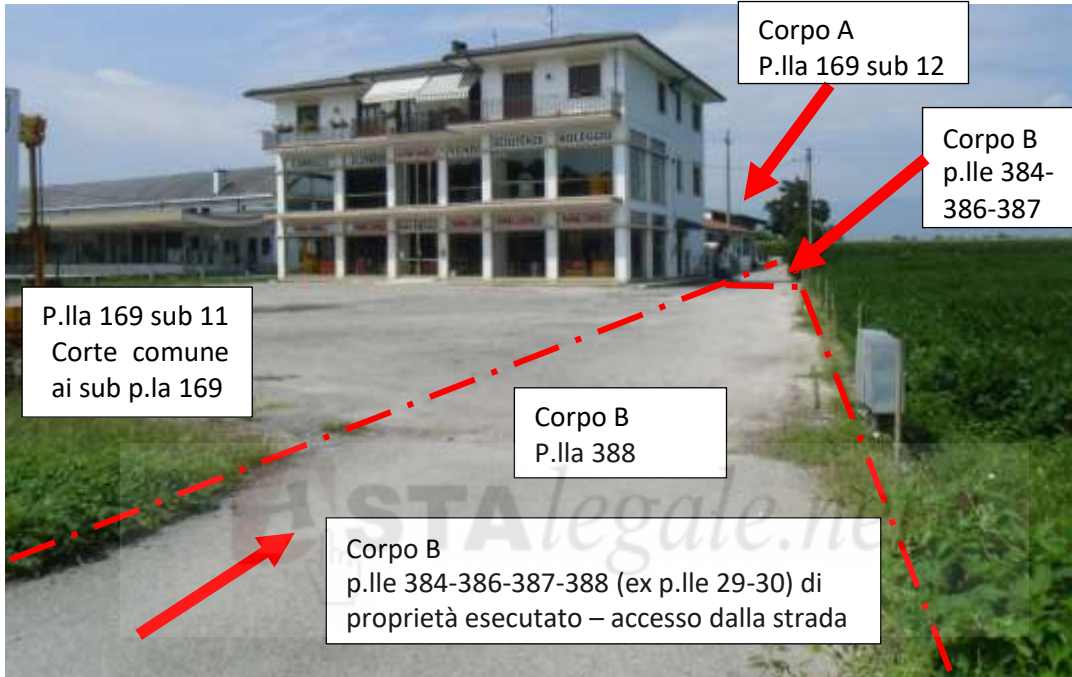


Foto n.1a-1b-2; accesso da sud da SP46 - Via Vicenza n. 73 e vista lato Est

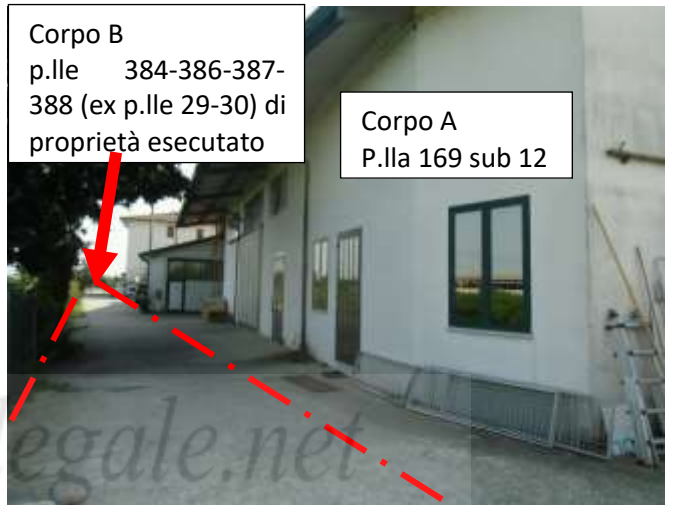
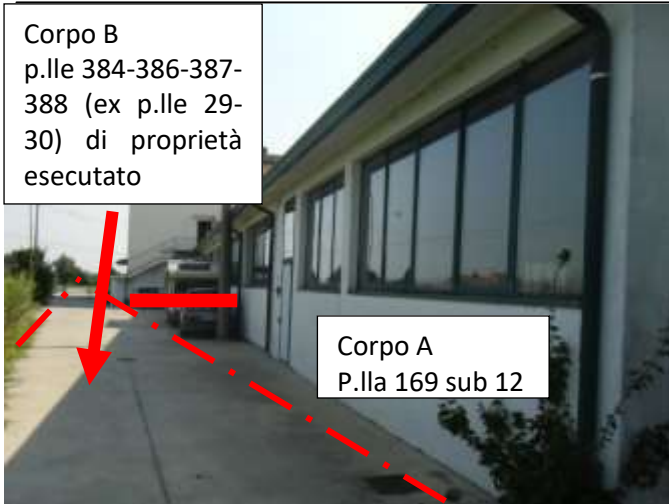


Foto 3 a)-b)-c)-d)-e)-f)-g): viste da Est e da nord



(la cabina elettrica e le tettoie sono da rimuovere in quanto non autorizzate)



(la cabina elettrica e le tettoie sono da rimuovere in quanto non autorizzate)



(la cabina elettrica e le tettoie sono da rimuovere in quanto non autorizzate)

Foto n.4 a)-b)-c)-d)-e)-f): vista da Ovest (si notino tettoie abusive da rimuovere)

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra | Giuseppe Antonio Zanotto
architetto | Emanuela Sbrissa
ingegnere | Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)



Foto n.5 a)-b)-c)-d): uffici

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra | Giuseppe Antonio Zanotto
architetto | Emanuela Sbrissa
ingegnere | Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)



Foto n.6 a)-b)-c)-d)-e): bagni/spogliatoi



Foto n.7 a)-b)-c)-d)-e)-f): laboratorio/produzione falegnameria

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra | Giuseppe Antonio Zanotto
architetto | Emanuela Sbrissa
ingegnere | Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)



Foto n.8 a)-b)-c)-d)-e)-f). magazzino/deposito locato


GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra | Giuseppe Antonio Zanotto
architetto | Emanuela Sbrissa
ingegnere | Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)


APE - Attestato prestazione energetica - Classe energetica E 123,80 kWh/m² anno
(vai a SCHEDA SINTETICA)

SI PRECISA CHE IL SUB ATTUALE E' IL 12, MA L'APE RESTA INVARIATO



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 44977/2017 VALIDO FINO AL: 07/05/2027



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

Residenziale

Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E2

Oggetto dell'attestato

Intero edificio

Unità immobiliare

Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:

Nuova costruzione

Passaggio di proprietà


Locazione

Ristrutturazione importante

Riqualificazione energetica

Altro:

Dati identificativi





Regione: Veneto
Comune: Isola Vicentina
Indirizzo: VIA VICENZA N. 77
Piano: T
Interno: -
Coordinate GIS: 45,6340 - 11,4385


Zona climatica: E
Anno di costruzione: 1997
Superficie utile riscaldata (m²): 94,07
Superficie utile raffrescata (m²): 0,00
Volume lordo riscaldato (m³): 355,08
Volume lordo raffrescato (m³): 0,00


Comune catastale	Isola Vicentina(E354)				Sezione	-	Foglio	19	Particella	169
Subaltermi	da	10	a	10	da	a	da	a	da	a
Altri subaltermi										


Servizi energetici presenti


 Climatizzazione invernale

 Ventilazione meccanica

 Illuminazione

 Climatizzazione estiva





 Prod. acqua calda sanitaria

 Trasporto di persone o cose


PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE
 	 

Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA

E

EP_{gl,nren}
123,80
kWh/m² anno

Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

B (66,33)

Se esistenti:

B (55,33)

Pag. 1

QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E STORICA

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Gli immobili pignorati sono così censiti all’Agenzia delle Entrate:

Comune di Isola Vicentina – Catasto Terreni – foglio 19

(Corpo B) P.lla 384 seminat. cl.2 di 70 m² R.D. €0,53 R.A. €0,33

(Corpo B) P.lla 386 seminat. cl.2 di 220 m² R.D. €1,66 R.A. €1,02

(Corpo B) P.lla 387 seminat. cl.2 di 95 m² R.D. €0,71 R.A. €0,44

(Corpo B) P.lla 388 seminat. cl.2 di 270 m² R.D. €2,03 R.A. €1,25

Esecutato –

Comune di Isola Vicentina – Catasto Fabbricati – foglio 19

(Corpo A) P.lla 169 sub 12 cat. D/1 - Via Vicenza, 77 PT-1

(comprende le ex p.lle 169 sub 10 graff. 223 e p.lla 299 fuse assieme su incarico del G.E.)

Esecutato –

1/1 di piena proprietà

Note: catastalmente il soggetto intestatario degli immobili, al catasto fabbricati, è ancora mentre è stata variata la società in .

(vai a SCHEDA SINTETICA)

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 18/07/2022

Data: 18/07/2022 Ora: 16:21:57 Segue
Visura n.: T271177 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di ISOLA VICENTINA (Codice: E314)
Catasto Fabbricati	Provincia di VICENZA Foglio: 19 Particella: 169 Sub: 12

INTESTATO (1) Proprietà 100/100

Unità immobiliare dal 28/05/2021												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		19	169	12			D/1				Euro 4.009,72	VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del 28/05/2021 Pratica n. V10014113 in atti dal 24/06/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21414/1/2021)
Indirizzo: VIA VICENZA, 77/Bass VI												
Stato: Perito												
Accessibilità: (documenti e numeri catastali)												

Mappali Terreni Catastali
Codice Catastro E314 - Foglio 19 - Particella 169

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/06/2020												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		19	169	12			D/1				Euro 4.009,72	FUSIONE del 23/06/2020 Pratica n. V10014103 in atti dal 24/06/2020 FUSIONE (n. 21414/1/2020)
Indirizzo: VIA VICENZA, 77/Bass VI												
Stato: Perito												
Accessibilità: (documenti e numeri proprii (n. n. 70/64)												

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 18/07/2022

Data: 18/07/2022 Ora: 16:21:57 Fine
Visura n.: T271177 Pag. 2

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 23/06/2020		
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE
DATI DERIVANTI DA FUSIONE del 23/06/2020 Pratica n. V10014103 in atti dal 24/06/2020 FUSIONE (n. 21414/1/2020)		

Per ulteriori variazioni richiedete la visura storica dei seguenti immobili soppressi, originari dal precedente
Foglio 19 Particella 169 Subdivisione 10; Foglio 19 Particella 223; Foglio 19 Particella 209.

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra | Giuseppe Antonio Zanotto
architetto | Emanuela Sbrissa
ingegnere | Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)



Data: 18/07/2022 Ora: 16.16.22 Segue
Visura n.: T267541 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 18/07/2022

Dati della richiesta	Comune di ISOLA VICENTINA (Codice:E354)
Catato Terreni	Provincia di VICENZA Foglio: 19 Particella: 384

INTESATO		8521662549*	(1) Proprietà 1/1
----------	--	-------------	-------------------

Unità immobiliare dal 18/10/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Rendimento		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Part.		Superficie(m ²) In area ca.	Debito	Domestico	Agrario	
1	19	384		-	SEMINATIVO 2	70	E27/C26	Euro 0,53	Euro 0,33	FRAZIONAMENTO del 18/10/2021 Pratica n. V18102774 in atti dal 18/10/2021 presentato il 18/10/2021 (n. 182774.1/2021)
Destino					Partito					



Data: 18/07/2022 Ora: 16.17.33 Segue
Visura n.: T268277 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 18/07/2022

Dati della richiesta	Comune di ISOLA VICENTINA (Codice:E354)
Catato Terreni	Provincia di VICENZA Foglio: 19 Particella: 386

INTESATO		8521662549*	(1) Proprietà 1/1
----------	--	-------------	-------------------

Unità immobiliare dal 18/10/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Rendimento		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Part.		Superficie(m ²) In area ca.	Debito	Domestico	Agrario	
1	19	386		-	SEMINATIVO 2	2 20	E27/C16	Euro 1,66	Euro 1,02	FRAZIONAMENTO del 18/10/2021 Pratica n. V18102774 in atti dal 18/10/2021 presentato il 18/10/2021 (n. 182774.1/2021)
Destino					Partito					



Data: 18/07/2022 Ora: 16.18.07 Segue
Visura n.: T269638 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 18/07/2022

Dati della richiesta	Comune di ISOLA VICENTINA (Codice:E354)
Catato Terreni	Provincia di VICENZA Foglio: 19 Particella: 387

INTESATO		8521662549*	(1) Proprietà 1/1
----------	--	-------------	-------------------

Unità immobiliare dal 18/10/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Rendimento		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Part.		Superficie(m ²) In area ca.	Debito	Domestico	Agrario	
1	19	387		-	SEMINATIVO 2	95	C16/E27	Euro 0,71	Euro 0,44	FRAZIONAMENTO del 18/10/2021 Pratica n. V18102774 in atti dal 18/10/2021 presentato il 18/10/2021 (n. 182774.1/2021)
Destino					Partito					



Data: 18/07/2022 Ora: 16.20.10 Segue
Visura n.: T269989 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 18/07/2022

Dati della richiesta	Comune di ISOLA VICENTINA (Codice:E354)
Catato Terreni	Provincia di VICENZA Foglio: 19 Particella: 388

INTESATO		8521662549*	(1) Proprietà 1/1
----------	--	-------------	-------------------

Unità immobiliare dal 18/10/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Rendimento		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Part.		Superficie(m ²) In area ca.	Debito	Domestico	Agrario	
1	19	388		-	SEMINATIVO 2	2 70	E27/C26	Euro 2,03	Euro 1,25	FRAZIONAMENTO del 18/10/2021 Pratica n. V18102774 in atti dal 18/10/2021 presentato il 18/10/2021 (n. 182774.1/2021)
Destino					Partito					

STORIA CATASTALE VENTENNALE

Catasto Fabbricati

Foglio 9 p.lla 169 sub 10 graff.223

L'attuale immobile p.lla 169 sub 12 corrisponde a quello pignorato p.lla 169 sub 10 graff. 223 che deriva da Variaz. per Ampl.-diversa distribuz. spazi interni n.8752.1 del 08.10.2001 con cui sono stati accorpate le p.lle 169 sub 2-3-7 e la p.lla 221 sub 2, fermo restando la graffatura con la particella 223. Ora nella p.lla 169 sub 12 sono ricomprese anche le p.lle 223 e 299. L'area su cui insiste l'immobile pignorato fg.19 p.lla 169 deriva dall'accorpamento dell'originaria p.lla 169 con le p.lle 176-221 (tipo mappale del 08.06.2001 n.7242.1) e dalla fusione eseguita con incarico del G.E. nell'anno 2020 delle p.lle 223 e 299 nella particella 169 che passa da 2986 m² a 3.036 m². E' stato inoltre aggiornato l'elaborato planimetrico che non riportava correttamente le particelle pignorate;

Catasto Terreni

Foglio 9 p.lla 384

Deriva da fg.9 p.lla 29 di 1770 m² da impianto meccanografico del 31.12.1974.

A seguito delle seguenti pratiche

- FRAZIONAMENTO del 18/10/2021 Pratica n. VI0102774 in atti dal 18/10/2021 presentato il 18/10/2021 (n. 102774.1/2021);

Ha origine l'attuale p.lla 384 di 70 m²

Catasto Terreni

Foglio 9 p.lla 386

Deriva da fg.9 p.lla 30 di 14.440 m² da impianto meccanografico del 31.12.1974.

A seguito delle seguenti pratiche

- FRAZIONAMENTO del 18/10/2021 Pratica n. VI0102774 in atti dal 18/10/2021 presentato il 18/10/2021 (n. 102774.1/2021);

Ha origine l'attuale p.lla 386 di 220 m²

Catasto Terreni

Foglio 9 p.lla 387

Deriva da fg.9 p.lla 30 di 14.440 m² da impianto meccanografico del 31.12.1974.

A seguito delle seguenti pratiche

- FRAZIONAMENTO del 18/10/2021 Pratica n. VI0102774 in atti dal 18/10/2021 presentato il 18/10/2021 (n. 102774.1/2021);

Ha origine l'attuale p.lla 386 di 95 m²

Catasto Terreni

Foglio 9 p.lla 388

Deriva da fg.9 p.lla 30 di 14.440 m² da impianto meccanografico del 31.12.1974.

