

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

ELABORATO PERITALE - Lotto n. 2



*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 - pec studio@pec.zt-architetti.it*

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura n. 398/2021 R.G.E. – LOTTO 2

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): lotto di terreno con destinazione D2 produttiva (Commerciali – Direzionali - Artigianali di servizio, con rapporto di copertura max 60% e h max 7,5), parcheggio pubblico e strade, viabilità di progetto, zone F2 e F3 per servizi pubblici (parcheggi, verde), il tutto da urbanizzare previa redazione di piano urbanistico attuativo.

Ubicazione (pag. 4): Comune di Orgiano, lungo via San Feliciano, tra via Ca' Losca e via Carbon

Dati Catastali attuali (pag. 7-8): Comune Orgiano, Catasto Terreni fg. 6
per intero m.nn. 157-161-545-547-548-551-552-693-694-695-701-702-703-707-710-712
e per ½ m.nn. 704-708-711

Dati tecnici (pag. 6): mq 15.646 complessivi catastali in piena proprietà e mq 674 in proprietà per ½ (l'altra quota di ½ è nel lotto 1 Es. Imm. 398/21 rge).

Stato (pagg. 4-7): sufficiente/discreto, da urbanizzare; vedasi relazione

Situazione urbanistico/edilizia (pag. 9-13): conforme.

Valore di mercato OMV (pag. 18-20): valore OMV € 271.000,00

Date/valori comparabili reperiti (pag. 18): non reperiti comparabili.

Valore di vendita forzata proposto (pag. 20): **€ 230.000,00**

Valore mutuo (pag. 16): Importo ipoteca € 6.800.000,00 - Importo capitale € 3.400.000,00

Vendibilità/appetibilità (pag. 20): limitata

Possibili interessati (pag. 20): non rilevati

Iniziative di vendita (pag. 21): annuncio vendita legale, agenzie specializzate

Occupazione (pag. 14): 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 D2

Titolo di occupazione (pag. 14): /

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

Elenco delle formalità che saranno cancellate/ristrette (pag. 17):

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 A2 - documentazione fotografica

allegato B2 - estratto mappa, visura catastale

allegato C2 - estratto pratiche edilizie

allegato D2 - CdU

allegato E2 - R.A. sopralluogo, certificato CCIAA

allegato F2 - AE elenco agg. delle formalità e titolo provenienza con convenzioni urb.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 2

(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, con 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.

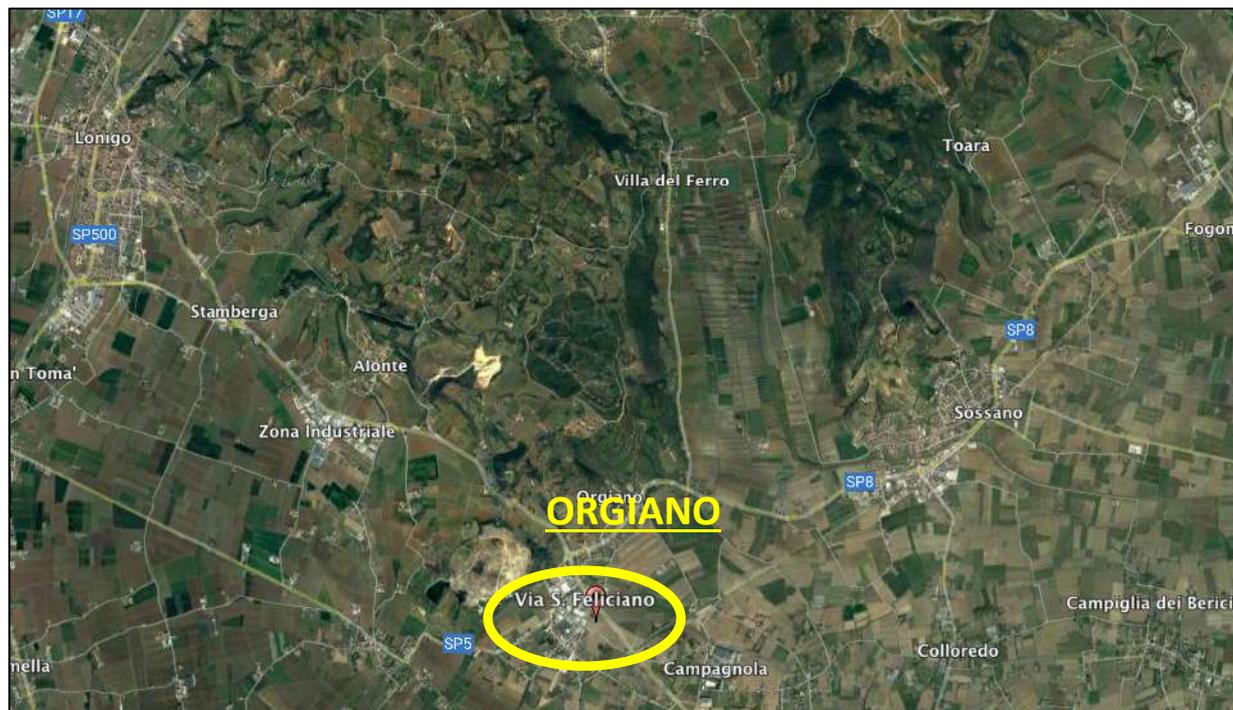
Il sopralluogo è stato eseguito il 24/3/22, previo avviso con invio di pec in data 25/2/22 al debitore, ai creditori e al custode e di raccomandata in data 24/2/22 ai creditori sig.ri *** ** e *** **. Al sopralluogo erano presenti il Custode IVG, il sig. *** **, delegato per conto di *** ** e il geom.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

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto:

