

---

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Immobiliare**

promossa da:

\*\*\* \*\*

nei confronti di:

\*\*\* \*\*

Procedura n. **398/2021** R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione **Dott. LUCA PRENDINI**

Custode: **I.V.G.** [ivgvicenza@legalmail.it](mailto:ivgvicenza@legalmail.it)

**ELABORATO PERITALE - Lotto n. 1**



*Tecnico incaricato: arch. SCILLA ZALTRON  
iscritto all'Albo ACPP della Provincia di Vicenza al n. 560  
iscritto all'Albo CTU del Tribunale di VICENZA  
con studio in VICENZA, Piazza Marconi 3  
tel 0444928970 - P.IVA 01973510249  
email [segreteria@zt-architetti.it](mailto:segreteria@zt-architetti.it) - pec [studio@pec.zt-architetti.it](mailto:studio@pec.zt-architetti.it)*

---

## SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura n. 398/2021 R.G.E. – LOTTO 1

Giudice dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 7/6/2022

Esperto arch. Scilla Zaltron

**Diritto pignorato** (pag. 3): **piena proprietà per 1/1**

**Tipologia bene** (pag. 4-5): area residenziale edificabile che comprende n. 14 lotti edificabili oltre ad aree destinate ad opere di urbanizzazione e standard, che costituiscono la porzione est del Piano Particolareggiato denominato “PP1 Cà Losca” (comparto C2/5).

**Ubicazione** (pag. 4): Comune di Orgiano, via Ca' Losca angolo via Carbon

**Dati Catastali attuali** (pag. 8-9): Comune Orgiano, Catasto Terreni fg. 6

per intero m.nn. 678-679-680-681-862-683-684-685-686-687-688-689-690-691-692-696-697-698-699-700-705-706-709 e per ½ m.nn. 704-708-711

**Dati tecnici** (pag. 6-7): complessivi mq 18.189 catastali in piena proprietà e mq 674 in proprietà per ½ (l'altra quota di ½ è nel lotto 2 Es. Imm. 398/21 rge), di cui mq 10.056 di lotti fondiari oltre ad aree da cedere - volume totale ammesso 28.550 mc.

**Stato** (pagg. 4-8): sufficiente/discreto, con opere da completare, collaudare e da cedere al Comune di Orgiano; vedasi relazione

**Situazione urbanistico/edilizia** (pag. 9-16): conforme, opere di urbanizzazione e collaudo da completare, aree da cedere

**Valore di mercato OMV** (pag. 16-25): valore OMV € 754.200,00 - pronto realizzo € **641.000,00**

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 21): non reperiti sufficienti comparabili; dati riferiti a lotti edificabili dell'adiacente lottizzazione venduti all'asta dal Comune di Orgiano

**Valore di vendita forzata proposto** (pag. 19): **€ 641.000,00**

**Valore mutuo** (pag. 18): Importo ipoteca € 6.800.000,00 - Importo capitale € 3.400.000,00

**Vendibilità/appetibilità** (pag. 24): modesta

**Possibili interessati** (pag. 24): non rilevati

**Iniziative di vendita** (pag. 24): annuncio vendita legale, agenzie specializzate

**Occupazione** (pag. 16): liberi

**CDU**: Certificato di Destinazione Urbanistica necessario per la vendita, richiesto dal perito e rilasciato dal competente Comune di Orgiano in data 4/4/22, allegato D1

**Titolo di occupazione** (pag. 16): /

**Problemi particolari - informazioni utili - criticità** (pag. /): vedasi relazione.

**Elenco delle formalità che saranno cancellate/ristrette** (pag. 20):

Iscrizione AE Vicenza il 14/7/06 ai nn. 19982/4862

Iscrizione AE Vicenza il 22/9/09 ai nn. 19597/4375

Iscrizione AE Vicenza il 16/1/12 ai nn. 984/118

Iscrizione AE Vicenza il 16/1/12 ai nn. 985/119

Trascrizione AE Vicenza il 4/8/21 ai nn. 18759/13402

### ALLEGATI:

allegato A1 - documentazione fotografica

allegato B1 - estratto mappa, visura catastale

allegato C1 - estratto pratiche edilizie e NTA PP

allegato D1 - CdU

allegato E1 - R.A. sopralluogo, certificato CCIAA

allegato F1 - AE elenco agg. delle formalità e titolo provenienza con convenzioni urb.

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 1

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

L'incarico di esperto estimatore dei beni immobili è stato affidato in data 18/1/22 dal Giudice dell'Esecuzione dott. Luca Prendini; il 25/1/22 il perito ha accettato l'incarico e prestato il giuramento telematico.

In data 14/4/22 ha depositato la check list preliminare di controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 d.a. c.p.c. sul modulo dell'Ufficio (anticipata 8/2/22 a avv. E. Tagliaro, vista 13/4/22 per il custode I.V.G).

Si sono svolte ricerche presso:

- Agenzia delle Entrate - Catasto: gennaio 2022 per estratto di mappa, visure attuali e storiche, e per verificare la regolarità catastale, aggiornamento maggio 2022;
- CCIAA di Verona e di Vicenza per acquisire i certificati della Camera di Commercio: 6/5/22 visura ordinaria Verona società \*\*\* \*\* e 11/2/22 visura ordinaria Vicenza società \*\*\* \*\*;
- Ufficio Tecnico del Comune di Orgiano: 11/2/22 richiesta accesso agli atti, 24/3 - 26/4/22 visure e copie pratiche urbanistiche ed edilizie;
- Ufficio Urbanistica del Comune di Orgiano: 11/2/22 richiesta di CdU, rilasciato in data 4/4/22;
- Agenzia delle Entrate di Vicenza - Conservatoria RR.II.: 6/5/22 per aggiornamento trascrizioni, pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie e verifica comparabili.

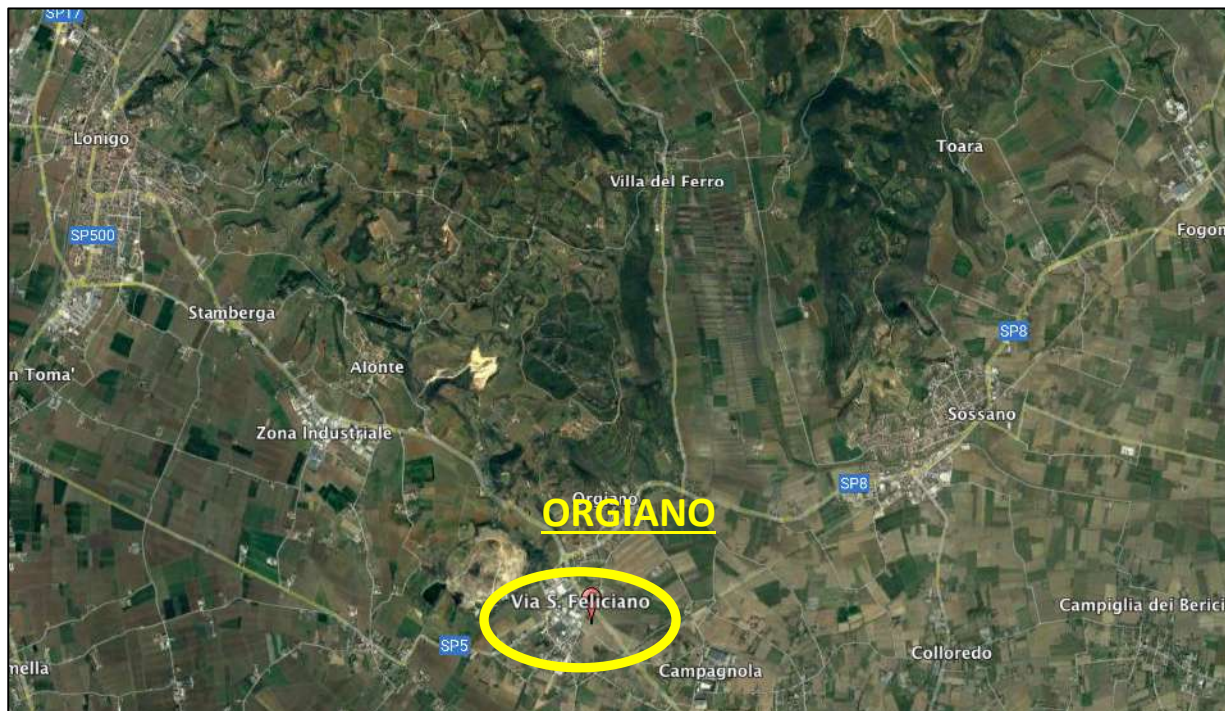
Il sopralluogo è stato eseguito il 24/3/22, previo avviso con invio di pec in data 25/2/22 al debitore, ai creditori e al custode e di raccomandata in data 24/2/22 ai creditori sig.ri \*\*\* \*\* e \*\*\* \*\*. Al sopralluogo erano presenti il Custode IVG, il sig. \*\*\* \*\*, delegato per conto di \*\*\* \*\* e il geom. \*\*\* \*\* intervenuto per i creditori iscritti \*\*\* \*\*, \*\*\* \*\*, \*\*\* \*\* e altri.

## IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

**Diritto:**

**Piena proprietà per 1/1**

\*\*\* \*\*, sede in \*\*\* \*\*, P.IVA \*\*\*



*ubicazione generale dei beni*

**Bene e ubicazione:**

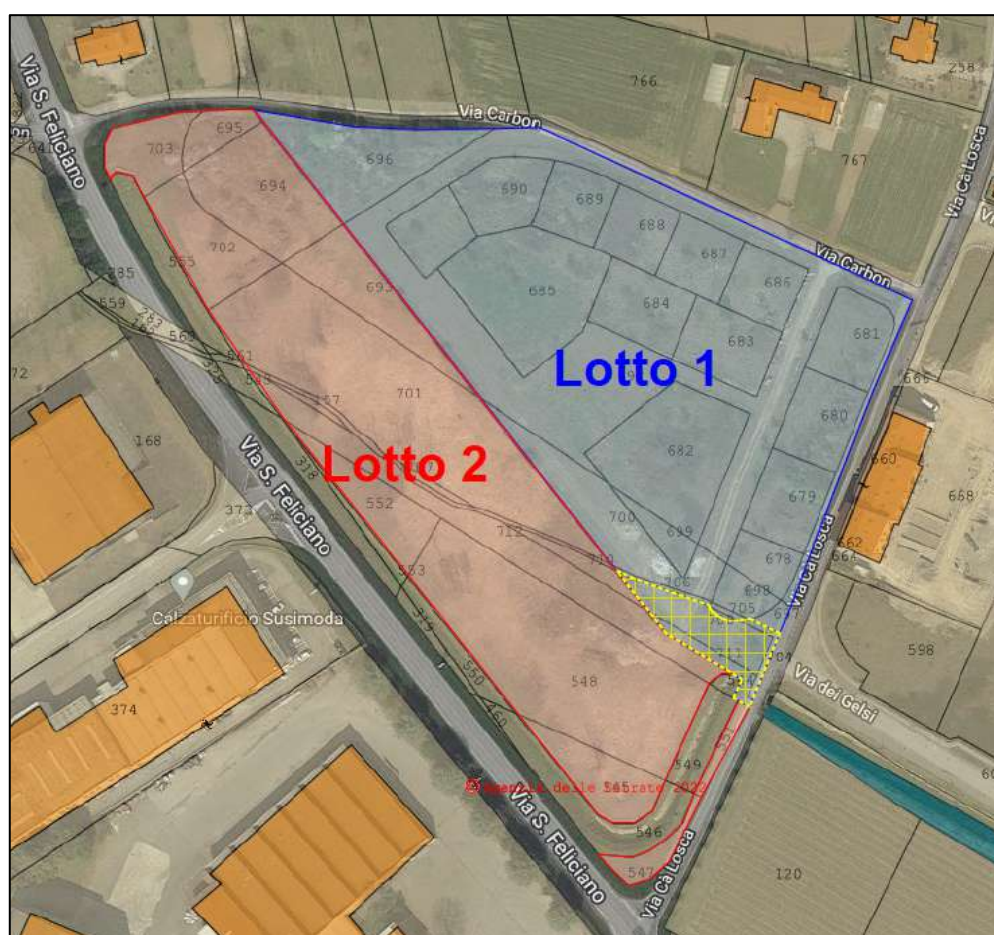
in Comune di Orgiano, via Ca' Losca angolo via Carbon, zona sud rispetto al centro del paese

Giudice Dott. Luca PRENDINI  
Custode: I.V.G. - Perito: arch. Scilla Zaltron

adiacente alla zona produttiva e ad ambiti agricoli, intero comparto in fase di lottizzazione di complessivi mq 19.033, con n. 14 lotti di terreno edificabili a destinazione residenziale di complessivi mq 10.056 e, aree per standard (parcheggi, verde) e per urbanizzazione (strade e marciapiedi) per complessivi mq 8.977 catastali (di cui mq 8.133 in piena proprietà e mq 674 in proprietà per ½), che ricadono all'interno del Piano Particolareggiato PP1 denominato "Ca' Losca - comparto C2/5".