A seguito delle seguenti pratiche

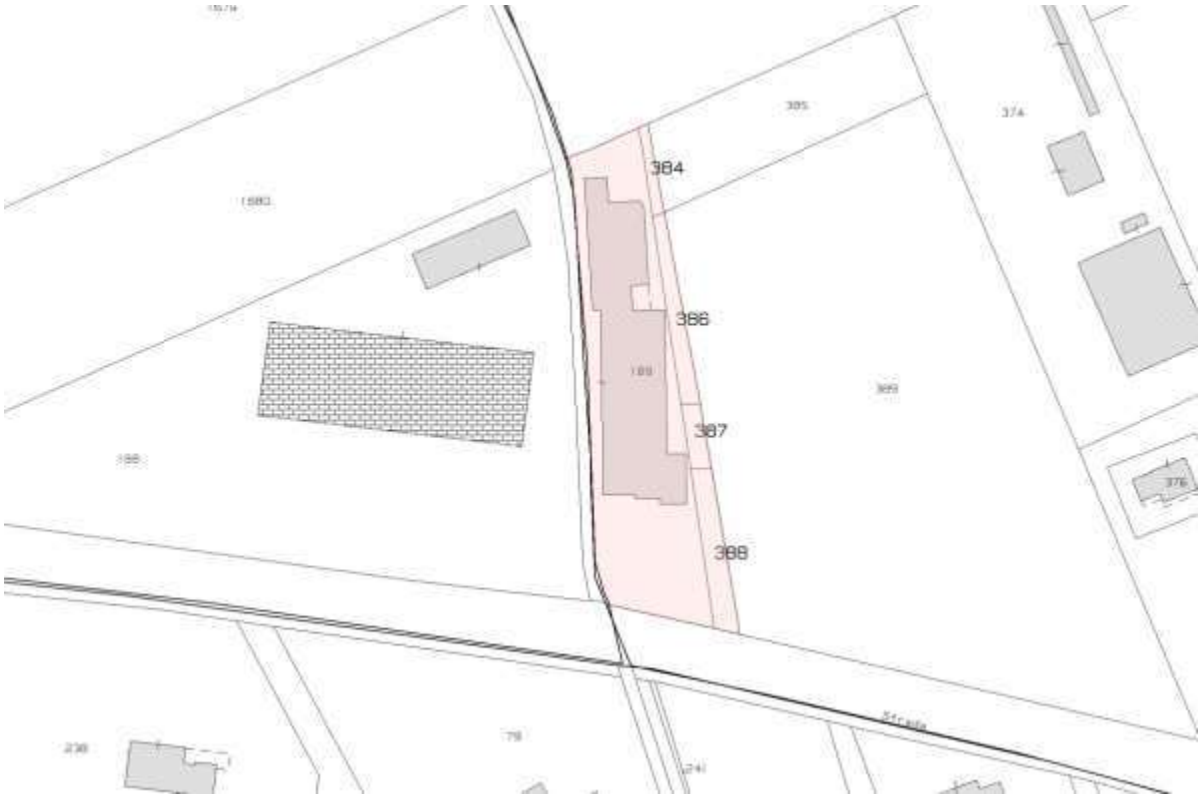
- FRAZIONAMENTO del 18/10/2021 Pratica n. VI0102774 in atti dal 18/10/2021 presentato il 18/10/2021 (n. 102774.1/2021);

Ha origine l'attuale p.lla 388 di 270 m²

Estratto Mappa Catastale – Comune di Isola Vicentina – Catasto Terreni - foglio 19 part. 169-384-386-387-388



Ingrandimento mappa catastale

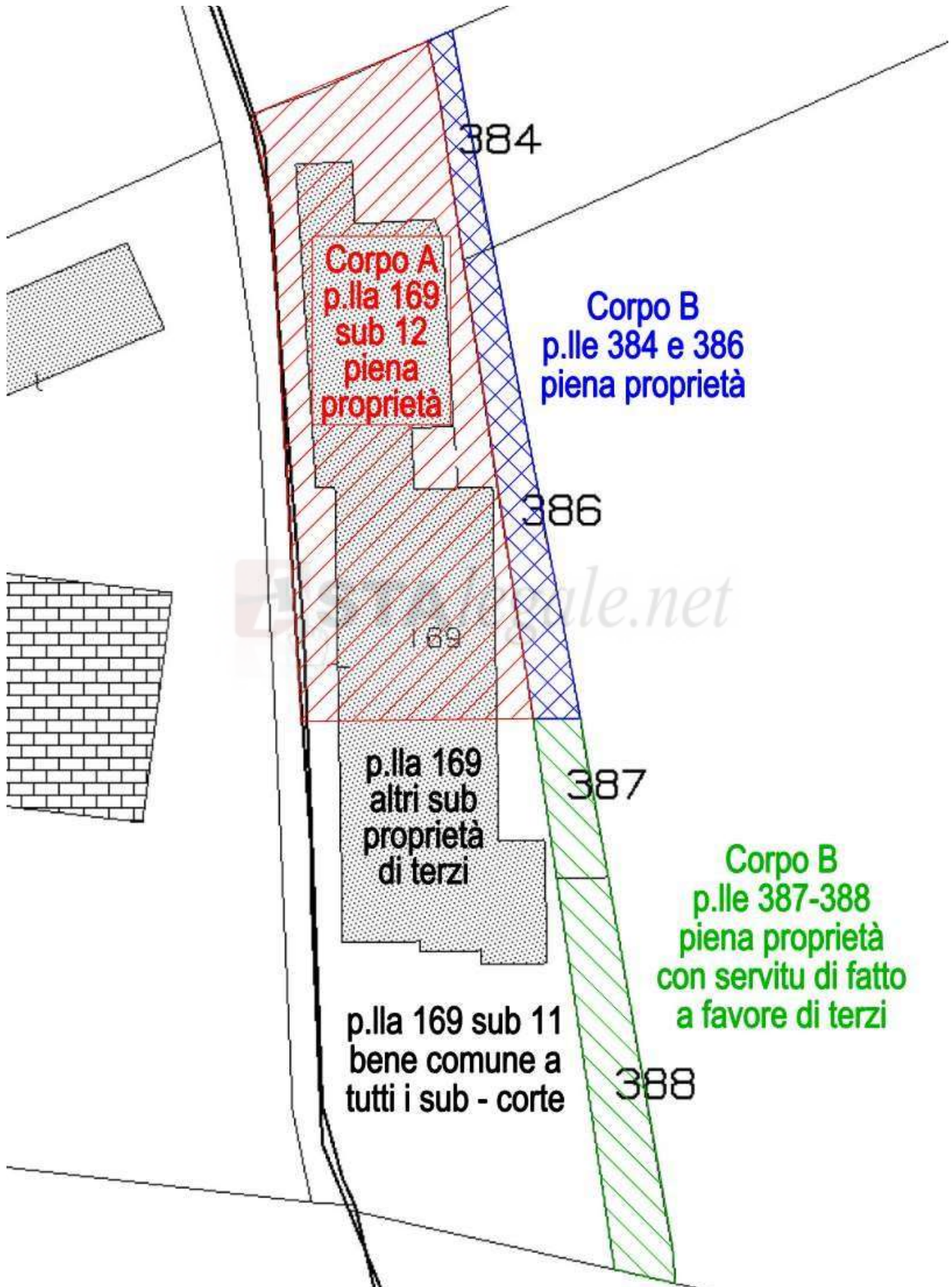


GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

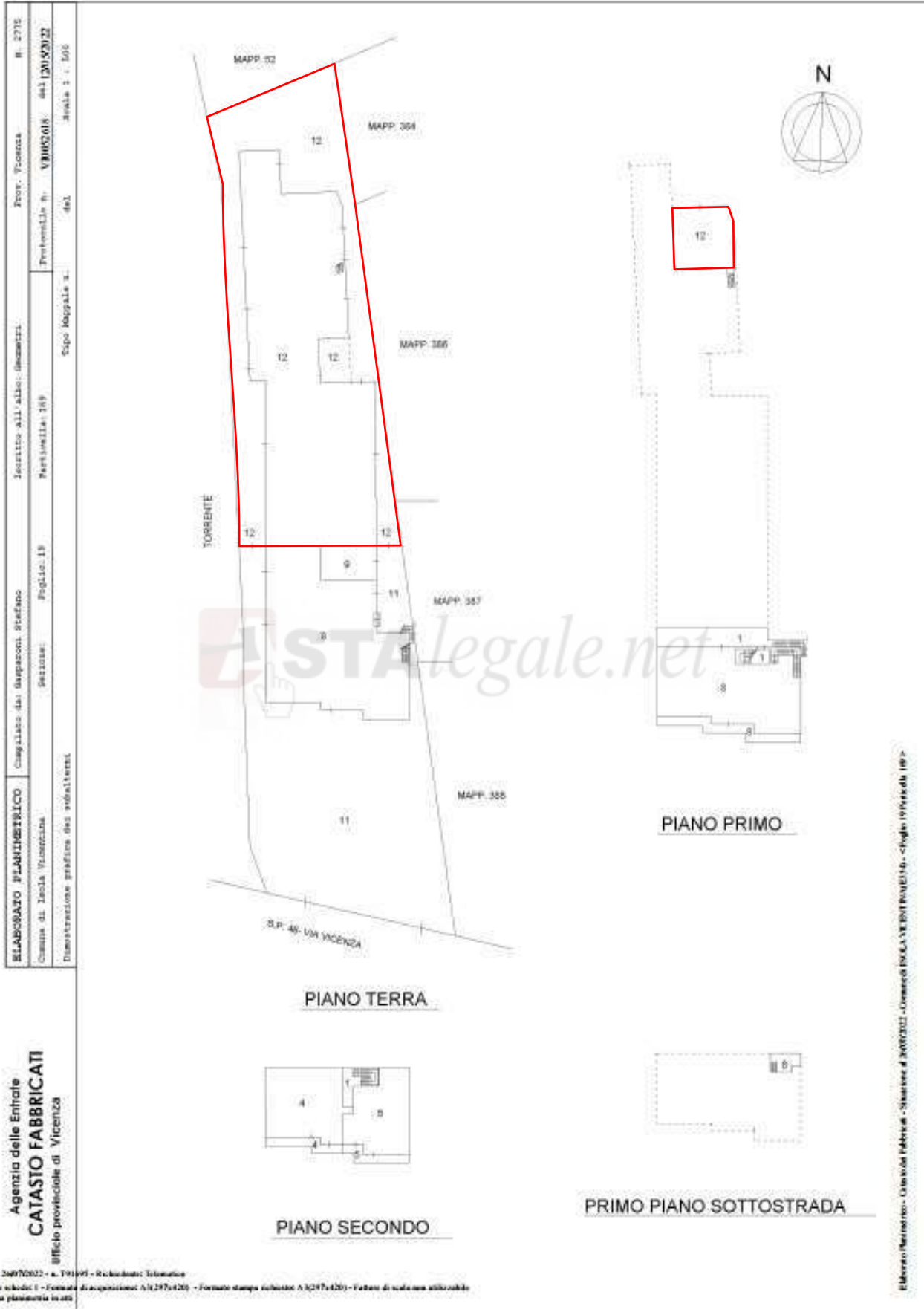
geometra | Giuseppe Antonio Zanotto
architetto | Emanuela Sbrissa
ingegnere | Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)

Estratto di mappa catastale foglio 19 con individuati i beni pignorati



Datx 26/07/2022 - n. 191495 - Richiedenti: telematica



Datx 26/07/2022 - n. 191495 - Richiedenti: telematica

Formato stampo: A3 (297x420) - Formato stampa: A4 (210x297) - Formato di scala non utilizzabile

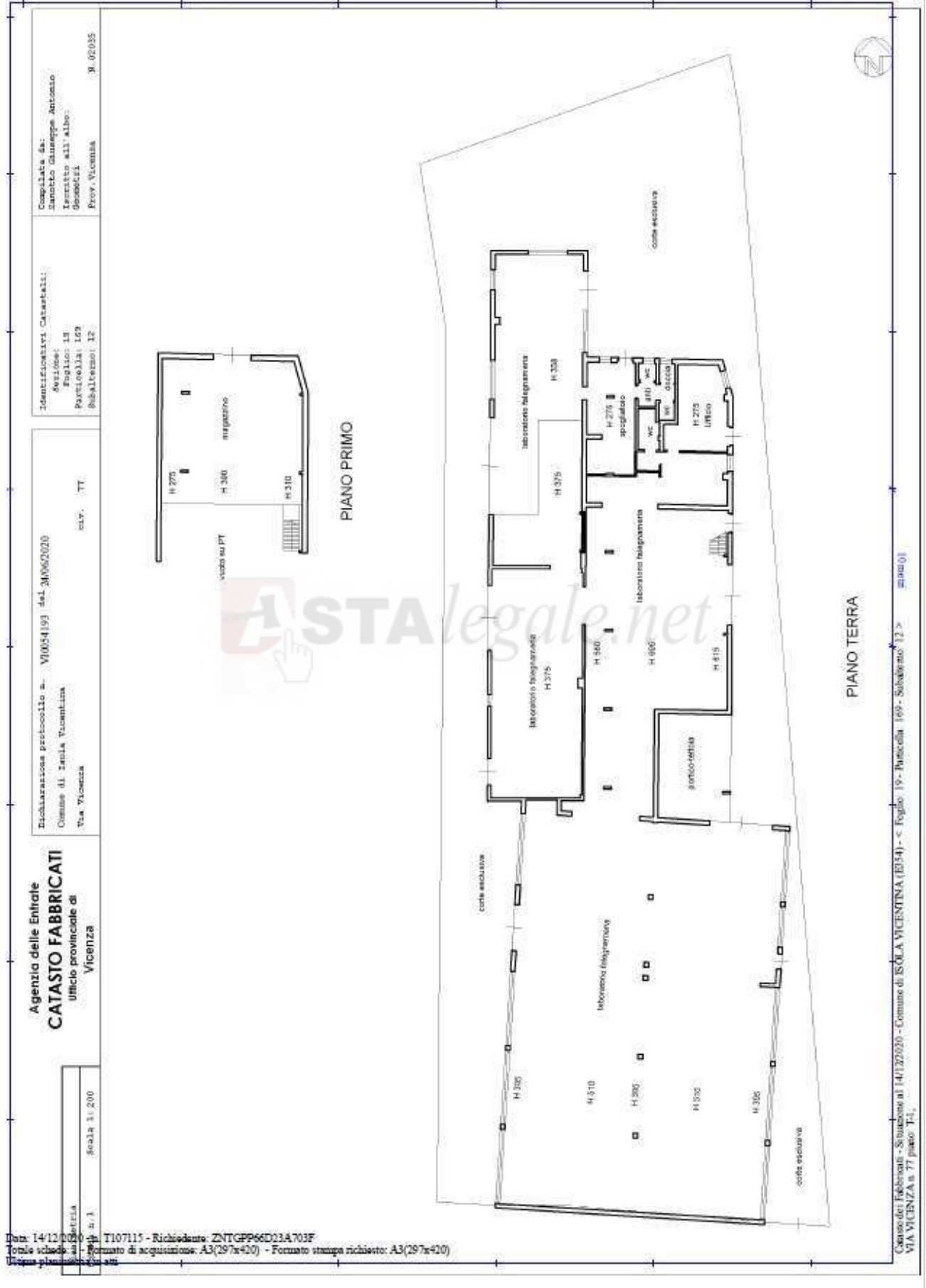
Ultima planimetria in atto

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra | Giuseppe Antonio Zanotto
architetto | Emanuela Sbrissa
ingegnere | Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)

Data: 14/12/2020 - n. T107115 - Richiedente: ZNTGPP66D23A703F



GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra | Giuseppe Antonio Zanotto
architetto | Emanuela Sbrissa
ingegnere | Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)



Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/07/2022
Ora: 10:44:37
Numero Pratica: T91698
Pag: 1 - Segue

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
ISOLA VICENTINA		19	169		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via vicenza		T-1 - 2			B.C.N.C. AI SUB 4 E 5 - VANO SCALE E TERRAZZO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4	via vicenza	75	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
5	via vicenza	73	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
6						SOPPRESSO
7						SOPPRESSO
8	via vicenza	73	S1-T - 1			ESPOSIZIONE E MAGAZZINO
9	via vicenza	77	T			AUTORIMESSA
10						SOPPRESSO
11	via vicenza		T			B.C.N.C. A TUTTI I SUB - AREA DI CORTE
12	via vicenza	77	T-1			LABORATORIO FALEGNAMERIA

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
ISOLA VICENTINA		19	223		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
						SOPPRESSO



Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/07/2022
Ora: 10:44:37
Numero Pratica: T91698
Pag: 2 - Fine

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
ISOLA VICENTINA		19	299		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
						SOPPRESSO

Visura telematica

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra | Giuseppe Antonio Zanotto
architetto | Emanuela Sbrissa
ingegnere | Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)



Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/07/2022
Ora: 11:21:27
Numero Pratica: T118801/2022
Pag: 1 - Segue

Elenco immobili fabbricati

Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2022

Dati della richiesta: siti nel comune di ISOLA VICENTINA (E354) (VI) Foglio 19 Particella 169
Immobili 13.



