

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 213/2016

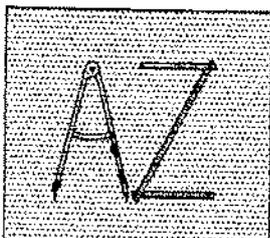
*Fallimento: SECH COSTRUZIONI METALLICHE S.R.L.
SOCIETA' A RESPONSABILITÀ LIMITATA*

Curatore: Dottor RAFFAELE GALLINA

Giudice Delegato:

Dottor ANTONELLO FABBRO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE



STUDIO DESIGN

Geometra AUGUSTO ZILIO

VIA EDIFICIO N.11/1 CASELLE di ALTIVOLE

tel. 329/4077608-337/244825

geometra@augustozilio.it

www.augustozilio.geometra.it

SOMMARIO

A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA	7
B.0. LE OPERAZIONI PERITALI	8
B.1. Criteri di stima e metodi di valutazione	16
B.2. Fonti d'informazione	27
C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI	28
0.0.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL CONDOMINIO	29
0.1.0. UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ DEL BENE	29
0.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	29
0.3.0. CONFINI DEL LOTTO	30
0.4.0. SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE E GRAVAMI	31
0.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA	32
0.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE	32
0.6.1. TRASCRIZIONI:	33
0.6.2. ISCRIZIONI:	33
0.6.3. ALTRI VINCOLI:	33
0.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL CONDOMINIO	34
0.7.1. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE CONDOMINIO	34
0.7.2. IMPIANTI CONDOMINIO	36
0.7.3. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA	36
0.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA	37
0.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI	37

0.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.....	37
0.9.1. DOCUMENTAZIONE.....	37
1.0.0. VALUTAZIONE - LOTTO PRIMO.....	41
1.1.0. UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ DEL BENE.....	41
1.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	41
1.3.0. CONFINI DEL LOTTO.....	42
1.4.0. SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE E GRAVAMI.....	42
1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.....	43
1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.....	44
1.6.1. TRASCRIZIONI:.....	44
1.6.2. ISCRIZIONI:.....	44
1.6.3. ALTRI VINCOLI:.....	44
1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.....	45
1.7.1. DIMENSIONI.....	45
1.7.2. FINITURE SPECIFICHE DELL'UNITA'.....	45
1.7.3. IMPIANTI SPECIFICI DELL'UNITA'.....	46
1.7.4. STATO DI MANUTENZIONE.....	46
1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	47
1.8.1. STRUMENTO URBANISTICO E VINCOLI.....	47
1.9.0. CONFORMITA' EDILIZIA.....	47
1.9.1. DOCUMENTAZIONE.....	47
1.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE.....	47
1.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO.....	47
1.10.0. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.....	47
1.11.0. DIVISIBILITÀ.....	48

1.12.0. VALUTAZIONE IMMOBILE.....	48
1.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.....	48
1.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE.....	48
1.12.3. CONCLUSIONI DELLA VALUTAZIONE.....	74
1.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA.....	75
2.0.0. VALUTAZIONE - LOTTO SECONDO.....	77
2.1.0. UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ DEL BENE.....	77
2.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	77
2.3.0. CONFINI DEL LOTTO.....	78
2.4.0. SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE E GRAVAMI.....	78
2.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.....	80
2.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.....	80
2.6.1. TRASCRIZIONI:.....	81
2.6.2. ISCRIZIONI:.....	81
2.6.3. ALTRI VINCOLI:.....	81
2.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.....	82
2.7.1. DIMENSIONI.....	82
2.7.2. FINITURE SPECIFICHE DELL'UNITA'.....	82
2.7.3. IMPIANTI SPECIFICI DELL'UNITA'.....	83
2.7.4. STATO DI MANUTENZIONE.....	83
2.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	84
2.8.1. STRUMENTO URBANISTICO E VINCOLI.....	84
2.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.....	84
2.9.1. DOCUMENTAZIONE.....	84
2.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE.....	84

2.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO	84
2.10.0. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE.....	84
2.11.0. DIVISIBILITA'	85
2.12.0. VALUTAZIONE IMMOBILE.....	85
2.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.....	85
2.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE	85
2.12.3. CONCLUSIONI DELLA VALUTAZIONE	111
2.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA	112
3.0. PREZZI A BASE D'ASTA	115
LOTTO 1°.....	115
LOTTO 2°.....	116
4.0. SCHEDA PER LA PUBBLICITÀ STRAORDINARIA.....	118
SECH COSTRUZIONI METALLICHE S.R.L.	118
SOCIETA' A RESPONSABILITÀ LIMITATA.....	118
LOTTO 1° SCHEDA PER PUBBLICITÀ	118
LOTTO 2° SCHEDA PER PUBBLICITÀ	120
5.0. ALLEGATI.....	122
6.0. ALLEGATI SEPARATI.....	127

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Fallimentare

SENTENZA N° 214/2016

REG. FALL. N° 213/2016

FALLIMENTO: SECH COSTRUZIONI METALLICHE S.R.L.

SOCIETA' A RESPONSABILITÀ LIMITATA

Con sede in REFRONTOLO (TV) VIA CREVADA N° 63/A

Giudice Delegato: Dottor ANTONELLO FABBRO

Curatore: Dottor RAFFAELE GALLINA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA

Il sottoscritto geom. AUGUSTO ZILIO, con studio in Caselle d'Altivole Via Edificio n.11/1, è stato nominato dal curatore Dottor Raffaele Gallina in data 2 dicembre 2016 Perito Stimatore del Fallimento in epigrafe.

Nella circostanza, mi fu conferito l'incarico di accertare e di riferire con relazione scritta i **Beni Immobili** compresi nel compendio Fallimentare della DITTA SECH COSTRUZIONI METALLICHE S.R.L. SOCIETA' A RESPONSABILITÀ LIMITATA dichiarata fallita con sentenza n° 214 del 17 ottobre 2016.

B.0. LE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver accettato l'incarico conferitomi dal Curatore Dottor Raffaele Gallina, nel corso del colloquio in data 2 dicembre 2016 si sono definiti i procedimenti e la consuetudine per l'espletamento dell'incarico e l'entità degli accertamenti.

Le attività di due diligence conferite in fase d'incarico sono le seguenti:

ATTIVITA' DI DUE DILIGENCE	RICHIESTA	NON RICHIESTA
1. Documentazione amministrativa/patrimoniale		
1. Relazione notarile ventennale.		X
2. Atti di provenienza e continuità delle trascrizioni. Proprietario unico ed esclusivo o in quota con terzi; Proprietario o utilizzatore con leasing; Proprietario in regime di comunione volontaria con terzi; Se persona fisica coniugata, proprietario in regime di comunione legale dei beni.	X	
3. Atti societari e certificazioni di vigenza (proprietà).		X
4. Finanziamenti: atti di mutuo o leasing.		X
5. Visura c/o le conservatorie dei registri immobiliari di trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (ipoteca, sequestro, domanda giudiziale)	X	
6. Iscrizioni ipotecarie	X	
7. Diritti demaniali censo, livello o uso civico	X	
8. Vincoli, servitù attive e passive, prelazioni (eventualmente anche legali)	X	
9. Interesse culturale, vincoli artistici, storici e prelazione MIBAC (Ministero per i Beni e le Attività Culturali)		X
10. Vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità		X

11. Elenco eventuali pendenze (cause in corso o minacciate), Vizi giuridici (occupanti senza titolo)		X
12. Copia di contratti e atti o corrispondenza contrattuale di locazione (con copia di eventuali disdette) e loro opponibilità all'acquirente.		X
13. Regolamento condominiale	X	
14. Oneri condominiali	X	
15. Contratti di portierato/guardiania/manutenzione		X
16. Quote millesimali degli oneri accessori	X	
17. Depositi e garanzie cauzionali		X
18. Dichiarazione IMU e copia dei pagamenti degli ultimi due anni		X
19. Tassa passi carrai/griglie e occupazione spazio pubblico		X
20. Polizza globale fabbricati		X
2. Documentazione fondiaria /urbanistica		
21. Visura catastale (N.C.T. – N.C.E.U.)	X	
22. Estratti di mappa (N.C.T. – N.C.E.U.)	X	
23. Schede catastali (schede DOCFA, schede di variazione N.C.E.U.) e verifica di conformità tra l'uso effettivo e l'uso autorizzato ed accatastato. Verifica di conformità di quanto realizzato con l'accatastato.	X	
24. Inquadramento cartografico catastale	X	
25. Certificato di conformità catastale		X
26. Estratto di P.I./ P.R.G. con relative Norme Tecniche Operative/di Attuazione	X	

27. Certificato di destinazione urbanistica (eventuale)	X	
28. Atti di convenzione urbanistica (se presenti)		X
29. Concessioni edilizie/Permessi di Costruire e verifica di conformità	X	
30. Concessioni edilizie/ Permessi di Costruire in variante e verifica di conformità	X	
31. Concessioni edilizie/Permessi di Costruire in sanatoria e verifica di conformità	X	
32. D.I.A. (ex art. 26) -SCIA-CIA-CILA	X	
33. Autorizzazione comunale all'allaccio alla fognatura	X	
34. Certificato di agibilità e verifica di conformità.	X	
35. Adeguamento alla Legge 13/89 (barriere architettoniche)	X	
36. Collaudo statico dei cementi armati	X	
37. Deposito Genio Civile	X	
38. Certificazione energetica (APE)	X	
39. Planimetrie stato di fatto dell'immobile	X	
3. Documentazione tecnica impianti termici		
40. Progetto di impianto termico		X
41. Libretto di centrale o di impianto		X
42. Certificazioni delle sicurezze sull'impianto termico ISPEL. (Pratica ISPEL e verifiche periodiche)		X
43. Verifica annuale scarichi di combustione		X

44. Dichiarazione di conformità dell'impianto termico rilasciata dall'installatore ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con relativi allegati	X	
45. Progetto dell'impianto a gas		X
46. Dichiarazione di conformità dell'impianto a gas rilasciata dall'installatore ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con allegati	X	
4. Documentazione tecnica impianti elettrici		
47. Progetto impianto elettrico		X
48. Certificazione e marcatura CE dei quadri elettrici		X
49. Denuncia dell'impianto all'ISPESL e verifiche periodiche per impianti elettrici in luoghi con pericolo di esplosione		X
50. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciata dall'installatore ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con relativi allegati	X	
51. Eventuali progetti e/o relazioni relativi a gruppi elettrogeni, gruppi di continuità, trasformatori		X
5. Documentazione tecnica impianti fissi di trasporto (ascensori, montacarichi, scale mobili, ecc.)		
52. Libretti di immatricolazione o libretto di impianto contenente dichiarazione di conformità CE dell'impianto e comunicazione da parte del Comune del n. di matricola (DPR 162/99)		X
53. Verbali di visita periodica biennale da parte di organismo notificato (DPR 162/99)		X
54. Verbali di visita semestrali da parte della ditta di manutenzione		X
55. Dichiarazione di conformità degli impianti di sollevamento rilasciata dall'installatore ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con relativi allegati		X