Piena proprietà per 1/1

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



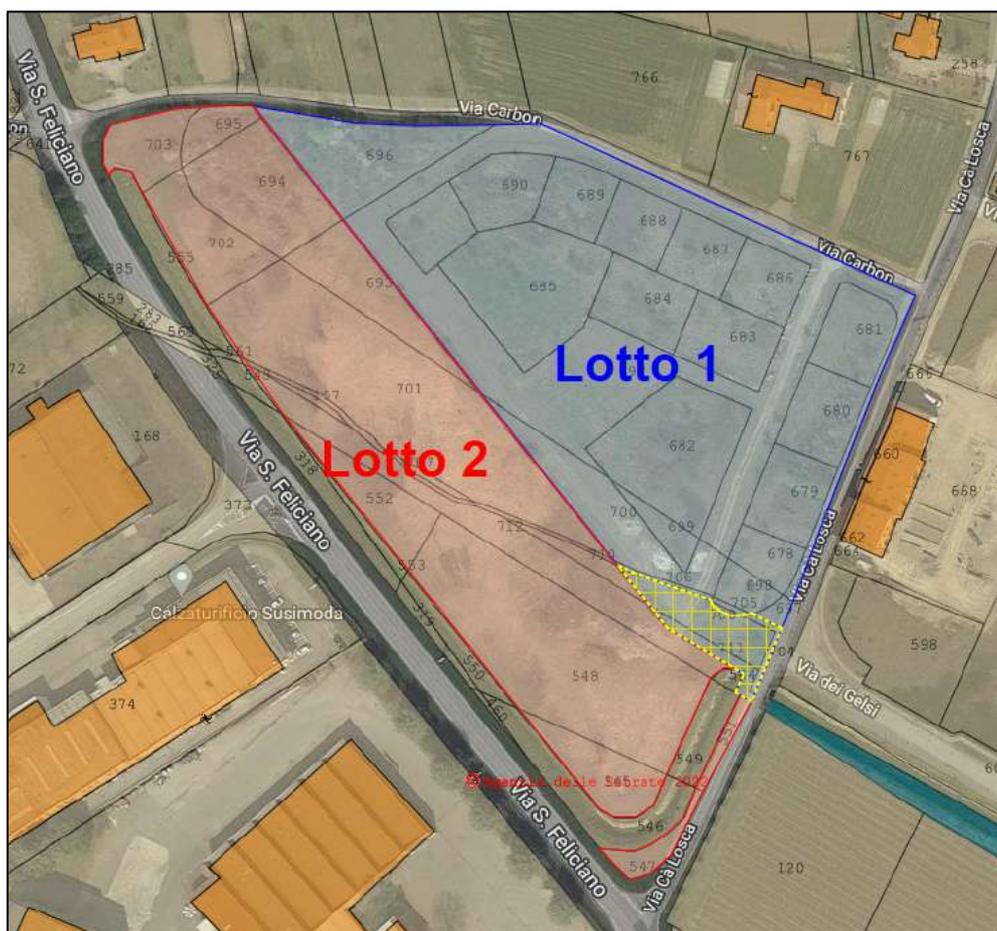
ubicazione generale dei beni

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

Bene e ubicazione:

in Comune di Orgiano, comune di circa 3.000 abitanti, nella zona sud del paese prospiciente la zona produttiva lungo via San Feliciano (SP 125) tra le vie Ca' Losca e via Carbon, un lotto di terreno di complessivi mq 15.646 catastali, di cui mq 5.578 circa con destinazione D2 produttiva (Commerciali – Direzionali - Artigianali di servizio, con rapporto di copertura max 60% e h max 7,5), mq 7.016 circa con destinazione a parcheggio pubblico e strade, mq 387 circa a viabilità di progetto, mq 2.665 circa a zone F2 e F3 per servizi pubblici (parcheggi, verde), il tutto da urbanizzare previa redazione di piano urbanistico attuativo che preveda la realizzazione delle opere di urbanizzazione e standard; oltre ad area di mq 674 per viabilità di accesso attribuita per ½ (l'altra quota di ½ è nel lotto 1 Es. Imm. 398/21 rge).

Il lotto è adiacente all'area residenziale del Piano Particolareggiato PP1 denominato "Ca' Losca - comparto C2/5" (Lotto n. 1 Es Imm. 398/21, da completare e collaudare, con opere realizzate in parte anche a servizio dell'area D2/1 oggetto di valutazione).



ortofoto con individuazione dei beni – lotti 1 e 2 e ingresso in proprietà 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 a destinazione produttiva, parcheggi, viabilità e zona di servizi di complessivi mq 15.646 catastali, costituita da n. 16 mappali catastali adiacenti, e per la quota di ½ di mq 674 cat. (m.nn. 704-708-711), che formano un

unico lotto di forma regolare ed andamento pianeggiante, ubicato in Comune di Orgiano, lungo via San Feliciano (SP125) a ovest e delimitato a nord da via Carbon e a sud da via Ca' Losca. Confina a est con un'area residenziale in corso di realizzazione che costituisce la porzione ovest (comparto C2/5, Lotto n. 1 Es. Imm. 398/21) del Piano Particolareggiato denominato "PP1 Cà Losca", di cui la restante parte, identificata dal comparto C2/6 e ubicata dall'altro lato di via Ca' Losca, è in fase di ultimazione.

Il terreno è libero e si presenta attualmente incolto, con arbusti e vegetazione spontanea, ed è delimitato lungo il lato principale verso via San Feliciano da una fascia di terreno dove scorre lo scolo Gordon. L'accesso avviene attualmente dal confinante terreno destinato nel comparto C2/5 a strada pubblica ed è previsto dal progetto del Piano Particolareggiato da una rotatoria che deve essere attuata lungo via Ca' Losca; una porzione a nord è affiancata anche da via Carbon, strada bianca.

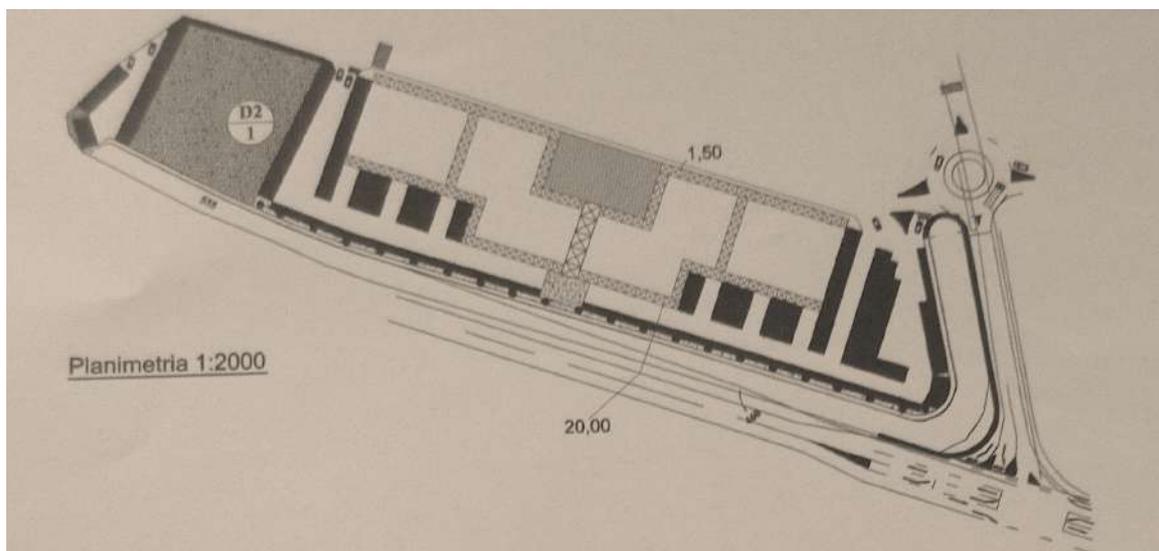
Per garantire l'accesso ad entrambi i lotti oggetto di esecuzione, i terreni individuati dai m.nn. 704-708-711 sono attribuiti in comproprietà ai lotti 1 e 2 dell'esecuzione per ½ ciascuno.