Dati identificativi

Dati di classamento

Indirizzo

	Dati identificativi	Dati di classamento	Indirizzo
1	Foglio 19 Part. 169 Sub. 1 Partita Bene comune non censibile		VIA VICENZA Piano 1-2
2	Foglio 19 Part. 169 Sub. 2 Foglio 19 Part. 223 Partita Unita' immobiliare soppressa		
3	Foglio 19 Part. 169 Sub. 2 Partita Unita' immobiliare soppressa		
4	Foglio 19 Part. 169 Sub. 3 Partita Unita' immobiliare soppressa		
5	Foglio 19 Part. 169 Sub. 4	Categoria A/2 ^a Classe 2 Consistenza 6.5 vani Rendita Euro 537,12 Lire 1.040.000	VIA VICENZA Piano 2
6	Foglio 19 Part. 169 Sub. 5	Categoria A/2 ^a Classe 2 Consistenza 5.5 vani Rendita Euro 454,48	VIA VICENZA n. 73 Piano 2
7	Foglio 19 Part. 169 Sub. 6 Partita Unita' immobiliare soppressa		
8	Foglio 19 Part. 169 Sub. 7 Foglio 19 Part. 223 Partita Unita' immobiliare soppressa		
9	Foglio 19 Part. 169 Sub. 8	Categoria D/8 ^a Rendita Euro 5164,57 Lire 10.000.000	VIA VICENZA n. 73 Piano S1-T - 1
10	Foglio 19 Part. 169 Sub. 9	Categoria C/6 ^a Classe 1 Consistenza 40 m ² Rendita Euro 39,25 Lire 76.000	VIA VICENZA n. 77 Piano T
11	Foglio 19 Part. 169 Sub. 10 Foglio 19 Part. 223 Partita Unita' immobiliare soppressa		
12	Foglio 19 Part. 169 Sub. 11 Partita Bene comune non censibile		VIA VICENZA Piano T
13	Foglio 19 Part. 169 Sub. 12	Categoria D/1 ^a Rendita Euro 4089,72	VIA VICENZA n. 77 Piano T-1

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra | Giuseppe Antonio Zanotto
architetto | Emanuela Sbrissa
ingegnere | Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)



Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/07/2022
Ora: 11:21:27
Numero Pratica: T118801/2022
Pag: 2 - Fine

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 1,80



Legenda

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile
- b) D/8: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
- c) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse
- d) D/1: Opifici

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra | Giuseppe Antonio Zanotto
architetto | Emanuela Sbrissa
ingegnere | Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)

QUANTIFICAZIONE COSTI PER ELIMINARE DIFFORMITÀ CATASTALI

Per le future regolarizzazioni edilizie servono aggiornamento al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.

Costo regolarizzazione € 3.000,00

(vai a SCHEDA SINTETICA)

CONFINI

Confini intero lotto corpi A+B

P.lla 169 sub 12 e p.lle 384-386-387-388 - Confini N.E.S.O.: p.lle 52-385-389, strada statale Via Vicenza, p.lle 169 sub 11-9-8, roggia Leogretta e con foglio 18

QUESITO 4 – SCHEDA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

Descrizione - Vedasi pagina 12

Immobili sono così censiti:

Comune di Isola Vicentina – Catasto Terreni – foglio 19

(Corpo B) P.lla 384 semin. cl.2 di 70 m² R.D. €0,53 R.A. €0,33

(Corpo B) P.lla 386 semin. cl.2 di 220 m² R.D. €1,66 R.A. **€1,02**

(Corpo B) P.lla 387 semin. cl.2 di 95 m² R.D. €0,71 R.A. **€0,44**

(Corpo B) P.lla 388 semin. cl.2 di 270 m² R.D. €2,03 R.A. **€1,25**

Esecutato – Comune di Isola Vicentina – Catasto Fabbricati – foglio 19

(Corpo A) P.lla 169 sub 12 cat. D/1 - Via Vicenza, 77 PT-1

(comprende le ex p.lle 169 sub 10 graff. 223 e p.lla 299 fuse assieme su incarico del G.E.)

Esecutato –

Confini (vedi punto precedente)

VALORE DI STIMA 289.000,00 €

VALORE A BASE D'ASTA € € 226.000,00

(vai a SCHEDA SINTETICA)

QUESITO 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Passaggi di proprietà danti causa ante ventennio riferito al 15.04.2022 – trascrizione Pignoramento.

Atto di Compravendita del Notaio Tessaro Fortunato di Vicenza in data 19.06.1969 rep. 32.137

trascritto in data **28.06.1969** ai NN. 2.990/2.526 presso la Conservatoria RR.II. di Schio

Contro per la quota di 1/1 piena proprietà

A favore di per la quota di 1/1 piena proprietà

Immobili: Comune di Isola Vicentina – Catasto Terreni – Sez. B foglio V° (**beni del corpo A**)

p.lla 28/a-b.c.;

p.lla 29/b;

p.lla 30/c;

Atto di Compravendita del Notaio Giuseppe Novello di Vicenza in data 28.05.1975 rep. 53.213

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra | Giuseppe Antonio Zanotto
architetto | Emanuela Sbrissa
ingegnere | Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)

trascritto in data **21.06.1975** ai NN. 2.672/2.381 presso la Conservatoria RR.II. di Schio

Contro **per la quota di 1/1 piena proprietà**

A favore di per la quota di 1/1 piena proprietà

Immobili: Comune di Isola Vicentina – Catasto Fabbricati – Sez. B foglio V° (**beni del corpo A**)

p.lla 176;

...omissis...altri beni non oggetto di perizia

Atto di Compravendita del Notaio Giuseppe Boschetti di Vicenza in data 04.04.1987 rep. 58.737

trascritto in data **07.05.1987** ai NN. 2.999/2.445 presso la Conservatoria RR.II. di Schio

Contro

A favore di per la quota di 1/3 piena proprietà ciascuno

Immobili: Comune di Isola Vicentina – Catasto Fabbricati – foglio 19 (**beni del corpo B**)

p.lla 29;

p.lla 30;

Atto di Compravendita del Notaio Paolo Dianese di Vicenza in data 31.12.1997 rep. 77.667

trascritto in data **30.01.1998** ai NN. 619/499 presso la Conservatoria RR.II. di Schio

Contro **per la quota di 1/1 piena proprietà**

A favore di

quota di 1/1 piena proprietà (ramo d'azienda)

Immobili: Comune di Isola Vicentina – Catasto Fabbricati – foglio 19 (**beni del corpo A**)

p.lla 169 sub 7 graff. 223

p.lla 169 sub 3

p.lla 221 sub 2 (B.C.N.C. area di corte comune a p.lla 169 sub 3 e 7)

p.lla 299 (B.C.N.C. area di corte comune a p.lla 169 sub 3 e 7)

Atto di Compravendita del Notaio Paolo Dianese di Vicenza in data 26.03.1998 rep. 78.556

trascritto in data **22.04.1998** ai NN. 2.540/1.896 presso la Conservatoria RR.II. di Schio

Contro **per la quota di 1/1 piena proprietà**

A favore di

quota di 1/1 piena proprietà

Immobili: Comune di Isola Vicentina – Catasto Terreni – foglio 19 (**beni del corpo A**)

p.lla 176

Denuncia di Successione dell'Uff. Registro Vicenza 1 in data 01.03.2017 rep. 165/9990/17

trascritto in data **14.03.2017** ai NN. 2.496/1.903 presso la Conservatoria RR.II. di Schio

Contro per la quota di **1/3 piena proprietà**

A favore di

quota di **1/3 piena proprietà**

Immobili: Comune di Isola Vicentina – Catasto Terreni – foglio 19 (**beni del corpo B**)

p.lla 29 e p.lla 30

...omissis....altri beni non oggetto di pignoramento

Denuncia di Successione dell'Uff. Registro Vicenza 1 in data 18.08.2021 rep. 362985/88888/21

trascritto in data **23.08.2021** ai NN. 9.930/7.383 presso la Conservatoria RR.II. di Schio

Contro per la quota di **1/6 piena proprietà**

A favore di

quota di **1/6 piena proprietà**

Immobili: Comune di Isola Vicentina – Catasto Terreni – foglio 19 (**beni del corpo B**)

p.lla 29 e p.lla 30

Accettazione tacita di eredità - Notaio Boschetti Francesca di Vicenza del 22.02.2022 rep. 26.438/9.691

trascritto in data **04.03.2022** ai NN. 2.228/1.638 presso la Conservatoria RR.II. di Schio

Contro per la quota di **1/3 piena proprietà**

A favore di

quota di **1/3 piena proprietà**

Immobili: Comune di Isola Vicentina – Catasto Terreni – foglio 19 (**beni del corpo B**)

p.lla 29 e p.lla 30

Note: rifer. a successione trascritta il **14.03.2017** ai NN **2.496/1.903**

Accettazione tacita di eredità del Notaio Boschetti Francesca di Vicenza in data 22.02.2022 rep.

26.438/9.691

trascritto in data **04.03.2022** ai NN. 2.229/1.639 presso la Conservatoria RR.II. di Schio

Contro per la quota di **1/6 piena proprietà**

A favore di

quota di **1/6 piena proprietà**

Immobili: Comune di Isola Vicentina – Catasto Terreni – foglio 19 (**beni del corpo B**)

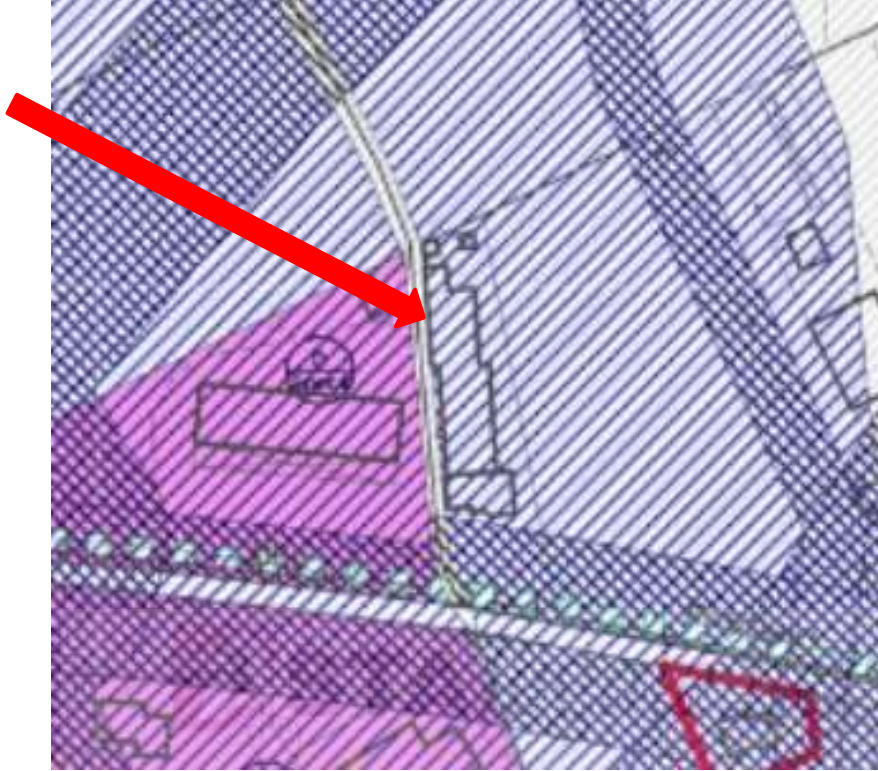
p.lla 29 e p.lla 30

Note: rifer.a successione trascritta il **23.08.2021** ai NN **9.930/7.383**

QUESITO 6 – VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA

C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) – zona urbanistica Z.T.O. “E2” Agricola

L’edificio ricade in zona agricola e con vincoli ambientali



ZONE AGRICOLE



sottozona E2



vincolo di cui al D.Lgs. 490/99 (ex Galasso)

COMUNE DI ISOLA VICENTINA

Provincia di Vicenza

☎ (0444) 599133-37-31- 599199 fax
e-mail : tecnico@comune.isola-vicentina.vi.it
http : www.comune.isola-vicentina.vi.it



p.i. 00740270244
cod.fisc. 80014150249

←----- Ufficio Tecnico ----->
CDU/52/2022
Isola Vicentina, 04/08/2022 Prot. 11114

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

ai sensi dell' art. 30 comma 3) – DPR 380/2001

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTA

l'istanza formulata da **Zanotto Giuseppe** il 20/07/2022 prot. n.10438 intesa ad ottenere il rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3) – DPR 380/2001;

VISTI

gli atti esistenti in ufficio;

VISTO

il decreto del Sindaco di conferimento delle funzioni di cui al 3° comma dell'art. 6 della legge 127/97 per l'area settoriale di competenza;

VISTI

- il Piano di Assetto del Territorio approvato con delibera di Giunta Regionale n. 3085 del 21.10.2008 e successiva variante D.C.C. n. 3 del 14.03.2019
- il Piano degli Interventi vigente approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 26.05.2021 e pubblicato all'albo pretorio il 14.06.2021, efficace dal 29.06.2021

CERTIFICA

ai sensi dell'art. 30 comma 3) – DPR 380/2001, che i terreni siti nel territorio comunale e censiti alla sezione **unica**

Foglio 19 mapp. 169 , 384 , 386 , 387 , 388

hanno la destinazione urbanistica sotto indicata

Foglio	Mappale	Z.T.O.	Vincoli	PUA
19	169	Z.T.O. "E2" AREE RURALI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLA E PRODUTTIVA (ART. 27)	Vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 (ex Galasso) Vincolo di rispetto stradale	
19	384	Z.T.O. "E2" AREE RURALI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLA E PRODUTTIVA (ART. 27)	Vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 (ex Galasso)	
19	386	Z.T.O. "E2" AREE RURALI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLA E PRODUTTIVA (ART. 27)	Vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 (ex Galasso)	
19	387	Z.T.O. "E2" AREE RURALI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLA E PRODUTTIVA (ART. 27)	Vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 (ex Galasso)	

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra | Giuseppe Antonio Zanotto
architetto | Emanuela Sbrissa
ingegnere | Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)

19	388	Z.T.O. "E2" AREE RURALI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLA E PRODUTTIVA (ART. 27)	Vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 (ex Galasso) Vincolo di rispetto stradale	
----	-----	---	---	--

Le Norme Tecniche Operative sono disponibile alla sezione "Amministrazione Trasparente" >"Pianificazione e governo del territorio">"PAT – PI" del sito www.comune.isola-vicentina.vi.it.

Si rilascia il presente certificato in carta semplice ai sensi dell'art.18 DPR 115/2002..

IL RESPONSABILE DEL
Settore Urbanistica/Edilizia Privata
Marangoni geom. Daniele
Firmato digitalmente



Comune di Isola Vicentina Prot. n. 0011114 del 04-09-2022 partenza Cat. 6 Cl. 3

ART. 27 DISCIPLINA PARTICOLARE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE DI TIPO "E".

1. Definizioni

Gli interventi edilizi in funzione dell'attività agricola nei limiti previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, sono precisati nella seguente tabella sinottica in riferimento alle diverse sottozone:

Zona	Interventi su edifici esistenti in zona agricola	Residenza		Annessi	Edifici non più funzionali (art. 44, punto. 5 L.r. 11/2004)	Edifici di pregio (art. 40, comma. 5 L.r. 11/2004)	Modesti manufatti (art. 44, 5ter, quinquies, sexies, L.r. 11/2004)
		Ampliamenti (art. 44, punto 4, lett. a-b-c e punto. 5 L.r. 11/2004)	Nuova edificazione				
E1	Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione	Fino a 800 mc comprensivi esistente	NO	Si a nuovi annessi da parte di imprenditore agricolo con piano aziendale (art.48 7ter a.3)	Si, previa schedatura del P.I	Si, previa schedatura del P.I	Si secondo prontuario
		Si da parte di imprenditore agricolo con piano aziendale (art.44 4°lett.a) fino a 200 mc per addetto o familiare per un max di 1200 mc					
		Per usi agrituristici, fino a 1.200 mc					
E2	Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione	Fino a 800 mc comprensivi esistente	Si, da parte di imprenditore agricolo con piano aziendale (art.44 4°lett.b) fino a 600 mc ampliabili di 100 mc per addetto o familiare per un max di 1200 mc	Si a nuovi annessi da parte di imprenditore agricolo con piano aziendale (art.48 7ter a.3)	Si, previa schedatura del P.I	Si, previa schedatura del P.I	Si secondo prontuario
		Si da parte di imprenditore agricolo con piano aziendale (art.44 4°lett.a) fino a 200 mc per addetto o familiare per un max di 1200 mc					

COMUNE DI ISOLA VICENTINA – PIANO DEGLI INTERVENTI – Variante n. 9
NORME TECNICHE OPERATIVE

		Per usi agrituristici, fino a 1.200 mc					
E3	Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione	Fino a 800 mc comprensivi esistente	SI, da parte di imprenditore agricolo con piano aziendale (art.44 4°lett.b) fino a 600 mc ampliabili di 100 mc per addetto o familiare per un max di 1200 mc	SI a nuovi annessi da parte di imprenditore agricolo con piano aziendale (art.48 7ter a.3)	SI, previa schedatura del P.I	SI, previa schedatura del P.I	SI secondo prontuario
		SI da parte di imprenditore agricolo con piano aziendale (art.44 4°lett.a) fino a 200 mc per addetto o familiare per un max di 1200 mc					
		Per usi agrituristici, fino a 1.200 mc					
E4	Tutti gli interventi previsti dal PRG/PI	Tutti gli interventi previsti dal PRG/PI	Tutti gli interventi previsti dal PRG/PI	Tutti gli interventi previsti dal PRG/PI	Tutti gli interventi previsti dal PRG/PI	Tutti gli interventi previsti dal PRG/PI	SI secondo prontuario

2. Indicazioni particolari per le diverse sottozone

2.1 sottozone "E/1"

Nelle sottozone "E/1" per gli edifici compresi all'interno delle schede B sono consentiti unicamente gli interventi ivi previsti mentre sugli altri edifici sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione parziale e totale.

Ogni intervento edificatorio, in tali zone, deve essere esaminato dalla Commissione Locale per il Paesaggio, e sottoposto alla medesima istruttoria prevista dall'art. 49, comma 1, lett. n bis) della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.

