

## Fallimento

\*\*\*\*\*

Sede legale: \*\*\*\*\* – Vicenza (VI) - P IVA \*\*\*\*\*

N. Gen. Rep. **45/2019 Fall.**

Giudice D. dott. **Giuseppe LIMITONE**

Curatore dott. **Paolo Zuffellato**

F45.2019vicenza@pecfallimenti.it

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 3



*Tecnico incaricato: arch. SCILLA ZALTRON  
iscritto all'Albo Architetti PPC della Provincia di Vicenza al N.  
560 iscritto all'Albo CTU del Tribunale di VICENZA con studio  
in VICENZA, Piazza Marconi 3 tel 0444928970 – fax  
0444927806 - P.IVA 01973510249 email segreteria@zt-  
architetti.it - pec [studio@pec.zt-architetti.it](mailto:studio@pec.zt-architetti.it)*

**SCHEDA SINTETICA E INDICE**



Procedura n. 45/2019 RG

**FALLIMENTO \*\*\*\*\***

**Diritto** (pag. 3): Piena Proprietà 1/1 ditta \*\*\*\*\* sede Vicenza CF \*\*\*\*\*  
**Bene** (pag. 3): Terreno edificabile a destinazione produttiva di complessivi 29.021 mq e terreno di 854 mq cat. in zona agricola

**Ubicazione** (pag. 3): Comune di Orgiano e Comune di Asigliano Veneto lungo Via San Feliciano/Via Cà d'Oro.

**Stato** (pag. 4): sufficiente

**Lotti** (pag. 17 ): lotto 3

**Dati Catastali attuali** (pag. 5):

Catasto Terreni, Comune di Orgiano, Fg. 20 m.nn. 192, 535, 538

Catasto Terreni, Comune di Asigliano Veneto, Fg. 2 m.nn. 99, 100

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 17): nessun pignoramento

**Irregolarità/abusi** (pag. 6-10): nessuno

**Valore di stima** (pag. 13): Valore di mercato al netto adeguamenti € **877.000,00**

**Vendibilità** (pag. 13): modesta

**Motivo** (pag. 13): tipologia, ubicazione e andamento del mercato.

**Pubblicità** (pag. 13): operatori settore, annuncio vendita legale, agenzie specializzate

**Occupazione** (pag. 13): libero

**Oneri** (pag. 13): nessuno

**Varie** (pag.): /

**APE** (pag. 5): APE non necessario (terreno)

**CDU** (pag. 10): rilasciati dal Comune di Orgiano in data 27/6/19 e dal Comune di Asigliano Veneto in data 7/6/19

**ALLEGATI:**

- allegato 1 - estratto di mappa, visure catastali;
- allegato 2 - documentazione fotografica
- allegato 3 - CDU e p.e.;
- allegato 4 - elenco sintetico delle formalità e nota provenienza.

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE  
 Curatore: dott. Paolo Zuffellato Perito: arch. Scilla Zaltron



# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## INCARICO

Valutazione completa dei beni immobili di competenza dell'emarginato Fallimento.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'incarico di esperto estimatore dei beni immobili è stato comunicato dal Curatore in data 18/3/2019 – Giudice D. dott. Giuseppe Limitone 19/3/2019 – trasmesso 26/3/19.

Si sono svolte ricerche presso:

- Agenzia delle Entrate di Vicenza - Catasto: estratti di mappa, visure attuali e storiche (visure 8/5/19 e seg.);
- Ufficio Tecnico del Comune di Orgiano e Asigliano: documentazione urbanistica e CDU, pratiche urbanistiche (accesso agli atti 9/5/19; visione pratiche e copie 31/5/19);
- Agenzia delle Entrate di Vicenza – Conservatoria: trascrizioni, pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie, provenienze (visure 31/7- 2/8 - 23/9/19); - agenzie immobiliari e operatori locali.

Il sopralluogo è stato eseguito il 10/7/19.

La scheda sintetica di valutazione è stata anticipata al Curatore dr. Paolo Zuffellato in data 5/9/2019.

## IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

**Diritto:** Piena Proprietà 1/1 \*\*\*\*\* con sede in VICENZA PI  
\*\*\*\*\*

**Bene e ubicazione:** terreno edificabile da urbanizzare a destinazione produttiva di 29.021 mq catastali in Comune di Orgiano e terreno in zona agricola di 854 mq cat. in Comune di Asigliano Veneto. L'area è posta all'incrocio via San Feliciano e via Ca' d'Oro, sulla direttrice Noventa/Lonigo. Una porzione a est ricade di fatto nel sedime dell'originario imbocco della strada via Ca' d'Oro su via San Feliciano, attualmente chiuso.

**Caratteristiche zona:** produttiva/agricola, posta a sud est del centro storico di Orgiano, limitrofa a zone produttive e agricole. La zona è servita dalla viabilità pubblica e comoda ai servizi di urbanizzazione primaria (adiacente lottizzazione Cà d'Oro).

Principali collegamenti pubblici (Km): A31 casello Agugliaro (8,0) centro di Noventa (6,0)

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE  
Curatore: dott. Paolo Zuffellato - Perito: arch. Scilla Zaltron





*localizzazione dei beni*

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE  
Curatore: dott. Paolo Zuffellato Perito: arch. Scilla Zaltron





ortofoto con sovrapposta mappa catastale

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE  
Curatore: dott. Paolo Zuffellato - Perito: arch. Scilla Zaltron





vista da via Feliciano

**Descrizione:**

Terreno edificabile da urbanizzare a destinazione produttiva di complessivi 29.021 mq catastali posto lungo Via San Feliciano in Comune di Orgiano e terreno adiacente di 854 mq cat. in zona agricola in Comune di Asigliano Veneto, separati dallo scolo consortile Alonte.

L'area si trova ad ovest della rotatoria tra la SP San Feliciano e la via Mediana, adiacente alla zona produttiva di Asigliano V. e vicina all'area a destinazione agro-industriale di Poiana Maggiore e al centro di Cagnano; era interessata dal Piano Urbanistico Attuativo Vigente art. 75, adottato con DGC n. 129 del 19/10/2005 e approvato con DCC n. 75 del 22/12/2005, Convenzionato in data 17/5/2006 repertorio 649 del Segretario Comunale, decaduto ai sensi dell'art. 20 della convenzione.

Attualmente il terreno è coltivato e la porzione più ad est comprende una parte della sede stradale di sedime dell'originario imbocco della strada via Ca' d'Oro su via San Feliciano, ora chiuso al transito.