Per garantire l'accesso ad entrambi i lotti di esecuzione, i terreni individuati dai m.nn. 704-708-711 sono attribuiti in comproprietà ai lotti 1 e 2 dell'esecuzione per ½ ciascuno.

I lavori sono in corso, sospesi da circa dieci anni, con opere di urbanizzazione da completare e da collaudare prima della cessione al Comune, e lotti singoli da tracciare.



ortofoto con individuazione dei beni – lotti 1 e 2 e ingresso in comproprietà in giallo

#### **Caratteristiche zona:**

zona a sud-ovest di Orgiano, pianeggiante con buona esposizione, con aree limitrofe prevalentemente agricole, ai confini con aree residenziali a nord e produttive a ovest, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria in centro paese.

**Principali collegamenti pubblici (Km):** SP8 per Orgiano (0,3), SP14 per Lonigo (0,3), autostrada A4 Casello di Montebello Vicentino (16), autostrada A31 Casello di Agugliaro (20), Centro di Orgiano (1,5).

#### **Descrizione:**

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'area residenziale edificabile di complessivi mq 18.189 catastali (m.nn. 678-679-680-681-682-683-684-685-686-687-688-689-690-691-692-696-697-698-699-700-705-706-709) e per la quota di ½ di mq 674 cat. (m.nn. 704-708-711), costituita da n. 26 mappali adiacenti e ubicata in Comune di Orgiano, via Ca' Losca angolo via Carbon. L'area comprende n. 14 lotti edificabili oltre ad aree destinate ad opere di urbanizzazione e standard (strada, verde e parcheggi pubblici, marciapiedi, con

impianti e sottoservizi di allacciamento alle reti principali e ai singoli lotti) che costituiscono la porzione est (comparto C2/5) del Piano Particolareggiato denominato “PP1 Cà Losca”.

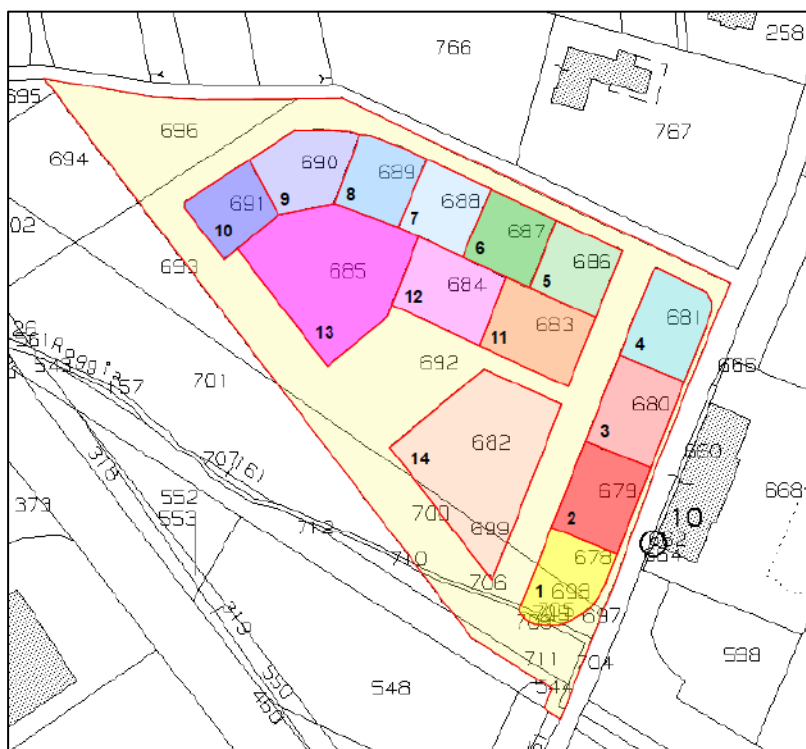
I terreni ricadono in zona C2/5 residenziale di espansione con Piano Urbanistico vigente e opere di urbanizzazione e a standard, da ultimare e da collaudare; superficie territoriale urbanizzabile totale mq 19.871 di cui mq 9.815 a standard, strade e quota invaso (fuori area incidente per 838 mq) e mq 10.056 a superficie fondiaria - lotti edificabili, volume totale ammesso 28.550 mc. Le aree a standard di piano e le opere di urbanizzazione dopo il collaudo sono da cedere gratuitamente al Comune di Orgiano, come meglio precisato nella convenzione allegata.

L'area ha forma regolare ed andamento pianeggiante, l'accesso avviene dalla strada pubblica via Ca' Losca e i lotti sono distribuiti dalla nuova strada di lottizzazione; possono essere rilasciati in conformità alle Norme del PP i singoli permessi di costruire, ma l'agibilità potrà essere asseverata solo dopo che il collaudo del comparto C2/5 del PP1 sarà definito, come meglio precisato nella sezione dei dati urbanistici.

Sono stati dichiarati eseguiti lavori di urbanizzazione primaria, di realizzazione delle aree a standard e degli impianti a servizio della lottizzazione, con la nuova strada di lottizzazione già tracciata ed in parte eseguita per le opere di sottofondi stradali, cordonate compresi carrai, e per i sottoservizi quali rete acque nere e bianche, con tubazioni caditoie e pozzetti, rete illuminazione, con tubazioni pozzetti e basamenti, rete acquedotto, rete metano e collegamento e potenziamento rete comunale extra PP, reti Enel e telefonica. Sul posto sono perimetrati con cordonate i lati dei lotti edificabili verso le strade interne, mentre i restanti sono privi di delimitazione, e sono presenti i pozzetti per il collegamento dei lotti alle reti. I terreni sono liberi e sono attualmente incolti.

L'area non è perimetrata; a nord lungo la strada via Carbon sono presenti una transenna mobile e una rete da cantiere che “chiudono” l'accesso alla strada di lottizzazione. Lungo via Ca' Losca corre un fosso di scolo. La porzione nord-ovest è interessata dal passaggio di una condotta di metanodotto.

Con riferimento agli elaborati del Piano Particolareggiato vigente, l'identificazione dei lotti oggetto della presente esecuzione è la seguente:



schema con individuazione dei lotti e delle aree a strade e standard di piano da cedere



foto della lottizzazione

<b>DATI TECNICI:</b> (in base a dati catastale ed edilizi)					
<b>PP1 zona C2/5 - residenziale</b>					
<u>CT fg. 6</u>	coltura cat	mq cat	mq cat totali	H max m	volume max edificabile mc
<u>PER INTERO</u>					
<b>lotto 1</b>					
m.n. 678	seminativo	308			
m.n. 698	seminativo	219			
m.n. 705	rel acque es	19			
m.n. 709	seminativo	12			
			558	9,00	1.344

Giudice Dott. Luca PRENDINI  
Custode: I.V.G. - Perito: arch. Scilla Zaltron

<b>lotto 2</b>					
m.n. 679	seminativo	616	616	9,00	1.484
<b>lotto 3</b>					
m.n. 680	seminativo	616	616	9,00	1.484
<b>lotto 4</b>					
m.n. 681	seminativo	607	607	9,00	1.462
<b>lotto 5</b>					
m.n. 686	seminativo	496	496	9,00	1.195
<b>lotto 6</b>					
m.n. 687	seminativo	499	499	9,00	1.202
<b>lotto 7</b>					
m.n. 688	seminativo	488	488	9,00	1.176
<b>lotto 8</b>					
m.n. 689	seminativo	492	492	9,00	1.185
<b>lotto 9</b>					
m.n. 690	seminativo	588	588	9,00	1.314
<b>lotto 10</b>					
m.n. 691	seminativo	462	462	9,00	1.544
<b>lotto 11</b>					
m.n. 683	seminativo	660	660	9,00	2.080
<b>lotto 12</b>					
m.n. 684	seminativo	661	661	9,00	2.080
<b>lotto 13</b>					
m.n. 685	seminativo	1.595	1.595	9,00	5.500
<b>lotto 14</b>					
m.n. 682	seminativo	1.511			
m.n. 699	seminativo	207			5.500
			1.718	9,00	
<b>totale</b>		<b>10.056</b>	<b>10.056</b>		<b>28.550</b>
<b>aree per opere di urbanizzazione, strade e a standard</b>					
CT fg. 6	mq cat	descrizione destinazione			
m.n. 692	5.897	viabilità progetto, parcheggi (P1 e P3), F3 servizi (verde V2)			
m.n. 696	1.077	F3 servizi (verde V1)			
m.n. 697	75	viabilità (rotatoria)			
m.n. 700	1.041	viabilità e parcheggi (P2)			
m.n. 706	43	viabilità			
<b>totale</b>	<b>8.133</b>				
<i>PER 1/2</i>					
m.n. 704	58	viabilità (rotatoria)			
m.n. 708	506	viabilità e rotatoria			
m.n. 711	110	viabilità			
<b>Sup. totale</b>	674				
<b>Sup. per 1/2</b>	<b>337</b>				
Superficie invaso di competenza	838	In altra proprietà fuori area, proporzione superficie dell'ambito			

**Necessità di interventi manutentivi urgenti:**

Non sono state segnalate opere di manutenzione straordinaria urgenti o materiali che richiedano interventi di bonifica. Al sopralluogo risultavano in deposito temporaneo alcuni materiali edili che il rappresentante della ditta \*\*\* \*\*\* ha indicato che sono di proprietà dei lottizzanti o dell'impresa edile del comparto C2/6.

Erano presenti anche materiali inerti in cumulo nella zona sud che gli operai in loco hanno riferito di aver temporaneamente depositato per accordo con il Comune di Orgiano e la ditta incaricata delle sistemazioni stradali.

L'ufficio tecnico competente ha segnalato che il collaudo non è stato eseguito e l'area deve essere tenuta in sicurezza per quanto riguarda gli accessi non delimitati. Sono presenti porzioni di vecchie recinzioni e pannelli in rete da cantiere.