E' fatto divieto in tali zone di costruire annessi interrati e/o seminterrati al di fuori del sedime delle preesistenze rurali.

Nelle tavole di P.I. sono individuate le aree e gli elementi di particolare valore paesaggistico; essi comprendono le zone vincolate ai sensi del Dlgs. 42/2004.

In queste zone è vietato procedere a movimenti di terra, abbattimento di alberature, aperture di strade carrabili, fatta eccezione per le opere funzionali all'attività agricola e alla difesa del suolo.

La posa dei cavi delle telecomunicazioni o della distribuzione dell'energia elettrica deve essere interrata o comunque effettuata in modo tale da non creare disturbo al paesaggio.

2.2 sottozone "E2".

Nelle sottozone "E/2" per gli edifici compresi all'interno delle schede B sono consentiti unicamente gli interventi ivi previsti.

L'ubicazione degli edifici di progetto e l'accesso alla pubblica via dovranno essere conformi alle norme stabilite dal nuovo Codice della strada ed in particolare dovranno garantire la sicurezza della circolazione.

Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate all'interno degli aggregati abitativi esistenti o, qualora non vi siano tali aggregati, in ambiti che garantiscano la massima integrità del territorio agricolo e che, comunque, vengano a costituire un nuovo aggregato abitativo inteso come il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca

ART. 37 INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

1. Indirizzi generali

Il P.I. distingue le infrastrutture viarie da mantenere e riqualificare e quelle di nuovo impianto.

Le infrastrutture da mantenere e riqualificare possono essere interessate da interventi manutentivi e di riqualificazione funzionale e ambientale mediante la razionalizzazione delle sedi, realizzazione di piste ciclabili, di marciapiedi e spazi pedonali, privi di barriere architettoniche, convenientemente illuminati ed alberati.

Per quanto possibile, le carreggiate stradali non sono utilizzabili per il parcheggio degli autoveicoli.

Le attrezzature viarie di nuovo impianto, in relazione di piani attuativi, sono rappresentate da nuove sedi stradali da costruire garantendo il corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente attraversato e dovranno essere realizzate a cura e spese delle singole ditte lottizzanti.

Il PI recepisce, a titolo ricognitivo, il progetto SPV inserendo nella parte nord del territorio comunale (loc. Vallugana) fino alla connessione sulla SP 46 la Viabilità finestra e accesso mezzi di emergenza "galleria Malo" secondo il progetto definitivo approvato con Decreto n. 108 del 12/11/2013 e progetto esecutivo approvato con Decreto n. 124 del 23.12.2013 del Commissario Delegato, al quale si rimanda.

2. Portici pubblici o ad uso pubblico

E' sempre consentita la costruzione di portici e gallerie pubbliche o di uso pubblico nel rispetto delle modalità precisare dall'art. 44 del RET.

ART. 45 VINCOLI E TUTELE

1. Nelle tavole del P.I. sono riportati i perimetri delle aree sottoposte a particolari vincoli di edificazione, derivanti dall'applicazione delle leggi vigenti.

d) Vincolo di rispetto stradale

Riguarda quelle aree destinate al rispetto delle strade secondo le norme del vigente Codice della Strada. In tali aree non è consentita alcuna edificazione ad eccezione di quanto previsto per le pertinenze stradali (di distribuzione dei carburanti, impianti di lavaggio rapido, parcheggi con attrezzature di supporto come chioschi e simili).

Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del PRC ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali, sono ammessi gli interventi di cui alla LR 11/04, art.41, comma 4ter.

i) Vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 (ex Galasso)

Si riferisce alle are destinate al rispetto dei fiumi e dei corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11.12.1933, n. 1775, compreso quanto disposto con provvedimento del Consiglio Regionale 28.6.1994, n. 940, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.

Titoli e documenti urbanistici, cronologicamente per anno, rilasciati dal Comune di Isola

Vicentina:

- 1969 – **Autorizzazione per Costruzioni Edilizie** n. 201 del 11.07.1969
1971 – **Licenza di agibilità falegnameria** del 09.03.1971
1971 – **Licenza edilizia** n. 348 del 30.11.1971
1972 – **Licenza di agibilità falegnameria** del 05.08.1972
1973 – **Licenza edilizia** n. 446 del 05.07.1973
1974 – **Licenza edilizia** n. 531 del 07.05.1974
1976 – **Licenza edilizia** n. 657 del 16.03.1976
1998 – **Concessione in sanatoria** n. 700 prot. 1684/86 del 09.12.1998
1998 – **Agibilità tettoia** prot. 1684/86 del 09.12.1998
1999 – **Concessione edilizia** n. 30 prot. 9004/1105/tec./97 del 03.02.1999

Rispondenza unità immobiliare ai provvedimenti autorizzativi

Comparazione stato di fatto e stato approvato - difformità riscontrate (SI/NO): SI

Descrizione delle difformità: **modifiche prospettiche ed interne e tettoie abusive, oltre a rimuovere la cabina elettrica (vedere CE del 1999). In via previsionale la spesa per ripristini, prestazioni tecniche e sanzioni per sanare è prevista in 20.000,00 €.**

Sanabilità delle difformità

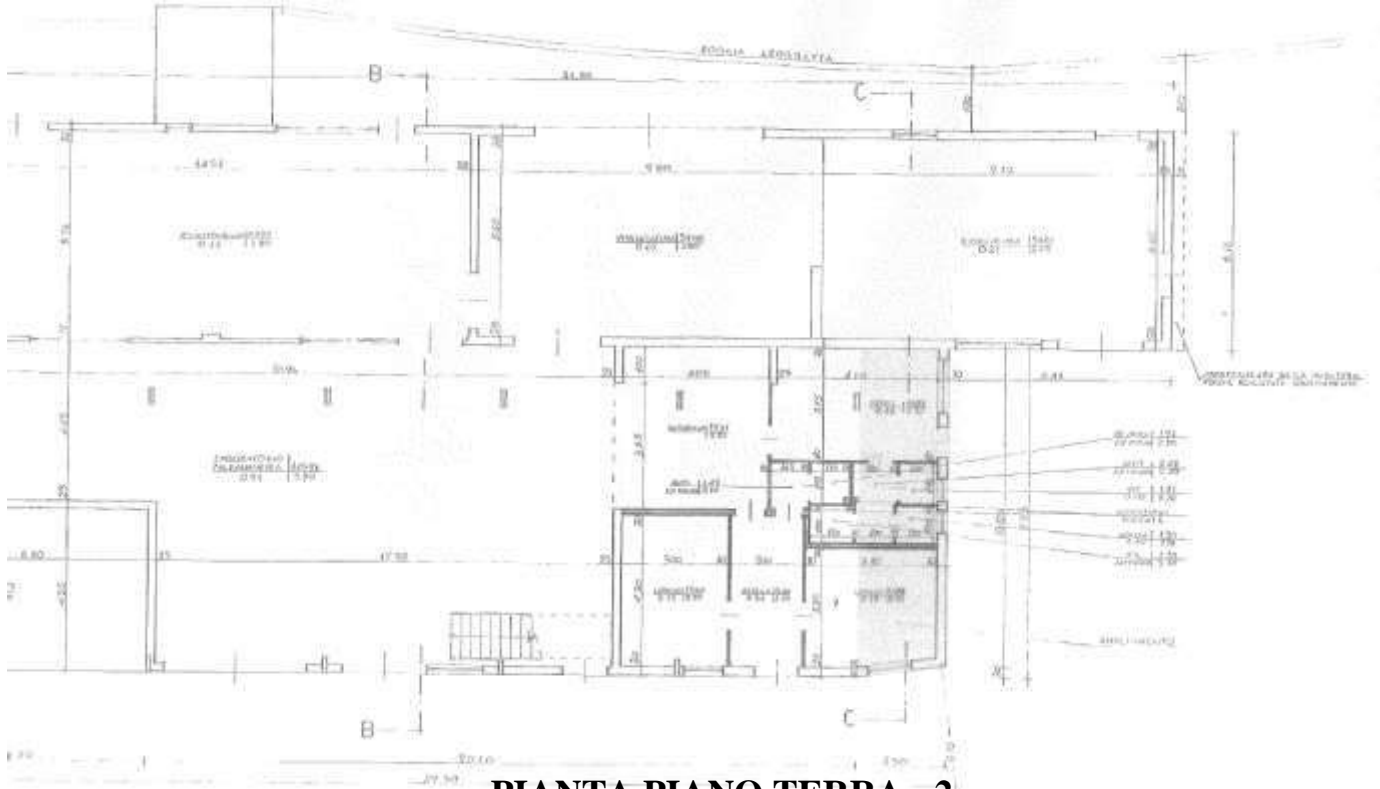
Gli interventi sono (indicare se sanabili / non sanabili): sono sanabili mediante ripristino/rimozione opere abusive realizzate e con sanatoria ordinaria per modifiche prospettiche ed interne.

Costi per difformità riscontrate

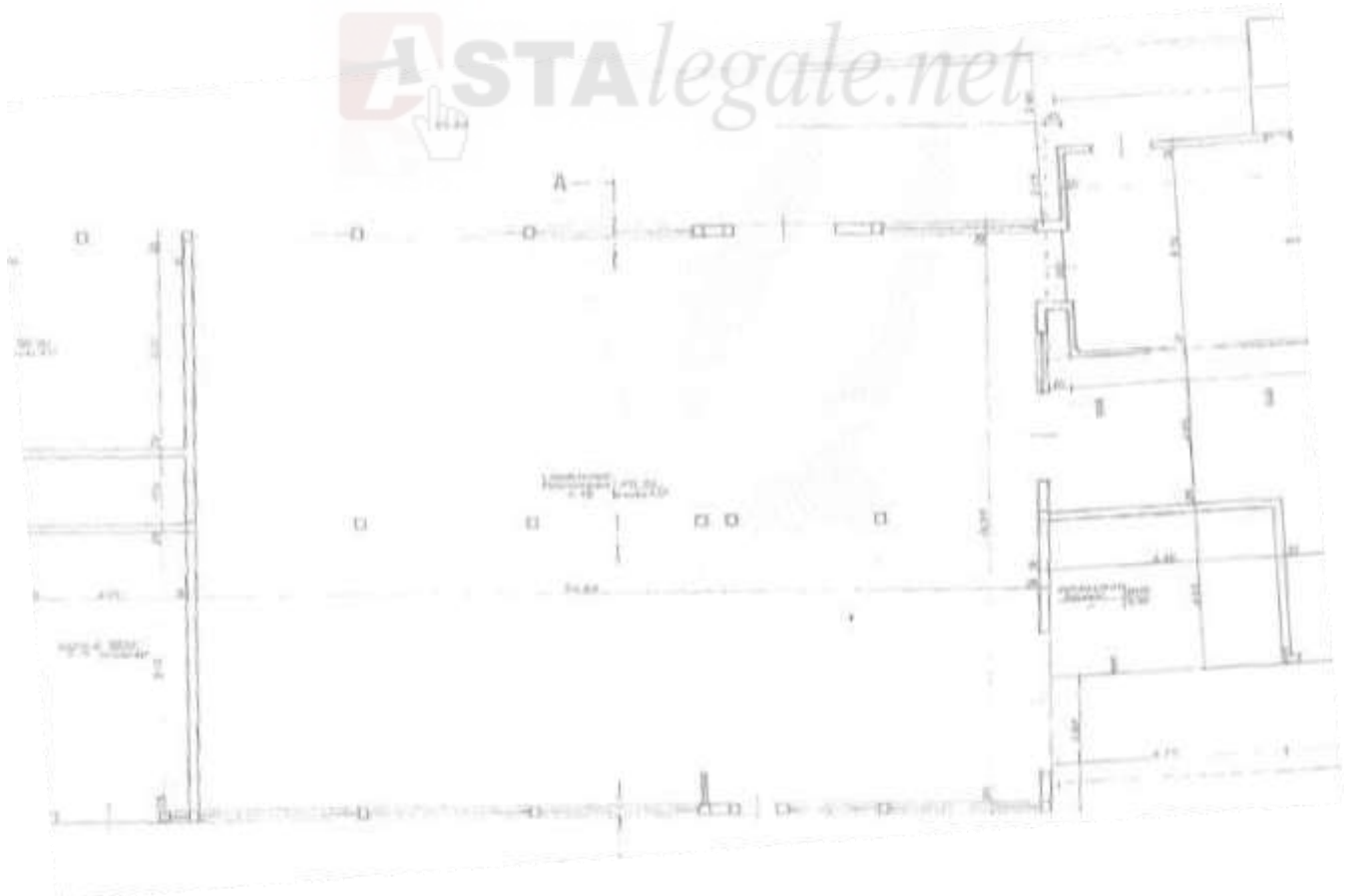
Costo regolarizzazione € 20.000,00

(vai a **SCHEDA SINTETICA**)

PIANTA PIANO TERRA - 1



PIANTA PIANO TERRA - 2



GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

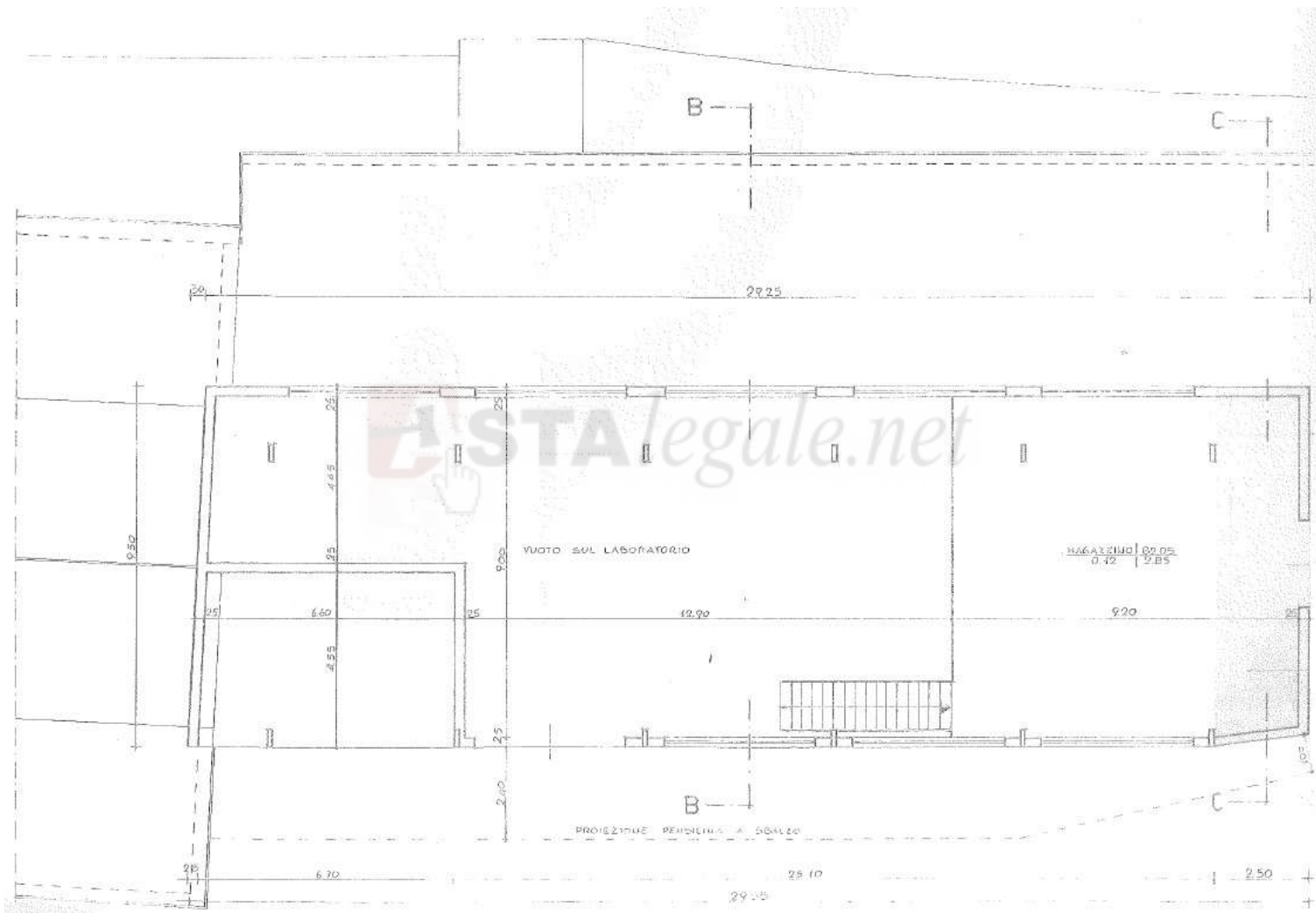
geometra | Giuseppe Antonio Zanotto
architetto | Emanuela Sbrissa
ingegnere | Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)