DATI TECNICI		superficie territoriale		in base ai dati catastali	
Comune di Orgiano CT Fg. 20		sup. cat mq	rapp. mercantili	sup. comm. mq	
terreni					
m.n. 192		18.051	1,0	18.051	
m.n. 535		1.775	1,0	1.775	
m.n. 538		9.195	1,0	9.195	
sub tot		29.021		<b>29.021</b>	

Comune di Asigliano V.to CT Fg. 2					
terreni					
m.n. 99		760	1,0	760	
m.n. 100		94	1,0	94	

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE  
Curatore: dott. Paolo Zuffellato Perito: arch. Scilla Zaltron



sub tot	854	854
---------	-----	-----

**Necessità di interventi manutentivi urgenti:** nessuna.

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

### STORIA CATASTALE

**Dati catastali attuali:**

in ditta \*\*\*\*\* con sede in VICENZA CF \*\*\*\*\* – Proprietà per 1/1

- Comune di Orgiano, Catasto Terreni Fg. 20

m.n. 192 seminativo, cl. 2, sup. ha 1.80.51, RD€ 158,48 - RA€ 83,90

m.n. 535 seminativo, cl. 3, sup. are 17.75, RD€ 12,83 - RA€ 7,79

m.n. 538 seminativo, cl. 2, sup. are 91.95, RD€ 78,31 - RA€ 42,74

- Comune di Asigliano Veneto, Catasto Terreni Fg. 2

m.n. 99 seminativo, cl. 2, sup. are 07.60, deduz A9 B44, RD€ 6,63 - RA € 3,53

m.n. 100 seminativo, cl. 2, sup. are 00.94, deduz A9 B44, RD € 0,82 - RA € 0,44

**Variazioni storiche:**

Comune di Orgiano catasto terreni Fg. 20:

il m.n. 192 seminativo era di ha 2.15.02 all’Impianto meccanografico del 30/6/1974; - con frazionamento in atti dal 15/01/1986 (n. 11/84) sono stati originati i m.n. 192 di ha 2.14.92 e il m.n. 517;

- con frazionamento in atti dal 24/01/1991 (n. 5) il m.n. 192 di ha 2.14.92 ha originato il m.n. 192 di ha 2.10.65 e il m.n. 536;

- con frazionamento in atti dal 24/01/1991 (n. 1) il m.n. 192 di ha 2.10.65 ha originato il m.n. 192 di ha 1.86.03 e il m.n. 543;



Fallimento n. 45/2019 R.G. – Tribunale di Vicenza - Rapporto di valutazione Lotto 3

- con frazionamento in atti dal 24/01/1991 (n. 493/89) il m.n. 192 di ha 1.86.03 ha originato il m.n. 192 di ha 1.80.51 e il m.n. 568.

il m.n. 191 seminativo era di ha 1.58.97 all’Impianto meccanografico del 30/6/1974; - con frazionamento in atti dal 24/01/1991 (n. 5) sono stati originati i m.n. 535 di are 42.40 e variati i m.nn. 191 e 534;

- con frazionamento in atti dal 24/01/1991 (n. 1) il m.n. 535 di are 42.40 ha originato il m.n. 535 di are 38.48 e il m.n. 545;

- con frazionamento in atti dal 24/01/1991 (n. 493/89) il m.n. 535 di are 38.48 ha originato il m.n. 535 di are 17.75 e il m.n. 570;

il m.n. 168 seminativo era di ha 4.18.62 all’Impianto meccanografico del 30/6/1974; - con frazionamento in atti dal 15/01/1986 (n. 11/84) sono stati originati il m.n. 168 di ha 4.13.20 e variati i m.nn. 520 e 521;

- con frazionamento in atti dal 24/01/1991 (n. 5) m.n. 168 di ha 4.13.20 ha variato il m.n. 168 e originato il m.n. 537 e il m.n. 538 di are 91.95.

Comune di Asigliano Veneto catasto terreni Fg 2:

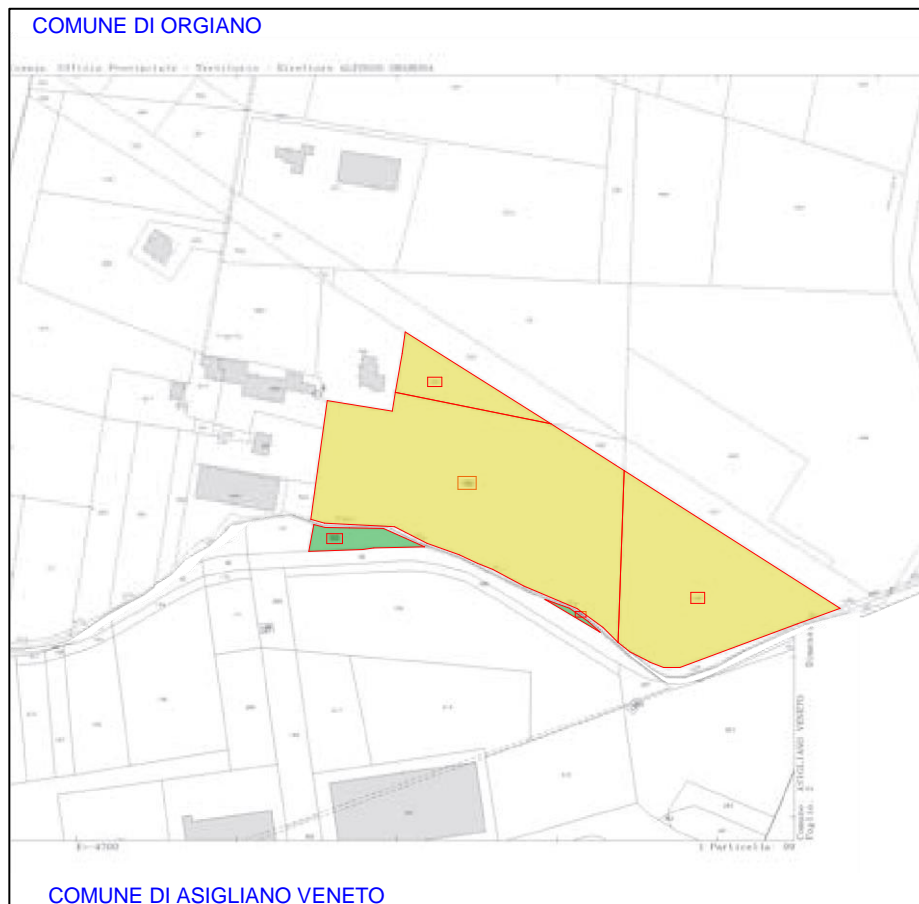
- il m.n. 4 seminativo era di ha 1.69.24 all’Impianto meccanografico del 31/3/1974; - con frazionamento in atti dal 27/02/1986 (n. 8/84) il m.n. 4 di ha 1.69.24 ha originato i m.nn. 98, 99 di are 16.10 e il m.n. 100 di are 00.94;

- con frazionamento in atti dal 28/01/1991 (n. 1/86) il m.n. 99 di are 16.10 ha originato il m.n. 99 di are 07.60 e il m.n. 107.

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE  
Curatore: dott. Paolo Zuffellato - Perito: arch. Scilla Zaltron







Quadro di unione estratti di mappa catastali con individuazione beni

**Conformità catastale** conforme

Non risulta frazionata l'area occupata dalla strada.

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

**Confini:** in senso NESO secondo la mappa Comune di Orgiano C.T. Fg. 20, il terreno m.nn. 192, 535, 538 confina con: m.nn. 799, 534, 536, 537, 521, 520, 519, 517, 518, 842, roggia Alonte, m.nn. 941, 843. secondo la mappa Comune di Asigliano Veneto C.T. Fg. 2, il terreno m.nn. 99 confina con:

roggia Alonte, m.nn. 98, 107; il terreno m.nn. 100 confina con: roggia Alonte, m.n. 98.

**REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA**

**Titoli urbanistici:**

Secondo il vigente **PATI** Piano di Assetto del Territorio Intercomunale dei Comuni di Alonte, Orgiano, Pojana Maggiore ed Asigliano approvato in conferenza di servizi in data 16/01/2009 e con DGRV n. 113 del 27/01/2009 il terreno è classificato:

**tavola 1 - Vincoli:** Viabilità - Fasce di rispetto art 10.5; Vincolo Sismico O.P.C.M.

3274/2003 - Zona 3 (Intero territorio comunale di Alonte e Orgiano) – art 7.7 nta; Zona 4

(Intero territorio comunale di Asigliano e Pojana Maggiore) – art 7.8 nta; **tavola 2 -**

**Invarianti:** Corsi d'acqua principali art. 15.3 nta **tavola 3 - Fragilità** : compatibilità geologica ai fini urbanistici in area idonea Art. 17.1 nta; Aree a media vulnerabilità idrogeologica – art.

18.5 nta; **tavola 4 - Trasformabilità:** terreno in Orgiano ATO P.1.4 Area produttiva Pilastro sud di Orgiano - art. 27.4 nta, terreno in Asigliano ATO P.1.5 – Polo produttivo di Asigliano

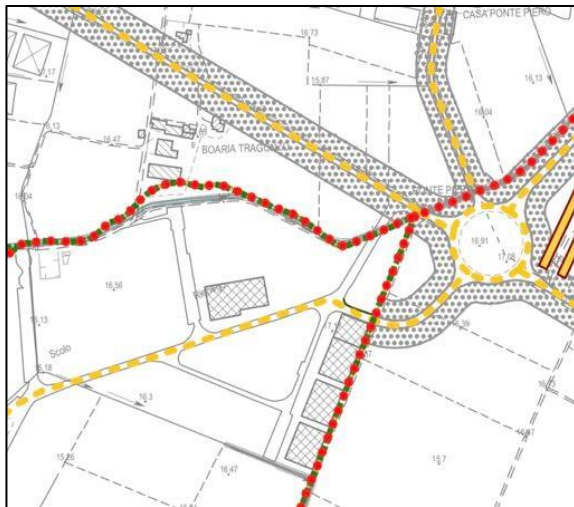
Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE

Curatore: dott. Paolo Zuffellato - Perito: arch. Scilla Zaltron

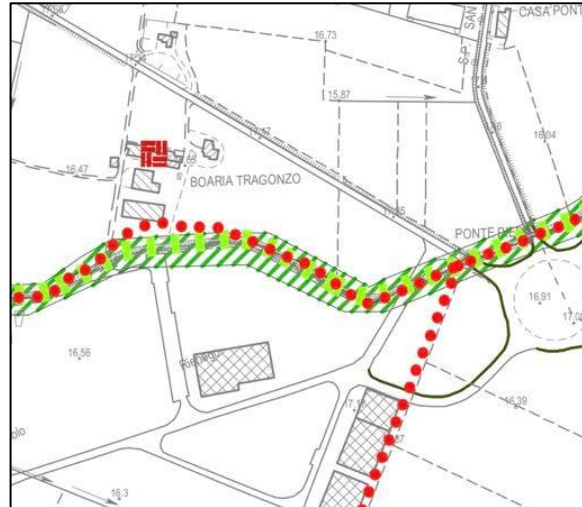


Fallimento n. 45/2019 R.G. – Tribunale di Vicenza - Rapporto di valutazione Lotto 3

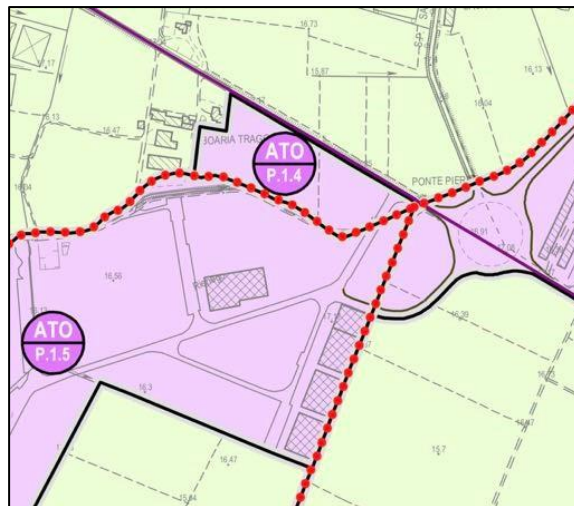
Veneto - art. 27.5 nta; Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente produttive art 20.1; Buffer ripari potenziali art. 19.1



PATI estratto tavola 1 – Vincoli



PATI estratto tavola 2 – Invarianti



PATI estratto tavola 4a – Trasformabilità



PATI estratto tavola 4b – Trasformabilità

Il **PI** del Comune di Orgiano - approvato con D.C.C. n. 23 del 21/5/2010, Var. 1 con D.C.C. n. 3 del 24/4/12, Var. 2 con D.C.C. n. 18 del 11/7/13, Var. 3 con D.C.C. n. 21 del 28/4/14, Var. 4 con D.C.C. n. 41 del 13/11/14, classifica il terreno in zona “Zona D2/3 – Commerciali, Direzionali, Artigianali di servizio” art. 43 nto;

L’attuazione delle previsioni del Piano degli Interventi avviene mediante approvazione di un piano urbanistico attuativo.

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE  
Curatore: dott. Paolo Zuffellato - Perito: arch. Scilla Zaltron



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

Il PI recepisce gli ambiti di cui al presente articolo come individuati dal PRG e conferma la relativa disciplina di NTA qui 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 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 standard urbanistici.

Per quanto riguarda le modalità di intervento (zone di completamento o di espansione) valgono le norme di cui all'articolo precedente.

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.

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		Ammissa	
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.

(\*) - nella zona D2/3, soggetta Piano Particolareggiato, non sono ammessi innesti viari diretti sulla S.P. San Feliciano, l'organizzazione della viabilità dovrà avvenire derivando l'adduzione viaria della limitrofa zona produttiva del Comune di Asigliano.

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

Il CDU rilasciato dal Comune di Orgiano riporta per l'area:

che l'area censita nel Catasto Terreni, del **Comune di Orgiano**, ricade in tutto o in parte nelle successive ZTO così come successivamente descritta:

Foglio	Mappale	ZTO e Vincoli
20	535	ZTO D2 art. 43
20	192	Idrografia principale - servizi idraulico RD 368/1904 e RD 523/1904 art. 14
20	538	Piano Urbanistico Attuativo Vigente art. 75 (decaduto ai sensi dell'art. 20 della convenzione) Adottato con DGC n. 129 del 19/10/2005 e approvato con delibera di CC n. 75 del 22/12/2005, Convenzionata in data 17/05/2006 repertorio 649 del Segretario Comunale

L'intero territorio comunale ricade in vincolo sismico - zona 3 (art. 9)

Tutti i precitati articoli fanno riferimento alle specifiche Norme Tecniche.