L'area non è perimetrata, ma è quasi interamente circondata dal terreno dove si trova lo scolo Gordon, eccettuata una porzione carraia in corrispondenza dell'innesto di via Carbon su via S. Feliciano; a nord lungo la strada via Carbon è presente una transenna mobile che "chiude" l'accesso alla strada di lottizzazione dell'adiacente comparto C2/5.

Sul lato est del fondo che confina con il comparto C2/5 (Lotto n. 1 Es. Imm. 398/21) risulta posata una cordonata in cls che delimita il lotto, e lungo questo lato sono presenti tubazioni e pozzetti per allaccio ai sottoservizi già eseguiti nell'adiacente urbanizzazione per i lotti residenziali e di collegamento alle reti principali (acque nere e bianche, illuminazione, acquedotto, metano, elettrica e telefonica, tutte ancora da collaudare).

I terreni ricadono in zona D2/1- produttiva (Commerciali – Direzionali - Artigianali di servizio), zona per parcheggi, viabilità di progetto, zona F2 per attrezzature di interesse comune, zona F3 zona attrezzata a parco, gioco e sport e viabilità, soggetta alla preventiva approvazione di Piano Urbanistico Attuativo, con opere di urbanizzazione e a standard da disciplinare.

Esisteva un piano per il comparto D2/1, convenzionato e con opere di urbanizzazione approvate, ma non iniziato e decaduto, che prevedeva per il lotto in esame una superficie territoriale urbanizzabile totale del comparto mq 15.346 di cui superficie coperta fabbricato mq 3.435, superficie portici mq 1.320, superficie a parcheggio compreso zona di manovra mq 5.828, piazzetta mq 592, marciapiede confinante con zona C2/5 mq 231, superficie a zone verdi mq 2.465, argine mq 1.475; altezza media fabbricato m 7,50, cubatura (compresi i portici) mc 35.662,50. Le aree a standard e le opere di urbanizzazione dopo il collaudo erano da cedere gratuitamente al Comune di Orgiano, come precisato nella convenzione sotto riportata (da rivedere/rinnovare con il Comune).



schema con individuazione delle precedenti previsioni di PP per la zona D2/1 (2006)

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

DATI TECNICI: (in base a dati catastali ed edilizi)					
LOTTO UNICO - soggetto ad obbligo di Piano Urbanistico Attuativo					
<u>PER INTERO</u>					
CT fg. 6	coltura cat	z.t.o.	vincoli	mq cat circa con riferimento ai parametri di PP approvati	edificabilità
m.nn. 161-710 - m.nn. 548 porzione-701porzione- 707porzione-552 porzione- 693 porzione-712 porzione	seminativo	D2 - produttiva	in parte Servitù idraulica - R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904	5.578	cop. 60 % max H 7,5 m max
m.nn. 157-545- m.nn. 548 porzione-701porzione- 707porzione- 552 porzione- 693 porzione-695 porzione- 703 porzione-712 porzione	seminativo	area per parcheggi e viabilità	Servitù idraulica - R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904	7.016	/
m.nn. 547-551	seminativo	viabilità di progetto	Servitù idraulica - R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904	387	/
m.n. 552 porzione	seminativo	zona F2 Zona per attrezzature di interesse comune	Servitù idraulica - R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904	200	/
m.n. 694-695 porzione- 702- 703 porzione	seminativo	zona F3 Zona attrezzata a parco, gioco e sport	parte in fascia di rispetto gasdotto e Servitù idraulica - R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904	2.465	/
totale				15.646	
<u>PER 1/2</u>					
m.n. 704	seminativo	viabilità (rotatoria)	Servitù idraulica - R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904	58	
m.n. 708	seminativo	viabilità e rotatoria		506	
m.n. 711	seminativo	viabilità		110	
Sup. totale				674	
Sup. per 1/2				337	
Sup. invaso di competenza	In altra proprietà fuori area, proporzione superficie dell'ambito			677	



foto dell'area

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



foto dell'area da est

Necessità di interventi manutentivi urgenti:

Al sopralluogo non sono state segnalate opere di manutenzione straordinaria urgenti o materiali che richiedano interventi di bonifica. Erano presenti 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.