**Certificazione energetica:** non necessaria, trattasi di terreni.

**Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:** nessuna.

**STORIA CATASTALE**

**Dati catastali attuali:**

in ditta a:

- \*\*\* \*\*\* sede in \*\*\* CF \*\*\* - propr. 1/1

Catasto Terreni - Comune di Orgiano - fg. 6

PER INTERO

- m.n. <b>678</b> , seminativo, cl. 2, are 03.08, deduz. F15	RD € 2,65 - RA € 1,43
- m.n. <b>679</b> , seminativo, cl. 2, are 06.16, deduz. F15	RD € 5,30 - RA € 2,86
- m.n. <b>680</b> , seminativo, cl. 2, are 06.16, deduz. F15	RD € 5,30 - RA € 2,86
- m.n. <b>681</b> , seminativo, cl. 2, are 06.07, deduz. F15	RD € 5,22 - RA € 2,82
- m.n. <b>682</b> , seminativo, cl. 2, are 15.11, deduz. F15	RD € 13,00 - RA € 7,02
- m.n. <b>683</b> , seminativo, cl. 2, are 06.60, deduz. F15	RD € 5,68 - RA € 3,07
- m.n. <b>684</b> , seminativo, cl. 2, are 06.61, deduz. F15	RD € 5,69 - RA € 3,07
- m.n. <b>685</b> , seminativo, cl. 2, are 15.95, deduz. F15	RD € 13,72 - RA € 7,41
- m.n. <b>686</b> , seminativo, cl. 2, are 04.96, deduz. F15	RD € 4,27 - RA € 2,31
- m.n. <b>687</b> , seminativo, cl. 2, are 04.99, deduz. F15	RD € 4,29 - RA € 2,32
- m.n. <b>688</b> , seminativo, cl. 2, are 04.88, deduz. F15	RD € 4,20 - RA € 2,27
- m.n. <b>689</b> , seminativo, cl. 2, are 04.92, deduz. F15	RD € 4,23 - RA € 2,29
- m.n. <b>690</b> , seminativo, cl. 2, are 05.88, deduz. F15	RD € 5,06 - RA € 2,73
- m.n. <b>691</b> , seminativo, cl. 2, are 04.62, deduz. F15	RD € 3,98 - RA € 2,15
- m.n. <b>692</b> , seminativo, cl. 2, are 58.97, deduz. F15	RD € 50,74 - RA € 27,41
- m.n. <b>696</b> , seminativo, cl. 2, are 10.77, deduz. F15	RD € 9,27 - RA € 5,01
- m.n. <b>697</b> , seminativo, cl. 2, are 00.75, deduz. F15	RD € 0,65 - RA € 0,35
- m.n. <b>698</b> , seminativo, cl. 2, are 02.19, deduz. F15	RD € 1,88 - RA € 1,02
- m.n. <b>699</b> , seminativo, cl. 2, are 02.07, deduz. F15	RD € 1,78 - RA € 0,96
- m.n. <b>700</b> , seminativo, cl. 2, are 10.41, deduz. F15	RD € 8,96 - RA € 4,84
- m.n. <b>705</b> , rel acque es, cl. /, are 00.19, deduz. /	RD € / - RA € /
- m.n. <b>706</b> , rel acque es, cl. /, are 00.43, deduz. /	RD € / - RA € /
- m.n. <b>709</b> , seminativo, cl. 2, are 00.12, deduz. F15	RD € 0,10 - RA € 0,06

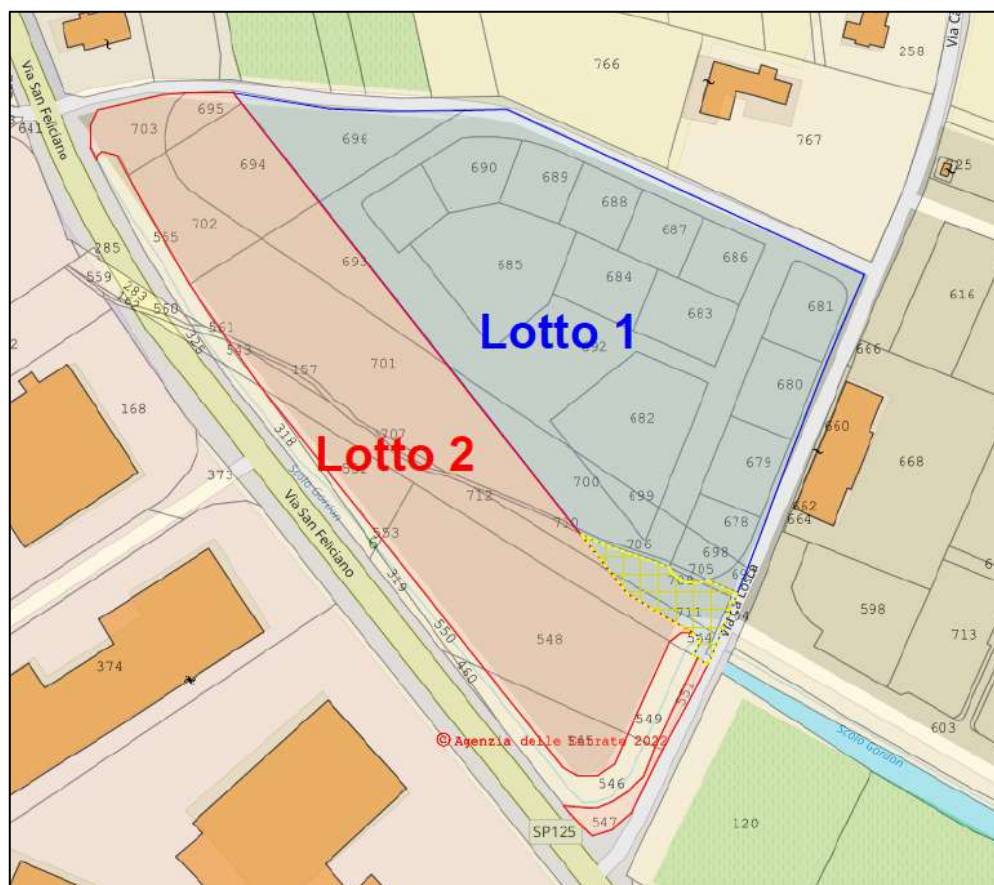
PER ½

- m.n. <b>704</b> , rel acque es, cl. /, are 00.58, deduz. /	RD € / - RA € /
- m.n. <b>708</b> , seminativo, cl. 2, are 05.06, deduz. F15	RD € 4,35 - RA € 2,35
- m.n. <b>711</b> , seminativo, cl. 2, are 01.10, deduz. F15	RD € 0,95 - RA € 0,51

**CONFINI:** in senso NESO secondo la mappa CT:

i terreni lotto 1 compresi i m.nn. 704-708-711 formano un unico corpo e confinano con: strada (via Carbon), via ca' Losca, m.nn. 551, 712, 710, 707, 701, 693, 694, 695.





ortofoto con sovrapposizione catastale e individuazione lotti Es. Im. 398/21 rge

### **Variazioni storiche:**

In data 24/11/08 con pratica n. VI0402149 sono stati frazionati i seguenti terreni:

- il m.n. 34 di ha 2.03.68 nei: m.n. 678 di are 3.08, m.n. 679 di are 6.16, m.n. 680 di are 6.16, il m.n. 681 di are 6.07, m.n. 682 di are 15.11, m.n. 683 di are 6.60, m.n. 684 di are 6.61, m.n. 685 di are 15.95, m.n. 686 di are 4.96, m.n. 687 di are 4.99, m.n. 688 di are 4.88, m.n. 689 di are 4.92, m.n. 690 di are 5.88, m.n. 691 di are 4.62, m.n. 692 di are 58.97, m.n. 693 di are 14.18, m.n. 695 di are 6.72, m.n. 696 di are 10.77;
- il m.n. 541 di are 3.70 nei: m.n. 704 di are 0.58, m.n. 705 di are 0.19, m.n. 706 di are 0.43, m.n. 707 di are 2.50;
- il m.n. 554 di are 62.41 nei: m.n. 697 di are 0.75, m.n. 698 di are 2.19, m.n. 699 di are 2.07, m.n. 700 di are 10.41, m.n. 701 di are 36.63, m.n. 702 di are 6.00, m.n. 703 di are 4.36;
- il m.n. 156 di are 7.20 nei: m.n. 708 di are 5.06, m.n. 709 di are 0.12, m.n. 710 di are 2.02;
- il m.n. 542 di are 15.29 nei: m.n. 711 di are 1.10 e m.n. 712 di are 14.19.

In data 12/11/99 con pratica n. 5113.2/1999 erano stati frazionati i seguenti terreni:

- il terreno m.n. 165 che origina i m.nn. 545 e 547;
- il terreno m.n. 167 che origina i m.nn. 548, 551, 552 e agli altri.

### **Conformità catastale: conforme**

La superficie reale totale dichiarata in PP è diversa da quella catastale nominale (+170 mq).

Spese tecniche e oneri AE presunti per la regolarizzazione catastale **€ 0,00**

## **REGOLARITA' URBANISTICA ed EDILIZIA**

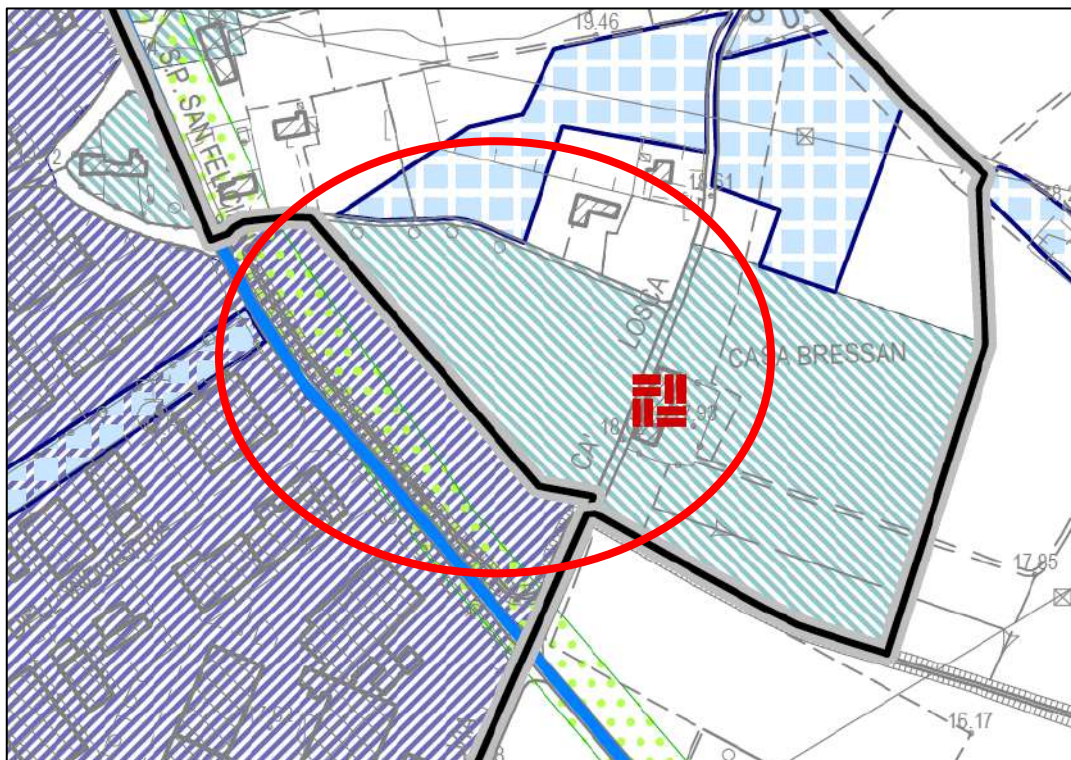
### **Titoli urbanistici:**

Il **PATI** - Piano Assetto del Territorio Intercomunale vigente denominato Monte Berici Area Sud dei Comuni di Alonte, Orgiano, Pojana Maggiore, Asigliano approvato in Conferenza di

Giudice Dott. Luca PRENDINI  
Custode: I.V.G. - Perito: arch. Scilla Zaltron

Servizi il 16/1/09 e smi, classifica l'area in **ATO R.2.3**. – Sottosistema residenziale integrato - Capoluogo di Orgiano.