PIANTA PIANO TERRA – 3



PIANTA PIANO PRIMO

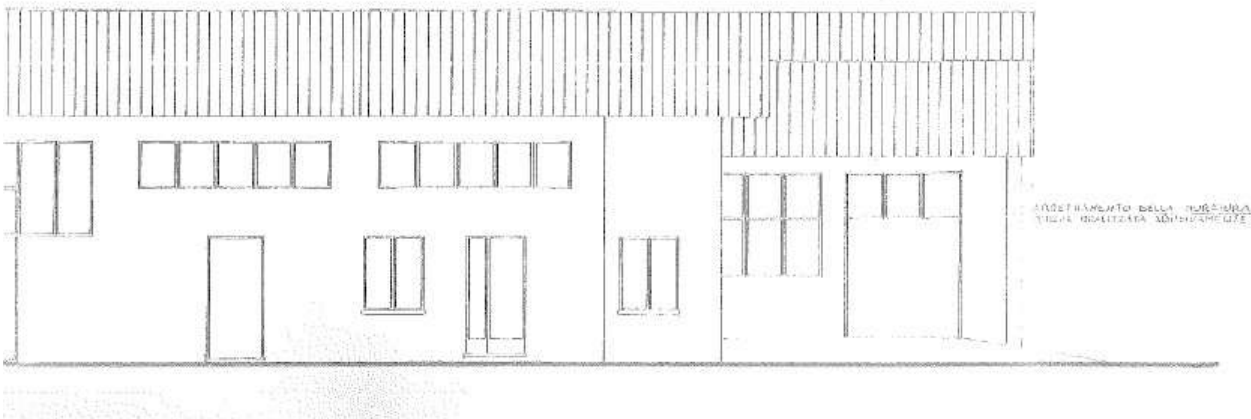
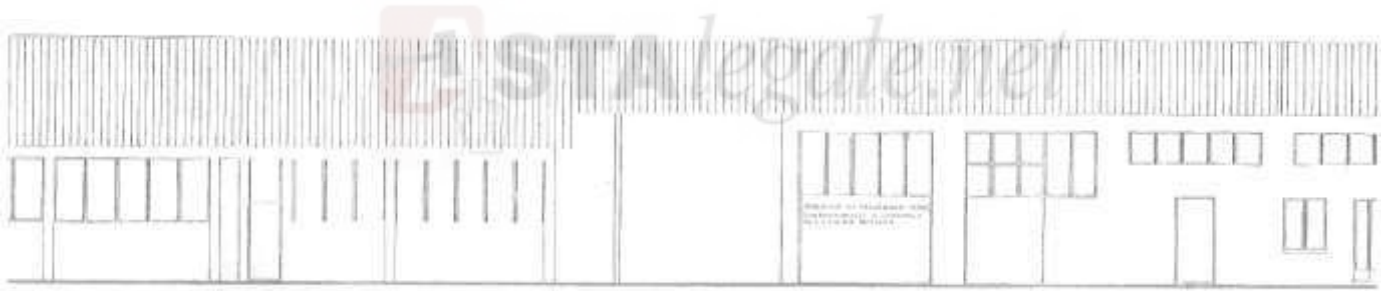
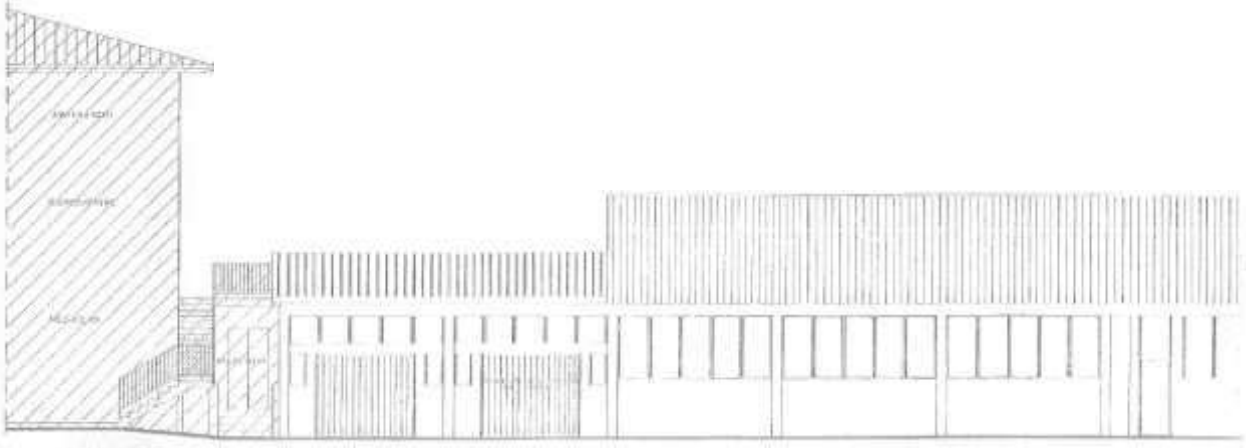


GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra | Giuseppe Antonio Zanotto
architetto | Emanuela Sbrissa
ingegnere | Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)

PROSPETTO EST

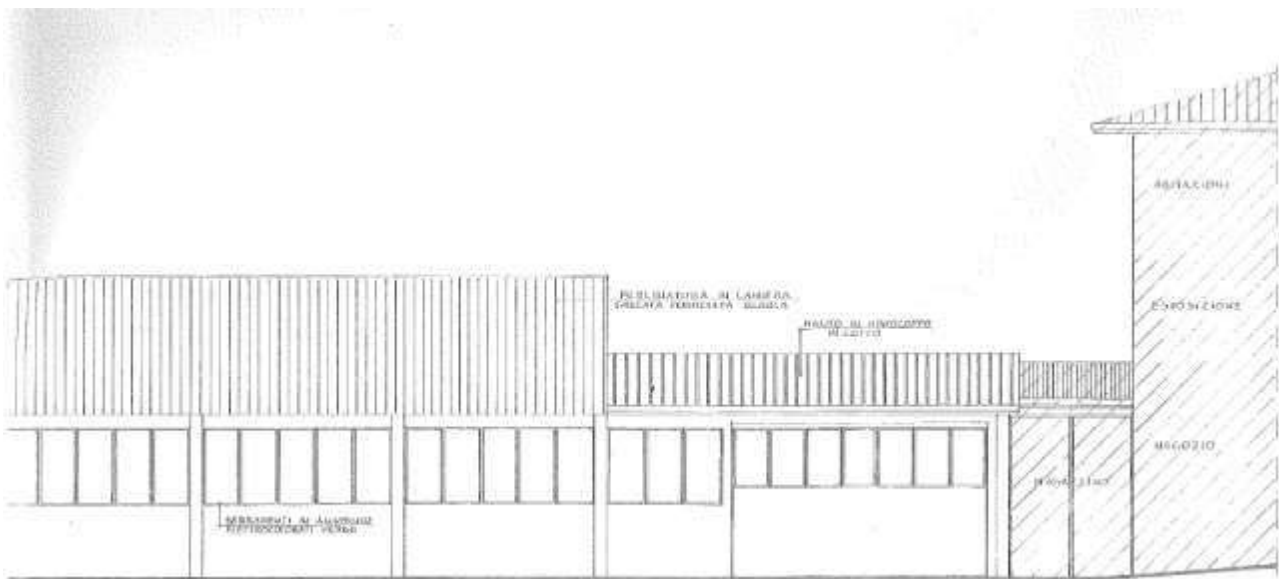
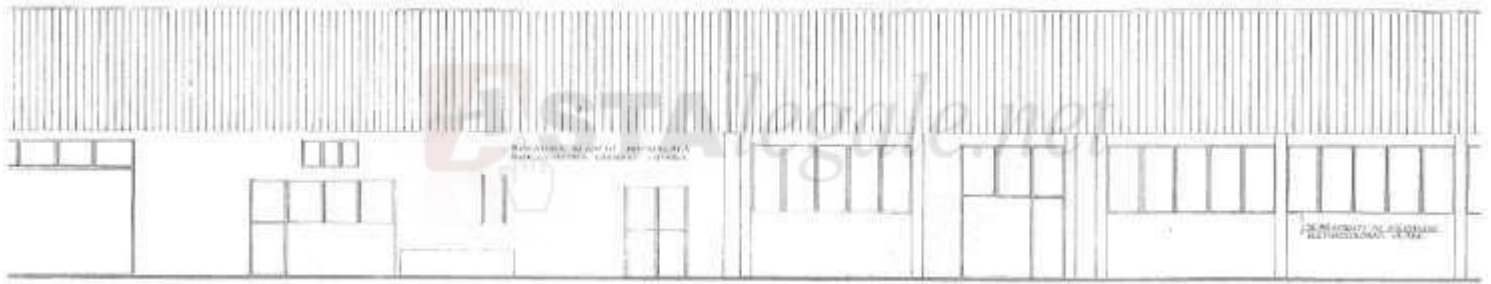
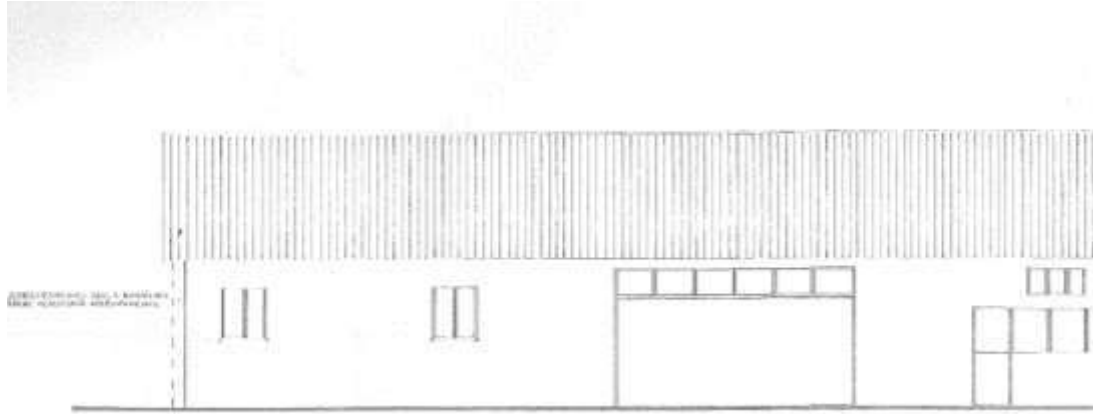


GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra | Giuseppe Antonio Zanotto
architetto | Emanuela Sbrissa
ingegnere | Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)

PROSPETTO OVEST



GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

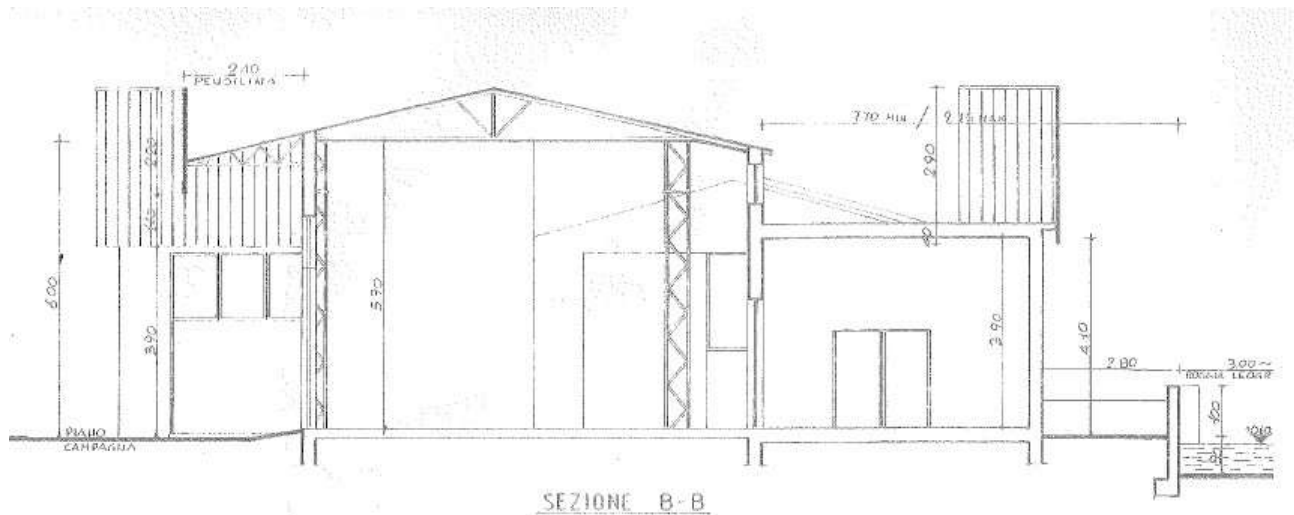
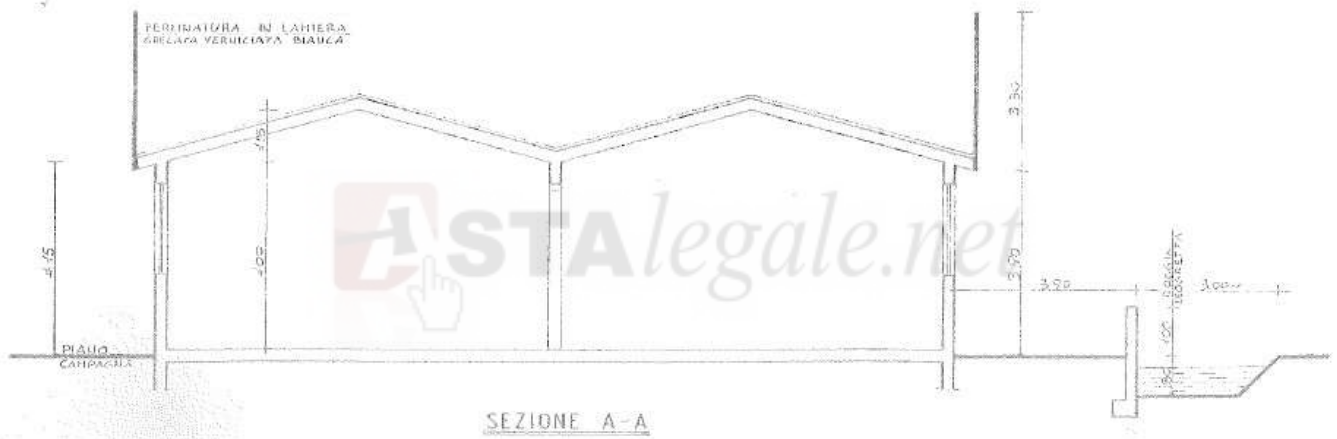
geometra | Giuseppe Antonio Zanotto
architetto | Emanuela Sbrissa
ingegnere | Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)