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

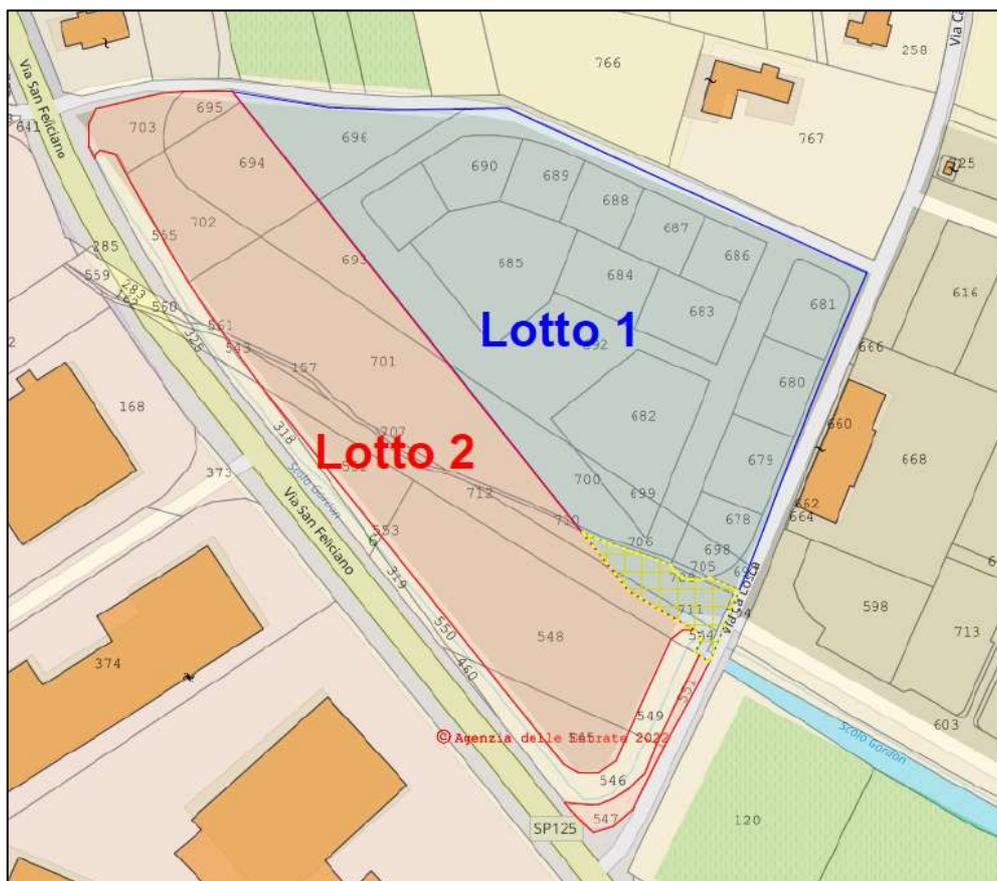
- m.n. 157 , seminativo, cl. 2, are 00.50, deduz. F15	RD € 0,43 - RA € 0,23
- m.n. 161 , seminativo, cl. 2, are 00.40, deduz. F15	RD € 0,34 - RA € 0,19
- m.n. 545 , seminativo, cl. 3, are 06.12, deduz. F15	RD € 4,34 - RA € 2,69
- m.n. 547 , seminativo, cl. 3, are 02.47, deduz. F15	RD € 1,75 - RA € 1,08
- m.n. 548 , seminativo, cl. 2, are 35.40, deduz. F15	RD € 30,46 - RA € 16,45
- m.n. 551 , seminativo, cl. 2, are 01.40, deduz. F15	RD € 1,20 - RA € 0,65
- m.n. 552 , seminativo, cl. 2, are 06.52, deduz. F15	RD € 5,61 - RA € 3,03
- m.n. 693 , seminativo, cl. 2, are 14.18, deduz. F15	RD € 12,20 - RA € 6,59

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

- m.n. 694 , seminativo, cl. 2, are 17.05, deduz. F15	RD € 14,67 - RA € 7,93
- m.n. 695 , seminativo, cl. 2, are 06.72, deduz. F15	RD € 5,78 - RA € 3,12
- m.n. 701 , seminativo, cl. 2, are 36.63, deduz. F15	RD € 31,52 - RA € 17,03
- m.n. 702 , seminativo, cl. 2, are 06.00, deduz. F15	RD € 5,16 - RA € 2,79
- m.n. 703 , seminativo, cl. 2, are 04.36, deduz. F15	RD € 3,75 - RA € 2,03
- m.n. 707 , rel acque es, cl. /, are 02.50, deduz. /	RD € / - RA € /
- m.n. 710 , seminativo, cl. 2, are 02.02, deduz. F15	RD € 1,74 - RA € 0,94
- m.n. 712 , seminativo, cl. 2, are 14.19, deduz. F15	RD € 12,21 - RA € 6,60
PER ½	
- m.n. 704 , rel acque es, cl. /, are 00.58, deduz. /	RD € / - RA € /
- m.n. 708 , seminativo, cl. 2, are 05.06, deduz. F15	RD € 4,35 - RA € 2,35
- m.n. 711 , 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 2 formano un unico corpo e confinano con: Via Carbon, m.nn. 696, 692, 700, 706, 708, 709, 705, 697, via Ca' Losca, via S. Feliciano, m.nn. 544, 549, 546, 550, 553, 543, 561, 565, via S. Feliciano, via Carbon.



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 sono 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 altri.

Conformità catastale: conforme

Spese tecniche e oneri AE presunti per la regolarizzazione catastale

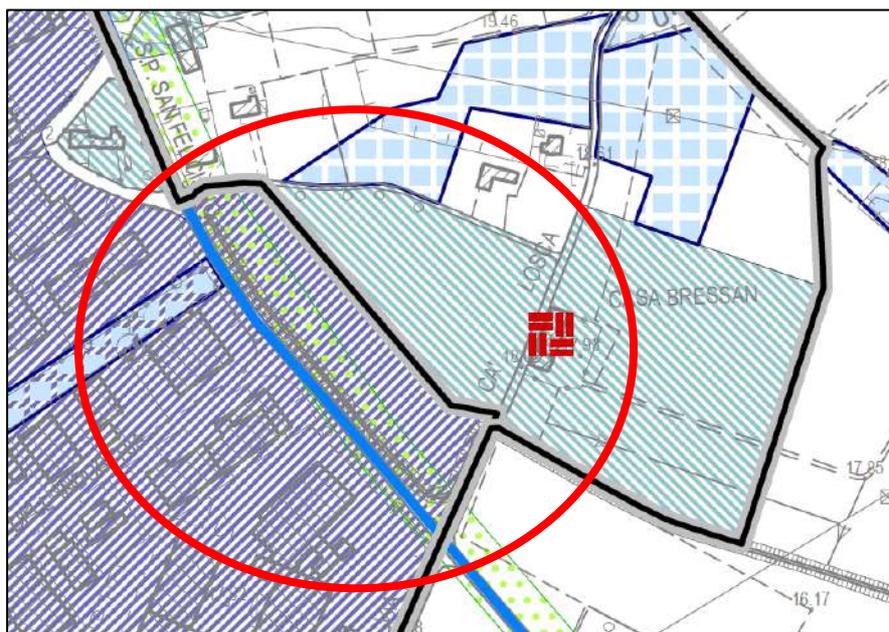
€ 0,00

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 Servizi il 16/1/09 e smi, classifica l'area in sistema P insediativo e produttivo – **ATO P.1.2.** – Area produttiva Teonghio di Orgiano.

L'Elaborato 4b.1 Carta della Trasformabilità classifica i terreni in aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente produttive. Sul lato nord vi è il vincolo di Metanodotto con fascia di rispetto. Lungo la via Feliciano (SP 125) c'è una fascia destinata a "Filari arborati potenziali" e i terreni sono soggetti a Idrografia principale - Servitù idraulica - R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904.