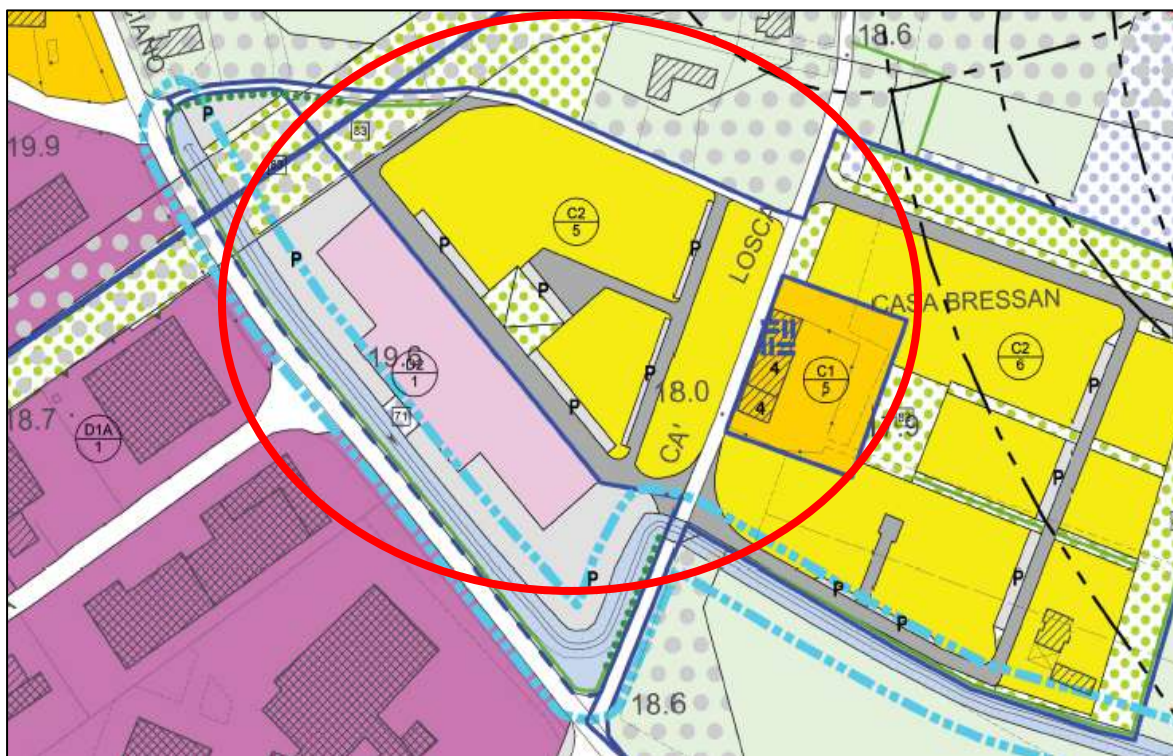
L'Elaborato 4b.1 Carta della Trasformabilità classifica i terreni in aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziali. Sul lato nord vi è il vincolo di Metanodotto con fascia di rispetto.



estratto PATI - tav. Trasformabilità

Come indicato nel **CdU** - Certificato di Destinazione Urbanistica, richiesto dal perito e rilasciato dal competente Comune di Orgiano in data 4/4/22, prot. AOO.C\_G095.06/04/2022.0002395 (allegato D1, cui si rimanda):

- il **PI - Piano interventi - VAR. 7**, Ronengo - Teonghio - Fior de Spin, approvata con DCC n. 42 in data 22/9/21, riporta:
- tutti i terreni in vincolo sismico zona 3 (intero territorio comunale);
- il m.n. 704 in viabilità di progetto, soggetti a Idrografia principale - Servitù idraulica - R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e a obbligo di Piano Urbanistico Attuativo;
- i m.nn. 678-679-680-681-682-683-684-685-686-687-688-689-690-691-698-699-705-709 in zona territoriale omogenea C2 residenziale soggetti con Piano Urbanistico Attuativo vigente;
- il m.n. 692 in parte in viabilità di progetto e in parte in zona F3 Zona attrezzata a parco, gioco e sport, in parte in area a parcheggio, soggetti a Piano Urbanistico Attuativo vigente;
- il m.n. 696 in zona F3 Zona attrezzata a parco, gioco e sport, soggetto a fascia di rispetto gasdotto e con Piano Urbanistico Attuativo vigente;
- il m.n. 697 in zona viabilità di progetto soggetto a Piano Urbanistico Attuativo vigente;
- il m.n. 700 in parte in zona C2 - residenziale, in parte in area per parcheggi e in parte in viabilità con Piano Urbanistico Attuativo vigente;
- il m.n. 706 in area di viabilità con Piano Urbanistico Attuativo vigente;
- il m.n. 708 in parte in zona per parcheggi e in parte viabilità, soggetto a Idrografia principale - Servitù idraulica - R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e con Piano Urbanistico Attuativo vigente;
- il m.n. 711 in parte in zona per parcheggi e in parte viabilità, soggetto a Idrografia principale - Servitù idraulica - R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e con obbligo di Piano Urbanistico Attuativo.



estratto dal PI – Elaborato 1.2.3

Gli immobili sono compresi nel **Piano Particolareggiato** di iniziativa pubblica denominato PP1 “Ca’ Losca” che comprende il **comparto C2/5** e il comparto C2/6, di terzi e non oggetto di perizia.

Le NTO, cui si rinvia per maggior precisione, prevedono per le zone soggette a Piano Urbanistico Attuativo vigente che i piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti all’entrata in vigore delle nto conservano la loro validità ed efficacia, fino alla loro scadenza. Decorso il termine per la loro attuazione, questi diventano inefficaci per le parti non attuate, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l’obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dai piani stessi, in particolare:

- urbanizzazione completata e convenzione adempiuta: può essere completata l’edificazione nel rispetto dei termini convenzionali (scomputo oneri, ecc.), entro 5 anni dalla decadenza;
- urbanizzazione non completata e convenzione non adempiuta: può essere completata l’edificazione nel rispetto dei termini convenzionali (scomputo oneri, ecc.), entro 5 anni dalla decadenza previa verifica della possibilità di adempiere integralmente agli obblighi convenzionali alla convenzione (acquisizione opere di urbanizzazione, ecc.); diversamente deve essere presentato un nuovo PUA per la parte non attuata;
- urbanizzazione allo stadio iniziale: presentazione nuovo PUA.

1. Nel periodo di validità del PUA, potranno intervenire varianti anche di adeguamento alla disciplina del PI; potranno, altresì, essere adottate varianti a condizione che non modifichino gli originari parametri edificatori né l’organizzazione e la dotazione degli spazi pubblici: si precisa che il disposto di cui all’art. 2, comma 8 delle NTO, si applica senza necessità di variante al PUA qualora non comporti variazioni al dimensionamento dello stesso.

2. Qualora sia intervenuta una variazione di zona, fatti salvi gli obblighi convenzionali sottoscritti, trova applicazione la nuova disciplina di zona anche in riferimento al contributo di costruzione (Dpr 380/ 01, Sezione II, Contributo di costruzione).

### **Pratiche edilizie/urbanistiche:**

Presso il competente UT del Comune di Orgiano sono state reperite e messe a disposizione le seguenti pratiche edilizie di interesse per il **Piano Particolareggiato** di iniziativa pubblica denominato “Ca’ Losca”:

- con Del. C.C. n. 15 del 6/2/2006 è stato **adottato il P.P. 1** “Ca’ Losca” zona urbanistica C2/5 e C2/6, **approvato** con Del. C.C. n. 25 del 20/3/2006 relativo all’area identificata dai comparti

C2/5 e C2/6, corrispondenti ai due stralci funzionali del piano.

A servizio dei nuovi lotti sono previste nuove strade interne, parcheggi, percorsi pedonali, oltre a reti di infrastrutture tecnologiche di base (acque nere, bianche, enel , gas, ecc ).

Pe il **comparto C2/5** – già identificato dai m.nn. 34 porzione, 554 porzione, 156 porzione, 541 porzione per complessivi mq 19.871 territoriali - è prevista la realizzazione di 14 lotti residenziali.

Il progetto esecutivo del comparto C2/5 è composto dai seguenti allegati:

relazione tecnica, titolo di proprietà, rilievo fotografico, norme tecniche di attuazione, schema di convenzione, progetto di compatibilità idraulica, progetto pubblica illuminazione e predisposizione per servizio elettrico e telefonico, computo metrico e descrizione dei lavori, n. 11 elaborati grafici.

Si allega l'estratto dalla tavola 3 con individuati le sagome dei lotti e degli edifici e la relativa numerazione, le strade, i parcheggi e le aree a verde pubblico.



estratto PP1 tav. 3 datata 25/1/06

I dati significativi del comparto C2/5 sono:

superficie territoriale del comparto mq 19.871

superficie complessiva opere di urbanizzazione mq 9.815,00

superficie complessiva netta riservata all'edificazione mq 10.056

volume massimo edificabile nel comparto C2/5 mc 28.550

abitanti teorici insediabili nel comparto C2/5 n. 190

<b>TABELLA RIASSUNTIVA INDICI Z.T.O. C2/5</b>			
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>Dati di P.R.G.</b>		<b>DATI DI PROGETTO</b>
AMBITO DI P.R.G. ( Superficie Territoriale )	<b>19.033</b>	mq.	<b>19.871</b>
		mq.	838 Variazione(L.R.47)
SUPERFICIE TERRITORIALE Urbanizzabile	<b>19.033</b>	mq.	
Indice Territoriale mc/mq	1,50		
Volume Massimo Edificabile	28.550	mc.	
Volume/Abitante Insediabile	150	mc.	
N° Abitanti Insediabili	190	n°	

Giudice Dott. Luca PRENDINI  
Custode: I.V.G. - Perito: arch. Scilla Zaltron

<b>Standards Primari</b>				
Sup. a Verde Attrezzato ( 5,0 mq/abit.)	952	mq.	2.457,0	12,91 mq/ab.
Sup. a Parcheggio ( 3,5 mq/abit.)	666	mq.	874,0	4,59 mq/ab.
<b>Standards Secondari</b>				
Sup. a Parco e Sport				
Sup. per Interesse Comune				
Sup. per L'istruzione ( 3,0 mq/abit.)	571	mq.	0	0,00 mq/ab.
<b>TOTALE STANDARDS</b>	<b>2.189</b>	mq.	<b>3.331</b>	<b>17,50 mq/ab.</b>
<b>Superficie a Strade e Marciapiedi</b>		mq.	<b>6.484</b>	
<b>TOTALE SUP. STRADE E STANDARDS</b>		mq.	<b>9.815</b>	<b>49,39 %</b>
<b>TOTALE SUP. FONDIARIA</b>		mq.	<b>10.056</b>	<b>50,61 %</b>

estratto PP1 tav. 3 datata 25/1/06

Per il comparto C2/5 la convenzione riporta:  
 Area a percorsi stradali e a percorsi pedonali mq 6.484,00  
 Area a verde pubblico primario mq 2.457,00  
 Area a parcheggio pubblico mq 874,00  
 Per un totale complessivo di standard di mq 9.815,00

<b>Tab. Specifica STANDARDS C2/5</b>			
<b>Standards Primari</b>			
	<b>Verde</b>		<b>Parcheggio</b>
<b>V1</b>	1.077	<b>P1</b>	210
<b>V2</b>	542	<b>P2</b>	255
<b>Quota Invaso</b>	838	<b>P3</b>	132
		<b>P4</b>	101
		<b>P5</b>	83
		<b>P6</b>	31
		<b>P7</b>	31
		<b>P8</b>	31
<b>Totale</b>	<b>2.457</b>	<b>Totale</b>	<b>874</b>

Le opere di urbanizzazione primaria previste per il comparto C2/5 riportate nella convenzione in sintesi sono:

- a- costruzione della rete stradale;
- b- realizzazione dei parcheggi e dei percorsi pedonali e delle aree verdi;
- c- posa in opera della rete acquedottistica
- d- posa in opera delle reti di smaltimento delle acque bianche (piovane)
- e- posa in opera delle reti di smaltimento delle acque usate (nere e bionde)
- f- posa in opera delle condotte per la distribuzione dell'energia elettrica;
- g- costruzione dell'impianto di pubblica illuminazione
- h- posa in opera di condotte per la rete telefonica
- i- posa in opera delle reti distributive del gas-metano
- j- ogni altra opera ritenuta funzionale agli insediamenti inclusi gli allacciamenti delle reti alle linee principali

con una spesa presunta al 2006 di € 746.436,02.