6. Documentazione tecnica impianti di sicurezza e speciali		
56. Progetto di impianto antincendio		X
57. Denuncia dell'impianto di protezione dalle scariche atmosferiche all'ISPESL (modello A) o dichiarazione di conformità dell'impianto (DPR 462/01) se presente l'impianto		X
58. Denuncia dell'impianto di messa a terra all'ISPESL (modello B) o dichiarazione di conformità dell'impianto (DPR 462/01)		X
59. Verifiche periodiche ISPESL, ARPA, ASL o enti notificati relativamente a impianti di terra e dispositivi contro le scariche atmosferiche		X
60. Calcolo probabilistico di fulminazione ai sensi della CEI 81-1		X
61. Dichiarazione di conformità dell'impianto antincendio rilasciata dall'installatore ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con relativi allegati		X
62. Altri impianti: dichiarazioni di conformità ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con relativi allegati.		X
7. Documentazione tecnica prevenzione incendi		
63. Valutazione del rischio di incendio e classificazione dell'attività		X
64. Richiesta parere di conformità del progetto di adeguamento di prevenzione incendi		X
65. Comunicazione da parte dei VV.FF. di approvazione progetto	X	
66. Richiesta di sopralluogo per il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi		X
67. Progetto presentato ai VV.FF. con relativi allegati		X
68. Certificato di Prevenzione Incendi		X

69. Eventuale Dichiarazione di Inizio Attività (può sostituire in fase temporanea il Certificato di Prevenzione Incendi)	X	
8. Documentazione tecnica ambiente		
70. Documentazione inerente eventuali pozzi per l'emungimento delle acque di falda o inerenti derivazioni di acque superficiali. (Autorizzazione alla ricerca delle acque sotterranee, concessione all'emungimento - derivazione delle acque, relazione geologica, denuncia annuale dei volumi di acqua prelevati, bollettini di pagamento dei canoni demaniali, denuncia di chiusura dei pozzi esistenti)		X
71. Domanda di autorizzazione ed autorizzazione allo scarico delle acque reflue e/o apertura dei cavi fognari		X
72. Documentazione inerente le reti di sottoservizi eventualmente presenti (collettori fognari, rete gas, acquedotto, reti per telecomunicazioni, ecc.)		X
73. Comunicazione o Domanda di Autorizzazione o autorizzazione alle emissioni in atmosfera		X
74. Indagini su suolo, sottosuolo e acque sotterranee con particolare riferimento a:		X
- Indagini ambientali svolte su suolo e sottosuolo		X
- Notifica di avvenuto inquinamento		X
- Comunicazione di eventuali interventi di messa in sicurezza, anche d'emergenza		X
- Piano di caratterizzazione e allegati		X
- Approvazione del piano di caratterizzazione		X
- Autorizzazione all'esecuzione del piano di caratterizzazione		X

- Analisi di rischio sanitario ambientale		X
- Controlli e verifiche periodiche su acque sotterranee e suolo		X
- Verbali conferenze dei servizi		X
- Eventuali preventivi opere di bonifica		X
- Eventuali prescrizioni degli enti – Suolo		X
- Eventuali ordinanze comunali di diffida		X
75. Test di tenuta e/o relazioni di dismissione di serbatoi interrati		X
76. Autorizzazione allo stoccaggio provvisorio dei rifiuti speciali e pericolosi rilasciata dall'Ente Amministrativo		X
77. Registro di carico e scarico rifiuti		X
78. Censimento e mappatura dei materiali contenenti amianto (DM6/9/94)		X
79. Notifica dei materiali contenenti amianto in matrice friabile (Legge 257/92)		X
80. Documentazione inerente eventuali Bonifiche di amianto realizzate o in progetto		X
81. Campionamento e analisi fibre artificiali vetrose		X
82. Campionamento e analisi oli dielettrici ovvero notifica presenza di PCB		X
83. Notifica sostanze dannose per l'ozono atmosferico e Libretto di conduzione dell'impianto		X
84. Analisi di rilevazione del rumore esterno (DPCM 1 marzo 1991)		X
85. Verifica dell'eventuale presenza di residuati bellici		X

9. Vizi materiali		
86. Infiltrazioni d'acqua		X
87. Difetti strutturali		X
10. Mancanza di qualità		
88. Deterioramento fisico		X
89. Obsolescenza funzionale		X
90. Obsolescenza esterna		X

Nel corso del colloquio si è deciso di procedere valutazione degli immobili.

Dopo il conferimento dell'incarico ho eseguito le visure catastali all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) per accertare l'entità e la titolarità degli immobili di proprietà del soggetto fallito.

Il giorno 6 dicembre 2016 dopo aver ricevuto alcuni documenti dal curatore e ricavato dagli stessi gli elementi necessari, ho inviato al Comune di Isola Vicentina la richiesta di accesso ai documenti amministrativi.

L'accesso nel comune di Isola Vicentina è avvenuto in data 27 dicembre.

Il giorno 27 dicembre 2016 ho iniziato il sopralluogo negli immobili ubicati a Isola Vicentina in Piazzetta Gaspari Bressan n° 1 interno 1 e in Via del Sagrato n° 11 interno 12, accertando le caratteristiche estrinseche e intrinseche, lo stato di manutenzione dell'immobile in oggetto.

Successivamente mi sono recato altre volte per eseguire rilievi di verifica, per assumere informazioni e per ricercare immobili comparabili con il bene oggetto di valutazione.

Il giorno 28 dicembre 2016 ho richiesto telefonicamente al notaio dr. Diego Trentin l'atto di provenienza dell'immobile sub 23 e sub 72, che mi è stato inviato in giornata

Ho richiesto all'amministratore del condominio le informazioni necessarie tramite mail in data 28 dicembre 2016, mi ha fornito una prima parte delle notizie con mail in data 12 gennaio 2017 ed ha completato quanto richiesto in data 30 gennaio 2017.

Le operazioni di sopralluogo sono state precedute e seguite da assunzioni d'informazioni presso il Comune di Isola Vicentina sulle destinazioni urbanistiche dell'immobile, sulle autorizzazioni edilizie, ricercando eventuali abusi negli immobili oggetto di stima, con riferimento all'art. 40 della legge n° 47/1985 combinato con il disposto dell'art. 46 del DPR 06 giugno 2001 n° 380.

In seguito si sono compiuti i necessari approfondimenti, i controlli e gli accessi all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) e sono state eseguite accurate indagini all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, al fine di poter dare una risposta circostanziata al quesito postomi.

Le operazioni da me condotte sono state svolte nel più rigoroso rispetto delle norme di legge che regolano l'attività del Perito Stimatore.

B.1. Criteri di stima e metodi di valutazione.

Il postulato dello scopo stabilisce che, il valore di stima dipende dal motivo per cui è richiesta la valutazione (*ratio aestimationis*), avendo ogni stima un proprio scopo o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione. Uno stesso bene inteso in senso lato, in

un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, tanti quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Dal postulato dello scopo, discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

Il quesito postomi si riferisce al "**determinare** il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., ..." come modificato dalla Legge di conversione Legge 6 agosto 2015, n. 132. Decreto-Legge 27 giugno 2015, n. 83, recante "Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria".

"Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute."

Con ogni evidenza le novità sono significative e dobbiamo dire non tutte attese ed azzeccate. Esaminiamole per punti:

Calcolo della superficie dell'immobile: occorre rilevare che se da un lato la precisazione offerta dalla norma appare finanche pleonastica, non è da trascurare l'indicazione relativa alla superficie commerciale. Invero, come noto agli operatori di mercato, la superficie

commerciale è quella che deve essere valutata ai fini estimativi poiché è quella in cui concorrono con diversi pesi (i cosiddetti rapporti mercantili) le superfici immobiliari secondarie annesse ovvero collegate.

Appare quindi corretto fornire tale indicazione poiché al comune cittadino potrebbe sfuggire il motivo per il quale nelle operazioni estimative di un immobile, che fisicamente presenti una superficie, se ne sia considerata un'altra.

Valore al metro quadrato e valore complessivo: è questa forse la scelta meno desiderata, infelice e inattesa del legislatore; quella di continuare a considerare la valutazione immobiliare secondo il parametro del metro quadrato quando (ormai da tempo) tutte le dottrine e studi nazionali ed internazionali in materia di estimo [valga sul punto solamente ricordare gli I.V.S. (International Valuation Standard), gli E.V.S. (European Valuation Standard), il Red Books (RICS), il MOSI Manuale Operativo Stime Immobiliari (Agenzia del Territorio), il Codice delle Valutazioni Immobiliari (TecnoBorsa), il Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (ABI) nonché quelle legate alle qualifiche professionali (vedasi ad esempio il riconoscimento di Esperto in valutazioni immobiliari norma UNI 11558:2014)] e da ultimo la norma UNI 11612:2015 sulla "Stima del valore di mercato degli immobili", finalizzata a definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili, che, assieme alla UNI 11558:2014 sul Valutatore Immobiliare, va a completare in maniera chiara i parametri e protocolli di un settore rilevante come quello immobiliare. Queste norme prevedono l'applicazione dei principi estimativi affermatasi internazionalmente secondo il criterio della comparazione di mercato (*Market comparison approach*), del criterio finanziario, (*Income Approach*) od ancora del metodo dei costi (*Cost Approach*).

La norma in parola quindi non si allontana dalla logica fino adesso seguita quella che ha visto i processi delle stime immobiliari in Italia sempre stati legati a fattori eminentemente

soggettivi. La norma in trattazione prevede l'indicazione di un valore al metro quadrato; quello che possiamo auspicarci è che la dizione della norma non traduca l'attività estimativa dell'esperto in una mera "stima convenzionale" e che invece l'ausiliario giudiziario voglia perlomeno operare (seppur il processo non costituirà mai una stima secondo i principi riconosciuti poc'anzi segnalati) ricercando il dato secondo beni immobili effettivamente comparabili sotto il profilo del segmento di mercato (la localizzazione; il tipo di contratto; la destinazione; la tipologia immobiliare; la tipologia edilizia; la dimensione; i caratteri della domanda e dell'offerta; la forma di mercato; il livello del prezzo, il numero degli scambi e i rapporti mercantili ricorrenti) e sotto quello delle diverse caratteristiche immobiliari (locazionali, posizionali, tipologiche, economiche istituzionali.)