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 D2, cui si rimanda, con richiamo anche alle NTO di riferimento):

- 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 ricadono in vincolo sismico zona 3 (intero territorio comunale), e sono soggetti ad obbligo di Piano Urbanistico Attuativo (vigente per i m.nn. 704-708):
- i m.nn. 157-545 in area per parcheggi, soggetti a Idrografia principale - Servitù idraulica - R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e a obbligo di PUA;
- i m.nn. 161 e 710 in zona territoriale omogenea D2 – produttiva con obbligo di PUA;
- i m.nn. 547-551 in viabilità di progetto, soggetti a Idrografia principale - Servitù idraulica -

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

R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e a obbligo di PUA;

- i m.nn. 548-701-707 in parte in zona D2 – produttiva, in parte in area per parcheggi, soggetti a Idrografia principale - Servitù idraulica - R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e a obbligo di PUA;

- il m.n. 552 in parte in zona D2 - produttiva, in parte in area per parcheggi, in parte in zona F2 Zona per attrezzature di interesse comune, soggetti a Idrografia principale - Servitù idraulica - R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e a obbligo di PUA;

- il m.n. 693 in parte in zona D2 - produttiva, in parte in area per parcheggi, soggetto a obbligo di PUA;

- il m.n. 694 in zona F3 Zona attrezzata a parco, gioco e sport, soggetta a fascia di rispetto gasdotto , soggetto a obbligo di PUA;

- il m.n. 695 in parte in area per parcheggi e in parte in zona F3 Zona attrezzata a parco, gioco e sport, soggetto a obbligo di PUA;

- il m.n. 702 in zona F3 Zona attrezzata a parco, gioco e sport, soggetto a fascia di rispetto gasdotto e a Idrografia principale - Servitù idraulica - R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904, e con obbligo di PUA;

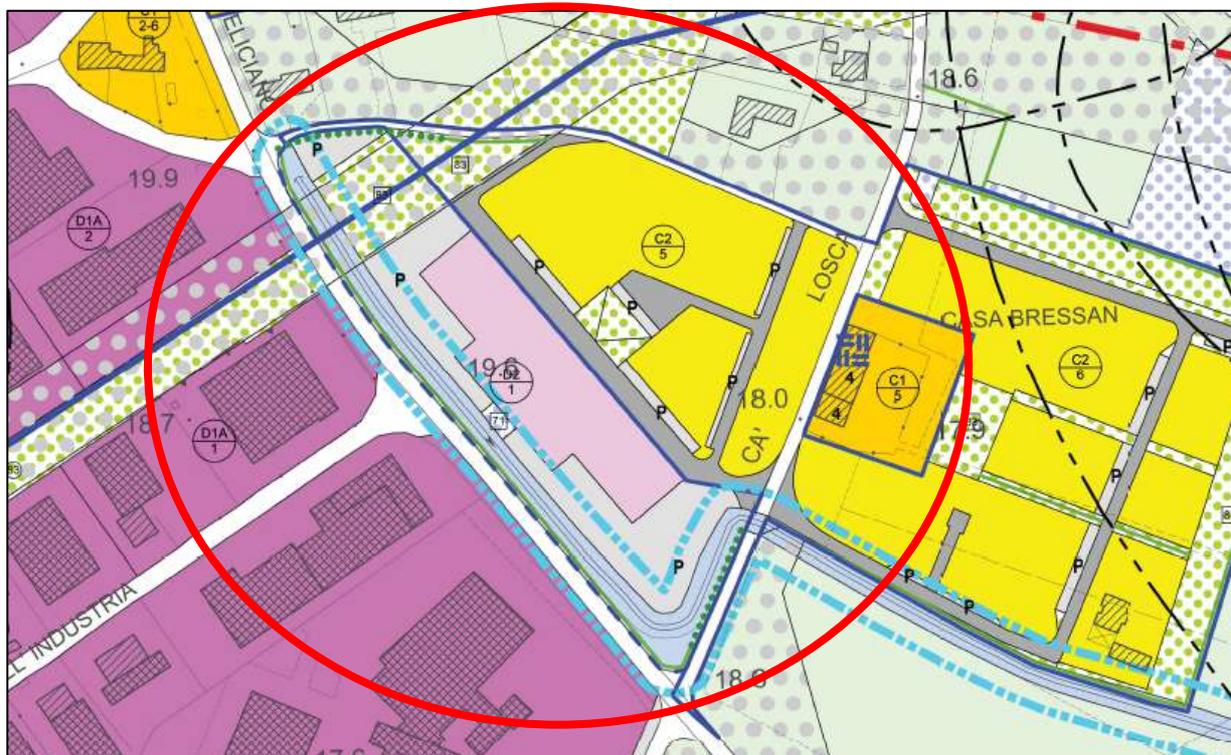
- il m.n. 703 in parte in zona F3 Zona attrezzata a parco, gioco e sport e in parte in area per parcheggi, soggetto a Idrografia principale - Servitù idraulica - R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e con obbligo di PUA;

- il m.n. 704 in viabilità di progetto, soggetti a Idrografia principale - Servitù idraulica - R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e con PUA 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 PUA 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 PUA;

- il m.n. 712 in parte in zona D2 – produttiva, in parte in area per parcheggi e in parte in viabilità, soggetto a Idrografia principale - Servitù idraulica - R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e a obbligo di PUA.



estratto dal PI – Elaborato 1.2.3

Art. 14 Idrografia principale – zone di tutela e fascia di rispetto

b) Fascia di rispetto idraulico

All'interno della fascia di rispetto sono consentiti gli interventi ammessi dalla disciplina di zona previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico (U.P. Genio Civile

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

di Vicenza o Consorzio - R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e s.m.i.). La profondità delle fasce di rispetto a lato dei corsi d'acqua è definita dalla seguente normativa di settore:

- Corsi d'acqua regolati dal R.D. 25 luglio 1904 n. 523: soggetto a parere del Genio Civile;
- Corsi d'acqua regolati dal R.D. 8 maggio 1904 n. 368: corsi d'acqua gestiti dal Consorzio di bonifica e soggetti a parere / autorizzazione rilasciata dal Consorzio stesso.
- Per i fossi, le scoline o altri elementi del reticolo idraulico minore si applicano le disposizioni del Codice Civile.

Art. 43 - Z.T.O. D2 Commerciali – Direzionali - Artigianali di servizio

Il PI recepisce gli ambiti come individuati dal PRG e conferma la relativa disciplina di NTA di seguito riportata.

Tali zone sono prevalentemente destinate ad attività commerciali direzionali e artigianali di servizio.

Sono ammessi: mostre, esposizioni, uffici, attività commerciali di media struttura di vendita, alberghi, ristoranti e bar, negozi e laboratori per artigianato di servizio (officine di riparazione autoveicoli, carrozzerie, parrucchieri, calzolai sartorie, ecc.) e servizi complementari e accessori (es. palestra, attività per fitness – benessere, cinema, banche) con esclusione di locali notturni (lap dance, night e similari).