PROSPETTO NORD



SEZIONE A-A – B-B

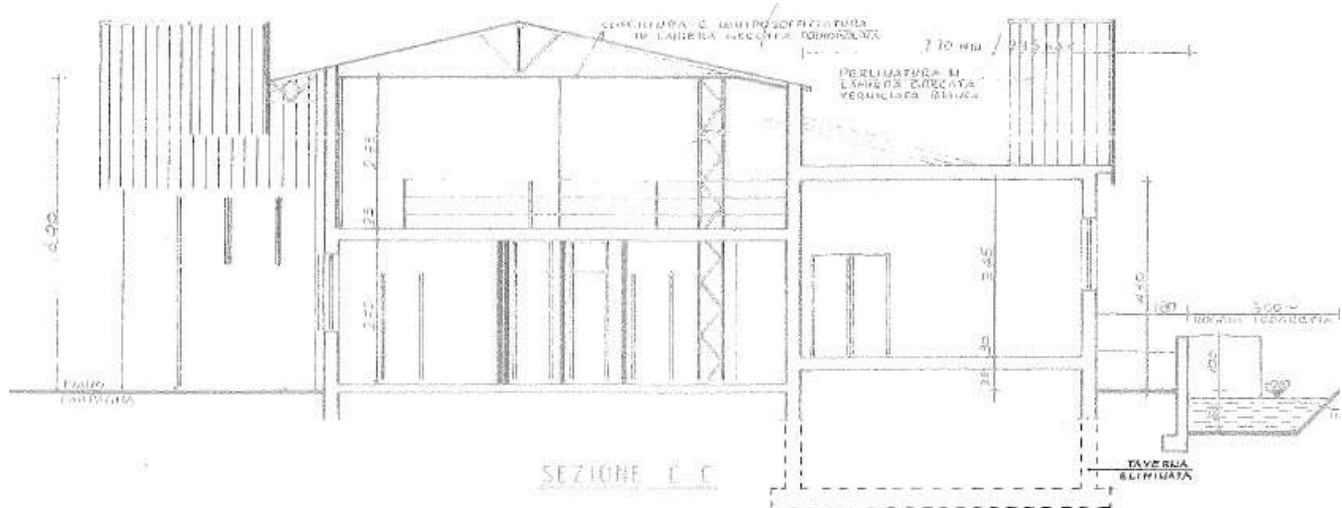


GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

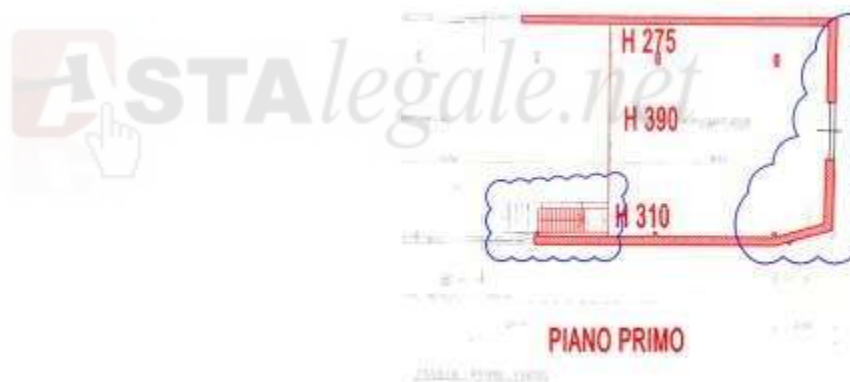
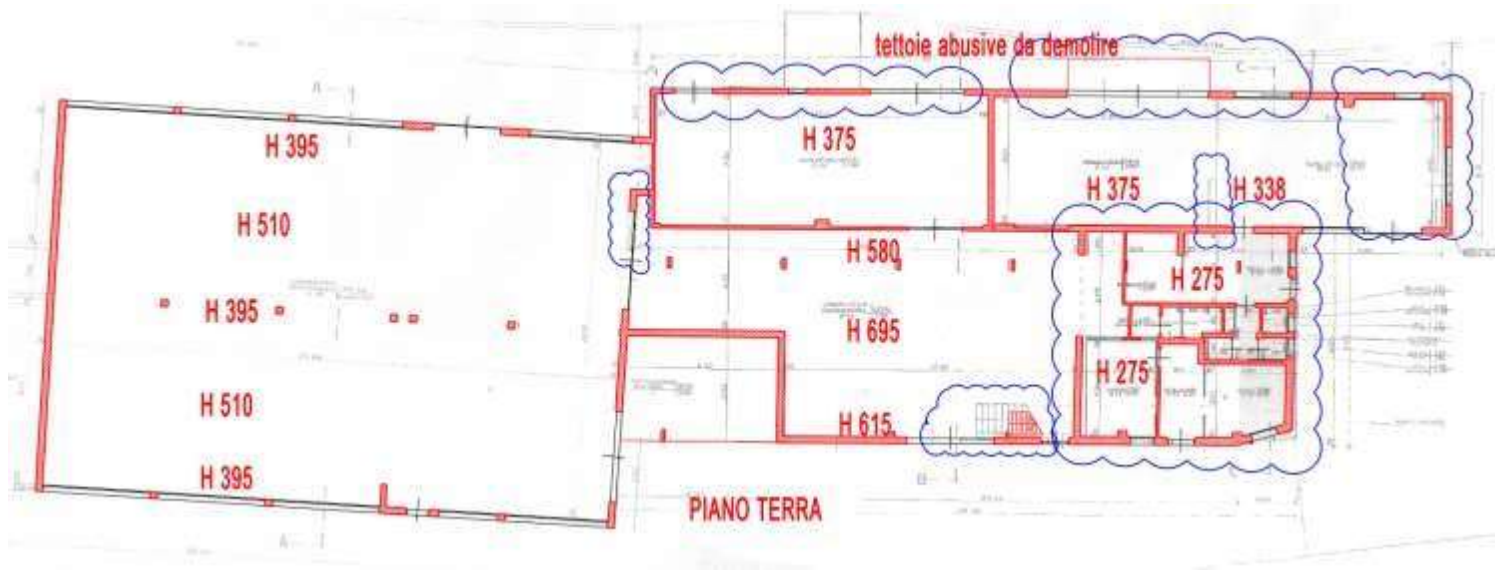
geometra | Giuseppe Antonio Zanotto
architetto | Emanuela Sbrissa
ingegnere | Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)

SEZIONE C-C

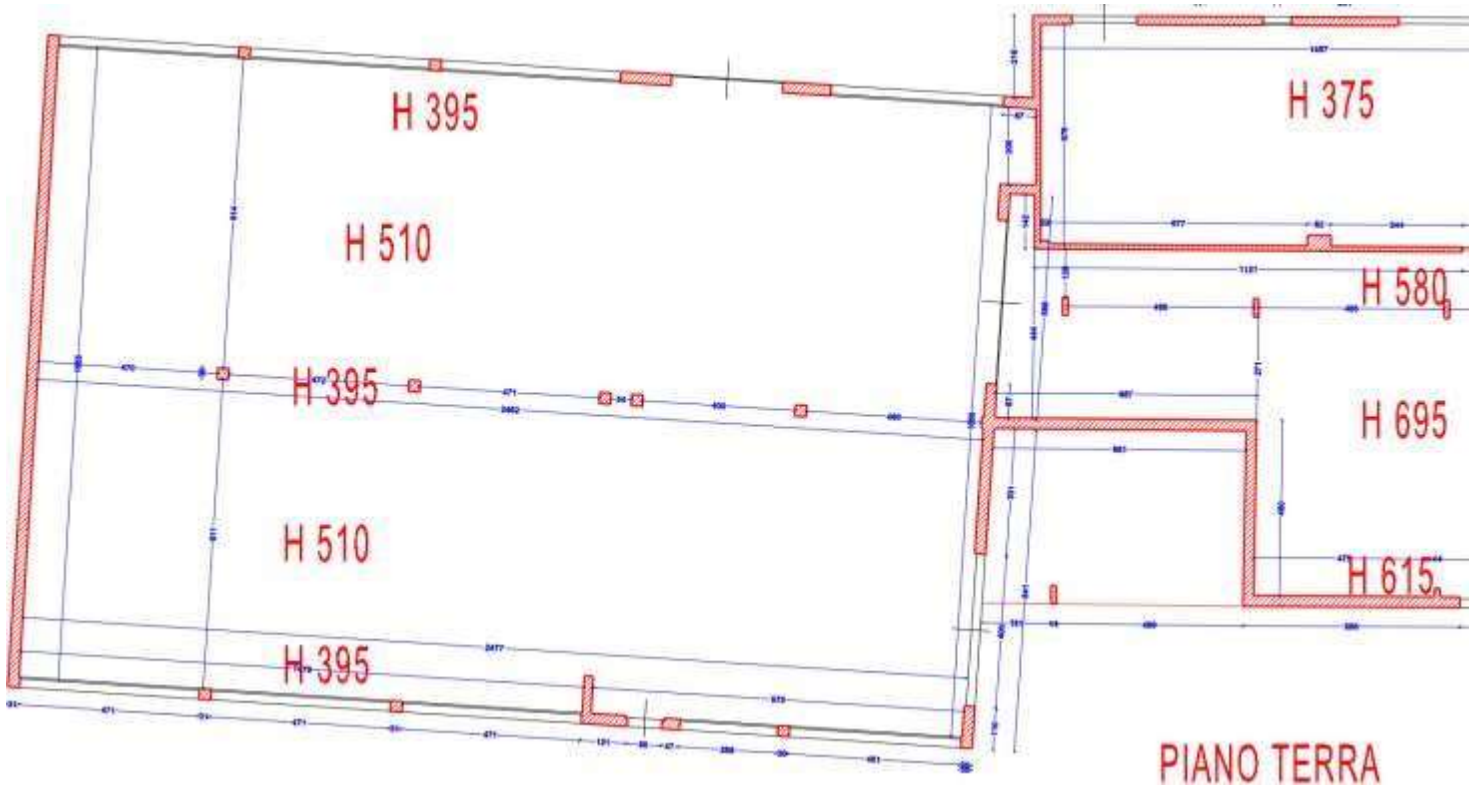


Verifica conformità - stato rilevato e comparazione con stato approvato

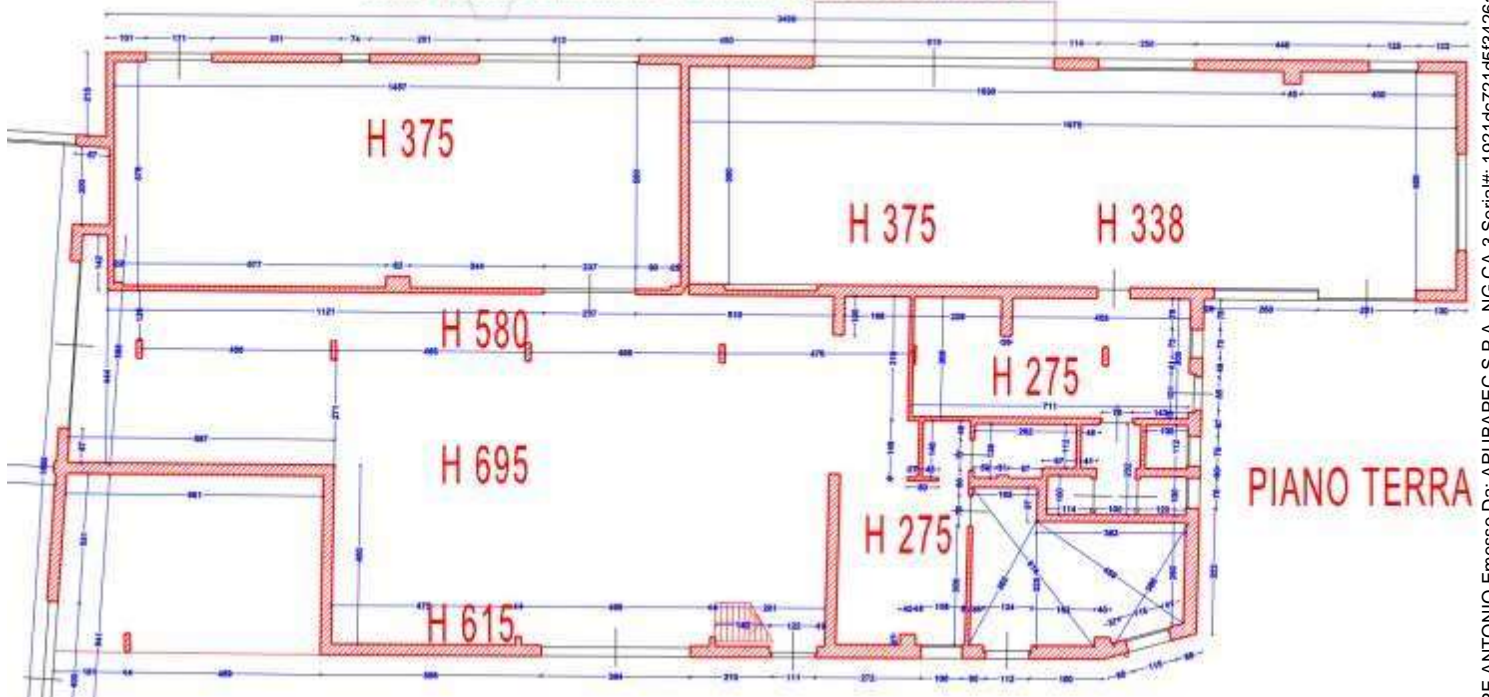


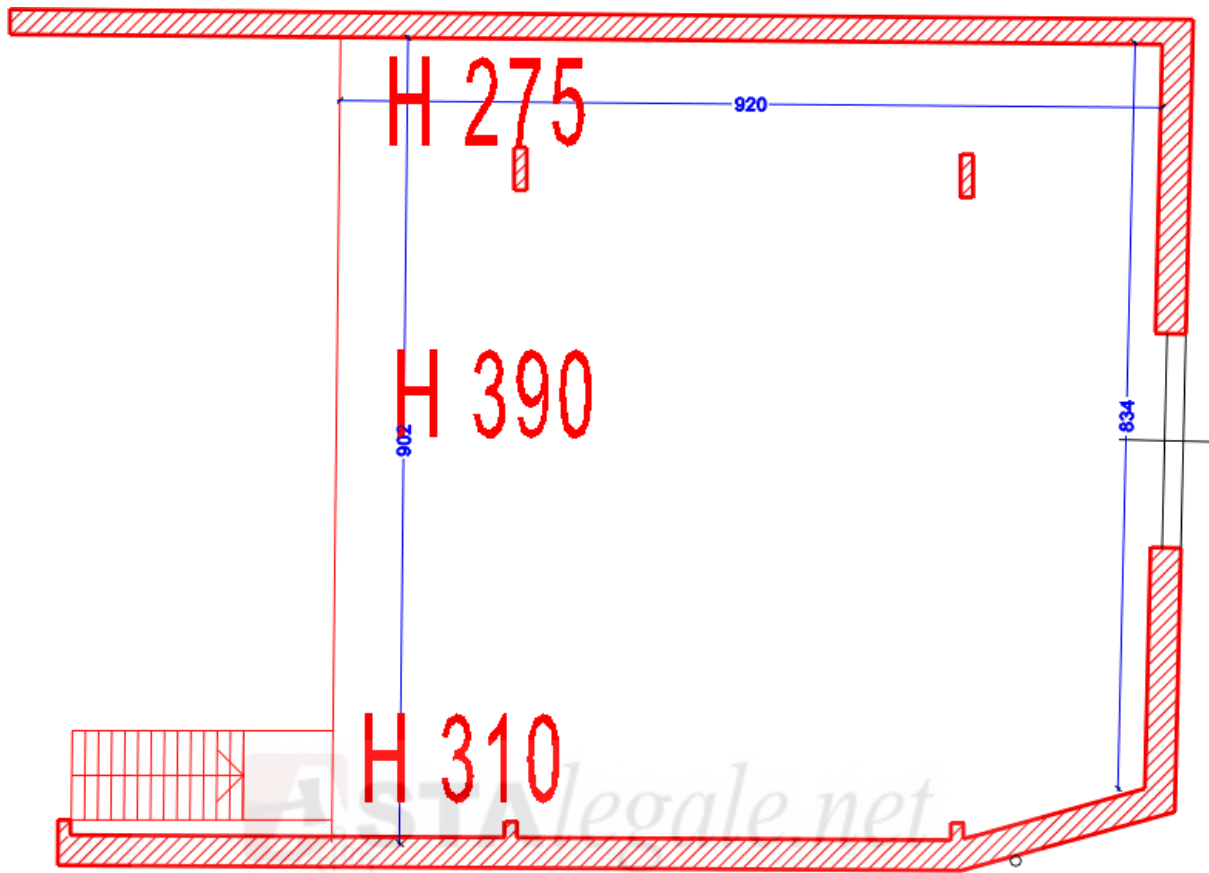
Diffomità principali riscontrate: modifiche interne e prospettiche, tettoie e cabina elettrica da rimuovere in quanto non autorizzate .

Stato rilevato



ASTAlegale.net
tettoie abusive da demolire e cabina elettrica da rimuovere





PIANO PRIMO

QUESITO 7 – STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE (CORPO A)

Immobilabile occupato da (generalità di chi occupa l'immobile):

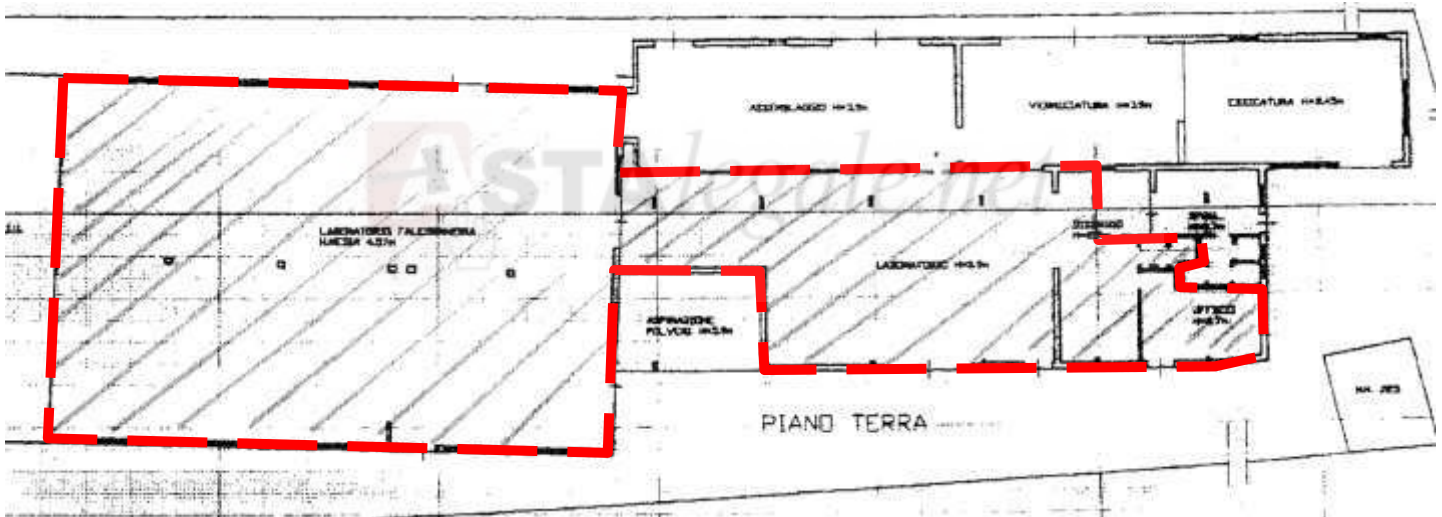
Occupato da

Titolo di occupazione

(sine titolo – senza titolo opponibile alla procedura - ovvero indicare il titolo – es. comodato o locazione o assegnazione coniuge -, affitto d'azienda, ecc., data certa documentata, ammontare eventuale canone, congruità ex art. 2923 co. III c.c. del canone stesso) (vai a SCHEDA SINTETICA)

Contratto di locazione parziale immobile ad uso non residenziale (come deposito) registrato a Vicenza in data 18.07.2017 – serie 3T – numero 1663 – durata dal 15.07.2017 al 14.07.2023 – importo canone annuo € 21.600,00 (1.800,00 € al mese). Essendo stato il pignoramento trascritto in data 10.05.2017, prima del contratto, questo non risulta opponibile alla procedura. L'affitto sarebbe comunque congruo, considerando una superficie netta locata di 605,29 m² avremo un valore di 2,97 €/m² e le 7 offerte di locazione rilevate ad aprile 2019 danno un valore medio di 2,59 €/m² per metrature dai 320 ai 1.150 m². La rimanente porzione di immobile non è occupata.