Adeguamenti e le correzioni della stima: questi debbono considerarsi per i fattori incidenti sul valore immobiliare quali certamente possono avere quelli stessi indicati dalla norma (che in parte ritroviamo nei quesiti di cui al successivo art. 173 – bis c.p.c.) come l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In tal senso dobbiamo dire che il quadro dei quesiti richiesti agli esperti presso gli uffici esecuzione immobiliare di molti tribunali prevede già tali indicazioni.

Dalle note di chiarimenti fornite dal Giudice Dott. Antonello Fabbro si rileva:

- 1) Si conferma che per "valore di stima", di cui al decreto, si intende il valore di mercato del bene.
- 2) Il "valore di vendita forzata", di cui al decreto, è il risultato dei correttivi della stima, compresa l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, con un deprezzamento

mediamente del 20% del valore di mercato che può anche essere del 25-30% in modo da accelerare la collocazione del bene. In ogni caso spetta al perito stimatore stabilire quale sia l'abbattimento più vicino al prezzo di probabile aggiudicazione.

Il "valore di vendita forzata" ossia il prezzo da porre a base d'asta in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente del valore di vendita forzata (forced value).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi, condividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito, la definizione contenuta al punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione è la seguente: "Il termine 'Vendita forzata' è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze, il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione, né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento" (IVS 2,6.11).

Il valore complessivo o valore di mercato è, un presupposto necessario da valutare per determinare in seguito il prezzo a base d'asta.

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'*International Valuation Standards*: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione." (IVS 1,3.1).

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

- L'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato;
- Il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- Il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente.
- Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione. La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione al capitolo 4, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, *(che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48*

– *Capital Requirement Directive*), sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Le definizioni sono state richiamate dall'ABI nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanate il 14 dicembre 2015.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente:

"[...] importo stimato [...]"

si riferisce a un prezzo in termini monetari pagabile per il bene in un'operazione alle normali condizioni di mercato. Il valore di mercato si misura come il prezzo più vantaggioso che si può ragionevolmente ottenere sul mercato alla data della valutazione coerentemente con la definizione di valore di mercato. Il miglior prezzo che il venditore può ragionevolmente ottenere e il prezzo più vantaggioso che l'acquirente possa ottenere. Questa stima esclude in modo specifico un prezzo stimato che venga aumentato o diminuito per via di condizioni o circostanze speciali, come a esempio i finanziamenti atipici, gli accordi di vendita con patto di locazione, i compensi o le concessioni speciali accordati da qualsiasi soggetto associato all'operazione di vendita, oppure eventuali elementi di valore speciale;

"[...] un bene [...]"

questo è il punto in cui va analizzato l'immobile, insieme a tutte le effettive opportunità che lo riguardano, nelle sue caratteristiche giuridiche, fisiche, economiche e di altra natura;

"[...] verrebbe venduto [...]"

si tratta di una stima piuttosto che del prezzo di vendita predeterminato o effettivo. E' quel prezzo al quale il mercato si aspetta che l'operazione sia completata alla data della valutazione e che soddisfi tutti gli altri elementi della definizione di valore di mercato;

"[...] alla data della valutazione [...]"

questo punto stabilisce che il valore di mercato stimato sia riferito a una determinata data, che normalmente è quella in cui si ritiene di concludere la compravendita e dunque generalmente non è la data in cui viene preparata la valutazione. Poiché i mercati e le condizioni di mercato possono cambiare, il valore stimato per una data diversa potrebbe essere non adeguato o non corretto. L'ammontare definito nella valutazione riflette lo stato e le circostanze correnti del mercato alla data dell'effettiva valutazione e non in altre passate o future. La definizione inoltre prevede che la compravendita sia simultaneamente concordata e perfezionata senza le variazioni di prezzo che, in una transazione ai valori di mercato, potrebbero altrimenti verificarsi;

"[...] tra un acquirente consenziente [...]"

la frase si riferisce a un acquirente ipotetico, non quello effettivo. Quel soggetto ha intenzione di acquistare, ma non è costretto a farlo. E' questo un acquirente che non è esageratamente ansioso di comprare né intende comprarlo a qualsiasi prezzo;

"[...] e un venditore [...]"

si fa riferimento, ancora una volta, a un venditore ipotetico e non al soggetto effettivo, si ipotizza che questo non sia un venditore ansioso di vendere o costretto a farlo a qualsiasi prezzo e neppure un venditore che vuole attendere per vendere a un prezzo ritenuto non ragionevole alle condizioni di mercato. Il venditore consenziente vuole vendere il bene alle condizioni di mercato, per il miglior prezzo che potrebbe ottenere sul mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, qualunque esso sia. Le circostanze specifiche e fattuali del vero proprietario non entrano a far parte di questa analisi perché il "venditore consenziente" è un proprietario ipotetico;

"[...] in condizioni di eguaglianza [...]"

una transazione tra soggetti in condizioni di eguaglianza implica che le parti non abbiano tra loro un rapporto particolare o speciale (per esempio tra aziende principali e sussidiarie, oppure tra un proprietario e il suo locatario) che potrebbe portare a un livello di prezzo che non riflette le caratteristiche del mercato oppure un prezzo più alto dovuto alla presenza di un elemento di valore speciale. Si presume che l'operazione al valore di mercato abbia luogo tra soggetti che non hanno una relazione e che agiscono in modo indipendente;

"[...] dopo un'adeguata promozione commerciale [...]"

il bene è collocato sul mercato nelle modalità più adeguate perché venga ceduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile secondo la definizione di valore di mercato. La durata dell'attività commerciale può variare a seconda delle condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente a permettere che il bene attragga l'attenzione di un numero adeguato di acquirenti potenziali. Questa attività deve precedere la data di valutazione;

"[...] nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, [...]"

questo passaggio presume che sia il venditore che l'acquirente consenzienti siano ragionevolmente ben informati circa la natura e la caratteristica dell'immobile, i suoi usi attuali e potenziali e lo stato del mercato alla data di valutazione;

"[...] e senza costrizioni [...]"

in questo punto si stabilisce che ciascuna delle parti sia motivata a completare l'operazione, ma non forzata né costretta a farlo.

Il **valore di mercato** sarà ricercato adottando il seguente metodo o procedimento di stima che appartiene alle famiglie del Market approach (approccio al mercato).

Si applicherà in particolare il **market comparison approach (MCA)** (o metodo del confronto di mercato) ed il **Sistema di Stima**.

Il market comparison approach e il sistema di stima formano un procedimento integrato di stima del valore di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto

tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche. Il MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni.

Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato. Il confronto tra le unità immobiliari rilevate e quella oggetto di stima si svolge tramite un processo sistematico di aggiustamenti dei prezzi di mercato noti, in base alle differenze nelle caratteristiche degli immobili.

Il sistema di stima provvede a calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche, per le quali non esiste un riferimento nel mercato o per le quali la stima è complessa o imprecisa, e il valore di stima ricercato.

Il **prezzo a base d'asta** si ottiene detraendo dal valore di mercato, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

- Difficoltà a visionare l'immobile. Questo punto è uno dei più importanti, e probabilmente il più evidente. Spesso, infatti (anche se la situazione è migliorata) non è ancora possibile visionare l'immobile oggetto d'asta. Inoltre, anche nei casi in cui sia possibile farlo, i soggetti delegati ad accompagnare gli interessati al sopralluogo fissano gli appuntamenti qualche giorno (7-10 gg.) prima della data dell'asta, rendendo pertanto inutile la visita. Un preavviso così limitato non è sufficiente per una decisione importante come l'acquisto di un immobile, dove spesso sono necessarie più visite prima di prendere la decisione finale.

- Decreto di trasferimento e possesso del bene. Il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta.

Ogni Tribunale e ogni procedura ha le sue caratteristiche, ma non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi.

In sostanza, chi compra in asta non sa mai quando avrà il diritto reale di avere l'immobile a disposizione. Non sono rari i casi di aggiudicatari che sono potuti entrare nella propria casa dopo più di un anno dall'aggiudicazione, e quindi anche dal versamento dei soldi per l'acquisto.

- La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle leggi vigenti in 10 anni sul nuovo e vizi occulti per l'usato, incertezza sulla qualità del bene ed il cattivo utilizzo da parte del soggetto che occupa l'immobile.

- I vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento.

- Una diminuzione uguale ad alcuni rilanci del prezzo base d'asta, a mio avviso è opportuno ipotizzare qualche rilancio dell'importo ciascuno pari almeno all'1% del valore di mercato.

- La mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione, nella vendita all'asta il bene deve essere necessariamente venduto a qualsiasi prezzo.

- Inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato, per aumentare platea di possibili acquirenti conseguente ad una, seppur ingiustificata, ma innata diffidenza del comune cittadino ad un mondo che non conosce, magari acuita dall'aspetto psicologico che subentra nel sentirsi partecipe di un'attività di esproprio forzoso.

B.2. Fonti d'informazione

Per poter applicare tali metodi di stima ho dovuto, perciò, eseguire una serie d'accertamenti circa compravendite d'immobili e di aree simili a quelli oggetto della presente valutazione e richiedere i prezzi in zona.

Altre fonti: Operatori del settore immobiliare e edilizio.

Bibliografia di Riferimento:

- INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (2013) in particolare:
 - *I concetti fondamentali dei principi di valutazione generalmente accettati (GAVP).*
 - *Il codice di condotta.*
 - *IVS 1 Valutazioni basate sul valore di mercato.*
 - *IVS 2 Basi diverse dal valore di mercato.*
 - *IVS 3 Rapporto di Valutazione.*
- TECNOBORSA (2011): *Codice delle valutazioni Immobiliari 4^a Edizione*, TECNOBORSA Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2011): *Valutazione Immobiliare Standard 3^a Edizione* STIMATRIX Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2006): *Metodi di stima immobiliare*, Dario Flaccovio Editore.
- UNI (11558:2014): *Valutatore Immobiliare Requisiti di conoscenza, abilità e competenza* UNI
- UNI (11612:2015): *Stima del valore di mercato degli immobili* UNI
- ABI (2015): *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.*
- VINCENZO ACUNTO e JUAN PEDRO GRAMMALDO (2012): *Due Diligence Immobiliare*, DEI Editore.
- AGENZIA DEL TERRITORIO (2010): *Manuale Operativo delle Stime Immobiliari.*
- FRANCESCO TAMBORINO (2008): *Annuario Immobiliare*, Edizioni Il Sole 24 Ore Pirola S.P.A.
- SILVIO REZZONICO (2000): *I reati edilizi*, Edizioni Il Sole 24 Ore Pirola S.P.A.