Sono ammesse anche residenze per custodi, dirigenti o di proprietari, fino ad un massimo di 1, e comunque non oltre i 500 mc.

Il volume residenziale non può eccedere più di 1/4 di quello totale e deve comporsi con quello destinato all'attività, in modo tale che risulti un unico planivolumetrico ed un'unica copertura; non è quindi consentito realizzare la parte abitativa con tipologie edilizie proprie della residenza, poste poi in aderenza al volume produttivo e/o commerciale.

Sono altresì ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti commerciali, direzionali, artigianali di servizio in relazione agli standards urbanistici.

La zona D2 di espansione prevista lungo la strada provinciale dovrà essere urbanizzata svincolandola dalla strada provinciale, con il recupero della viabilità minore esistente e in diretto rapporto socio-economico con il centro urbano.

Art. 43.1 - Repertorio normativo

Zona D2 commerciale-direzionale-artigianale di servizio di espansione soggetta a strumento urbanistico		D2	D2 (*)
		1	3
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq		
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq		
Superficie minima del lotto	mq	Secondo S.U.A.	Secondo P.P. (*)
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	60%	60%
Altezza massima del fabbricato	ml	7.50	9.00
Distanza minima dal ciglio stradale (salvo specifiche indicazioni grafiche di PRG)	ml	Secondo S.U.A.	Secondo P.P.
Distanza minima dai confini	ml	Hmax, minimo 5.00 o 2 in aderenza	
Distacco minimo fra fabbricati	ml	Hmax, minimo 10.00 misurato ortogonalmente, minimo 5.00, misurato radialmente o in aderenza	
Compensazione dei volumi		Ammessa	
Cortili e chiostrine		Ammessi	

N.B. La viabilità e la distribuzione delle aree a Standard riportate graficamente in P.R.G. sono indicative e concorrono al soddisfacimento delle superfici a servizi di S.U.A. (Standard). Vanno applicati gli standard previsti dalla legge regionale n. 15 del 13.08.2004 non monetizzabili.

L'attività commerciale è limitata a strutture fino a 1.000 mq di superficie unitaria di vendita, appartenenti al settore non alimentare.

Art. 74.2 Zona soggetta a Piano Urbanistico Attuativo obbligatorio

Nelle zone soggette al Piano Urbanistico Attuativo ogni intervento è subordinato all'attuazione di un Piano urbanistico attuativo unitario per l'area perimetrata.

Indipendentemente dalla perimetrazione sono comunque soggette a Piano urbanistico obbligatorio tutte

le aree in cui ciò sia già previsto dalle norme di zona, nonché nelle zone in cui sia previsto l'indice di densità edilizia territoriale e nelle zone di espansione.

Qualora l'area perimetrata comprenda aree destinate a standard o per opere di urbanizzazione, tali aree dovranno essere comprese nello strumento urbanistico e vengono conteggiate ai fini della densità edilizia della zona, con la sola esclusione della viabilità principale del P.R.G.

Nelle zone soggette a piani attuativi di iniziativa pubblica è obbligatorio il rimborso degli oneri di urbanizzazione sostenuti dal Comune.

Pratiche edilizie/urbanistiche:

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

- **Piano Particolareggiato** di iniziativa pubblica denominato P.P. "Ca' Losca" adottato con Del. G.C. n. 58 del 7/4/2006 e approvato con Del. C.C. n. 31 del 16/5/06, comprensivo del "Comparto D2/1".

Per il **comparto D2/1** era prevista la realizzazione di n. 1 lotto edificabile commerciale-direzionale-artigianale. Il progetto esecutivo del comparto D2/1 era composto dai seguenti allegati: relazione tecnica, norme tecniche di attuazione, schema di convenzione, computo metrico, n. 7 elaborati grafici.

I dati significativi del comparto D2/1 erano:

totale superficie territoriale del comparto mq 15.346

superficie complessiva fabbricato mq 3.435

superfici portici mq 1.320 - piazzetta mq 592

superfici a parcheggio compreso zona di manovra mq 5.828

marciapiede confinante con zona C2/5 mq 231

superficie a zone verdi mq 2.465

argine mq 1.475

Le opere di urbanizzazione primaria previste per il comparto D2/1 riportate nella convenzione 14/6/2006 in sintesi erano: realizzazione dei parcheggi, allacci alle reti di smaltimento delle acque bianche (piovane), allacci delle reti di smaltimento delle acque usate (nere), allacci alle condotte per la distribuzione dell'energia elettrica, costruzione dell'impianto di pubblica illuminazione, posa in opera di condotte per la rete telefonica, allacci alle reti distributive del gas-metano, sistemazione del verde, con una spesa presunta al 2006 di € 224.025,43. Polizza fidejussoria per € 224.025,43 (100% delle opere 1^a) Banca Popolare di Vicenza del 15/06/2006 n. 061108.

Le opere di urbanizzazione secondaria a carico della ditta lottizzante erano indicate nel 2006 pari a € 51.023,70; in data 13/6/2006 risultano pagati € 25.511,85 per oneri di urbanizzazione secondaria. A garanzia del versamento del 50% delle opere di urbanizzazione secondaria polizza fidejussoria per € 25.511,85 Banca Popolare di Vicenza del 15/06/2006 n. 061109.

Convenzioni urbanistiche per la realizzazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica PP "Ca' Losca", in data 14/6/06 con atto n. 43219 rep. notaio F. Golin, registrato a Vicenza 2 il 4/7/06 al n. 170 s3 e trascritta a AE di Vicenza il 14/7/06 ai nn. 19873/12034 tra il Comune di Orgiano e *** **

Con la prima convenzione relativa al comparto edificatorio D2/1 la ditta lottizzante si impegnavava:

- all'attuazione delle opere di urbanizzazione relative al P.P. "Ca' Losca" (comparto D2/1);

- all'attuazione delle opere connesse alla viabilità di accesso, allargamento del tratto stradale di Via Ca' Losca dall'incrocio con la S.P. San Feliciano fino all'entrata delle strade di lottizzazione ivi inclusa la rotonda d'accesso qualora non venga attuato dal P.P.1 comparti C2/5 o C2/6;

- alla realizzazione dei percorsi pedonali e ciclabili del verde pubblico, con riserva di recupero delle somme spese per opere congiunte, in quota parte proporzionale alla superficie fondiaria, ad urbanizzazione anche dell'altro comparto;

- alla realizzazione del bacino di esondazione con tutte le opere relative;

- alla realizzazione delle reti principali, quali acque nere bianche, ENEL, Telecom, gas, illuminazione pubblica.