Comune di Orgiano - estratto PI

Il **PI** del Comune di Asigliano V.to - approvato con D.C.C. n. 14 del 14/10/2010 e successiva variante approvata con D.C.C. n. 34 del 21/11/2013 classifica il terreno in zona "Zona E – Agricola" art. 24-25 nto.

Il CDU rilasciato dal Comune di Asigliano Veneto riporta per l'area:

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE  
Curatore: dott. Paolo Zuffellato - Perito: arch. Scilla Zaltron



che il bene censito in Comune di Asigliano Veneto al foglio 2° mappali n. 99 e 100 ricade secondo il Piano degli Interventi in zona di tipo E – Agricola (art. 24 e 25 n.t.o. di P.I.) ed inoltre:

- ricade all'interno della fascia R.A.11- Zone di ripopolamento e cattura



Comune di Asigliano Veneto - estratto PI

#### **Abitabilità e agibilità:**

#### **Comune di Orgiano :**

##### Pratiche edilizie:

L'area è interessata dal Piano Urbanistico Attuativo Vigente art. 75, adottato con DGC n. 129 del 19/10/2005 e approvato con DCC n. 75 del 22/12/2005, Convenzionato in data 17/5/2006 repertorio 649 del Segretario Comunale, **decaduto ai sensi dell'art. 20 della convenzione.**

- Permesso di Costruire ad urbanizzare l'area n. 89 rilasciato il 27/9/2005 dal Comune di Orgiano;
- Autorizzazione per la proroga del 27/9/2005 n. 3975 prot.
- "Permesso di Costruire ad urbanizzare ed a eseguire le opere connesse alla trasformazione urbanistica del territorio relativo al Piano Particolareggiato in z.t.o. D2/3 destinazione commerciale - direzionale – artigianale di servizio" n. 46 del 18/5/2006 con prescrizioni rilasciato a "\*\*\*\*\*" lavori dichiarati iniziati in data 26/5/2006; termine per l'ultimazione tre anni dall'inizio. parere di competenza Consorzio di bonifica euganeo in data 6/2/2006 n. 391 prot; parere comando di polizia municipale prot. 1376 del 5/5/2006; nulla osta centro Veneto Servizi Spa 31/1/2006 prot. 1490.
- Voltura in data 20/11/2007 del Permesso di Costruire ad urbanizzare l'area n. 46/2006 concessa alla ditta \*\*\*\*\*; *la voltura non modifica i tempi e le condizioni del permesso originale.*

Le opere di urbanizzazione non risultano eseguite, rimane in loco porzione della precedente strada via Ca' d'Oro.

**Comune di Asigliano Veneto:** nessuna pratica edilizia

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE  
Curatore: dott. Paolo Zuffellato - Perito: arch. Scilla Zaltron



Conformità urbanistico-edilizia

**Difformità riscontrate:** nessuna; le opere non sono state eseguite e il Piano è decaduto.

**Abusi:** nessuno.

**Sanabilità e costi:**

- oneri e spese tecniche presunti per commerciabilità € 0,00

**CDU:** Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati dal Comune di Orgiano in data 27/6/19 e dal Comune di Asigliano Veneto in data 7/6/19. (allegato 3)

### VALORE E VENDIBILITA' Fonti

#### di informazione:

Agenzia delle Entrate (Catasto di Orgiano e di Asigliano Veneto e Conservatoria Vicenza - SISTER), U.T.C. di Orgiano e di Asigliano Veneto, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale, quotazioni borsa immobiliare OMI, borsino immobiliare, aste legali, VAM.

#### 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.

Il terreno è ubicato lungo la provinciale via San Feliciano accanto alla rotatoria con la strada Mediana, servita dal vicino casello A31 di Agugliaro, in zona produttiva da urbanizzare a sud est del territorio del Comune di Orgiano, a confine con la zona produttiva di Asigliano Veneto e quella agro industriale di Poiana Maggiore, con una porzione in zona agricola in Comune di Asigliano Veneto.

Il valore attribuito tiene conto di consistenza, destinazione urbanistica e stato dei beni, opere di urbanizzazione presenti in zona e attività ammesse dalle norme, oltre che della necessità di predisporre un piano attuativo con relativa convenzione e opere per urbanizzazione primaria e standard e della marginalità delle parti a destinazione agricola.

Il lotto di terreno è pianeggiante, delimitato dalle strade pubbliche e dallo scolo consortile Alonte, confinante a sud con la lottizzazione produttiva Ca' d'Oro nel Comune di Asigliano V., in condizioni di manutenzione generale sufficienti.

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

APE - Attestato di Prestazione Energetica non necessario.

CDU Certificati di Destinazione Urbanistica richiesti dal perito, rilasciati in data 7-27/6/19 e allegati.

La perizia è eseguita sugli immobili senza considerare eventuali difetti o vizi occulti; non sono stati rilevati al sopralluogo né indicati materiali che richiedano interventi di bonifica.

Per la quotazione dei beni si è proceduto alla stima considerate le caratteristiche dei beni, la richiesta del mercato e l'offerta attuale di immobili raffrontabili, tenuto conto anche, per ponderare la convenienza dell'operazione immobiliare, dei valori dei fabbricati produttivi in zona, con l'analisi dei dati seguenti.

Per 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, si sono ricercati immobili comparabili recentemente compravenduti: non è stato reperito un numero sufficiente di compravendite.

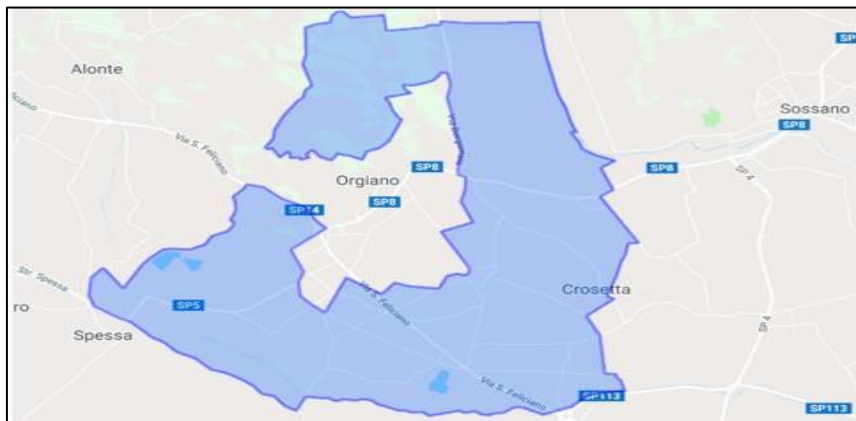


Fallimento n. 45/2019 R.G. – Tribunale di Vicenza - Rapporto di valutazione Lotto 3

- Osservatorio Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia Entrate: per il Comune di Orgiano nel periodo 2<sup>a</sup> sem 2018, riporta per capannoni industriali in stato normale valori compresi tra 370 e 475 €/mq di superficie lorda:

Comune: ORGIANO							
Fascia/zona: Periferia/LOCALITA TEONDRIO ED AREE LIMITROFE							
Codice di zona: D1							
Microzona catastale n. 0							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Produttiva							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	370	475	L			

- Borsino Immobiliare: quotazioni luglio 2019 per gli immobili in Orgiano, che indicano in zona per capannoni industriali in buono stato un valore di vendita tra 299 e 382 €/mq; per capannoni tipici in buono stato un valore tra 213 e 299 €/mq:



Locali & Negozi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Capannoni industriali (In buono stato)	299	341	382	1,6	2,0	2,4	6,9%
Capannoni tipici (In buono stato)	213	256	299	0,8	1,2	1,6	5,5%

- ricerca di mercato principali agenzie immobiliari on line: si sono cercati come parametro di confronto i prezzi richiesti per immobili raffrontabili in vendita nelle offerte di operatori locali, prezzi che di norma scontano un ribasso e sono riferiti ad immobili ancora invenduti. Nel Comune di Asigliano V. non sono state reperite offerte; in Comune di Orgiano terreno produttivo urbanizzato 75 €/mq, terreno agricolo 67,5 €/m;

- Borsa Immobiliare CCIAA-FIAIP: non rileva quotazioni per i terreni e per i capannoni;

Asta legale: dall'analisi dei dati forniti delle aggiudicazioni di immobili in Orgiano e Asigliano Veneto non risultano terreni edificabili produttivi; per terreni agricoli risultano in Comune di Orgiano Veneto una vendita con prezzo di aggiudicazione 4,41 €/mq e in Comune di



Fallimento n. 45/2019 R.G. – Tribunale di Vicenza - Rapporto di valutazione Lotto 3

Asigliano Veneto una vendita con prezzo perizia 6,5 €/mq, prezzo di aggiudicazione 4,15 €/mq e ribasso - 36% .

Tipologia

Numero Procedura	Lotto	Indirizzo	Comune	Provincia	Immobilie	Descrizione	Prezzo perizia	Prezzo Mercato	Numero Esperimento	Data Asta 1	Asta 1 Prezzo Base	Offerta Minima	Esito	Prezzo Aggiudicazione	mq perizia	€/mq agg.	Var % agg.
63/2012	1	prossimità del Monte delle Piume, Casa Valle	Orgiano	Vicenza	Terreno	Terreno agricolo (mq. 28872). Su parte del terreno insiste fabbricato rurale (mq. 50). Libero.			1	13/10/15	€ 55.250,00		Aggiudicata	€ 127.250,00		€ 4,15	-41

Tribunale	Tipo Procedura	Numero Procedura	Lotto	Indirizzo	Comune	Provincia	Tipologia immobiliare	Descrizione	Prezzo perizia	Prezzo Mercato	Numero Esperimento	Data Asta 1	Asta 1 Prezzo Base	Offerta Minima	Esito	Prezzo Aggiudicazione	€/mq perizia	€/mq agg.	var. % agg.
Vicenza	R.G.E.	658/2014	2	Via Ca' D'oro, snc	Asigliano Veneto	Vicenza	Terreno	terreno agricolo di complessivi mq 10350 composto da un unico appezzamento di terreno di forma rettangolare, completamente	€ 67.275,00		1	07/02/18	€ 57.000,00	€ 42.750,00	Aggiudicata	€ 43.000,00	€ 6,50	€ 4,15	-36%

- Valori minimi aree edificabili: Comune di Orgiano (ai fini IMU anno 2019)

Comune di Orgiano Provincia di VICENZA		Origine		
Verbale di deliberazione della Giunta Comunale				
N. 45		OGGETTO: REVISIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO AREE FABBRICABILI DAL 01.01.2019		
Del 19/11/2018				
ZONA D2 COMMERCIALE, DIREZIONALE, ARTIGIANALE DI SERVIZIO DI ESPANSIONE SOGGETTA A STRUMENTO URBANISTICO				
SOTTOZONA	VALORE AREA URBANIZZATA		VALORE AREA DA URBANIZZARE	
	Anno 2012	2019	Anno 2012	2019
D2/1	€/MQ. 140	105	€/MQ. 60	45
D2/3	€/MQ. 140	105	€/MQ. 55	41,25

- VAM Valori Agricoli Medi: Comune di Asigliano V., regione agraria n. 9 – pianura di Lonigo, anno 2019

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE  
Curatore: dott. Paolo Zuffellato - Perito: arch. Scilla Zaltron



Fallimento n. 45/2019 R.G. – Tribunale di Vicenza - Rapporto di valutazione Lotto 3

Provincia di Vicenza		COMMISSIONE PROVINCIALE PER LA DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE DI VICENZA (Art. 41 del D.P.R. 08/06/2001, N. 327)								
		VALORI AGRICOLI MEDI (V.A.M.) per Tipo di Coltura e per Regione Agraria validi per l'anno 2019								
Coltura	Unità di misura	Regione Agraria								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
Seminativo (1) (8) (9)	euro / ha	46.900,00	46.900,00	49.500,00	75.200,00	75.200,00	76.100,00	84.500,00	84.500,00	82.200,00
Seminativo irriguo (1) (8) (9)	euro / ha		59.200,00	56.200,00	85.300,00	85.300,00	86.300,00	95.900,00	95.900,00	93.300,00
Prato (1) (8) (9)	euro / ha	51.600,00	51.600,00	51.500,00	78.200,00	78.200,00	79.100,00	87.900,00	87.900,00	85.500,00
Prato irriguo (1) (8) (9)	euro / ha		59.600,00	62.900,00	95.600,00	95.600,00	96.800,00	107.400,00	114.100,00	104.500,00
Incolto produttivo (1) (12) (13)	euro / ha	19.600,00	19.600,00	20.700,00	31.500,00	31.500,00	31.900,00	35.400,00	35.400,00	34.400,00
Incolto improduttivo (1) (12) (13)	euro / ha	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00

Tenuto conto di quanto sopra riportato, si è definito il più probabile valore di mercato unitario di € 30/mq commerciali per il terreno in zona produttiva e di € 6,5/mq commerciali per il terreno in zona agricola, e un valore complessivo come segue:

<b>LOTTO 3</b>	Sup. comm.	Valore U.	Valore Stima
Com. di Orgiano Catasto Terreni Fg. 20	mq	€/mq	Euro
Terreno m.nn. 192, 535, 538 (zona D2/3)	29.021	€ 30,00	€ 870.630,00
arr.			€ 871.000,00
Comune di Asigliano Catasto Terreni Fg. 2			
Terreno m.nn. 99, 100 (zona E - agricola)	854	€ 6,50	€ 5.551,00
arr.			€ 6.000,00
<b>VALORE COMPLESSIVO arr.</b>			<b>€ 877.000,00</b>
Adeguamenti e correzioni della stima: due diligence			
detrazione per regolarizzazione edilizia			/
detrazione per regolarizzazione catastale			/
detrazione per redazione APE: non necessario			/
detrazione per stato d'uso: nessuna, attualmente coltivato			/
stato di possesso: nella disponibilità della proprietà			/
riduzione per occupazione			/
detrazione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili			/
detrazione per spese condominiali insolute			/
<b>VALORE COMPLESSIVO DI MERCATO</b>			<b>€ 877.000,00</b>
al netto di adeguamenti e correzioni arr.			