Fidejussione Banca Popolare di Vicenza n. 61111 del 15/6/2006 di € 746.436,02 a garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con la Convenzione urbanistica per le opere di urbanizzazione primaria.

Dichiarazioni del Collaudatore in data 26/7/2007, 26/11/2007, 20/6/2008 e 23/12/2008 per n. 4 stati di avanzamento dei lavori (SAL) per complessivi € 597.148,80 con corrispondente autorizzazione allo svincolo di parte della polizza fidejussoria.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria a carico della ditta lottizzante erano pari a € 129.046,00 , da corrispondere 50 % alla sottoscrizione della convenzione - 25 % a collaudo favorevole depositato presso il Comune di Orgiano - 25% entro sei mesi successivi al deposito del Collaudo.

Monetizzazione aree destinate a standard secondari aggiuntivi € 37.050,00.

Risultano pagati in data 13/6/2006: € 37.050,00 per monetizzazione per standard area C2/5 - € 64.523,00 per oneri di urbanizzazione secondaria area C2/5 (1^ rata).

Fidejussione Banca Popolare di Vicenza n. 61110 del 15/6/2006 di € 64.523,00 a garanzia del pagamento dilazionato delle rate successive alla prima per gli oneri di urbanizzazione secondaria.

In sede di rilascio dei singoli PdC sarà dato corso ad eventuali conguagli per oneri di urbanizzazione secondaria qualora la destinazione sia diversa dalla residenza.

Le NTA del PP, cui si rimanda per più preciso dettaglio (all. C1) richiamano quelle del PRG all'epoca vigente e in particolare riportano:

z.t.o. C2/5 con obbligo di strumento urbanistico attuativo

indice di edificabilità territoriale 1,50 mc/mq; rapporto di copertura massimo 35%; numero massimo piani n. 3; altezza massima edifici m 9,00; distanza minima dai confini H/2 (minimo m 5,00) e con specifiche modalità esecutive per recinzioni, tipologia edilizia, serramenti, tinteggiature esterne, lattoneria, pavimentazione aree di sosta, marciapiedi ed accesi carrai.

**Convenzioni urbanistiche per la realizzazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica PP "Ca' Losca"** tra il Comune di Orgiano e \*\*\* \*\* in data 14/6/06, atto n. 43219 rep. notaio F. Golin, registrato a Vicenza 2 il 4/7/06 al n. 170 s3 e trascritto a AE di Vicenza il 14/7/06 ai nn. 19874/12035 per il comparto C2/5; la prima convenzione, trascritta AE di Vicenza il 14/7/06 ai nn. 19873/12034, è relativa al comparto edificatorio D2/1 (Es.Im. lotto 2)

Con la seconda convenzione che riguarda il comparto C2/5 la ditta lottizzante si impegna:

- all'attuazione delle opere di urbanizzazione relative al P.P.1 "CA LOSCA" come indicate nel progetto sopra descritto e relative alla parte di piano oggetto di cessione gratuita al Comune (standard primari), nonché alla cessione delle aree a destinazione pubblica e alla costituzione delle servitù di legge sulle aree di uso pubblico

- qualora nell'insieme del P.P.1 venga attuato prima uno dei due stralci funzionali (C2/5 o C2/6), all'attuazione delle opere connesse alla viabilità di accesso, allargamento del tratto stradale di Via Cà Losca dall'incrocio con la S.P. San Feliciano fino all'entrata delle strade di lottizzazione ivi inclusa la rotatoria d'accesso. Alla realizzazione dei percorsi pedonali e ciclabili del verde pubblico, con riserva di recupero delle somme spese per le opere congiunte, in quota parte proporzionale alla superficie fondiaria ad urbanizzazione anche dell'altro comparto

- alla piantumazione delle essenze arboree di contorno del Piano

- al versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria per la parte dovuta per ogni stralcio.

Tempi di esecuzione: consegna entro 5 anni dalla data della firma della convenzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria.

Possono essere rilasciati in conformità alle Norme del PP i singoli permessi di costruire (art 4 - realizzazione delle strade di piano, limitatamente alla messa in opera della fondazione stradale bianca), ma l'agibilità potrà essere rilasciata solo dopo l'avvenuto collaudo finale con esito favorevole delle opere di urbanizzazione con la sola esclusione del verde e del tappeto d'usura in asfalto della strada e quindi della segnaletica orizzontale, eccezion fatta per i segnali di precedenza e di arresto.

Tutte le aree inerenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno cedute al Comune di Orgiano a titolo gratuito con oneri a carico della ditta lottizzante appena l'Amministrazione Comunale ne farà richiesta e non oltre sei mesi dalla data di risultanza favorevole del collaudo. Potrà essere ceduta immediatamente dopo la realizzazione della stessa e parere favorevole del collaudatore, il tratto di strada di via Ca' Losca così da sollevare i lottizzanti dalla responsabilità di gestione di un tratto di strada già Comunale e

considerata via di scorrimento già da ora.

La ditta lottizzante si impegna alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere e degli impianti fino alla consegna al Comune.

Cauzione con polizza fideiussoria ridotta in proporzione al SAL fino ad un minimo del 20% e svincolata dopo il collaudo e la cessione delle aree e opere, nonché avvenuta esecuzione del tappeto d'usura, posa della segnaletica e piantumazione del verde e delle essenze arboree.

Le spese del collaudo sono totalmente a carico della ditta lottizzante.

Scadenza convenzione 10 anni dalla data di sottoscrizione e per la parte di Piano nella quale non fosse completata l'edificazione restano in vigore le previsioni urbanistiche di cui al PP.

**- P.E. n. 36/2005 bis - PdC del 2/8/06**, rilascio con prescrizioni (*vedasi copia allegata*) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del PP1 Ca' Losca comparto C2/5 richiesta in data 22/12/05 prot. n. 6081 e successiva richiesta 27/1/06 prot. 427 rilasciata a \*\*\* \*\*

Progettista : arch. \*\*\* \*\* di Montebello Vic.

Direttore lavori : geom. \*\*\* \*\* di Montecchio Maggiore

- in data 22/12/05 prot. n.6083 relazione illuminotecnica p.i. \*\*\* \*\* e integrazione in data 4/6/06 prot n. 1549 con elaborati corretti relativi alla distribuzione dei punti luce

- in data 11/1/06 prot n. 117 parere di competenza idraulico Consorzio di Bonifica Euganeo con prescrizioni

- in data 7/3/06 relazione geologica, integrativa alla relazione Geologico Tecnica del 12/10/05

- in data 12/5/06 parere favorevole Cosecon Distribuzione prot. n. 527 per opere gas metano;

- in data 6/4/06 prot.1024 parere positivo su viabilità e segnaletica stradale del Comando Polizia Municipale Interc. di Lonigo

- in data 23/3/06 valutazione previsionale del clima acustico p.i. \*\*\* \*\*

- in data 24/4/06 prot. n. 6642/06 e 11/4/06 prot. 6022/06 parere favorevole Centro Veneto Servizi Spa per rete fognaria acque nere, con prescrizioni e acquedotto

Inizio lavori in data 28/8/2006 (prot. 3894 del 28/8/2006)

Impresa esecutrice: Impresa stradale Cologna Scavi srl di Montecchio Maggiore 7005

Collaudatore: ing. \*\*\* \*\* di Noventa Vic., nominato con Determina n. 205 del 1/6/2007

- verbali di accertamento del Collaudatore dell'esecuzione dei lavori ai fini della riduzione della fidejussione bancaria – IV stralcio, con sopralluogo il 18/12/08, trasmesso al Comune di Orgiano il 23/12/08, con riserva di effettuare tutti i controlli che il collaudatore ritenesse necessari per la verifica dell'opera ai fini del collaudo finale.

- in data 11/12/08 dichiarazione Centro Veneto Servizi spa (C.V.S.) di avvenuta esecuzione dei lavori riguardanti il potenziamento a favore della lottizzazione C2/5;

- in data 15/12/08 dichiarazione Veneto Distribuzione spa di ultimazione lavori di metanizzazione dei lotti C2/5 e D2/1.

- in data 31/1/07 comunicazione Enel che per l'elettrificazione della lottizzazione necessita una cabina di trasformazione M/BT da collegare alla nuova rete a media tensione.

DIA protocollata 1/6/10 ed integrata il 5/7/10 prot. n. 2957 per cabina ENEL esterna alla lottizzazione e realizzazione di impianto di sollevamento acque nere; fine lavori 20/8/2010; collaudo 8/6/11.

- in data 16/11/07 prot. n. 4007 parere di competenza idraulico Consorzio di Bonifica Euganeo per PP1 e zona commerciale-direzionale D2/1 con prescrizioni;

- in data 14/7/10 richiesta delle ditte lottizzanti di esecuzione differita delle opere di urbanizzazione lungo via Ca' Losca per la necessità di collaudare la lottizzazione C2/6 che risultava in avanzata fase di realizzazione

- con Del. C.C. n. 46 del 28/6/11, **approvazione variante n. 2 P.P. 1** "Ca' Losca" zone C25-C2/6-D2/1 (*la variante riguarda modifiche alla zona C2/6 e le aree esterne*)

- in data 9/11/11 prot. n. 2716/2011 parere favorevole della Polizia Locale per modifiche segnaletica stradale nuova lottizzazione come da tavola n. 170/05 del 3/10/10

Il collaudo finale è da predisporre e perfezionare in contraddittorio con l'Amministrazione Comunale.

**- P.E. n. 2007/05 - decaduta**

per costruzione fabbricato residenziale trifamiliare sul lotto n. 4  
richiesta in data 22/1/07 prot. n. 300, sospesa il 20/3/07 prot. n. 1273, integrata il 22/5/07 prot. n. 2378, sospesa d'ufficio l'11/7/07 prot. 3129, integrata il 20/12/07 prot. n. 5921  
in data 14/2/08 prot. 677 richiesta integrazioni documenti

**- P.E. n. 2007/06 – decaduta**

per costruzione fabbricato residenziale plurifamiliare lotto 14  
richiesta in data 17/9/07 prot. n. 3988  
in data 8/11/07 prot n. 4848 richiesta integrazioni documenti  
in data 10/3/08 richiesta proroga di 6 mesi

**Conformità urbanistico-edilizia/CDU:** conforme; CdU art 30 DPR 380/01 rilasciato il 4/4/22  
in allegato, validità un anno se non intervengono modifiche degli strumenti urbanistici (All. D1)

**Abusi:** nessuno

**Sanabilità e costi:** spese tecniche e oneri presunti per la regolarizzazione **€ 0,00**

Opere di urbanizzazione e collaudo da completare a cura degli acquirenti.