C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI

Esaminato i beni oggetto del compendio, acquisita una serie di dati che, sommati ed interpolati con gli altri elementi acquisiti nel corso dell'indagine, hanno portato alla stesura definitiva della presente relazione. Rilevato che i beni oggetto di valutazione sono quattro unità immobiliari in piena proprietà ad Isola Vicentina in Piazzetta Gaspari Bressan n° 1 interno 1 e in Via del Sagrato n° 11 interno 12:

- Due appartamenti,
- Due garage.

Il sottoscritto predispose la presente relazione per la vendita in due lotti per favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta sia una migliore comprensione dei beni.

La relazione è suddivisa nelle seguenti parti:

0. Descrizione generale del condominio;
1. Appartamento al piano primo con garage al piano interrato;
2. Appartamento al piano secondo con garage al piano interrato.

La descrizione è stata divisa in capitoli per meglio illustrare i beni, gli allegati sono inseriti alla fine del presente rapporto di valutazione.

Tutto ciò premesso mi accingo allo svolgimento del compito affidatomi.

0.0.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL CONDOMINIO

0.1.0. UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ DEL BENE.

Gli immobili oggetto della presente valutazione sono situati in provincia di VICENZA nel comune di ISOLA VICENTINA, in Piazzetta Gaspari Bressan n° 1 interno 1 e in Via del Sagrato n° 11 interno 12. L'immobile è situato in zona pianeggiante, in area residenziale di completamento, ad Ovest del centro del Comune di Isola Vicentina.

Le unità immobiliari sono situate in zona centrale dove sono servite da tutti i principali servizi primari.

Latitudine 45°37'45.4" N Longitudine 11°26'30.6"E

Trattasi di quattro unità immobiliari in un condominio, oltre alle parti comuni dell'intero fabbricato (allegato N° 01).

I beni sono accessibili tramite ingresso diretto dalla strada provinciale N° 46 Via del Sagrato che raggiunge a sud la città di Vicenza (allegato N° 02).

0.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

Le unità sono censite all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), nel Comune censuario di Isola Vicentina al Catasto dei Fabbricati Foglio 8 Mn 1419:

- Sub. 23, via G. Marconi, p. 1, cat. A/2, cl. 2, vani 3,0 - R.C.E. 247,90.
- Sub. 72, via G. Marconi, p. S1, cat. C/6, cl. 2, mq. 15 - R.C.E. 17,82.
- Sub. 46, via G. Marconi, p. 2, cat. A/2, cl. 2, vani 2,5 - R.C.E. 206,58.
- Sub. 51, via G. Marconi, p. S1, cat. C/6, cl. 2, mq. 15 - R.C.E. 17,82.

Come si ricava dalle planimetrie e dalla visura catastale (allegati dal n° 03 al n° 10).

Oltre alla comproprietà su tutte le parti, cose ed impianti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile ed in particolare sui seguenti beni:

Sub. 5 Via G. Marconi piano T (camminamenti e verde) B.C.N.C. a tutti i sub.

Sub. 6 Via G. Marconi piano T (corte) B.C.N.C. ai sub dal 13 al 83.

Sub. 7 Via G. Marconi piano S1-T (rampa ed area di manovra), B.C.N.C. ai sub dal 48 al 83.

Sub. 8 Via Via G. Marconi piano S1-T-1-2-3 (portico, vano scala, ascensore e terrazza di copertura) B.C.N.C. ai sub dal 23 al 27 e dal 36 al 39.

Sub. 10 Via Via G. Marconi piano S1-T-1-2-3 (camminamenti esterni, vano scala, ascensore e terrazza di copertura) B.C.N.C. ai sub dal 17 al 22, dal 32 al 35 e dal 44 al 47.

In relazione all'art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito in legge con legge 30 luglio 2010 n. 122 le planimetrie catastali depositate presso dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) Comune di Isola Vicentina, Catasto dei Fabbricati non contengono delle difformità sostanziali rispetto allo stato dei luoghi.

0.3.0. CONFINI DEL LOTTO.

Dalle indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) del medesimo comune, si evidenzia che l'intero lotto confina da Est e poi in senso orario con Via Del Sagrato, Via Giarre, torrente Giara e mappale n°501 (allegato N° 04).

0.4.0. SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE E GRAVAMI.

La proprietà in oggetto, da quanto si rileva dagli atti di acquisto non presenta servitù attive o passive espresse.

Esiste una convenzione per l'attuazione di piano di recupero.

- Convenzione urbanistica di attuazione del Piano di recupero (Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia e Ambientale) denominato "P.I.R.U.E.A. L.G. BRESSAN", stipulata in data 21 marzo 2006 n. 1692 di Rep. Segretario Generale del Comune di Isola Vicentina, registrata a Vicenza (Agenzia delle Entrate – Vicenza 1) il 29 marzo 2006 al n. 717 Serie 1T. e trascritta a Schio il 14 aprile 2006 ai nn. 4755/3142. In conformità a quanto disposto dall'art. 15 di detta convenzione, resta a carico dei condomini la manutenzione ordinaria e straordinaria perpetua delle suddette aree vincolate ad uso pubblico descritte ai mapp. 1419 sub 5 e 1419 sub 6.

In data 28 dicembre 2016, con una mail ho richiesto all'amministratore del condominio le informazioni necessarie (allegato N° 51), ho sollecitato una risposta in data 09/01/2017.

L'amministratore ha fornito parte delle informazioni con una mail in data 12 gennaio 2017, ha completato quanto richiesto in data 30 gennaio 2017 (allegati dal N° 52 al N° 57).

Le spese condominiali da porre a carico dell'aggiudicatario sono indicate e detratte sia dal valore di mercato, sia dal prezzo a base d'asta. In conclusione, chi parteciperà all'asta dovrà comunque contattare l'amministratore per spese non pagate nel periodo, eventuali variazioni di bilancio o lavori straordinari deliberati nel frattempo.

Il bene oggetto di valutazione, per quanto si rileva dalla visura catastale, non è gravato da diritti demaniali censo, livello o uso civico, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Si precisa che sarà onere della parte offerente verificare, a propria cura, preventivamente il bene sotto ogni profilo.

0.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.

Il lotto n° 01 foglio 8, mappale N° 2610, sub 23 e sub 72, pervenuto tramite atto di compravendita, in data 21 gennaio 2016 n° 4.943 di Repertorio e n° 1.696 di raccolta del Notaio dr. Diego Trentin, notaio in Vicenza, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di VICENZA 1 in data 03/02/2016 AL N. 681 Serie 1T e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di SCHIO in data 03/02/ 2016 Registro Generale n° 1000 e Registro Particolare n° 775 (alleg. N° 43). E' catastalmente intestato a: SECH COSTRUZIONI METALLICHE S.R.L. con sede in REFRONTOLO (TV) C.F.: 04543390266 Proprietaria per l'intero.

Il lotto n° 02 foglio 8, mappale N° 2610, sub 46 e sub 51, pervenuto tramite atto di compravendita, in data 23 novembre 2010 n° 111.846 di Repertorio e n° 20.079 di raccolta del Notaio dr. Giovanni Rizzi, notaio in Vicenza, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di VICENZA 1 in data 01/12/2010 AL N. 812 Serie 1T e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio, in data 02 dicembre 2010 R. G. n° 11722 e R. P. n° 8173 (all. N° 42), è intestato: Catastalmente a SECH COSTRUZIONI METALLICHE S.R.L. con sede in REFRONTOLO (TV) C.F.: 04543390266 Proprietaria per l'intero.

Al Servizio di Pubblicità Immobiliare a SECH COSTRUZIONI METALLICHE S.P.A. con sede in PIEVE DI SOLIGO (TV) C.F.: 04543390266 Proprietaria per l'intero (all. N° 50).

0.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.

Il sottoscritto ha esperito le indagini presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Sezione Staccata di Schio,

considerando come periodo retro fino al 01 gennaio 2000 (allegati n° 40 e n° 41). Sugli immobili in oggetto sono gravanti le seguenti formalità pregiudizievoli che colpiscono la proprietà, (allegati dal n° 44 al n° 46).

0.6.1. TRASCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	BENI		
					Diritto	Quota	DEBITORE
14.11.16	10380	7641	Atto Giudiziario SENTENZA di FALLIMENTO in data 17 Ottobre 2016, n° 283/2016 di Rep. del Tribunale di Treviso (TV)	MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO "SECH COSTRUZIONI METALLICHE S.R.L."	Fg. 8 MN 1419 Sub 46-51-23-72		
					PROPRIETA'	1/1	SECH COSTRUZIONI METALLICHE S.R.L.
					Fg. 8 MN 1419 Sub 5-6-7-10		
					PROPRIETA'		SECH COSTRUZIONI METALLICHE S.R.L.

0.6.2. ISCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	BENI		
							Diritto	Quota	DEBITORE
17/05/13	4457	509	Ipoteca giudiziale atto del 18/02/2013 Rep. n. 123/2013 del Tribunale di BELLUNO (BL)	ISOMEK S.R.L. con sede a PIEVE D'ALPAGO (BL) c.f. 00252090253	Euro 30.000,00	Euro 10.000,00	Fg. 8 MN 1419 Sub 46-51		
							PROPRIETA'	1/1	SECH COSTRUZIONI METALLICHE S.P.A.
31/03/16	2815	427	Ipoteca giudiziale atto del 22/10/2015 Rep. n. 6855 de Tribunale di MONZA (MI)	EUROTEST SRL con sede a VIMERCATE (MI) c.f. 06380420965	Euro 135.000,00	Euro 100.790,30	Fg. 8 MN 1419 Sub 46-51-23-72		
							PROPRIETA'	1/1	SECH COSTRUZIONI METALLICHE S.R.L.

0.6.3. ALTRI VINCOLI:

Non si rilevano altri vincoli trascritti.

Ci sono note di trascrizioni conseguenti alle trasformazioni della società.

0.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL CONDOMINIO.

Gli immobili oggetto di valutazione sono posti nel condominio "Isola Felice" di tre piani fuori terra, oltre ad un piano sottotetto ed un piano interrato. Il fabbricato è situato nel centro di Isola Vicentina, in provincia di Vicenza, in via Del Sagrato e Piazzetta Gaspari Bressan. La zona è centrale rispetto al paese ed è dotata di tutti i servizi, commerciali, direzionali, sanitari, trasporti pubblici, ecc.; inoltre a poca distanza è presente il convento di Santa Maria del Cengio con annessa chiesa arroccato sulla parte terminale delle colline.