"Sia i portici al piano terra che la piazzetta verranno ceduti al Comune di Orgiano che li avrà in carico per quanto riguarda la manutenzione straordinaria, la manutenzione ordinaria e le opere di pulizia saranno a carico dei privati, utenti delle unità immobiliari componenti il fabbricato polifunzionale. La ditta

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

Tempi di esecuzione: consegna entro 5 anni dalla firma della convenzione; 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.

Cauzione con polizza fideiussoria di € 224.025,43 (100% opere urbanizzazione), con riduzione in proporzione al SAL e da svincolare dopo il collaudo e la cessione delle aree e opere, nonché ad avvenute esecuzione del tappeto d'usura, posa della segnaletica e piantumazione del verde e delle essenze arboree.

La seconda convenzione riguarda il comparto C2/5 (Es.Imm. 398/21 lotto 1).

Le z.t.o. del PI vigente appaiono riprendere le previsioni del PP, ma con obbligo di nuovo strumento urbanistico attuativo.

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 segnaletica stradale nuova lottizzazione.

- P.E. n. 12/2006 - PdC del 4/6/07 – decaduta

richiesta in data 30/6/06 prot. n. 1475

rilasciato a *** ** per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del PP in zona territoriale D2/1 a destinazione commerciale-direzionale-artigianato di servizio su terreno CT Orgiano fg. 6 m.nn. 34 porz, 554 porz, 156 porz, 542 porz, 551, 547, 161, 157, 548, 545, 552

L'UTC ha fornito copia interna del PdC ma non ha reperito la pratica; nella corrispondente pratica PdC 36bis/06 si sono visti:

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

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

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

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

- 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

- 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.

- P.E. n. 54/2007 SUAP – diniego

richiesta in data 15/06/07 prot. n. 17095 pratica SUAP n. 301/07

per costruzione fabbricato polifunzionale commerciale-direzionale-artigianale

In data 8/7/08 comunicazione di diniego

- P.E. n. 74/2008 SUAP – archiviata su richiesta della ditta

richiesta in data 18/8/08 prot. n. 3400 pratica SUAP n. 363/08

per costruzione fabbricato polifunzionale commerciale-direzionale-artigianale

in data 28/10/08 Nulla Osta al rilascio del Provvedimento Unico, con richiesta integrazione documenti

- P.E. n 27/2011 SUAP – non autorizzata

richiesta in data 9/03/11 prot. n. 3400 pratica SUAP n. 363/08

per costruzione fabbricato polifunzionale con attività commerciali, direzionali e ricettivo alberghiere

comunicazione parere negativo in data 7/6/11 – progetto non autorizzato

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. D2)

Abusi: nessuno

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

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 l'attestazione di conformità dei beni, che potrà risultare a seguito di un rilievo puntuale e conseguente sovrapposizione tra quanto realizzato nell'adiacente comparto 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. 19873/12034 (*la trascrizione in pari data ai nn. 19874/12035 è relativa al comparto C2/5 lotto 1 Es. Imm. 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 F2)

La prima convenzione è relativa all'attuazione delle opere di urbanizzazione del comparto edificatorio D2/1, all'attuazione delle opere connesse alla viabilità di accesso, allargamento del tratto stradale di Via Ca' Losca dall'incrocio con la S.P. San Feliciano fino all'entrata delle strade di lottizzazione ivi inclusa la rotatoria d'accesso qualora non venga attuato dal P.P.1 comparti C2/5 o C2/6, alla realizzazione dei percorsi pedonali e ciclabili del verde pubblico, con riserva di recupero delle somme spese per opere congiunte, in quota parte proporzionale alla superficie fondiaria, ad urbanizzazione anche dell'altro comparto, alla realizzazione del bacino di esondazione con tutte le opere relative, alla realizzazione delle reti principali, quali acque nere bianche, ENEL, Telecom, gas, illuminazione pubblica.

rif. beni in Orgiano CT fg. 6 m.n. 34 parte (ora m.nn. 693-694-695), m.n. 541 parte (ora m.n. 707), m.n. 554 (ora m.nn. 701-702-703), m.n. 156 (ora m.n. 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 parte (ora m.n. 712).

NOTA: il PP è stato approvato nel 2006 ed anche se ultra decennale è richiamato dal PI per i comparti C2/5 e C2/6, mentre per l'ex comparto D2/1 è previsto un nuovo strumento urbanistico attuativo; 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:

- Immobiliare *** ***, 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: SRL, come da certificato CCIAA (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 17/9/38, *** ***, 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 ***

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.

a 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 dello stato visibile dei beni e delle destinazioni urbanistiche, dei vincoli e delle opere da eseguire, comparati con i dati inerenti il valore di immobili raffrontabili, corretti in relazione all'area geografica e ai prezzi attuali del mercato delle aree produttive, per quanto rilevabile nell'attuale fase economica.

I lotti costituiscono la porzione ovest non attuata di un Piano Particolareggiato (con anche terzi lottizzanti) che per la restante parte è a destinazione residenziale; il terreno è ubicato in Comune di Orgiano, in zona pianeggiante e con buona esposizione, ed è posto lungo la via S. Feliciano, delimitato da via Cà Losca e via Carbon, ed è destinato ad area produttiva, aree a parcheggio pubblico, aree verdi e viabilità pubblica, che devono essere oggetto di un piano urbanistico unitario.

Attualmente si presenta incolto e privo di recinzioni, senza urbanizzazione (ad eccezione del lato verso la zona C2/5) e non c'è nessun fabbricato.

La valutazione considera che la zona non appare appropriata per attività commerciali, l'area produttiva prospiciente è caratterizzata da attività artigianali e industriali e le aree residenziali previste nelle vicinanze sono ancora in fase di sviluppo; la viabilità principale della Sp non consente l'ingresso diretto per la presenza dello scolo consortile e solo l'eventuale interesse da parte di un brand capace di attrattività potrebbe motivare l'investimento.

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 produttivi 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 produttivi da urbanizzare, con standard), si sono ricercati immobili raffrontabili recentemente compravenduti: non è stata reperita nessuna compravendita comparabile.

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

Si è anche stimato il valore del terreno con riferimento a 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.

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 finiti (dall'altro lato della via S. Feliciano c'è una zona produttiva con diversi immobili), sono tali da comportare un'attribuzione prudenziale 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. Risultavano in deposito temporaneo alcuni materiali inerti in cumulo nella zona sud, temporaneamente depositati per accordo tra il Comune di Orgiano e la ditta incaricata delle sistemazioni stradali.