Aree da cedere all'Amministrazione comunale.

Eventuali costi di regolarizzazione per differenze non riscontrate si considerano a carico acquirente e compresi nella riduzione di pronto realizzo e assenza di garanzia per vizi.

Nota: si precisa che quanto sopra esposto è indicato ai soli fini di determinare un prezzo a base d'asta dell'immobile (commerciabilità) e non di fornire una certificazione comprovante gli abusi e/o l'attestazione di conformità dei beni, che potranno risultare a seguito di un rilievo puntuale e conseguente sovrapposizione tra quanto realizzato e quanto autorizzato. Inoltre non sono stati eseguiti un rilievo topografico delle aree né la verifica dei confini, ma si è provveduto a controllare sommariamente la consistenza fisica delle aree oggetto di stima.

**STATO DI POSSESSO: LIBERI**

**Debitore:** i beni sono di proprietà di \*\*\* \*\* (esecutata).

**Locazione:** /

**Comodato:** /

**Assegnazione al coniuge:** /

**Affitto azienda:** /

**Altro:** /

**Sine titolo:** /

**Opponibilità (art. 2923 c.c.):** /

**VINCOLI E ONERI**

**Pertinenze:** /

**Usufrutto, uso, abitazione:** /

**Servitù:** nell'atto di compravendita e convenzioni urbanistiche n. 43219 rep. notaio F. Golin, registrato a Vicenza 2 il 4/7/06 al n. 170 s3 e trascritto a AE di Vicenza il 14/7/06 ai nn. 19872/12033 tra il Comune di Orgiano e \*\*\* \*\* è richiamata la seguente servitù:  
servitù a favore della SNAM trascritta AE di Vicenza il 2/3/83 al n. 1.890 R.P

**Convenzioni edilizie:** con atto in data 14/6/06 n. 43219 rep. notaio F. Golin, registrato a Vicenza 2 il 4/7/06 al n. 170 s3 e trascritto a AE di Vicenza il 14/7/06 ai nn. 19874/12035 (la trascrizione in pari data ai nn. 19873/12034 è relativa al comparto D2/1 lotto 2 Esec 398/2001)  
**convenzioni urbanistiche** per la realizzazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica PP "Ca' Losca" stipulate tra il Comune di Orgiano e \*\*\* \*\*, cui si rimanda per una completa lettura (Allegato F1)



La seconda convenzione è relativa all'attuazione delle opere di urbanizzazione del P.P.1 "CA LOSCA" comparto C2/5, alla parte di piano oggetto di cessione gratuita al Comune (standard primari), nonché alla cessione delle aree a destinazione pubblica e alla costituzione delle servitù di legge sulle aree di uso pubblico, all'attuazione delle opere connesse alla viabilità di accesso, allargamento del tratto stradale di Via Cà Losca dall'incrocio con la S.P. San Feliciano fino all'entrata delle strade di lottizzazione ivi inclusa la rotatoria d'accesso (qualora nell'insieme del P.P.1 venga attuato prima uno dei due stralci funzionali C2/5 o C2/6); alla realizzazione dei percorsi pedonali e ciclabili del verde pubblico, con riserva di recupero delle somme spese per le opere congiunte, in quota parte proporzionale alla superficie fondiaria ad urbanizzazione anche dell'altro comparto; alla piantumazione delle essenze arboree di contorno del Piano secondo quanto indicato nello stesso; al versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria per la parte dovuta per ogni singolo stralcio.

Tutte le aree inerenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno cedute al Comune di Orgiano a titolo gratuito con oneri a carico della ditta lottizzante appena l'Amministrazione Comunale ne farà richiesta e non oltre 6 mesi dalla data di risultanza favorevole del collaudo. Potrà essere ceduta immediatamente dopo la realizzazione della stessa e parere favorevole del collaudatore, il tratto di strada di via Cà Losca così da sollevare i lottizzanti dalla responsabilità di gestione di un tratto di strada già Comunale e considerata via di scorrimento già da ora. La ditta lottizzante si impegna alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere e degli impianti fino alla consegna al Comune.

rif. beni in Orgiano CT fg. 6 m.n. 34 parte (ora m.nn. 678-679-680-681-682-683-684-685-686-687-688-689-690-691-692-696), m.n. 541 parte (ora m.nn. 704-705-706), m.n. 554 parte (ora m.nn. 697-698-699-700), m.n. 156 (ora m.nn. 708-709), m.n. 542 parte (ora m.n. 711).

NOTA: il PP è stato approvato nel 2006 ed anche se ultra decennale è richiamato dal PI, ed è stato quasi completato; si segnala che le ditte lottizzanti sono coobligate per l'attuazione della convenzione urbanistica rispetto al Comune di Orgiano.

**Vincoli storico-artistici:** /

**Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria:** /

**Prelazione agraria:** /

**Altri vincoli o oneri:** /

**Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:** *non si tratta di condominio*

Spese medie ordinarie annue di gestione o manutenzione: *non indicate*

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: *nessuna*

Spese condominiali scadute e insolute negli ultimi due anni anteriori alla perizia: *nessuna*

**Amministratore condominiale:** /

**Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.):** /

### TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

**Titolo di acquisto del debitore:**

- \*\*\* \*\*\*, sede in Arzignano, CF \*\*\*

proprietaria per 1/1 dal 14/6/06 ad oggi

per **compravendita e convenzioni urbanistiche** con atto in data 14/6/06 n. 43219 rep. notaio F. Golin, registrato a Vicenza 2 il 4/7/06 al n. 170 s3 e trascritto a AE di Vicenza il 14/7/06 ai nn. 19872/12033

contro Comune di Orgiano, sede in Orgiano CF 00453590242

Riferito a: Orgiano CT fg. 6 m.n. 34 di ha 2.06.68 (ora m.nn. 678-679-680-681-682-683-684-685-686-687-688-689-690-691-692-693-694-695-696), m.n. 541 di are 3.70 (ora m.nn. 704-705-706-707), m.n. 554 di are 62.41 (ora m.nn. 697-698-699-700-701-702-703), m.n. 156 di are 7.20 (ora m.nn. 708-709-710), m.n. 551 di are 1.40, m.n. 547 di are 2.47, m.n. 548 di are 35.40, m.n. 161 di are 0.40, m.n. 157 di are 0.50, m.n. 545 di are 6.12, m.n. 552 di are 6.52,

m.n. 542 di are 15.29 (ora m.nn. 711-712).

**Regime patrimoniale:** \*\*\*, come da certificato CCAA (all. E1).

**Elenco precedenti proprietari nel ventennio:**

**A1 - Provenienza a \*\*\* \*\* per i m.nn. 541-556-559-605-610-612-614**

proprietario per 1/1 dal 22/9/04 al 13/6/06

per compravendita con atto in data 22/9/04 n. 4810 rep. notaio P. Signorile, trascritto a AE di Vicenza il 3/11/04 ai nn. 26533/16906

contro Ministero dell'Economia e delle Finanze – Demanio dello Stato con sede in Roma CF 80207790587

**A2 - Provenienza a Ministero dell'Economia e delle Finanze – Demanio dello Stato**

proprietario per 1/1 dal 30/6/74 al 21/9/04

proprietario da oltre il ventennio

**B - Provenienza a \*\*\* \*\* per il m.n. 34**

proprietario per 1/1 dal 19/4/91 al 13/6/06

per compravendita con atto in data 19/4/91 n. 91310 rep. notaio O. Andriolo, trascritto a AE di Vicenza il 14/5/91 ai nn. 7772/5340

contro \*\*\* \*\*, nat\* ad \*\*\* il \*\*\* \*\*, \*\*\* \*\*, nat\* ad \*\*\* il \*\*\* \*\* e \*\*\* \*\*, nat\* ad \*\*\* il \*\*\* \*\*

**C - Provenienza a \*\*\* \*\* per i m.nn. 324 poi 554-326-161**

proprietario per 1/1 dal 28/6/82 al 13/6/06

per compravendita con atto in data 28/6/82 n. 50564 rep. notaio O. Andriolo, registrato a Vicenza il 19/7/82 al n. 4046 a.pu, trascritto a AE di Vicenza il 27/7/82 ai nn. 7938/5734

contro \*\*\* \*\*, nat\* ad \*\*\* il \*\*\* \*\*, \*\*\* \*\*, nat\* ad \*\*\* il \*\*\* \*\* e \*\*\* \*\*, nat\* ad \*\*\* il \*\*\* \*\*

**D - Provenienza a \*\*\* \*\* per i m.nn. 43-251-167 (poi m.nn. 545-546-547-548-549-550-551-552-553) -165-158-160-157-159 (poi m.nn. 542) -156**

proprietario per 1/1 dal 8/4/76 al 13/6/06

per compravendita con atto in data 8/4/76 n. 33707 rep. notaio O. Andriolo, registrato a Vicenza il 26/4/76 al n. 1747 a.pu, trascritto a AE di Vicenza il 3/5/76 ai nn. 3747/3096

contro \*\*\* \*\*, nat\* ad \*\*\* il \*\*\* \*\*

**Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:**

- **ipoteca** volontaria derivante da **concessione a garanzia di finanziamento** a favore di **Banca Popolare di Vicenza – società Cooperativa per Azioni** - sede in Vicenza CF 00204010243, con atto in data 15/6/06 n. 43220 rep. notaio F. Golin, iscritta AE Vicenza il 14/7/06 ai nn. 19982/4862

Importo ipoteca € 6.800.000,00 - Importo capitale € 3.400.000,00

iscritta contro \*\*\* \*\* per 1/1

beni colpiti: Orgiano, CT fg. 6, m.n. 34 (ora m.nn. 678-679-680-681-682-683-684-685-686-687-688-689-690-691-692-693-694-695-696), m.n. 541 (ora m.nn. 704-705-706-707), m.n. 554 (ora m.nn. 697-698-699-700-701-702-703), m.n. 156 (ora m.nn. 708-709-710), m.n. 551, m.n. 547, m.n. 548, m.n. 161, m.n. 157, m.n. 545, m.n. 552, m.n. 542 (ora m.nn. 711-712).

- **ipoteca** giudiziaria derivante da **decreto ingiuntivo** con atto in data 31/7/09 n. 3113 rep. Tribunale di Vicenza, iscritta AE Vicenza il 22/9/09 ai nn. 19597/4375

Importo ipoteca € 300.000,00 - Importo capitale € 185.258,75

a favore \*\*\* \*\*, nat\* a \*\*\* il \*\*\* \*\*

iscritta contro \*\*\* \*\* per 1/1

beni colpiti: Orgiano, CT fg. 6, m.n. 34 (ora m.nn. 678-679-680-681-682-683-684-685-686-687-688-689-690-691-692-693-694-695-696), m.n. 541 (ora m.nn. 704-705-706-707), m.n. 554 (ora m.nn. 697-698-699-700-701-702-703), m.n. 156 (ora m.nn. 708-709-710), m.n. 551, m.n. 547, m.n. 548, m.n. 161, m.n. 157, m.n. 545, m.n. 552, m.n. 542 (ora m.nn. 711-712).