Il fabbricato ha pianta irregolare ed è suddiviso in tre vani scala dotati d'ascensore.

Nel condominio sono presenti 74 unità immobiliari con diverse destinazioni d'uso quali negozi, uffici, abitazioni, autorimesse e posti auto oltre ai beni comuni ed ai vani tecnici.

L'area su cui sorge il fabbricato ha una superficie catastale di m² 3623.

L'area esterna, a prevalente uso pubblico, è pavimentata in masselli di calcestruzzo colorati (betonelle) nelle aree pedonali, in asfalto nell'area destinata a manovra degli automezzi, in grigliato erboso nell'area destinata a parcheggio e a porfido nella Piazzetta Gaspari Bressan, l'area a ridosso di via Giare. L'area condominiale identificata dal sub 7 di accesso ai garage (rampa) è realizzata in calcestruzzo lavorato a spina di pesce, mentre l'area di manovra nell'interrato è pavimentata con calcestruzzo liscio e sottostante rete di raccolta delle acque meteoriche.

0.7.1. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE CONDOMINIO

Strutture verticali: le strutture portanti presumibilmente sono costituite da murature in conglomerato cementizio armato, pilastri e travi formanti telai spaziali in c.a. controventati da muratura intonacata e tinteggiata, collegati tra loro sia al piede sia alla sommità ed incastrati al piano interrato in strutture di fondazione continue del tipo a trave rovescia, in

conglomerato cementizio armato, poste su magrone, sulle quali poggia la struttura portante interrata che è costituita da pilastri, setti e muri contro terra in c.a.

I muri interni dello spessore variabile sono intonacati e tinteggiati.

Solai: il solaio del piano interrato è del tipo a lastra (Predalles), i solai intermedi sono in laterocemento, il solaio di copertura presumibilmente è in legno nei locali mansardati, sopra i travetti è stato posato un tavolato. Tutti i solai poggiano su travi o murature probabilmente sono provvisti di adeguata armatura di ripartizione.

Controsoffitti: generalmente non vi sono controsoffitti;

Tetto: il tetto è una copertura a falde. Il manto di copertura è in tegole di laterizio.

Scale: le scale interne del condominio sono in c.a., i pianerottoli, pedate ed alzate sono rivestite con una lastra di marmo, la ringhiera è in metallo ed il corrimano è in legno.

Pavimenti: Nei garage ed area di manovra comune la pavimentazione è in calcestruzzo con aggiunta di polveri indurenti al quarzo di colore grigio e finitura liscia, con rete per la raccolta delle acque meteoriche, la rampa è in calcestruzzo lavorato a spina di pesce.

Davanzali: i davanzali sono realizzati con pietra locale lucidata di spessore commerciale.

Rivestimenti: le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate, internamente con tempera come pure le pareti del vano scala.

Le murature ed i soffitti al piano interrato non sono tinteggiati.

Serramenti: i serramenti esterni ai piani superiori, porte e finestre sono in legno verniciato, sono protette con oscuri in legno laccato grigio.

I portoncini d'ingresso ai vani scala al piano terra sono in metallo con vetrata.

Le porte di accesso all'area di manovra dei garage sono in metallo.

I portoni basculanti dei garage sono in lamiera forata a comando manuale.

Il portone di ingresso all'autorimessa collettiva è motorizzato con apertura radio-comandata ed è realizzato con profili in ferro e specchiatura in grigliato di ferro zincato e

verniciato, inoltre il locale interrato è sprovvisto di uscita di sicurezza e manca la porta pedonale munita di maniglione antipanico.

0.7.2. IMPIANTI CONDOMINIO

Impianti: gli impianti condominiali dovrebbero essere norma, vista la recente epoca costruttiva dell'edificio. È installato l'impianto videocitofonico della BTicino.

Sono stati gli impianti televisivo e telefonico.

Idrosanitario: L'impianto idrosanitario non è attualmente funzionante nelle unità oggetto di valutazione ma sarà fornito dall'acquedotto consortile gestito dalla società "Alto Vicentino Servizi S.r.l.", con sede in via San Giovanni Bosco 77/b -36016 Thiene (VI).

Riscaldamento: L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia ad alto rendimento murale allacciata alla rete di distribuzione del gas metano, la quale produce il fluido per il riscaldamento degli ambienti e per la produzione di acqua calda sanitaria.

Il riscaldamento avviene tramite termosifoni tubolari.

Elettrico: L'impianto elettrico è provvisto dell'interruttore magnetotermico, sono installate varie lampade d'emergenza, termina con frutti inseriti in placche di resina.

L'illuminazione dei vani scala e delle terrazze è prevista mediante vari punti luce.

Fognatura: Lo smaltimento delle acque nere delle unità residenziali avverrà tramite raccolta e immissione alla rete consorziale gestita dalla società "Alto Vicentino Servizi S.r.l.", con sede in via San Giovanni Bosco 77/b -36016 Thiene (VI).

Ascensori: Sono installati tre ascensori, quello a servizio della scala "A" non è attivo.

Le porte sono contornate all'esterno da portale in materiale lapideo.

0.7.3. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

Sono stati richiesti all'ingegnere Enzo Cascioli gli Attestati di Certificazione Energetica emessi in data 16/10/2009, dai quali emerge che l'appartamento sub 23 è in classe energetica C, mentre il sub 46 è in classe energetica D (allegati n° 38 e 39).

0.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.

0.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI

Dal punto di vista Urbanistico, come risulta da indagini esperite sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Isola Vicentina, ai sensi dell'art. 14, della L.R. n. 11/2004, il Piano di Assetto del Territorio (PAT) è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 25 del 13 luglio 2007, controdedotto con D.C.C. n° 05 del 18 febbraio 2008, è stato approvato Deliberazione della Giunta Regionale Veneto n. 3085 del 21 ottobre 2008.

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Isola Vicentina ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 è il Piano degli Interventi, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 06 del 28 gennaio 2016.

Dal punto di vista Urbanistico, come risulta dalle indagini esperite, allegati n° 15-16, l'area è così classificata nello strumento urbanistico vigente Centro Storico Zone A disciplinata principalmente dagli articoli 21-23 delle Norme Tecniche Operative.

L'area dove sono ubicati gli immobili è identificata e normata a livello urbanistico anche dallo strumento attuativo vigente del P.I.R.U.E.A. denominato "L.G. Bressan" approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 70 del 21 ottobre 2004 per il quale valgono le disposizioni delle relative N.T.A. L'intero territorio comunale è dichiarato zona sismica con grado S=3, soggetto alle prescrizioni della legge 02/02/1974 n° 64 e s.m.i..

0.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.

0.9.1. DOCUMENTAZIONE

Il sottoscritto, in data 6 dicembre 2016, ha richiesto l'accesso agli atti e documenti amministrativi (Legge 7 agosto 1990 n. 241, e s.m.i.) all'Ufficio Tecnico servizio urbanistica – edilizia privata del Comune di Isola Vicentina –, per prendere visione e ottenere il rilascio

di copia non autenticata degli atti autorizzativi e dei relativi elaborati grafici allegati riguardanti lo stato legittimato dell'immobile oggetto di valutazione, allegato n° 17.

L'accesso ha avuto luogo il giorno 27 dicembre 2016. Il sottoscritto nelle innumerevoli e approfondite ricerche e dall'analisi della documentazione ha rilevato quanto segue:

- 1) Il P.I.R.U.E.A. denominato "L.G. Bressan", approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 70 del 21 ottobre 2004.
- 2) La ditta [REDACTED] in data 11 maggio 2006 ha presentato la domanda per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e demolizione di fabbricati esistenti nel programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale, P.I.R.U.E.A. denominato "L.G. Bressan", la responsabile del settore tecnico urbanistico in data 28 settembre 2006 ha rilasciato il permesso di costruire n° P/77/2006, allegato n° 18.
- 3) Il signor Munari Diego presidente della Fondazione ha presentato in data 18 maggio 2006 al protocollo n° 6539 denuncia di inizio attività n° 63/06 per l'intervento da realizzare su piano attuativo, allegato n° 19.
- 4) La ditta [REDACTED] in data 17 maggio 2006 ha presentato al comando provinciale dei vigili del fuoco di Vicenza richiesta del parere di conformità antincendio del progetto, ottenendo parere favorevole in data 1 agosto 2006 con lettera protocollo numero 15.722, pratica n° 43.185, allegato n° 20.
- 5) Il signor [REDACTED] procuratore speciale della ditta [REDACTED] proprietaria ha presentato in data 21 dicembre 2007 al protocollo n° 17.526 denuncia di inizio attività n° 158/07 per variante alla denuncia di inizio attività n° 63/06, allegato n° 21.
- 6) Il signor [REDACTED] procuratore speciale della ditta [REDACTED] proprietaria ha presentato in data 05 dicembre 2008 al protocollo n° 16.542 denuncia di inizio attività n° 184/08 per variante alla denuncia di inizio attività n° 63/06, allegato n° 22.
- 7) La responsabile del settore tecnico del comune di Isola Vicentina in data 22 dicembre

2008 con provvedimento n° BBAA/63/2008 ha rilasciato l'autorizzazione ai sensi del D.Lgs 42/04 per quanto concerne il vincolo di tutela dei beni paesaggistici e ambientali in seguito alla variante del 05/12/2008 prot. n° 16.542, allegato n° 23.

- 8) Il fabbricato è stato collaudato in data 14 settembre 2009 e depositato al Comune di Isola Vicentina 6 ottobre 2009.
- 9) Il signor [REDACTED] procuratore speciale della ditta [REDACTED] in data 18 dicembre 2008 ha richiesto all'Alto Vicentino Servizi S.p.a. l'allacciamento alla pubblica fognatura, la cui domanda è stata accolta in data 30 settembre 2009, allegato n° 24.
- 10) Il signor [REDACTED] ha rilasciato il certificato di conformità dell'impianto elettrico solo al piano interrato ed ai vani comuni, all. n° 25.
- 11) Il signor [REDACTED] in data 19 ottobre 2009 ha rilasciato il certificato di conformità dell'impianto elettrico relativamente agli appartamenti, allegato n° 26.
- 12) La ditta [REDACTED] il 20/10/2009 ha rilasciato la relazione tecnica dei materiali impiegati negli impianti di riscaldamento, idrico-sanitari e gas, all. n° 27.
- 13) La ditta [REDACTED] in data 20 ottobre 2009 ha rilasciato la dichiarazione di conformità degli impianti di riscaldamento, idrico-sanitari e gas relativamente all'appartamento A1 al piano primo (sub 23), allegato n° 28.
- 14) La ditta [REDACTED] in data 20 ottobre 2009 ha rilasciato la dichiarazione di conformità degli impianti di riscaldamento, idrico-sanitari e gas relativamente all'appartamento C9 (sub 46) al piano secondo, allegato n° 29.
- 15) Il signor [REDACTED] procuratore speciale della ditta [REDACTED] e il direttore dei lavori in data 27 ottobre 2009 hanno dichiarato che i lavori erano ultimati con comunicazione depositata al protocollo n° 14.138 del 28 ottobre 2009, allegato n° 30.
- 16) Il signor [REDACTED] procuratore speciale della ditta [REDACTED] e il direttore dei lavori in data 28 ottobre 2009 con comunicazione depositata al protocollo n° 14.367

in data 29 ottobre 2009, hanno dichiarato ai sensi dell'articolo 25, comma 1, lettera B del d.P.R. 380 che è avvenuta la prosciugatura dei muri e che i locali interni alle unità immobiliari sono salubri, allegato n° 31.