Si riporta la pianta con evidenziata la parte locata



SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) **Domande giudiziali:** NO
- 2) **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:** SI – vedasi Quesito n. 10
- 3) **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge:** NO
- 4) **Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale:** NO
- 5) **Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo:** NO
- 6) **Esistenza di Regolamento condominiale:** NO - Trascritto://
- 7) **Sequestri Penali:** NO (vai a SCHEDA SINTETICA)

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra | Giuseppe Antonio Zanotto
architetto | Emanuela Sbrissa
ingegnere | Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)

SEZIONE B: Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura o il cui prezzo di regolarizzazione è stato detratto dal valore a base d'asta

1) ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO PRECEDENTE IL PIGNORAMENTO: SI

1) Nota di Iscrizione R.G. 3.392 e R.P. 408 del 20.03.1999

**Ipoteca Volontaria – Mutuo Fondiario – Notaio Dianese Paolo di Vicenza del 25.02.1999 rep.82.201
Capitale 350.000.000 £ - iscr. 700.000.000 £ – data 20.03.1999**

Favore di Banco Ambrosiano Veneto S.p.A.

Esecutato –

Quota 1/1 di piena proprietà

Comune di Isola Vicentina - Catasto Terreni – foglio 19 (**beni del corpo A**)

P.lla 176;

Comune di Isola Vicentina - Catasto Fabbricati – foglio 19 (**beni del corpo A**)

P.lla 169 sub 7 graff. 223;

P.lla 169 sub 3;

P.lla 221 sub 2;

P.lla 299;

2) Nota di Iscrizione R.G. 11.242 e R.P. 1.740 del 07.12.2016

**Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo – Tribunale di Vicenza del 02.11.2016 rep.3.297/2016
Capitale 113.975,52 € - iscr. 125.000 € – data 07.12.2016**

Favore di

Esecutato –

Quota 1/1 di piena proprietà

Comune di Isola Vicentina - Catasto Fabbricati – foglio 19 (**beni del corpo A**)

P.lla 169 sub 10 graff. p.lla 223 opifici cat. D/1;

2) PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI;

15.04.2022 – trascrizione Pignoramento

3) Nota di Trascrizione R.G. 4.546 e R.P. 3.442 del 10.05.2017 (beni del corpo A)

Pignoramento dell'Uff. Giud. Tribunale di Vicenza del 11.04.2017 rep. 3.245/2017 (E.I. 273/2017)

Favore

Esecutato –

Quota 1/1 di piena proprietà

Comune di Isola Vicentina - Catasto Fabbricati – foglio 19

P.lla 169 sub 10 graff. p.lla 223 opifici cat. D/1;

4) **Nota di Trascrizione R.G. 4.037 e R.P. 3.023 del 15.04.2022 (beni del corpo B)**

Pignoramento dell'Uff. Giud. Tribunale di Vicenza del 21.03.2022 rep. 1.454/2022 (E.I. 162/2022)

Favore

Esecutato –

Quota 1/1 di piena proprietà

Comune di Isola Vicentina – Catasto Terreni – foglio 19

P.lla 384 di 70 m²;

P.lla 386 di 220m²;

P.lla 387 di 95 m²;

P.lla 388 di 270 m²;

(vai a SCHEDA SINTETICA)

3) **DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE** (rif. pag. 42)

- **Costo regolarizzazione € 20.000,00**

da detrarre da prezzo base d'asta

4) **DIFFORMITÀ CATASTALI** (rif. pag. 33)

- **Costo regolarizzazione € 3.000,00** da detrarre da prezzo base d'asta

QUESITO 9 – VERIFICA BENI PIGNORATI SU SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati ricadono su suolo demaniale: NO

(vai a SCHEDA SINTETICA)

QUESITO 10 – ESISTENZA PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

I beni pignorati son gravati da livelli, censo od uso civico:

Non risultano gravami per livelli, censo od uso civico, esiste una servitù urbanistica a favore dei beni pignorati che di seguito si riporta testualmente.

Trascrizione in data 04.03.2022 ai NN. 2.230/1.640 - Conservatoria RR.II. di Schio

Atto di Compravendita con costituzione di servitù

Notaio Boschetti Francesca di Vicenza in data 22.02.2022 rep. 26.438/9.691

“viene, inoltre, costituita dai signori e , come sopra rappresentati, che vi consentono, a carico dei terreni mm.nn. 385 (trecentoottantacinque) e 389 (trecentoottantanove) del Foglio 19 (diciannove) del Catasto Terreni del Comune di Isola Vicentina (VI), come in premessa descritti, e da aversi qui per integralmente riportati e trascritti (Fondo Servente), di loro proprietà, e a favore del vicino m.n. 169 (centosessantanove) sub 12 (dodici), stessi Comune e Foglio del Catasto Fabbricati, pure come in premessa descritto, e da aversi qui per integralmente riportato e trascritto (Fondo Dominante), di proprietà della società , che, come sopra rappresentata, accetta, la servitù derivante dal tenere la costruzione del detto capannone (Fondo Dominante) ad una distanza dal confine con la loro proprietà”

(Fondo Servente), inferiore a quella prevista dalle vigenti Norme Tecniche Operative del vigente P.I. del Comune di Isola Vicentina (VI), visto che, anche dopo l'acquisto dei mm.nn. 384 e 386, stessi Comune e Foglio del Catasto Terreni, detta distanza non è comunque rispettata in taluni punti, e rinunciando, pertanto, i titolari del detto fondo servente a sollevare qualunque eccezione in merito.

Si precisa che deve ritenersi esclusa l'applicazione dell'art. 29, comma 1-bis, della Legge 27 Febbraio 1985 n. 52 e s.m.i., relativamente ai mm.nn. 385 e 389 (fondo servente), in quanto trattasi di mero terreno privo di costruzione, e, relativamente al capannone identificato con la particella 169 sub 12, in quanto

trattasi di fondo dominante, il tutto come le parti, come sopra rappresentate, confermano.

La servitu' si costituisce in questo momento nello stato di fatto in cui gli immobili gravati si trovano cosi' come sono posseduti dalla parte concedente, signori e , in virtu' dei loro titoli.

I signori e , costituenti la servitu', come sopra rappresentati, garantiscono la piena proprieta' e la liberta' dei beni gravati da privilegi fiscali, oneri reali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonche' da diritti di prelazione legali o convenzionali e da persone e cose anche intermedie e prestano, quindi, la piu' ampia garanzia dall'evizione.

Trattandosi di costituzione di servitu' non e' necessario, per la stessa, procedere alle allegazioni e menzioni previste dalla Legge urbanistica vigente.

(vai a SCHEDA SINTETICA)

QUESITO 11 – SPESE GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI

PROCEDIMENTI IN CORSO

Per quanto concerne le spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso:

1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ordinarie condominiali

Nessuno non essendo in condominio.

2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

Nessuno non essendo in condominio.

3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori a data perizia

Nessuno non essendo in condominio.

4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato:

Nessuno oltre alla presente procedura;

QUESITO 12 – VALUTAZIONE DEI BENI

Metodo di valutazione

Il valore di mercato dell'immobile sarà stimato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Si utilizzeranno in base alle condizioni di mercato e della tipologia del bene da stimare i metodi del confronto di mercato (MCA - Market Comparison Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

Nel caso in esame, essendo in presenza di un mercato attivo si procederà con la stima con il metodo del confronto di mercato (MCA - Market Comparison Approach), che consiste nel confronto del bene in oggetto con altri immobili simili alienati di recente e riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato, indicando estremi di tali atti e dei relativi conteggi comparativi e alle caratteristiche considerate (consistenza, accessori, epoca della compravendita, stato, ecc.).

FASE 1: INDIVIDUAZIONE DEL CAMPIONE DI DATI IMMOBILIARI

Il campione di dati immobiliare è costituito da tre immobili simili a quella da stimare, siti in zone limitrofe, compavenduti di recente, appartenenti allo stesso segmento di mercato



Comparabile A			
Descrizione dato	compravendita immobile tra soggetti privati		
Tipologia	capannone		
Epoca costruzione/agibilità	EDIFICIO c.2003-2014 a.- APE CL. G 159 KWH/m³ anno		
Comune	Isola Vicentina		
Indirizzo	Via Dell'industria 49-51 - PT-S1-1-2		
Dati catastali	f.06 p.457 D1		
Superfici (m²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	1150,51
	superficie balconi/terrazzi	SUB	0,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,00
	superficie soffitta/deposito	SUS	183,80
	superficie cantina/deposito	SUC	179,89
	superficie autorimessa	SUA	0,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	362,81
Servizi igienici	numero	SER	9
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	2
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	2
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	2
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	04/09/2018
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 258.000,00
Fonte del dato	ATTO NOTAIO Trentin Diego del 04.09.2018 R.9.276		
Foto immobile			

Comparabile B			
Descrizione dato	compravendita immobile tra soggetti privati		
Tipologia	capannone		
Epoca costruzione/agibilità	EDIFICIO c.1968-2001 a. 1988 - APE CL.G 303 KWH/m³ anno		
Comune	Isola Vicentina		
Indirizzo	Via SS. del Pasubio n. 25 - PT		
Dati catastali	f.18 p.188 s.4 D1		
Superfici (m²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	1614,80
	superficie balconi/terrazzi	SUB	0,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	372,67
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	0,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	10089,43
Servizi igienici	numero	SER	5
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	2
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	2
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	2
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	11/07/2018
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 480.000,00
Fonte del dato	ATTO NOTAIO Martini Andrea del 11.07.2018 R.125.835		
Foto immobile			

Comparabile C			
Descrizione dato	compravendita immobile tra soggetti privati		
Tipologia	capannone		
Epoca costruzione/agibilità	EDIFICIO costr.2007-2010 Agib./ - APE CL. D 143 KWH/m³ anno		
Comune	Isola Vicentina		
Indirizzo	Via Villeneuve n. 7 - PT-1		
Dati catastali	f.08 p.1450 D1		
Superfici (m²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	2478,46
	superficie balconi/terrazzi	SUB	0,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,00
	superficie soffitta/deposito	SUS	177,10
	superficie cantina	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	0,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	4031,54
Servizi igienici	numero	SER	6
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	3
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	3
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	3
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	15/02/2018
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 753.000,00
Fonte del dato	ATTO NOTAIO Trentin Diego del 15.02.2018 R.8.405		
Foto immobile			

Subject			
Descrizione dato	compravendita immobile tra soggetti privati		
Tipologia	capannone		
Epoca costruzione/agibilità	EDIFICIO cost.1969+ampl.1973-99ag.1972 - APE CL.E 123.80KWH/m³ anno		
Comune	Isola Vicentina		
Indirizzo	Via Vicenza n.73 (n. 77 al catasto) PT-1		
Dati catastali	F.19 p.169 s.10 graff. 223 - cat. D1		
Superfici (m²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	890,71
	superficie balconi/terrazzi	SUB	0,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	30,83
	superficie soffitta/deposito	SUS	89,94
	superficie cantina e C.T.	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	0,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	618,55
Servizi igienici	numero	SER	4
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	2
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	2
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	2
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1 = presente; 0 = assente	CON	0
Data stima	data della stima	DAT	17/02/2018
Prezzo pattuito	valore in atto anno 27/10/1988	PRZ	€ 309.873,00
Fonte del dato	caratteristiche rilevate con sopralluogo presso l'immobile		
Foto immobile			

FASE 2: ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO E DEI RAPPORTI MERCANTILI			
Fase 2.a: analisi del segmento di mercato			
Indicatore economico estimativo		Analisi dell'indicatore Economico estimativo	
Localizzazione	Zona Residenziale		
Tipo di Contratto	Compravendite immobiliari		
Destinazione	Residenziale		
Tipologia immobiliare	Abitazioni in condominio o a schiera usate o singole		
Tipologia edilizia	Unità su edifici multipiano o a schiera o singoli		
Dimensione	Unità residenziali medie/grandi dimensioni		
Caratteri domanda e offerta	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, l'offerta da singoli privati che disinvestono per mobilità		
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato"		
Livello di prezzo	Prezzi stazionari		
Filtering	zona periferiche e di contrada - Livello di filtering nullo		
Fase 2.c: rapporti mercantili, altri indici e dati			
Descrizione indice/dato	Simbolo	Valore	
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	i_{DAT}	1,0%	
Rapporto mercantile balconi/terrazzi	$r_{SUB} = p(SUB)/p(SUP)$	0,25	
Rapporto mercantile porticato/loggia	$r_{SUO} = p(SUO)/p(SUP)$	0,80	
Rapporto mercantile soffitta	$r_{SUS} = p(SUS)/p(SUP)$	0,50	
Rapporto mercantile cantina	$r_{SUC} = p(SUC)/p(SUP)$	0,50	
Rapporto mercantile autorimessa	$r_{SUA} = p(SUA)/p(SUP)$	0,50	
Rapporto completemetare area edificata	$r_{SUE} = p(suolo)/p(imm.le)$	0,16	
Saggio del livello di piano	i_{LIV}	2,00%	
Costi unitari intervento manutenz. vani princ. 1->2, 2->3 (€/m ²)	C_{MNP1}	€/m ²	35
Costi unitari intervento manutenzione vani princ. 1->3 (€/m ²)	C_{MNP2}	€/m ²	75
Costi unitari intervento manut. vani access. 1->2, 2->3 (€/m ²)	C_{MNA1}	€/m ²	15
Costi unitari intervento manutenzione vani access. 1->3 (€/m ²)	C_{MNA2}	€/m ²	50
Costo di realizzazione di un bagno da 6 m ² standard	C_{SER}	€	5.000
- vetustà media bagno (anni)	t_{SER}		20
- vita media bagno (anni)	v_{SER}		30
Costo impianto di condizionamento	C_{CON}	€	2.000
Deprezzamento per manutenzione impianti 1->2, 2->3 (€)	D_{MNI1}	€/m ²	25
Deprezzamento per manutenzione impianti 1->3 (€)	D_{MNI2}	€/m ²	60
Prezzo medio posto auto scoperto (€)	P_{PAS}	€	5.000
Prezzo medio posto auto coperto (€)	P_{PAC}	€	8.000
Prezzo medio di un box auto (€)	P_{BOX}	€	12.000

Fase 2.b: tabella caratteristiche comparabili e subject				
Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale PRZ (€)	€ 258.000,00	€ 480.000,00	€ 753.000,00	€ -
Data DAT (gg/mm/aa)	04/09/2018	11/07/2018	15/02/2018	17/02/2018
Superficie principale SUP (m ²)	1150,51	1614,80	2478,46	890,71
Superficie balconi/terrazzi SUB (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie porticato SUO (m ²)	0,00	372,67	0,00	30,83
Superficie cantina SUC (m ²)	179,89	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta SUS (m ²)	183,80	0,00	177,10	89,94
Superficie autorimessa SUA (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superfici commerciali locali accessori (m ²) totale	181,85	298,14	88,55	69,63
Superf. comm. SCOM (m ²) complessiva (princ.+acc.+sup.est.)	1390,40	3527,24	3212,06	1059,31
Superficie esterna esclusiva SUE (m ²)	362,81	10089,43	4031,54	618,55
Livello di piano LIV (num)	0	0	0	0
Numero di servizi igienici SER (num)	9	5	6	4
Numero posti auto scoperti PAS (num)	0	0	0	0
Numero posti auto coperti PAC (num)	0	0	0	0
Numero box auto BOX (num)	0	0	0	0
Stato di manutenzione vani princ. MNP (1, 2, 3)	2	2	3	2
Stato di manutenzione vani access. MNA (1, 2, 3)	2	2	3	2
Stato di manutenzione impianti MNI (1, 2, 3)	2	2	3	2
Impianto di condizionamento CON (0=assente 1=presente)	0	0	0	0
Riepilogo valori degli immobili comparabili reperiti	data atto	prezzo	sup. comm.	€/m ²
Comparabile A	04/09/2018	€ 258.000,00	1390,40	185,56
Comparabile B	11/07/2018	€ 480.000,00	3527,24	136,08
Comparabile C	15/02/2018	€ 753.000,00	3212,06	234,43
subject	13/04/2019	€ 270.000,00	1059,31	254,88