Il valore complessivo di mercato dei beni lotto 3 è stimato in € 877.000,00 (euro ottocentoseptantasettemila/00).

**Confronto con trasferimenti progressi:** non significativo.

**Giudizio di vendibilità:** modesta, tenuto conto di tipologia, ubicazione e andamento del mercato.

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

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE  
Curatore: dott. Paolo Zuffellato - Perito: arch. Scilla Zaltron

**STATO DI POSSESSO****Locazione:** dichiarato libero, nella disponibilità della proprietà **Comodato:**

/

**Assegnazione al coniuge:** /**Affitto azienda:** /**Sine titolo:** /**Opponibilità (art. 2923 c.c.):** /**VINCOLI E ONERI****Pertinenze:** /**Usufrutto, uso, abitazione:** /

**Servitù:** costituzione di servitù in data 12/10/2006 notaio B. Itri n. 121268 rep., trascritta in data 31/10/2006 ai nn. 29828/17770, “perpetua servitù di passaggio pedonale e carraio da esercitarsi esclusivamente nella fascia destinata a strade pubbliche approvate e convenzionate con lo stesso Comune di Orgiano con piano particolareggiato di cui alla convenzione edilizia in data 17 maggio 2006 n. 649 rep. Segretario Comunale trascritta a Vicenza in data 13 giugno 2006 ai nn.ri 16369/9900 meglio evidenziata nella planimetria che si allega all'atto sub b)”, a carico del terreno Comune di Orgiano CT Fg. 20 m.n. 538 - fondo servente, a favore dei terreni Comune di Poiana Maggiore CT Fg. 8 m.nn. 230 e 223 - fondo dominante.

**Convenzioni edilizie:** Piano Urbanistico Attuativo Vigente art. 75, adottato con DGC n. 129 del 19/10/2005 e approvato con DCC n. 75 del 22/12/2005, Convenzione in data 17/5/2006 repertorio 649 del Segretario Comunale di Orgiano, registrata AE Vicenza 2 il 2/5/2006 n. 1155 pu. e trascritta AE Vicenza il 13/6/2006 ai nn. 16369/9900, **decaduto** ai sensi dell'art. 20 della convenzione.

Rif. ai beni in Orgiano.

**Vincoli storico-artistici:** /**Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria:** /

**Prelazione agraria:** nell'atto di compravendita a favore \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* in data 20/12/2006 notaio B. Itri n. 122035 rep. all'art.9 è riportato che *“la società venditrice garantisce non esservi aventi diritto alla prelazione”*

**Altri vincoli o oneri:** /

**Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:** non fa parte di condominio  
 Spese medie ordinarie annue di gestione o manutenzione: non indicate  
 Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna  
 Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori alla perizia: nessuna

**Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.):** /**TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI Titolo****di acquisto del debitore:**

“\*\*\*\*\*” con sede in Vicenza, \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* proprietaria dal 15/10/2018 ad oggi con atto in data 15/10/2018 notaio D. Trentin n. 9461 rep., trascritto AE di Vicenza il 26/10/18 ai nn. 23737/15843, atto di mutamento di denominazione o ragione sociale da “NUOVA FERGIA SRL” sede Vicenza c.f. \*\*\*\*\* a “\*\*\*\*\*”; *rif a lotti 1a/1b - Vicenza, lotto 3 - Asigliano-Orgiano*

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE

Curatore: dott. Paolo Zuffellato - Perito: arch. Scilla Zaltron



**Regime patrimoniale: SRL****Elenco precedenti proprietari nel ventennio:****per Orgiano m.nn. 192, 535, 538 e Asigliano V.to m.nn. 99 e 100**

provenienza a “\*\*\*\*\*” con sede in VICENZA c.f. \*\*\*\*\*  
 proprietaria 18/12/2012 al 17/12/2012  
 con atto in data 18/12/2012 notaio dr. G. Rizzi n. 114879 rep., trascritto a Vicenza il  
 21/12/2012 ai nn. 23049/17007 atto di fusione di società per incorporazione della società  
 \*\*\*\*\* con sede in Vicenza CF \*\*\*\*\*

provenienza a “\*\*\*\*\*” con sede in VICENZA c.f. \*\*\*\*\*  
 proprietaria dal 26/6/2012 al 17/12/2012  
 con atto in data 26/6/2012 notaio D. Trentin n. 460 rep, registrato a Vicenza il 3/7/2012 al  
 n. 4089, trascritto a AE Vicenza il 13/7/2012 ai nn. 13204/9970, atto di trasformazione della  
 società \*\*\*\*\* con sede in Vicenza c.f. \*\*\*\*\*

provenienza a “\*\*\*\*\*” con sede in VICENZA CF \*\*\*\*\*  
 proprietaria dal 20/12/2006 al 25/6/2012  
 con atto in data 20/12/2006 notaio B. Itri n. 122035 rep., registrato a Vicenza il 12/1/2007 al  
 n. 190/1T, trascritto AE Vicenza il 16/1/2007 ai nn. 1535/1020, atto di compravendita contro  
 \*\*\*\*\* “ con sede in Vicenza c.f. \*\*\*\*\*

provenienza “\*\*\*\*\*” con sede in VICENZA c.f. \*\*\*\*\*  
 proprietaria dal 3/12/2002 al 19/12/2006 con atto in data 3/12/2002 notaio B. Itri n. 93379  
 rep., registrato a Vicenza il 16/12/2002 n. 3802 PBV, trascritto AE Vicenza il 27/12/2002 ai  
 nn. 30763/20688, atto di compravendita contro \*\*\*\*\* con sede in Rovigo  
 c.f. \*\*\*\*\*  
 e atto ricognitivo del 12/10/2006 notaio B. Itri n. 121270 rep., registrato a Vicenza il  
 30/10/2006 al n. 2203 PB e annotato in data 17/11/2006 ai nn. 31432/4972

**per Orgiano CT Fg 20 m.nn. 192, 535, e Asigliano Veneto CT Fg. 2 m.nn. 99, 100**

provenienza a “\*\*\*\*\*” con sede in Rovigo c.f. \*\*\*\*\*  
 proprietaria dal 3/12/2002 al 3/12/2002 con atto in data 3/12/2002 notaio B. Itri n. 93373  
 rep., registrato a Vicenza il 16/12/2002 al  
 n. 3800, trascritto a Vicenza il 27/12/2002 ai nn. 30760/20686, atto di compravendita contro  
 \*\*\*\*\* nato a Albettono il 04/10/1956 c.f. \*\*\*\*\* propr. per  
 1/2 in regime di separazione dei beni  
 \*\*\*\*\* nato a Albettono il 16/04/1958 c.f. \*\*\*\*\* propr. per  
 1/2 in regime di separazione dei beni