- 17) Il signor ██████████ procuratore speciale della ditta ██████████ l'impresa esecutrice e il direttore dei lavori in data 28 ottobre 2009 con comunicazione depositata al protocollo n° 14.367 in data 29 ottobre 2009, hanno dichiarato la conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, allegato n° 32.
- 18) Il signor ██████████ procuratore speciale della ditta ██████████ l'impresa esecutrice e il direttore dei lavori in data 28 ottobre 2009 con comunicazione depositata al protocollo n° 14.367 in data 29 ottobre 2009, hanno dichiarato la conformità sulle caratteristiche di isolamento termico, allegato n° 33.
- 19) Il direttore dei lavori in data 28 ottobre 2009 con comunicazione depositata al protocollo n° 14.367 in data 29 ottobre 2009, ha asseverato la conformità delle opere al D.Lgs 192/2005 e la conformità dell'attestato di qualificazione energetica, allegato n° 34.
- 20) Il signor ██████████ procuratore speciale della ditta ██████████ ha richiesto in data 28 ottobre 2009 al comando provinciale dei vigili del fuoco di Vicenza il certificato di prevenzione incendi, allegato n° 35.
- 21) Il signor ██████████ procuratore speciale della ditta ██████████ ha trasmesso in data 29 ottobre 2009 con protocollo n° 23.659 e prevenzione n° 109/02 al comando provinciale dei vigili del fuoco di Vicenza dichiarazione di inizio attività, allegato n° 36.
- 22) Il signor ██████████ procuratore speciale della ditta ██████████ ha presentato 23 dicembre 2008 e 29 ottobre 2009 la domanda per ottenere il permesso di agibilità, la responsabile del settore tecnico del Comune di Isola Vicentina in data 21 dicembre 2009 ha rilasciato il permesso di agibilità n° AG/75/2009, allegato n° 37.

1.0.0. VALUTAZIONE - LOTTO PRIMO

1.1.0. UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ DEL BENE.

L'immobile oggetto della presente valutazione è situato in provincia di VICENZA nel comune di ISOLA VICENTINA, in Piazzetta Gaspari Bressan n° 1 interno 1.

Latitudine 45°37'45.4" N Longitudine 11°26'30.6"E.

Trattasi di un appartamento in un condominio distribuito tutto al piano primo con garage al piano interrato oltre ad aree ad uso promiscuo (allegato N° 01), è accessibile tramite ingresso diretto dalla strada provinciale N° 46 (allegato N° 02).

1.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

Le unità immobiliari sono censite all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), nel Comune censuario di Isola Vicentina al Catasto dei Fabbricati Foglio 8 Mn 1419:

- Sub. 23, via G. Marconi, p. 1, cat. A/2, cl. 2, vani 3,0 - R.C.E. 247,90.

- Sub. 72, via G. Marconi, p. S1, cat. C/6, cl. 2, mq. 15 - R.C.E. 17,82.

Come indicato nelle planimetrie e nella visura catastale (all.ti NN° 03-04-05-06-07-08).

Oltre alla comproprietà su tutte le parti, cose ed impianti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile ed in particolare sui seguenti beni:

Sub. 5 Via G. Marconi piano T (camminamenti e verde) B.C.N.C. a tutti i sub.

Sub. 6 Via G. Marconi piano T (corte) B.C.N.C. ai sub dal 13 al 83.

Sub. 7 Via G. Marconi piano S1-T (rampa ed area di manovra), B.C.N.C. ai sub dal 48 al 83.

Sub. 8 Via Via G. Marconi piano S1-T-1-2-3 (portico, vano scala, ascensore e terrazza di copertura) B.C.N.C. ai sub dal 23 al 27 e dal 36 al 39.

In relazione all'art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito in legge con legge 30 luglio 2010 n. 122 le planimetrie catastali depositate presso dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) Comune di Isola Vicentina, Catasto dei Fabbricati non contengono delle difformità sostanziali rispetto allo stato dei luoghi da necessitare dell'aggiornamento.

1.3.0. CONFINI DEL LOTTO.

Dalle indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) del comune di Isola Vicentina, si evidenzia che le singole unità hanno i seguenti confini in senso orario: il sub. 23 da Sud muri perimetrali, sub 8 e sub 24; il sub 72 da Nord sub 7, sub 9, sub 73, sub 7 e sub 71 (allegato N° 05).

1.4.0. SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE E GRAVAMI.

La proprietà in oggetto, da quanto si rileva dall'atto acquisto presenta le servitù ed i gravami indicati al punto 0.4.0 della presente relazione.

In data 28 dicembre 2016, con una mail ho richiesto all'amministratore del condominio le informazioni necessarie (allegato N° 51), ed in data 09/01/2017 ne ho sollecitato una risposta. L'amministratore ha fornito una prima parte delle informazioni con una mail del 12 gennaio 2017, e con una successiva integrazione, in data 30 gennaio 2017, ha indicato che l'ammontare delle spese arretrate riguardanti le unità oggetto di valutazione del lotto 1 relative alla gestione attuale sono di € 289,60. Attualmente non vi sono delibere approvate per lavori straordinari (allegati N° 52 e N° 54).

Le spese condominiali previste per due annualità da porre a carico dell'aggiudicatario sono indicate e sono detratte sia dal valore di mercato, sia dal prezzo a base d'asta.

In conclusione, chi parteciperà all'asta dovrà comunque contattare l'amministratore per spese non pagate nel periodo, eventuali variazioni di bilancio o lavori straordinari deliberati nel frattempo.

L'ammontare delle spese condominiali fisse di gestione o di manutenzione per gli immobili in oggetto da informazioni assunte, si attestano mediamente sui 300,00 euro annuali.

La quota di comproprietà di queste due unità, quale risulta dalla tabella millesimale allegata al regolamento di condominio è di 15,430 millesimi per l'appartamento, 0,606 millesimi per il garage, complessivamente di 16,036 millesimi (allegato N° 53).

Il bene oggetto di valutazione, per quanto si rileva dalla visura catastale, non è gravato da diritti demaniali, censo, livello o uso civico, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Si precisa che sarà onere della parte offerente verificare, a propria cura, preventivamente il bene sotto ogni profilo.

1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.

Il lotto n° 01 foglio 8, mappale N° 2610, sub 23 e sub 72 è catastalmente intestato a:
SECH COSTRUZIONI METALLICHE S.R.L. con sede in REFRONTOLO (TV) C.F.:
04543390266 Proprietaria per l'intero. Pervenuto tramite atto di compravendita, in data
21 gennaio 2016 n° 4.943 di Repertorio e n° 1.696 di raccolta del Notaio dr. Diego Trentin,
notaio in Vicenza, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di VICENZA 1 in data
03/02/2016 AL N. 681 Serie 1T e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di
Vicenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 03/02/2016
Registro Generale n° 1000 e Registro Particolare n° 775 (allegato N° 43).

1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.

Il sottoscritto ha esperito le indagini presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio, considerando come periodo retro fino al 01/01/2000 (allegati n° 40 e n° 41).

Sull'immobile in oggetto sono gravanti le seguenti formalità pregiudizievoli che colpiscono la proprietà, (allegati dal n° 45 al n° 46).

1.6.1. TRASCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	BENI		
					Diritto	Quota	DEBITORE
14.11.16	10380	7641	Atto Giudiziaro SENTENZA di FALLIMENTO in data 17 Ottobre 2016, n° 283/2016 di Rep. del Tribunale di Treviso (TV)	MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO "SECH COSTRUZIONI METALLICHE S.R.L."	Fg. 8 MN 1419 Sub 23-72		
					PROPRIETA'	1/1	SECH COSTRUZIONI METALLICHE S.R.L.
					Fg. 8 MN 1419 Sub 5-6-7		
					PROPRIETA'		SECH COSTRUZIONI METALLICHE S.R.L.

1.6.2. ISCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	BENI		
							Diritto	Quota	DEBITORE
31/03/16	2815	427	Ipoteca giudiziale atto del 22/10/2015 Rep. n. 6855 del Tribunale di MONZA (MI)		Euro 135.000,00	Euro 100.790,30	Fg. 8 MN 1419 Sub 23-72		
							PROPRIETA'	1/1	SECH COSTRUZIONI METALLICHE S.R.L.

1.6.3. ALTRI VINCOLI:

Non si rilevano altri vincoli trascritti.

1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.

Le unità oggetto di valutazione sono un appartamento al piano primo posto nel lato Sud-Ovest del condominio ed un garage al piano interrato nel condominio "Isola Felice", di tre piani fuori terra, come indicato nelle planimetrie catastali e nel rilievo (all. n° 07-08-11-12). L'accesso all'unità avviene tramite le scale condominiali e/o l'ascensore, attualmente non funzionante, che lo collegano al piano interrato dove ci sono i garage.

Non è stato possibile accedere al garage perché la chiave consegnatami non funzionava.

1.7.1. DIMENSIONI

L'appartamento è distribuito in un unico piano, ha una superficie esterna lorda SEL di circa m² 62,24, una terrazza e due balconcini di complessivi m² 6,26 circa, nell'interrato c'è il garage con SEL presunta di m² 16,90 circa. La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente m² 72,57.

L'unità in oggetto è costituita dai seguenti vani: ingresso-soggiorno-cucina con una superficie interna netta SIN (calpestabile) di circa m² 24,03, una camera di m² 14,44, un bagno di m² 5,81 ed un corridoio-disimpegno di m² 5,47.

Al piano interrato c'è il garage con una SIN presunta di m² 15,06.