- **ipoteca** volontaria derivante da **atto costitutivo** in data 23/12/11 n. 132497 rep. notaio B. Itri, iscritta AE Vicenza il 16/1/12 ai nn. 984/118  
Importo ipoteca € 130.000,00 - Importo capitale € 70.000,00  
durata 20 anni  
a favore di \*\*\* \*\*\*, nat\* a \*\*\* il \*\*\* \*\*\*, \*\*\* \*\*\* con sede in \*\*\* CF \*\*\*, \*\*\* \*\*\* con sede in \*\*\* CF \*\*\*, \*\*\* con sede in \*\*\* CF \*\*\*, \*\*\* con sede in \*\*\* CF \*\*\*, \*\*\* con sede in \*\*\* CF \*\*\*,  
iscritta contro \*\*\* \*\*\* per 1/1  
beni colpiti: Orgiano, CT fg. 6, m.nn. 157-161-545-547-548-551-552-678-679-680-681-682-683-684-685-686-687-688-689-690-691-692-693-694-695-696-697-698-699-700-701-702-703-704-705-706-707-708-709-710-711-712.

- **ipoteca** volontaria derivante da **atto costitutivo** in data 23/12/11 n. 132498 rep. notaio B. Itri, iscritta AE Vicenza il 16/1/12 ai nn. 985/119  
Importo ipoteca € 30.000,00 - Importo capitale € 16.183,92  
durata 20 anni  
a favore di \*\*\* con sede in \*\*\* CF \*\*\*,  
iscritta contro \*\*\* \*\*\* per 1/1  
beni colpiti: Orgiano, CT fg. 6, m.nn. 157-161-545-547-548-551-552-678-679-680-681-682-683-684-685-686-687-688-689-690-691-692-693-694-695-696-697-698-699-700-701-702-703-704-705-706-707-708-709-710-711-712.

- **sequestro preventivo** in data 28/11/16 n. 3009/2013 rep. atto Tribunale di Vicenza, trascritto AE di Vicenza il 16/3/17 ai nn. 5025/3577  
a favore Erario dello Stato  
a carico di \*\*\* \*\*\* con sede in \*\*\*c.f. \*\*\*  
beni colpiti: Orgiano, CT fg. 6, m.nn. 157-161-545-547-548-551-552-678-679-680-681-682-683-684-685-686-687-688-689-690-691-692-693-694-695-696-697-698-699-700-701-702-703-704- 705-706-707-708-709-710-711-712 oltre ad altri beni non oggetto di perizia.  
“Si precisa che il gip del Tribunale di Vicenza, con decreto n. 873/13 r.g.n.r. - n. 3009/13 r.g.g.i.p. del 28/11/16 ha disposto nei confronti tra gli altri, di \*\*\* \*\*\* il sequestro preventivo ai fini della successiva confisca per equivalente "di titoli, valori e somme depositate in conti correnti o in altri rapporti bancari o postali, di ogni altra disponibilità detenuta in cassette di sicurezza, ovvero, a qualsiasi titolo, personalmente o tramite interposta persona, presso aziende o istituti di credito, società fiduciarie e di intermediazione finanziaria operanti su tutto il territorio nazionale riferibili .... ovvero nella disponibilità ancorché intestati formalmente a soggetti terzi, o persone giuridiche, o in subordine beni immobili o mobili registrati ... fino a concorrenza della somma di € 15.961.665,57”.  
Annotazione trascritta AE di Vicenza il 29/9/17 ai nn. n. 6179/751 per provvedimento di **revoca di sequestro preventivo** per equivalente del Tribunale di Vicenza del 24/3/17 n. 20/2017 rep.  
favore di Erario dello Stato e contro \*\*\* \*\*\*  
Il Tribunale di Vicenza sezione per il riesame ha annullato il decreto di sequestro preventivo per equivalente disposto in data 28/11/16 dal g.i.p. nei confronti dei beni riconducibili a \*\*\* \*\*\*.

- **sequestro preventivo** in data 28/3/17 n. 873/2013 rep. atto Tribunale di Vicenza, trascritto AE di Vicenza il 29/3/17 ai nn. 6182/4440  
a favore Erario dello Stato  
a carico di \*\*\* \*\*\* con sede in \*\*\*c.f. \*\*\*  
beni colpiti: Orgiano, CT fg. 6, m.nn. 157-161-545-547-548-551-552-678-679-680-681-682-683-684-685-686-687-688-689-690-691-692-693-694-695-696-697-698-699-700-701-702-703-704- 705-706-707-708-709-710-711-712 oltre ad altri beni non oggetto di perizia.  
Si precisa che il p.m. della Procura della Repubblica di Vicenza, titolare del p.p. n. 873/13 r.g.n.r. ha disposto il sequestro preventivo d'urgenza ai sensi dell'art. 321co. 3 bis c.p.p in relazione agli artt. 322 ter c.p e 12 bis del d.lgs. 74/2000 nei confronti di \*\*\* \*\*\* dei beni di

proprietà o comunque nella sua disponibilità.

### **Pignoramenti:**

- verbale di **Pignoramento Immobili** a favore di \*\*\* \*\* sede \*\*\* CF \*\*\*, a firma Ufficiale Giudiziario di Vicenza n. 2922 rep. in data 16/7/21, trascritto AE Vicenza in data 4/8/21 ai nn. 18759/13402

contro \*\*\* \*\*\*, per 1/1 con sede in \*\*\* \*\*

beni colpiti: Orgiano CT fg. 6, m.nn. 157-161-545-547-548-551-552-678-679-680-681-682-683-684-685-686-687-688-689-690-691-692-693-694-695-696-697-698-699-700-701-702-703-704-705-706-707-708-709-710-711-712.

### **Elenco delle formalità che saranno cancellate/ristrette:**

Iscrizione AE Vicenza il 14/7/06 ai nn. 19982/4862

Iscrizione AE Vicenza il 22/9/09 ai nn. 19597/4375

Iscrizione AE Vicenza il 16/1/12 ai nn. 984/118

Iscrizione AE Vicenza il 16/1/12 ai nn. 985/119

Trascrizione AE Vicenza il 4/8/21 ai nn. 18759/13402

## **VALORE E VENDIBILITA'**

### **Fonti di informazione:**

Agenzia Entrate di Vicenza (Catasto-Conservatoria), UTC Orgiano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale, quotazioni borsa immobiliare OMI, CCIAA, Borsino Immobiliare, Stimatrixcity.

### **Metodo di valutazione:**

Per esprimere la valutazione si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco dei beni, comparato con i dati inerenti il valore di immobili raffrontabili, corretti in relazione all'area geografica e urbanistica e ai prezzi attuali del mercato delle aree residenziali, per quanto rilevabile nell'attuale fase economica.

I lotti costituiscono la porzione nord-ovest di un Piano Particolareggiato con opere realizzate ma da completare e con collaudo da predisporre. Il lotto è ubicato in Comune di Orgiano, in zona residenziale pianeggiante e con buona esposizione, ed è posto lungo una laterale che si diparte dalla via S. Feliciano, via Cà Losca angolo via Carbon, che distribuisce i lotti fondiari e anche le aree a parcheggio pubblico, marciapiedi, aree verdi e percorsi pedonali, da cedere al Comune a collaudo perfezionato.

Attualmente si presenta con i lavori in corso, sospesi da circa dieci anni, privo di manutenzioni e con le opere di urbanizzazione e impianti già dichiarate eseguite per la maggior parte, ma da verificare sia come funzionalità che rispetto alle eventuali più recenti normative. Si segnala che potrebbe essere richiesta una compartecipazione alla spesa per le opere di urbanizzazione previste dal PP1 ed extra comparto.

All'interno dell'area C2/5 non è realizzato nessun fabbricato.

Per garantire l'accesso ad entrambi i lotti 1 e 2 dell'esecuzione, i terreni individuati dai m.nn. 704-708-711 sono attribuiti in comproprietà ai lotti per ½ ciascuno.

Il valore attribuito tiene conto di consistenza, destinazione e dati urbanistici (vedi tabella pag. 6-7) e dello stato dei beni, della presenza delle opere di urbanizzazione in corso e del relativo costo dichiarato, degli importi già pagati per gli oneri di urbanizzazione.

Per la quotazione si è proceduto considerando le caratteristiche, la richiesta del mercato e l'offerta attuale di immobili, tenuto conto anche, per confronto, dei valori dei terreni residenziali in zona, con l'analisi dei dati sotto richiamati.

Per la valutazione con il metodo di stima immobiliare MCA Market Comparison Approach, cioè il confronto su base multiparametrica con immobili raffrontabili ubicati nella medesima zona geografica e con caratteristiche simili (edificabili residenziali), si sono ricercati immobili raffrontabili recentemente compravenduti: non è stato reperito un numero sufficiente di

compravendite comparabili nel breve periodo.

Si sono presi in considerazione i dati forniti dal Comune di Orgiano e riferiti a lotti edificabili dell'adiacente lottizzazione (comparto C2/6):

- in data 3/3/22 atto di compravendita n. 1764 rep. notaio R. Zanini, trascritto AE di Vicenza il 9/3/22 al n. 3457 RP, con cui il Comune di Orgiano vende un lotto di terreno residenziale individuato come lotto 16 del PP Ca' Losca (nel comparto C2/6) catastalmente individuato in Orgiano CT fg. 6 m.n. 614 di are 16.32 al prezzo unitario di € 57,00/mq ca;
- in data 4/4/22 atto di compravendita n. 1219 rep. notaio V. Monaco, trascritto AE di Vicenza il 26/4/22 ai nn. 9214/6589, con cui il Comune di Orgiano vende un lotto di terreno residenziale individuato come lotto 15 porzione del PP Ca' Losca (nel comparto C2/6 adiacente al comparto C2/5 oggetto di perizia) catastalmente individuato in Orgiano CT fg. 6 m.n. 832 di are 7.71 (ex 613 porzione) al prezzo unitario di € 57,10/mq e totale di € 44.024,10;
- la perizia di stima del Responsabile dell'UTC prot. n. 4024 redatta in data 25/5/21 colloca il valore di mercato dell'area m.nn. 613-614 in un range compreso tra € 55,00 e € 65,00 tenuto conto di "recenti compravendite in Comune di Orgiano di aree con i medesimi parametri urbanistico-edilizi".

Si è anche stimato il valore del terreno con riferimento ai futuri interventi edilizi, considerando i costi per la costruzione con le caratteristiche medie attualmente richieste dal mercato (progetto, direzione lavori, prestazioni tecniche e sicurezza, catasto, lavori edili, impianti e finiture, oneri, commissioni di vendita, ecc.) e i presunti ricavi di vendita sulla base dei prezzi correnti rilevati, tenuto conto di un tempo ordinario di realizzazione dell'intervento, dei tassi di sconto correnti e dell'utile dell'imprenditore.

Si è tenuto conto del fatto che i permessi di costruire non comporteranno il pagamento degli oneri di urbanizzazione (convenzione; oneri di urbanizzazione secondaria da saldare) ma del contributo sul costo di costruzione.

L'andamento del mercato, la recente emergenza sanitaria e l'attuale situazione di incertezza economica, con i conseguenti riflessi sulle attività e sugli investimenti immobiliari, e l'esubero di offerta di immobili residenziali finiti, sono tali da comportare un'attribuzione prudentiale dei valori di stima.

La perizia è eseguita sugli immobili senza considerare eventuali difetti o vizi occulti; al sopralluogo non sono stati rilevati né indicati materiali che richiedano interventi di bonifica; sono compresi nella riduzione per pronto realizzo gli eventuali costi per materiali non visibili che risultassero da smaltire. Erano presenti in deposito temporaneo alcuni materiali edili e materiali inerti in cumulo nella zona sud, dichiarati di proprietà di terzi.