**per Orgiano CT Fg 20 m.nn. 192, 535** provenienza a \*\*\*\*\* e  
 \*\*\*\*\* proprietari dal 29/6/2001 al 2/12/2002 con atto in data 29/6/2001  
 notaio F. Golin n. 9709 rep., registrato a Agugliaro il 19/7/2001 al n. 895, trascritto a Vicenza  
 il 26/7/2001 ai nn. 17129/12082, scrittura privata di recesso di soci con assegnazione di  
 beni immobili contro la società \*\*\*\*\* con sede in Orgiano c.f.  
 \*\*\*\*\* *In sez D dell'atto viene riportato:*

*le parti hanno dato atto che i beni sono gravati dalle seguenti formalità:*

- *vincolo a favore dei comuni di Orgiano ed Asigliano Veneto trascritto il 15/5/1979 ai n.ri 5024/4124, della servitù a favore della snam spa trascritta il 6/10/1988 ai n.ri 11534/8788,*



Fallimento n. 45/2019 R.G. – Tribunale di Vicenza - Rapporto di valutazione Lotto 3

- *gli originari m.n. 4, 13, 33 e 63 sono gravati da vincolo di indivisibilità trentennale giusta atto del 22/10/1973 ai n.ri 29.583/1.028 del notaio dr. Andriolo di Noventa Vicentina trascritto il 9/11/1973 ai n.ri 11539/9202*

provenienza a \*\*\*\*\* con sede in Orgiano c.f.

\*\*\*\*\*

proprietaria dal 27/10/2000 al 28/6/2001

con atto di conferimento in società in data 27/10/2000 notaio F. Golin n. 7012 rep., trascritto AE Vicenza il 24/1/2001 ai nn. 1892/1296, atto di rettifica in data 29/6/2001 n. 9708 rep., trascritto AE Vicenza il 26/7/01 ai nn. 17128/12081 e successivo atto di rettifica in data 3/12/02 n. 93370 rep., trascritto AE Vicenza il 20/12/02 ai nn. 30319/20358 i beni sono conferiti da \*\*\*\*\* n. a Albettone il 16/09/1968, \*\*\*\*\* n. a Albettone il 4/10/1956, \*\*\*\*\* n. a Albettone il 16/4/1958

provenienza a \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per 1/12 ciascuno proprietari dal 4/9/00 al 26/10/2000 con atto di permuta in data 4/9/00 notaio F. Golin n. 6505 rep., trascritto AE Vicenza il 14/10/00 ai nn. 22039/15486 e successivo atto di rettifica in data 3/12/02 n. 93370 rep., trascritto AE Vicenza il 20/12/02 ai nn. 30318/20357 contro \*\*\*\*\* n. a Albettone il 16/04/1958 c.f. \*\*\*\*\* pr. per 1/4

provenienza a \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* per 1/6 ciascuno

proprietari dal 9/1/1990 al 3/9/2000

per successione di \*\*\*\*\* n. a Mossano il \*\*\*\*\* , den. UR 28/11/02 n.2 Vol.40 provenienza a \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

per 1/12 ciascuno e a \*\*\*\*\* per 2/12 (già proprietari della quota di 1/2)

proprietari dal 12/8/89 al 3/9/2000

per successione di \*\*\*\*\* n. a Agugliaro il \*\*\*\*\* , den. UR 28/11/02 n. 1 Vol. 40

### **per Asigliano V.to m.nn. 99 e 100**

provenienza a \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per 2/12 ciascuno proprietari dal 26/7/2001 al 2/12/2002 con atto in data 26/7/2001 notaio F. Golin n. 9988 rep., registrato a Vicenza il 6/8/2001 al n. 987 trascritto AE di Vicenza il 23/8/01 ai nn. 19218/13495, e successivo atto di precisazione e rettifica in data 3/12/02 n. 93370 rep., trascritto AE Vicenza il 20/12/02 ai nn. atto di compravendita contro \*\*\*\*\* n. a Albettone il 16/09/1968 c.f. \*\*\*\*\* propr. (1/4+1/12)

provenienza a \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per 1/12 ciascuno proprietari dal 4/9/00 al 26/10/2000 con atto di permuta in data 4/9/00 notaio F. Golin n. 6505 rep., trascritto AE Vicenza il 14/10/00 ai nn. 22039/15486 e successivo atto di rettifica in data 3/12/02 n. 93370 rep., trascritto AE Vicenza il 20/12/02 ai nn. 30318/20357 contro \*\*\*\*\* n. a Albettone il 16/04/1958 c.f. \*\*\*\*\* pr. per 1/4

provenienza a \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* per 1/6 ciascuno

proprietari dal 9/1/1990 al 3/9/2000

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE  
Curatore: dott. Paolo Zuffellato - Perito: arch. Scilla Zaltron



Fallimento n. 45/2019 R.G. – Tribunale di Vicenza - Rapporto di valutazione Lotto 3

per successione di \*\*\*\*\* n. a Mossano il \*\*\*\*\* , den. UR  
28/11/02 n.2 Vol.40

provenienza a \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* ,  
\*\*\*\*\* per 1/12 ciascuno e a \*\*\*\*\* per 2/12 (già  
proprietaria della quota di 1/2) proprietari dal 12/8/89 al 3/9/2000  
per successione di \*\*\*\*\* n. a Agugliaro il \*\*\*\*\* , den. UR  
28/11/02 n. 1 Vol. 40

**per Orgiano CT Fg 20 m.n. 538**

provenienza a "\*\*\*\*\*" con sede in Rovigo c.f. \*\*\*\*\*  
proprietaria dal 3/12/2002 al 3/12/2002 con atto in data 3/12/2002 notaio B. Itri n. 93375  
rep., trascritto AE Vicenza il 27/12/02 ai nn. 30761/20687, atto di compravendita contro  
\*\*\*\*\* n. a Alonte il 30/11/1941 c.f. \*\*\*\*\* propr.  
1000/1000

provenienza a \*\*\*\*\*  
proprietario dal 22/12/1986 al 2/12/2002  
con atto in data 22/12/1986 notaio I. Dianese n. 40562 rep., registrato a Vicenza il 12/1/1987  
al n. 323, contro \*\*\*\*\* n. a Vicenza il \*\*\*\*\* c.f.  
\*\*\*\*\* .

**Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:**nominativo \*\*\*\*\*

1 - Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da **ruolo e avviso di addebito  
esecutivo** a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE** sede Roma CF  
13756881002, a firma Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 17/12/2018 al n. 2491  
rep., iscritta a Vicenza il 17/12/2018 ai nn. 28267/4534

Importo ipoteca € 1.381.372,22;

Importo capitale € 690.686,11

Tasso interesse annuo -, interessi -, spese -, durata -, importi variabili si; iscritta

contro \*\*\*\*\* - **IN LIQUIDAZIONE** sede Vicenza CF

\*\*\*\*\* riferita a:

Comune di Vicenza CT Fg. 50 m.nn. 82 sub 1,2,3,4,5 e m.nn. 70 sub 1,2,3 (lotti 1A e 1B di  
perizia)Comune di Orgiano CT Fg. 20 m.nn. 192, 535, 538 (lotto 3 di perizia)Comune di Asigliano V.to CT Fg. 2 m.nn. 99, 100 (lotto 3 di perizia)

e iscritta a Bassano del Grappa il 17/12/2018 ai nn. 12939/1962 riferita

a: Comune di Mason V.no CT Fg. 2 m.n. 315 (lotto 2 di perizia)

2 - Sentenza dichiarativa di fallimento a favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL  
FALLIMENTO** \*\*\*\*\* a firma di Tribunale di Vicenza in data 7/3/2019 al n.  
47 rep, trascritto a Vicenza in data 24/4/19 ai nn. 9354/6172. rif a: immobili siti in Asigliano  
Veneto, Orgiano, Vicenza

e iscritta a Bassano del Grappa per immobili siti in Comune di Mason V.no

nominativo FERGIA

3 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di **finanziamento** a favore di  
**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA** SpA sede Siena CF 00884060526, a firma notaio

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE  
Curatore: dott. Paolo Zuffellato - Perito: arch. Scilla Zaltron



Fallimento n. 45/2019 R.G. – Tribunale di Vicenza - Rapporto di valutazione Lotto 3

D. Trentin in data 20/12/2016 al n. 6608 rep., iscritta a Vicenza il 30/12/2016 ai nn. 24547/4291

Importo ipoteca € 2.124.526,00 - Importo capitale € 1.062.263,00

Tasso interesse annuo 2,5%, interessi -, spese -, durata 3 anni 11 giorni iscritta contro

\*\*\*\*\* sede in Vicenza CF \*\*\*\*\* terzo datore di ipoteca

\*\*\*\*\* terzo datore di ipoteca \*\*\*\*\* sede in Vicenza CF

\*\*\*\*\* riferita a Comune di Orgiano CT Fg. 20 m.nn. 192, 535, 538

(porzione beni lotto 3 di perizia) e altri beni.

- annotazione del 6/6/2017 Vicenza ai nn. 11013/1503 - erogazione a saldo -

annotazione del 23/5/2019 Vicenza ai nn. 11515/2188 - restrizione di beni

4 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di **finanziamento** a favore di

**BANCA POPOLARE DI VICENZA** SpA sede Vicenza CF 00204010243, a firma notaio D.

Trentin in data 20/12/2016 al n. 6609 rep., iscritta a Vicenza il 30/12/2016 ai nn. 24547/4292

Importo ipoteca € 1.020.474,00 - Importo capitale € 510.237,00

Tasso interesse annuo 2,5%, interessi -, spese -, durata 3 anni 11 giorni iscritta contro

\*\*\*\*\* sede in Vicenza CF \*\*\*\*\* terzo datore di ipoteca

\*\*\*\*\* terzo datore di ipoteca \*\*\*\*\* sede in Vicenza CF

\*\*\*\*\* riferita a Comune di Orgiano CT Fg. 20 m.nn. 192, 535, 538

(porzione beni lotto 3 di perizia) e altri beni.

- annotazione del 6/6/2017 Vicenza ai nn. 11012/1502 - erogazione a saldo -

annotazione del 23/5/2019 Vicenza ai nn. 11516/2189 - restrizione di beni

5 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di **finanziamento** a favore di

**UNICREDIT** SpA sede Roma CF 00348170101, a firma notaio D. Trentin in data

20/12/2016 al n. 6610 rep., iscritta a Vicenza il 30/12/2016 ai nn. 24547/4293

Importo ipoteca € 300.000,00 - Importo capitale € 150.000,00

Tasso interesse annuo 2,5%, interessi -, spese -, durata 3 anni 11 giorni iscritta contro

\*\*\*\*\* sede in Vicenza CF \*\*\*\*\* terzo datore di ipoteca

\*\*\*\*\* terzo datore di ipoteca \*\*\*\*\* sede in Vicenza CF

\*\*\*\*\* riferita a Comune di Orgiano CT Fg. 20 m.nn. 192, 535, 538

(porzione beni lotto 3 di perizia) e altri beni.

- annotazione del 6/6/2017 Vicenza ai nn. 11011/1501 - erogazione a saldo

- annotazione del 23/5/2019 Vicenza ai nn. 11517/2190 - restrizione di beni

6 - nell'atto di compravendita in data 20/12/2006 notaio B. Itri n.122035 rep. è indicato

l'accollo del debito residuo della:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di **mutuo fondiario** a favore di

**Cassa Rurale ed Artigiana di Brendola** Credito Cooperativo scarl sede Brendola (VI)

CF

00275710242, a firma notaio B. Itri in data 3/12/2002 al n. 93376 rep., registrato a Vicenza2

il 12/12/2002 al n. 3813 S.1E, iscritto a Vicenza il 27/12/2002 ai nn. 30762/6441 importo

ipoteca € 1.900.000,00 - importo capitale € 950.000,00

tasso interesse annuo 4,5%, interessi -, spese -, importi variabili, durata 12 anni

iscritta contro \*\*\*\*\* sede in Rovigo CF \*\*\*\*\*

riferita a Comune di Orgiano CT Fg. 20 m.nn. 192, 535, 538 e Comune di Asigliano Veneto

CT Fg. 2 m.nn. 99 e 100 (beni lotto 3 di perizia)

**Pignoramenti: nessuno**

**Elenco delle formalità che saranno cancellate:**

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE  
Curatore: dott. Paolo Zuffellato - Perito: arch. Scilla Zaltron



Fallimento n. 45/2019 R.G. – Tribunale di Vicenza - Rapporto di valutazione Lotto 3

- Iscrizione ipoteca AE Vicenza 27/12/2002 ai nn. 30762/6441 (mutuo fondiario)
- Iscrizione ipoteca AE Vicenza 30/12/2016 ai nn. 24547/4291 (apertura di credito)
- Iscrizione ipoteca AE Vicenza 30/12/2016 ai nn. 24547/4292 (apertura di credito)
- Iscrizione ipoteca AE Vicenza 30/12/2016 ai nn. 24547/4293 (apertura di credito)
- Iscrizione ipoteca AE Vicenza 17/12/2018 ai nn. 28267/4534 (ruolo e avviso addebito es)
- Trascrizione AE Vicenza 24/4/19 ai nn. 9354/6172 (sentenza dich. di fallimento)

### **LOTTI**

**Opportunità di divisione in lotti:** lotto unico da urbanizzare

**Composizione e valore:** /

### **COMODA DIVISIBILITA'**

**Giudizio:** beni per intero

**Separazione quota:** /

**Divisione totale:** /

**Valore quota:** /

### **OSSERVAZIONI FINALI**

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

Vicenza, settembre 2019

il perito arch. Scilla Zaltron

### **ALLEGATI:**

allegato 1 - estratto di mappa, visure catastali;

allegato 2 - documentazione fotografica allegato

3 - CDU e p.e.;

allegato 4 - elenco sintetico delle formalità e nota provenienza

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE  
Curatore: dott. Paolo Zuffellato - Perito: arch. Scilla Zaltron