FASE 3: ANALISI DEI PREZZI MARGINALI		
Descrizione prezzo marginale	Simbolo e formulazione	Valore
Prezzo marginale data A (€/mese)	$p_A(DAT) = -PRZ_A \times i_{DAT} / 12$	-€ 215,00
Prezzo marginale data B (€/mese)	$p_B(DAT) = -PRZ_B \times i_{DAT} / 12$	-€ 400,00
Prezzo marginale data C (€/mese)	$p_C(DAT) = -PRZ_C \times i_{DAT} / 12$	-€ 627,50
Prezzo medio comparabile A (€/m ²)	$pMED_A = PRZ_A / SCOM_A$	€ 185,56
Prezzo medio comparabile B (€/m ²)	$pMED_B = PRZ_B / SCOM_B$	€ 136,08
Prezzo medio comparabile C (€/m ²)	$pMED_C = PRZ_C / SCOM_C$	€ 234,43
Prezzo marginale sup. princ. (€/m ²)	$p(SUP) = \min(pMED_A; PMED_B; PMED_C)$	€ 136,08
Prezzo marginale sup. balconi	$p(SUB) = p(SUP) \times r_{SUB}$	€ 34,02
Prezzo marginale sup. porticato	$p(SUO) = p(SUP) \times r_{SUO}$	€ 108,87
Prezzo marginale sup. soffitta	$p(SUS) = p(SUP) \times r_{SUS}$	€ 68,04
Prezzo marginale sup. cantina	$p(SUC) = p(SUP) \times r_{SUC}$	€ 68,04
Prezzo marginale sup. autorimessa	$p(SUA) = p(SUP) \times r_{SUA}$	€ 68,04
Prezzo marginale sup. area esterna	$p(SUE) = p(SUP) \times r_{SUE}$	€ 21,77
Prezzo marginale sup. area esterna	$p_A(SUE) = PREZ_A \times r_{SUE} / SUE_A$	€ 113,78
Prezzo marginale sup. area esterna	$p_B(SUE) = PREZ_B \times r_{SUE} / SUE_B$	€ 7,61
Prezzo marginale sup. area esterna	$p_C(SUE) = PREZ_C \times r_{SUE} / SUE_C$	€ 29,88
Prezzo marginale livello piano A	$p_A(LIV) = PRZ_A \times i_{LIV}$	€ 5.160,00
Prezzo marginale livello piano B	$p_B(LIV) = PRZ_B \times i_{LIV}$	€ 9.600,00
Prezzo marginale livello piano C	$p_C(LIV) = PRZ_C \times i_{LIV}$	€ 15.060,00
Prezzo marginale bagno	$p(SER) = C_{SER} \times (1 - t_{SER} / v_{SER})$	€ 1.666,67
Prezzo marginale posto auto scoperto	$p(PAS) = P_{PAS}$	€ 5.000,00
Prezzo marginale posto auto coperto	$p(PAC) = P_{PAC}$	€ 8.000,00
Prezzo marginale box auto	$p(BOX) = P_{BOX}$	€ 12.000,00
Prezzo marg. stato manut. vani princ. 1->2, 2->3	$p(MNP1) = C_{MNP1}$	€/m ² 35,00
Prezzo marg. stato manut. vani princ. 1->3	$p(MNP2) = C_{MNP2}$	€/m ² 75,00
Prezzo marg. stato manut. vani access. 1->2, 2->3	$p(MNA1) = C_{MNA1}$	€/m ² 15,00
Prezzo marg. stato manut. vani access. 1->3	$p(MNA2) = C_{MNA2}$	€/m ² 50,00
Prezzo marginale manut. imp. 1->2, 2->3	$p(MNI1) = C_{MNI1}$	€/m ² 25,00
Prezzo marginale manut. imp. 1->3	$p(MNI2) = C_{MNI2}$	€/m ² 60,00
Prezzo marginale impianto condizionamento	$p(CON) = C_{CON}$	€ 2.000,00

FASE 4: TABELLA DI VALUTAZIONE ED AGGIUSTAMENTI						
Definizioni						
Delta = valore (subject) - valore (comparabile)						
Adjust = delta x prezzo marginale						
Fase 4.a: tabella di valutazione ed aggiustamenti dei valori						
Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Delta	Adjust	Delta	Adjust	Delta	Adjust
Prezzo totale PRZ		€ 258.000,00		€ 480.000,00		€ 753.000,00
Data compravendita DAT (mesi)	-6,63	€ 1.426,17	-4,80	€ 1.920,00	0,07	-€ 41,83
Superficie principale SUP	-259,80	-€ 35.354,51	-724,09	-€ 98.536,74	-1587,75	-€ 216.066,66
Superficie balconi SUB	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00	€ -
Superficie porticato SUO	30,83	€ 3.356,36	-341,84	-€ 37.215,04	30,83	€ 3.356,36
Superficie soffitta SUS	-93,86	-€ 6.386,40	89,94	€ 6.119,68	-87,16	-€ 5.930,52
Superficie cantina SUC	-179,89	-€ 12.240,04	0,00	€ -	0,00	€ -
Superficie autorimessa SUA	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00	€ -
Superficie area esterna SUE	255,74	€ 29.097,73	-9470,88	-€ 72.091,64	-3412,99	-€ 101.995,03
Livello di piano LIV	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero di bagni SER	-5	-€ 8.333,33	-1	-€ 1.666,67	-2	-€ 3.333,33
Numero posti auto scoperti PAS	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero posti auto coperti PAC	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero box o garage BOX	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Stato di manutenz. vani princ. MNP	0	€ -	0	€ -	-1	-€ 86.746,10
Stato di manutenz. vani access. MNA	0	€ -	0	€ -	-1	-€ 1.328,25
Stato di manutenz. impianti MNI	0	€ -	0	€ -	-1	-€ 80.301,41
Impianto di condizionamento CON	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Prezzo corretto		€ 229.565,98		€ 278.529,59		€ 260.613,23
Fase 4.b: verifica attendibilità del valore di stima						
Calcolo divergenza percentuale assoluta dei prezzi corretti d%						
Divergenza assoluta con tre unità:	$d\% = (P_{max} - P_{min}) / P_{min} \times 100$				21,3%	maggiore 10%
Divergenza assoluta con due unità:	$d\% = (P_{max} - P_{min}) / P_{min} \times 100$				6,9%	minore 10%
Fase 4.c: stima del valore di mercato del subject						
Il valore di mercato dell'immobile da valutare è calcolato come la media dei prezzi corretti con d_{min} e < 10%						
Valore di stima del subject:	$V_{subject} = \sum P_i / n$					€ 269.571,41
Dove P_i sono i prezzi corretti dei comparabili con divergenza minore del 10% ed n è il loro numero (2 o 3)						
Valore di stima del subject arrotondato						€ 270.000,00

Valore di mercato ordinario

Sulla base degli atti di compravendita e caratteristiche di immobili comparabili riportati negli allegati, si riporta di seguito la tabella riassuntiva da cui si rileva il valore di stima ordinario in libero mercato, con indicazione delle superfici, superfici commerciali, valore al metro quadrato e il valore totale di stima.

Fase 4.d: calcolo superficie commerciale e valori singole unità imm.ri del subject					
Corpo A - p.lla 169 sub 12					
Descrizione	Sup. (m ²)	rapporto mercantile	S.L.C. (m ²)	Valore unit. (€/m ²)	Valore arrotondato
Capannone	890,71	1,00	890,71	€ 254,88	€ 227.000,00
Porticato/logge	30,83	0,80	24,66	€ 254,88	€ 6.300,00
Deposito P1	89,94	0,50	44,97	€ 254,88	€ 11.500,00
Totale fabbricato			960,34		€ 244.800,00
Area scoperta	618,55	0,16	98,97	€ 254,88	€ 25.200,00
Totale complessivo			1.059,31	Totale Valore	€ 270.000,00
Incidenza del Corpo A rispetto all'intero compendio per piano riparto					93,36%
Corpo B - p.lle 384 e 386 - Area scoperta di pertinenza esclusiva					
Area scoperta	290,00	0,16	46,40	€ 254,88	€ 11.800,00
Corpo B - p.lle 387 e 388 - Area scoperta di pertinenza con servitù a favore di terzi					
Area scoperta	365,00	0,08	29,20	€ 254,88	€ 7.400,00
Totale complessivo			75,60	Totale Valore	€ 19.200,00
Incidenza del Corpo B rispetto all'intero compendio per piano riparto					6,64%
Totale Corpo A + Corpo B			1.134,91	Totale Valore	€ 289.200,00

Riepilogo dati di stima in libero mercato in condizioni ordinarie (art. 568 c.p.c.)

Valore di libero mercato ordinario - OMV (*Open Market Value*)

289.000,00 €

Superficie Lorda Commerciale

1.134,91 m²

Valore unitario €/m²

254,88 €/m²

(vai a SCHEDA SINTETICA)

Prezzo a base d'asta

Per definire il prezzo d'asta si determineranno gli adeguamenti e le correzioni necessarie o indicate nel quesito o vademecum dal G.E., con riferimento all'art. 568 c.p.c., tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando in base alle disposizioni presenti nel quesito del G.E., una riduzione rispetto al valore di mercato sopra individuato, tra un minimo del 15% ed un massimo del 30% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Considerate le seguenti situazioni:

- oneri di regolarizzazione urbanistica
- oneri di regolarizzazione catastale
- stato d'uso e manutenzione
- lo stato di possesso
- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura
- eventuali spese condominiali insolute ultimo biennio.
- eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.
- potenzialità di aumento valore immobile.

si riporta la tabella riassuntiva che dal valore di stima ordinario in libero mercato porta alla definizione del prezzo a base d'asta.

Per quanto concerne la riduzione del valore in percentuale, in particolare per mancanza della garanzia per vizi, visto lo stato degli immobili, le riduzioni analitiche già operate, la localizzazione, un mercato immobiliare che non recepisce immobili all'asta se non con valori inferiori a quelli di mercato, al minimo indicato dal G.E. di riduzione del 15% sul valore stimato, al netto delle aggiunte/detrazioni, regolarizzazione ed oneri, conferma il valore minimo del 15% a seguito dell'avvenuto acquisto dei terreni di terzi costituenti la corte di pertinenza e strada di accesso e la costituzione della servitù urbanistica che regolarizza la situazione relativa alle distanze dal confine dei fabbricati edificati.

Calcolo dei valori da indicare a base d'asta ed offerta minima e valori aggiudicazioni	
Descrizione	Valore
Valore Complessivo di mercato immobile liberamente commerciabile	€ 289.200,00
oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-€ 20.000,00
oneri di regolarizzazione catastale per adeguamento edilizio/propriet	-€ 3.000,00
stato manutenzione ed uso (già considerati nella stima)	€ -
stato di possesso (nessuna situazione opponibile)	€ -
vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con procedura	€ -
spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio (indicative)	€ -
Altre aggiunte/detraioni	€ -
Totale Valore attuale al netto vincoli e regolarizzazioni	€ 266.200,00
manca di garanzia per vizi (min 15% a 30% max)	-15% -€ 39.930,00
Totale Valore a base d'asta	€ 226.270,00
Totale Valore a base d'asta (arrotondato)	€ 226.000,00
Valore minimo offerta	-25% su valore a base d'asta € 169.500,00
Valore unitario minimo €/m² immobile con offerta minima	€/m² 160,01
Valore €/m ² medio su recenti aste immobili produttivi aggiudicati	€/m ² 247,52
Valore unitario minimo €/m ² da recenti aste immobili commerciali	€/m ² 179,92
Valore unitario massimo €/m ² da recenti aste immobili commerciali	€/m ² 296,00
<p>Negli ultimi 4 anni vi sono state 4 aste. il valore dell'offerta minima essendo inferiore al valore minimo aggiudicato in questi anni fa ritenere probabile l'aggiudicazione dell'immobile alla prima asta. Considerando il valore a base d'asta di 169.500 € e il contratto locazione di parter dello stabile è di 21.600 eu/anno, in caso di acquisto alla prima asta con offerta minima si avrebbe una resa annua lorda del 12,74%, per cui mantenere la locazione è un valore aggiunto per l'alta resa sull'investimento, che potrebbe essere maggiore nel caso venisse estesa anche alla rimanente parte di capannone ora non utilizzato. La locazione non opponibile alla procedura scade per i primi 6 anni il 14.07.2023 e rinnovabile per altri 6 anni.</p>	

Valore di vendita forzata proposto

€ 226.000,00

Valore unitario €/m² vendita forzata proposto

€/m² 213,35

Offerta minima a base d'asta per intero lotto (-25%)

€ 169.500,00

Valore unitario €/m² offerta minima

€/m² 160,01

GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ

(ottima, buona, sufficiente, scarsa):

buona

POSSIBILI INTERESSATI ALL'ACQUISTO

(indicare se vi sono parenti, vicini o altri soggetti che hanno espresso interesse all'acquisto):

potenzialmente la società locataria della porzione di immobile.

(vai a SCHEDA SINTETICA)

MOTIVAZIONI SULLA VENDIBILITÀ:

(es. ubicazione, stato di manutenzione o di occupazione, diritto oggetto di esecuzione parziale come beni in quota od usufrutto/nuda proprietà, condizioni socio-ambientali o di degrado, posizione e panoramicità, ecc.):

la buona vendibilità è dovuta sia alla regolarizzazione avvenuta con l'acquisto dell'area di corte che alla rendita che si avrebbe acquistando con offerta minima in quanto si avrebbe una rendita lorda annua lorda del 12,74%, con una parte di capannone ancora da affittare che potrebbe ulteriormente aumentare la rendita annua.

INIZIATIVE DI VENDITA

(forme di pubblicità in relazione al tipo di bene indicando siti web):

Avvisare locatario e vicini con bando d'asta su cassetta postale e inserire annuncio sui siti web

www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net

(vai a SCHEDA SINTETICA)

Si riporta tabella con ultime aggiudicazioni all'asta con valori medio, minimo e massimo

(vai a SCHEDA SINTETICA)

Tribunale di Vicenza													
Comune di Isola Vicentina													
Aste aggiudicate al 15.10.2018													
Destinazione Produttiva													
Tipo	n.	L	Indirizzo	Tipologia	Descrizione	perizia	n.	Data Asta	Pr.Base	Off.Min.	Aggiud.	S.L.C.	val. €/m ²
FALL	21/2010	1	Via Scotte,40	Capannone	Capannone industriale: costituito da officina (mq 2.323), uffici (mq 668), fabbricato secondario (mq 104) e con una capacità edificatoria residua di mq 1.312	2.199.686	4	21/04/2015	993.280		993.780	3357,4	296,00
FALL	125/2013	1	Via Bacchiglione	Magazzino	Magazzino: mq 300 con altezza interna di 4,55, unico locale completo di servizio e con diritto di corte comune.	100.000	2	14/06/2016	75.000	56.250	56.300	300	187,67
FALL	8/2014	1	Via dell'Industria	Capannone	Capannone: mq 1.434. Piano terra locale principale ed uffici. Piano 1 composto da sopalco aperto e porzione di fabbricato al grezzo. Piano 2 locale al grezzo. Piano interrato adibito a deposito al grezzo.		5	03/05/2018	200.000		258.000	1434	179,92
FALL	72/2014	1	Via Vicenza, 8 (S.S. n° 46 del Pasubio),	Industriale	Corpo di fabbrica con destinazione d'uso ad uffici (mq. 370) e 2 capannoni industriali (mq. 830 e 670).		2	16/03/2017	553.000	415.000	415.000	1870	221,93
Totale aggiudicaz. e S.L.C. e val. €/m ²											1.723.080	6.961	247,52
Valore unitario €/m ² minimo aggiudicazione												€/m ²	179,92
Valore unitario €/m ² massimo aggiudicazione												€/m ²	296,00

QUESITO 13 – VALUTAZIONE QUOTA IN CAPO AGLI ESECUTATI E PROGETTO DIVISIONALE

CALCOLO QUOTE IN CAPO AGLI ESECUTATI

Il bene è in piena proprietà all'esecutato

PROGETTO DIVISIONALE: NON NECESSARIO

Immobile non in quota con terzi non esegutati.

VALORE INTERO LOTTO PER MESSA ALL'ASTA

€ 226.000,00

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra | Giuseppe Antonio Zanotto
architetto | Emanuela Sbrissa
ingegnere | Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)

QUESITO 14 – RESIDENZA-STATO CIVILE-REGIME PATRIM.-C.C.I.A.A.

RESIDENZA

L'esecutato è una società pertanto non è stato acquisito il relativo certificato.

STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE

L'esecutato è una società pertanto non è stato acquisito il relativo certificato.

CERTIFICATO DELLA CAMERA DI COMMERCIO

È stato reperito dall'Esperto Estimatore certificato della Camera di Commercio.

INFORMAZIONI E NOTIZIE VARIE DA SEGNALARE

Problemi particolari, informazioni utili, criticità che l'Esperto Stimatore ritiene importanti segnalare:

Serve provvedere alla trascrizione e volturazione catastale della trasformazione della società eseguita da s.r.l. a s.a.s. Vi sono inoltre alcuni manufatti e tettoie abusivi da rimuovere.

(vai a SCHEDA SINTETICA)

Precisazioni sull'incarico dell'Esperto Stimatore.

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei fabbricati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri e le consistenze derivano dai documenti catastali ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene. L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un congruo importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.

OSSERVAZIONI DELLE PARTI

RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

* * * * *

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso affermare ad espletamento dell'incarico ricevuto.



Il C.T.U.
Geom. Giuseppe A. Zanotto
Firmato digitalmente