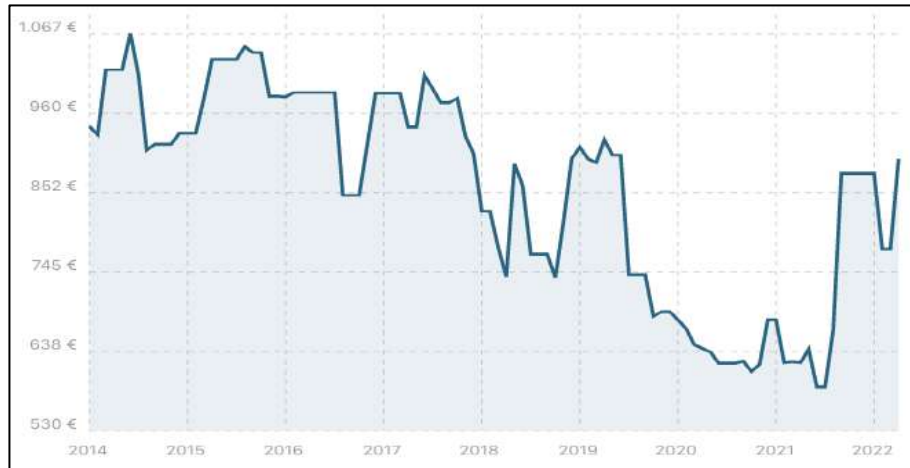
I beni sono liberamente commerciabili per le norme del DPR 380/01 s.m.i. e della L. 122/10.

L'APE - Attestato di Prestazione Energetica non è necessario per i terreni.

Il CDU - Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dal perito e rilasciato dal competente UTC è allegato (allegato D1).

Si sono considerati anche i seguenti dati:

- il prezzo medio richiesto per gli immobili in vendita in Orgiano ad aprile 2022 è di circa € 625/mq ed è aumentato del 4,17% rispetto all'anno 2021 (dati statistici aprile 2021-2022); la domanda e l'offerta si sono attestate su prezzi ridotti, ma il volume delle compravendite del residenziale registra una ripresa:



andamento immobiliare Comune di Orgiano

- Osservatorio Mercato Immobiliare OMI dell’Agenzia Entrate: per il Comune di Orgiano, nella zona periferica, periodo 2° sem. 2021, valori compresi tra € 1.000/mq e € 1.200/mq di superficie lorda per “abitazioni civili” in stato ottimo e tra € 1.100/mq e € 1.300/mq per “ville e villini”.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	OTTIMO	1000	1200
Ville e Villini	OTTIMO	1100	1300

- Borsino Immobiliare: per il Comune di Orgiano, periodo aprile 2022, valori compresi tra € 999/mq e € 1.145/mq di superficie lorda per abitazioni civili in stabili di 1° fascia, e tra € 786,00/mq e € 946/mq per ville e villini.

 <p><b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media</p> <table border="1"> <tr> <td>Valore minimo Euro 999</td> <td>Valore medio Euro 1.072</td> <td>Valore massimo Euro 1.145</td> </tr> </table>	Valore minimo Euro 999	Valore medio Euro 1.072	Valore massimo Euro 1.145	 <p><b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media</p> <table border="1"> <tr> <td>Valore minimo Euro 658</td> <td>Valore medio Euro 758</td> <td>Valore massimo Euro 859</td> </tr> </table>	Valore minimo Euro 658	Valore medio Euro 758	Valore massimo Euro 859
Valore minimo Euro 999	Valore medio Euro 1.072	Valore massimo Euro 1.145					
Valore minimo Euro 658	Valore medio Euro 758	Valore massimo Euro 859					
 <p><b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona</p> <table border="1"> <tr> <td>Valore minimo Euro 852</td> <td>Valore medio Euro 916</td> <td>Valore massimo Euro 980</td> </tr> </table>	Valore minimo Euro 852	Valore medio Euro 916	Valore massimo Euro 980	 <p><b>Ville &amp; Villini</b> Quotazioni di Ville e Porzioni di villa</p> <table border="1"> <tr> <td>Valore minimo Euro 786</td> <td>Valore medio Euro 866</td> <td>Valore massimo Euro 946</td> </tr> </table>	Valore minimo Euro 786	Valore medio Euro 866	Valore massimo Euro 946
Valore minimo Euro 852	Valore medio Euro 916	Valore massimo Euro 980					
Valore minimo Euro 786	Valore medio Euro 866	Valore massimo Euro 946					

- Borsa Immobiliare CCIAA: rilevazione dei prezzi dei beni immobili residenziali, relativa all’anno 2020 per il Comune di Orgiano (ultimo disponibile), riporta valori compresi tra € 1.000/mq e € 1.225/mq per abitazioni al nuovo o ristrutturato a nuovo:

	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
<b>ORGIANO</b>						
zona unica	1.000	1.225	350	475	4.000	6.000

- Agenzie immobiliari on-line: la ricerca di **terreni edificabili** in vendita sulle principali agenzie, riscontra pochissime offerte, alcune in trattativa riservata, con un valore medio di € 80/mq (da vendere):

	<b>descrizione</b>	<b>mq</b>	<b>prezzo</b>	<b>€/mq</b>
1	Lotto edificabile Via Libertà Orgiano	759	€ 76.000,00	€ 100,00
2	Lotto edificabile Via Roma, Orgiano	1.000	€ 60.000,00	€ 60,00
			<b>media</b>	<b>€ 80,00</b>

Tenuto conto di quanto sopra, avendo presenti sia la cubatura ammessa che le dimensioni dei singoli lotti finali di vendita, oltre che delle aree da completare, collaudare e poi cedere al Comune, si è definito il più probabile valore di mercato unitario pari a € 75,00/mq per i soli terreni fondiari edificabili, che porta ad un valore complessivo calcolato come segue:

<b>Orgiano, CT fg. 6</b>	<b>Sup. catastale mq</b>	<b>Sup. PdL comm. mq</b>	<b>Volume max edificabile mc</b>	<b>Valore Stima €</b>
<b>PER INTERO</b>				
<b>Lotti edificabili</b>				
<b>lotto 1</b>				
m.n. 678	308			
m.n. 698	219			
m.n. 705	19			
m.n. 709	12			
		558	1.344	€ 41.850,00
<b>lotto 2</b>				
m.n. 679	616	616	1.484	€ 46.200,00
<b>lotto 3</b>				
m.n. 680	616	616	1.484	€ 46.200,00
<b>lotto 4</b>				
m.n. 681	607	607	1.462	€ 45.525,00
<b>lotto 5</b>				
m.n. 686	496	496	1.195	€ 37.200,00
<b>lotto 6</b>				
m.n. 687	499	499	1.202	€ 37.425,00
<b>lotto 7</b>				
m.n. 688	488	488	1.176	€ 36.600,00
<b>lotto 8</b>				
m.n. 689	492	492	1.185	€ 36.900,00
<b>lotto 9</b>				
m.n. 690	588	588	1.314	€ 44.100,00
<b>lotto 10</b>				
m.n. 691	462	462	1.544	€ 34.650,00
<b>lotto 11</b>				
m.n. 683	660	660	2.080	€ 49.500,00
<b>lotto 12</b>				
m.n. 684	661	661	2.080	€ 49.575,00
<b>lotto 13</b>				
m.n. 685	1.595	1.595	5.500	€ 119.625,00
<b>lotto 14</b>				
m.n. 682	1.511			

m.n. 699	207			
		1.718	5.500	€ 128.850,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 754.200,00</b>
<b>Aree a standard e opere urbanizzazione primaria da completare, collaudare e cedere gratuitamente al Comune di Orgiano</b>				
m.n. 692	5.897			
m.n. 696	1.077			
m.n. 697	75			
m.n. 700	1.041			
m.n. 706	43			
Totale		8.133		<b>€ 0,00</b>
<b>PER 1/2</b>	½ attribuito al lotto n. 2 dell'Es. Imm. 398/21			
m.n. 704	58			
m.n. 708	506			
m.n. 711	110			
Totale	674	337		<b>€ 0,00</b>

**Valore immobiliare:** il più probabile valore complessivo attribuito è di **€ 754.200,00**.

Adeguamenti e correzioni della stima: due diligence	
- oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia: collaudo da perfezionare Certificato di Destinazione Urbanistica, <i>richiesto - a carico procedura</i>	/
- oneri di regolarizzazione catastale	/
- spese redazione APE - <i>non necessaria per terreni</i>	/
- stato di manutenzione e d'uso: incolto, con opere in corso sospese	/
- stato di possesso: libero	/
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso della proced. esecutiva	/
- servitù	/
- spese condominiali insolute: <i>non fa parte di condominio</i>	/
<b>VALORE DI MERCATO (OMV) al netto di adeguamenti e correzioni</b>	<b>€ 754.200,00</b>

**Valore di pronto realizzo:**

per la vendita a breve termine è indicato anche un "valore di pronto realizzo" determinato applicando una riduzione che considera la vendita senza garanzia per vizi e i tempi e i prezzi medi di vendita degli immobili nel periodo attuale:

- riduzione del valore per pronto realizzo e assenza di garanzia per vizi: da € 0,00 a € 1.000.000,00: riduzione 15% arr.	- € 113.200,00
<b>PREZZO BASE D'ASTA - VALORE DI PRONTO REALIZZO</b>	<b>€ 641.000,00</b>

Il più probabile **valore di mercato dei beni (OMV)** è stimato in **€ 754.200,00** (settecentocinquantaquattromiladuecento/00).

**Il valore di pronto realizzo è stimato in € 641.000,00** (seicentoquarantunomila/00).

**Confronto con trasferimenti pregressi:** acquisto dal Comune di Orgiano 14/6/06 n. 43.219 rep. notaio F. Golin per € 1.550.000,00 (con beni lotto n. 2 Es. Imm. 398/21 - € 45/mq ca)

**Giudizio di vendibilità: modesta**

Visti l'attuale andamento del mercato, l'attuale situazione di incertezza economica conseguente alla fase posta emergenza sanitaria e alla condizione geopolitica, i costi presunti da sostenere per completare le opere di urbanizzazione e standard e gli oneri ancora da pagare per avere i lotti commerciabili, e le caratteristiche degli immobili stessi, si ritiene che la probabilità di vendita sia modesta.



**Possibili interessati:** non rilevati

**Forme di pubblicità:** annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

### LOTTI

**Opportunità di divisione in lotti:** per una migliore commerciabilità si sono individuati per la procedura Es. Imm. n. 398/21 i lotti n. 1 e 2.

Rispetto al lotto n. 1 allo stato attuale non è opportuna un'ulteriore divisione in quanto si tratta di porzione di un Piano Particolareggiato ancora da finire di collaudare e con le opere di urbanizzazione e le aree a standard da cedere al Comune, che devono essere gestite in coordinazione con gli altri lottizzanti (non eseguiti e proprietari di altri immobili).

Una volta completati il collaudo e la cessione, i lotti potranno essere messi in vendita singolarmente.

**Composizione e valore:** /

### COMODA DIVISIBILITA'

**Giudizio:** si tratta di beni per intero.

**Separazione quota:** /

**Divisione totale:** /

**Valore quota:** /

### OSSERVAZIONI FINALI

**Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti:**

Vicenza, 8 maggio 2022

il perito arch. Scilla Zaltron



### ALLEGATI:

allegato A1 - documentazione fotografica

allegato B1 - estratto mappa, visura catastale

allegato C1 - estratto pratiche edilizie e NTA PP

allegato D1 - CdU

allegato E1 - R.A. sopralluogo, certificato CCIAA

allegato F1 - AE elenco agg. delle formalità e titolo provenienza con convenzioni urb.