1.7.2. FINITURE SPECIFICHE DELL'UNITA'

Pavimenti: L'immobile in oggetto è rifinito nella zona giorno e nei vani accessori con pavimenti in ceramica, nella camera con lamparquette, mentre nella terrazza il pavimento è in gres porcellanato.

Rivestimenti: il rivestimento delle pareti del bagno è alto circa cm 165 è eseguito con piastrelle di ceramica.

Controsoffitti: non vi sono controsoffitti.

Serramenti: Le due porte interne sono in legno laccato bianco lavorate con specchiature, ed apertura ad anta battente.

I serramenti esterni dell'unità immobiliare sono composti da portefinestre in legno verniciato con vetrocamera. Esternamente sono protette con oscuri in legno laccato grigio. Il portoncino d'ingresso dal vano scale è antintrusione con blindatura semplice.

Parapetti: I parapetti della terrazza e dei balconcini sono in muratura.

Spazi esterni: l'immobile è completamente privo di area esclusiva.

Accessibilità handicappati: L'unità immobiliare risponde parzialmente ai criteri di accessibilità, pur essendo al piano primo il cui accesso è garantito da un ascensore, perché è da adeguare il bagno modificando la porta e sostituendo i sanitari.

1.7.3. IMPIANTI SPECIFICI DELL'UNITA'

Impianti: dovrebbero essere norma, vista la recente epoca costruttiva dell'edificio, sono stati certificati secondo la normativa vigente al rilascio del permesso di agibilità.

Sono stati installati l'impianto videocitofonico della BTicino, televisivo e telefonico.

Bagni: Il bagno dispone dei seguenti accessori lavabo, bidet, water, vasca ed attacco lavatrice, è dotato di finestra.

Elettrico: L'impianto elettrico termina con frutti inseriti in placche di resina ed è provvisto dell'interruttore magnetotermico, non sono installate lampade d'emergenza.

Riscaldamento: L'impianto di riscaldamento è autonomo, avviene tramite normali termosifoni tubolari collegati ad una caldaia indipendente posta esternamente allacciata alla rete di distribuzione del gas metano la quale produce il fluido per il riscaldamento degli ambienti e per la produzione di acqua calda sanitaria.

1.7.4. STATO DI MANUTENZIONE

L'immobile è in buono stato di conservazione, potrà essere abitabile dopo un'accurata manutenzione generale.

1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.

1.8.1. STRUMENTO URBANISTICO E VINCOLI

Lo strumento Urbanistico ed i vincoli sono indicati al punto 0.8.1 della presente relazione.

1.9.0. CONFORMITA' EDILIZIA.

1.9.1. DOCUMENTAZIONE

Le pratiche relative all'intero fabbricato sono descritte al punto 0.9.1.

Relativamente alle unità oggetto di valutazione il sottoscritto non ha rilevato altre pratiche.

1.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE

Il sottoscritto perito stimatore congiuntamente al tecnico comunale, ha preso visione di tutte le pratiche edilizie suesposte al fine del confronto fra quanto eseguito e quanto autorizzato. Dall'esame della documentazione confrontata con quanto realizzato, al momento del sopralluogo non si sono rilevati abusi edilizi, pertanto l'unità immobiliare è perfettamente legittima e in regola con i disposti di cui alla Legge 47/85.

1.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO

Non rilevando abusi edilizi non si determina la sanzione amministrativa.

1.10.0. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE.

Il sottoscritto non ha esperito l'indagine dello stato locativo perché svolta dal curatore fallimentare. Al momento della valutazione immobile era libero.

1.11.0. DIVISIBILITA'.

Vista la tipologia e consistenza dell'immobile, lo stesso non si presta a eventuali suddivisioni per vendite separate.

1.12.0. VALUTAZIONE IMMOBILE.

1.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.

L'immobile sarà stimato per mezzo di procedimenti di natura analitica, eseguiti in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato delle compravendite di beni analoghi. L'attribuzione del valore di mercato, esposto nella presente perizia è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dell'età, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite al Comune di Isola Vicentina zona in cui essi si trovano.

1.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE

Qui di seguito mi appresto a eseguire il calcolo del valore di mercato del bene:

L'immobile oggetto di stima è classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano), sito in Isola Vicentina, in Piazzetta Gaspari Bressan n° 1 interno 1 con destinazione residenziale.

Appartamento al piano Primo con accesso in condominio con altre unità, nuovo in buono stato di manutenzione.

Descrizione catastale Foglio N° 8 Mappale N° 1419 sub 23-72

Descrizione generale dell'immobile

Consistenza superficiaria

Tipo di consistenza Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione capitolo 19 punto 4.2, a pag. 260 s'intende l'area di un edificio

delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

Mentre nella determinazione della superficie principale (S1) la SEL non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Riassunto consistenza**Metodo di misura** Rilievo sul campo accurato

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata m²	Indice	Sup. Commerciale m²
Superficie principale	S1	62,24	1,00	62,24
Superficie balconi	SUB	6,26	0,30	1,88
Superficie garage	SUG	16,90	0,50	8,45
Totale Superficie (m²)		85,40		72,57

Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m²)
	62,24	S1	1,00	62,24
	6,26	SUB	0,30	1,88
Totale per piano	68,50			64,12

Consistenza per il Piano Interrato

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m²)
	16,90	SUG	0,50	8,45
Totale per piano	16,90			8,45

CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

LOTTO 01- Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano)

Piazzetta Gaspari Bressan n° 1 interno 1 - 36033 - ISOLA VICENTINA (VI)

Locazionali Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Morfologia della zona	MFO	3	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago
Pericolosità sismica della zona	PLS	3	1= molto alta 2=alta 3= bassa 4=molto bassa
Clima	CLI	E 2.479	Gradi Giorno
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=sì
Rete elettrica	ELE	1	0=assente 1=presente
Rete telefonica	RTL	1	0=assente 1=presente
Rete gas	GAS	1	0=assente 1=presente
Rete fognante	FGN	1	0=assente 1=presente
Rete idrica	IDR	1	0=assente 1=presente
Rete teleriscaldamento	TRI	0	0=assente 1=presente
Rete fibra ottica	FIB	0	0=assente 1=presente
Prossimità a strade di grande comun. VIA		1	1=min 2=med 3=max
Prossimità ad autostrada	AUT	1	0=assente 1=presente
Zone verdi di interesse culturale	ZVR	1	0=assenti 1=presenti
Verde pubblico	VER	1	0=assente 1=presente
Asili nido e materne	SNI	1	0=assenti 1=presenti
Scuole elementari	SEL	1	0=assenti 1=presenti

Scuole medie	SME	1	0=assenti 1=presenti
Scuole superiori di 2° grado	SSU	0	0=assente 1=presente
Università	SUN	0	0=assente 1=presente
Strutture amministrative (uffici)	AMM	1	0=assenti 1=presenti
Mercati settimanali	MER	1	0=assente 1=presente
Farmacia	FAR	1	0=assente 1=presente
Servizi di assistenza sociale	SAS	1	0=assenti 1=presenti
Trasporti pubblici linee principali	TPP	0	0=assenti 1=presenti
Trasporti pubblici linee secondar	TPS	1	0=assente 1=presente
Attività commerciali	ATC	1	0=assenti 1=presenti
Strutture sportive	SRT	1	0=assenti 1=presenti
Strutture ricreative	STR	1	0=assenti 1=presenti
Ceto sociale	CTS	2	1=min 2=med 3=max

Servitù attive

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Servitù di passaggio	SDP	1	0=assente 1=presente

Servitù passive

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Servitù di acquedotto	SCQ	1	0=assente 1=presente
Servitù di scarico acque	SSA	1	0=assente 1=presente
Servitù di passaggio	SDP	1	0=assente 1=presente
Servitù di elettrodotta	SPE	0	0=assente 1=presente

Fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Stato del fabbricato	SDI	5	0=da-demolire 1=in-ristrutturazione 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito	
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	4	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	
Epoca di costruzione	ECT	2009	anno/i	
Numero max di piani fuori terra	NPF	3	n.	
Numero di piani interrati	NPI	1	n.	
Numero di unità immobiliari	NUI	74	n.	
Numero di vani scala	NSC	3	n.	
Numero di ascensori	NAS	3	n.	
Numero di appartamenti	NUA	34	n.	
Numero di uffici	NUF	3	n.	
Numero di negozi o botteghe	NUG	1	n.	
Classe energetica del fabbricato	CED	4	1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+	
Fonti di energia utilizzate	FEA	1	1=min 2=med 3=max	
Prospicienza del fabbricato	PRO	2	1=min 2=med 3=max	
Accessibilità motoria al fabbricato	AMF	1	0=nullo (inadattabilità) 1=min (adattabilità) 2=med (visitabilità) 3=max (accessibilità)	
Visibilità del fabbricato	VSF	2	1=min 2=med 3=max	
Stile architettonico del fabbricato	SAF	0	0=assente 1=presente	

Accesso da strada principale ASP	1	0=assente 1=presente
Accesso da strada secondaria ASS	1	0=assente 1=presente

Spazi e locali del fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Portierato (portineria)	POR	0	0=assente 1=presente	
Androne	AND	1	0=assente 1=presente	
Terrazze di uso comune	TUC	0	0=no 1=sì	
Locale Cabina Elettrica	LCE	0	0=assente 1=presente	
Locale Centrale Termica	CT	0	0=assente 1=presente	
Campo da tennis	CDT	0	0=assente 1=presente	
Parco giochi	PGC	0	0=assente 1=presente	
Giardino condominiale (comune)GRC		0	0=assente 1=presente	

Finiture del fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Pavimentazioni parti comuni	PPC	1	1=min 2=med 3=max	
Rivestimenti esterni	RIF	1	1=min 2=med 3=max	
Rivestimenti interni parti comuni	RII	1	1=min 2=med 3=max	

Impianti del Fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Ascensore	ASC	1	0=assente 1=presente	
Impianto pannelli solari acq.calda PSO		0	0=assente 1=presente	
Impianto elettrico fabbricato	ELT	1	0=assente 1=presente	
Impianto di messa a terra	EMT	1	0=assente 1=presente	
Impianto di protezione scariche.PSA		0	0=assente 1=presente	

atmosferiche

Impianto fotovoltaico	IFV	0	0=assente 1=presente
Impianto riscaldamento centr.	RSC	0	0=assente 1=presente
Impianto a GPL uso domestico	GPL	0	0=assente 1=presente
Impianto condizionamento centralizzato (climatizzazione)	ICC	0	0=assente 1=presente
Impianto idrico sanitario fabbr.	IIF	1	0=assente 1=presente
Impianto fognario fabbricato	IFF	1	0=assente 1=presente
Impianto depurazione fognaria	IDF	0	0=assente 1=presente
Impianto antincendio	IAN	0	0=assente 1=presente
Impianto di rilevamento fumi	IRF	0	0=assente 1=presente
Impianto di video sorveglianza	IVD	0	0=assente 1=presente
Antenna centralizzata	ACN	0	0=assente 1=presente
Antenna parabolica	APR	0	0=assente 1=presente
Cablaggio	CAB	0	0=assente 1=presente
Piscina	PIS	0	0=assente 1=presente