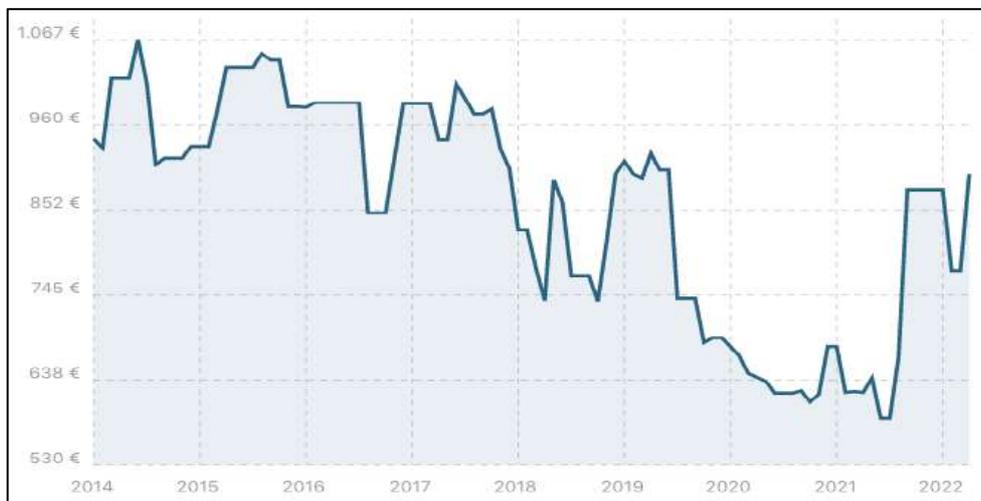
I beni sono liberamente commerciabili per le norme del DPR 380/01 s.m.i. e della L. 122/10.

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 D2).

Si sono considerati 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 località Teonghio e zone limitrofe, periodo 2° sem. 2021, non sono disponibili le quotazioni per la tipologia terziaria e commerciale per la tipologia produttiva valori compresi tra € 350/mq e € 450/mq di superficie lorda per "capannoni industriali" in stato normale.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Capannoni industriali	NORMALE	350	450

- Borsino Immobiliare: per il Comune di Orgiano, periodo aprile 2022, valori compresi tra € 716/mq e € 1.020/mq di superficie lorda per uffici, tra € 568,00/mq e € 712/mq per negozi, tra € 204,00/mq e € 364/mq per magazzini, tra € 283,00/mq e € 440/mq per laboratori, tra € 212,00/mq e € 356/mq per capannoni tipici e tra € 226,00/mq e € 379/mq capannoni produttivi.

<p>Uffici Quotazioni di uffici e studi privati.</p> <table border="1"> <tr> <td>Valore minimo Euro 715</td> <td>Valore medio Euro 868</td> <td>Valore massimo Euro 1.020</td> </tr> </table>	Valore minimo Euro 715	Valore medio Euro 868	Valore massimo Euro 1.020	<p>Magazzini</p> <table border="1"> <tr> <td>Valore minimo Euro 204</td> <td>Valore medio Euro 284</td> <td>Valore massimo Euro 364</td> </tr> </table>	Valore minimo Euro 204	Valore medio Euro 284	Valore massimo Euro 364
Valore minimo Euro 715	Valore medio Euro 868	Valore massimo Euro 1.020					
Valore minimo Euro 204	Valore medio Euro 284	Valore massimo Euro 364					
<p>Negozi Quotazioni unità immobiliari ad commerciale</p> <table border="1"> <tr> <td>Valore minimo Euro 568</td> <td>Valore medio Euro 640</td> <td>Valore massimo Euro 712</td> </tr> </table>	Valore minimo Euro 568	Valore medio Euro 640	Valore massimo Euro 712	<p>Laboratori</p> <table border="1"> <tr> <td>Valore minimo Euro 283</td> <td>Valore medio Euro 362</td> <td>Valore massimo Euro 440</td> </tr> </table>	Valore minimo Euro 283	Valore medio Euro 362	Valore massimo Euro 440
Valore minimo Euro 568	Valore medio Euro 640	Valore massimo Euro 712					
Valore minimo Euro 283	Valore medio Euro 362	Valore massimo Euro 440					

Capannoni tipici			Capannoni produttivi		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 212	Euro 284	Euro 356	Euro 226	Euro 303	Euro 379

- Borsa Immobiliare CCIAA: non rileva per immobili diversi dal residenziale.

- 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 ca.€ 34/mq:

	descrizione	mq	prezzo	€/mq arr.
1	Lotto artigianale/ind loc. Teonghio, Orgiano	3.500	€ 180.000,00	€ 51,00
2	Lotto produttivo+agricolo Orgiano/Asigliano	29.021+854	€ 510.000,00	€ 17,00
			media	€ 34,00

Tenuto conto di quanto sopra, si è definito il più probabile valore di mercato complessivo calcolato come segue:

Destinazione CT fg. 6 – Lotto Unico	Sup. catastale mq	Totale mq	Valore Stima €
Per intero - Area D2/1	5578 ca		
Per intero - Altre aree	10.068 ca		
		15.646 cat.	
Per ½ - aree viabilità accesso	674	337 cat.	
		TOTALE	€ 271.000,00

Valore immobiliare: il più probabile valore attribuito è di **€ 271.000,00**.

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	/
- 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>	/
VALORE DI MERCATO (OMV) al netto di adeguamenti e correzioni	€ 271.000,00

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.	- € 41.000,00
PREZZO BASE D'ASTA - VALORE DI PRONTO REALIZZO	€ 230.000,00

Il più probabile **valore di mercato dei beni (OMV)** è stimato in **€ 271.000,00** (duecentosettantunomila/00).

Il valore di pronto realizzo è stimato in € 230.000,00 (duecentotrentamila/00).

Confronto con trasferimenti pregressi: acquisto dal *** ** 14/6/06 n. 43.219 rep. notaio F. Golin per € 1.550.000,00 (con Lotto n. 1)

Giudizio di vendibilità: limitata

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 le opere di urbanizzazione e standard e gli oneri da pagare, si ritiene che la probabilità di vendita sia limitata.

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.

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



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza
Scilla ZALTRON
n° 560

ALLEGATI:

allegato A2 - documentazione fotografica

allegato B2 - estratto mappa, visura catastale

allegato C2 - estratto pratiche edilizie

allegato D2 - CdU

allegato E2 - R.A. sopralluogo, certificato CCIAA

allegato F2 - AE elenco agg. delle formalità e titolo provenienza con convenzioni urb.