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Altezza interna prevalente	HIN	2,70	m	
Altezza utile interna	HUI	2,70	m	
Vani totali	VAT	5	n.	
Vani principali	VAN	2	n.	
Vani accessori	LOC	3	n.	
Numero di servizi (bagni)	SER	1	n.	
Numero di terrazzi	NTR	1	n.	-

Numero di balconi	NBL	2	n.
Numero di camere da letto	NLE	1,00	n.
Numero di camere da letto singole	NLS	0,00	n.
Numero di camere da letto matrimoniali	NLM	1,00	n.
Numero posti letto	NPL	2	n.
Numero di cantine	CAN	0	n.
Cantina	CNT	0	0=assente 1=presente
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	4	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono
Qualità della manutenzione	QTM	1	1=min 2=med 3=max
Livello di Piano	LIV	1	n.
Accesso dal seminterrato	ACS	1	0=no 1=sì
Ultimo piano	ULP	0	0=no 1=sì
Numero di piani interni	NPT	1	n.
Numero aperture	APE	5	n.
Panoramicità dell'unità immobiliare	PUI	2	0=nulla 1=min 2=med 3=max
Luminosità	LUM	1	1=min 2=med 3=max
Visibilità dell'unità immobiliare	VIU	1	1=min 2=med 3=max
Numero di affacci	AFF	3	n.
Funzionalità, fruibilità, distribuzione degli spazi interni all'unità	FUI	2	1=min 2=med 3=max

Locali dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Ingresso	ING	0	0=assente 1=presente	-
Soggiorno	SGG	1	0=assente 1=presente	-
Salone	SLN	0	0=assente 1=presente	-
Studio	STU	0	0=assente 1=presente	-
Bagno zona giorno	BZG	0	0=assente 1=presente	-
Bagno zona notte	BZN	1	0=assente 1=presente	-
Bagno di servizio	BDS	0	0=assente 1=presente	-
Lavanderia	LAV	0	0=assente 1=presente	-
Bagno per disabili	BHD	0	0=assente 1=presente	-
Cucina abitabile	CUC	0	0=assente 1=presente	-
Cucinotto	CUN	0	0=assente 1=presente	-
Angolo cottura	ANC	1	0=assente 1=presente	-
Balconi	BAL	1	0=assenti 1=presenti	-
Terrazzo	TRZ	0	0=assente 1=presente	-
Ripostiglio	RIP	0	0=assente 1=presente	-
Cartina	CNT	0	0=assente 1=presente	-
Giardino esclusivo	GRE	0	0=assente 1=presente	-
Giardino interno	GRI	0	0=assente 1=presente	-

Finiture dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Arredo bagno	ARB	0	0=assente 1=presente	
Armadi a muro	ARM	0	0=assenti 1=presenti	
Cassaforte	CSS	0	0=assente 1=presente	
Serramenti esterni	SRE		legno verniciato	
Serramenti interni	SEI		legno multistrato	
Pavimenti zona giorno	PZG		ceramica	
Pavimenti zona notte	PZN		legno	

Impianti dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	P.M.
Impiantistica dell'unità immobiliare	IMP	1	1=min 2=med 3=max	
Impianto idraulico	IMI	1	0=assente 1=presente	
Autoclave	ACL	0	0=assente 1=presente	
Camino	CAM	0	0=assente 1=presente	
Impianto elettrico	IME	4	0=assente 1=compl. 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia	
Impianto di messa a terra	EMT	1	0=assente 1=presente	
Predisposizione Impianto d'allarme	PIA	0	0=assente 1=presente	
Impianto telefonico	IMT	1	0=assente 1=presente	
Impianto citofonico	ICT	0	0=assente 1=presente	

Impianto video citofonico	VID	1	0=assente 1=presente
Impianto di riscaldamento	IMR	2	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo
Impianto di condizionamento	IDC	0	0=assente 1=presente
Predisposizione impianto aspirapolvere	PRA	0	0=assente 1=presente

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile
Superficie principale	S1	62,24	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	6,26	m ²	0,30
Superficie garage autorimessa	SUG	16,90	m ²	0,50
Superficie commerciale	SUP	72,60	m ²	-

Auto

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Parcheggi pubblici in zona	PPU	1		0=assente 1=presente
Parcheggi privati in zona	PPP	1		0=assenti 1=presenti
Numero di box o garage	BOX	1	n.	
Numero posti auto del box o garage	PAB	1	n.	
Numero di posti auto coperti	PAC	0	n.	
Numero di posti auto scoperti	PAS	0	n.	
Parcheggio condominiale	PCC	1		0=assente 1=presente

Tipologiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Bene culturale	BC	0	0=no 1=sì
Interesse storico, artistico, architettonico, ambientale	SAA	1	1=min 2=med 3=max
Presenza di elementi decorativi	PED	0	0=assenti 1=presenti
Accessibilità	ACS	1	0=no 1=sì
Stato di utilizzo	UTI	0	0=abbandonato
			1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile a scopo turistico
Ispezionabile	ISP	2	0=non ispezionabile 1=parzialmente ispezionabile 2=ispezionabile
Esposizione dell'immobile	ESU	1	1=min 2=med 3=max
Panorama	PAN	0	0=assente 1=presente
Inquinamento	INQ	1	0=assente 1=presente
Inquinamento acustico dell'immobile	INA	2	1=min 2=med 3=max
Inquinamento atmosferico	INC	2	1=min 2=med 3=max
Inquinamento elettromagnetico	INE	1	1=min 2=med 3=max

Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura P. Mar. (€)
Stato locativo	STL	5	0=occ.senza titolo
1=occ.comodato d'uso	2=occ.richiedente		3=occ.proprietario
4=locato	5=libero		6= parz. locato

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Data	DAT	30/01/2017	giorno/mese/anno	-0,061

SEGMENTO DI MERCATO**LOTTO 01- Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano)****Piazzetta Gaspari Bressan n° 1 interno 1 - 36033 - ISOLA VICENTINA (VI)****Denominazione****Classificazione** Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano)**Destinazione** Residenziale privata**Localizzazione****Comune** ISOLA VICENTINA**Provincia** VI**Zona** CENTRO **Posizione** Centrale**Tipologia immobiliare****Tipologia** Unità immobiliare in condominio **Categoria** Nuovo**Proprietà** In condominio con altre unità**Unità Immobiliare** Abitazione di tipo civile **Dimensione unità** Piccola**Tipologia edile****Edificio** Complesso immobiliare

Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico	(%)
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	72,57/72,57	100,00
Superficie principale	S1/SUP	62,24/72,57	85,77
Superficie balconi	SUB/SUP	6,26/72,57	8,63
Superficie garage autorimessa	SUG/SUP	16,90/72,57	23,29

Mercato

Lato domanda	Singolo privato	Motivazione	Abitazione principale
Lato offerta	Tribunale	Motivazione	Vendita forzata
Intermediari	Nessuno		

Prezzo

Regime di mercato Concorrenza monopolistica ristretta

Livello di prezzo non determinato

Livello di reddito non determinato

Fase di mercato Fase stagnante

Filtering Assente (fasce sociali miste)

Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma] 1,00

Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e) 1,00

Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c) 1,00

NOTA

La presente scheda di segmento di mercato è redatta secondo il procedimento induttivo per il quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari simili. È un procedimento empirico che si applica quando si dispone di pochi dati immobiliari ed implica la conoscenza a priori del mercato. Partendo dall'immobile in esame, si costruisce il segmento di mercato con altri immobili simili anche non spazialmente contigui.

VALUTAZIONE

La stima dell'immobile classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) sito in ISOLA VICENTINA (VI) Piazzetta Gaspari Bressan n° 1 interno 1, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach e Sistema di stima]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La data di stima è lunedì 30/01/2017.

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

**Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) - Via DEL SAGRATO –
ISOLA VICENTINA (VI) – Comparabile A**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Appartamento
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	63,44 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	--
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	05/08/2016
Prezzo	40.000,00 €

Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) - Via DEL SAGRATO --**ISOLA VICENTINA (VI) -- Comparabile B**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Appartamento
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	77,78 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	--
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	20/06/2016
Prezzo	45.000,00 €

Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) - PIAZZETTA GASPARI BRESSAN --**ISOLA VICENTINA (VI) -- Comparabile C**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Appartamento
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	71,71 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	--
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	16/09/2016
Prezzo	50.000,00 €

Si sono rilevati altri immobili non utilizzati come comparabili nella valutazione perché da una sommaria verifica dell'atto si è rilevato che non erano comparabili con il Subject.

MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 01- Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano)

Piazzetta Gaspari Bressan n° 1 interno 1 - 36033 - ISOLA VICENTINA (VI)

Stima a Market Comparison Approach e Sistema di Stima.

Caratteristiche immobiliari

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- **Data (DAT):** La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno;
- **Superficie principale (S1):** La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m²;
- **Superficie balconi (SUB):** La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;
- **Superficie garage autorimessa (SUG):** La superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;
- **Superficie posto auto coperto (SPA):** La superficie posto auto coperto è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;
- **Livello di Piano (LIV):** Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocata l'unità immobiliare. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano (in un edificio multipiano) può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore. Il piano terra è pari a 0, il primo a 1 etc... per unità su più piani si indica il piano di accesso. Unità di misura: n.;

Altre caratteristiche (coeteris paribus)

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano), come quelle indicate nel profilo immobiliare.

Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

Tabella dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	40.000,00	45.000,00	50.000,00	
Data (DAT) giorno/mese/anno	05/08/2016	20/06/2016	16/09/2016	30/01/2017
Superficie principale (S1) m ²	58,34	67,90	62,16	62,24
Superficie balconi (SUB) m ²	0,00	2,19	2,13	6,26
Superficie garage autorimessa (SUG) m ²	0,00	18,45	17,83	16,90
Superficie posto auto coperto (SPA) m ²	17,00	0,00	0,00	0,00
Livello di Piano (LIV) n.	1	2	1	1

Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiali**Rapporti di posizione**

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della superficie principale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile.

$$p_i = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 40.000,00 * 1,00 / 63,44 = 630,52 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 45.000,00 * 1,00 / 77,78 = 578,55 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 50.000,00 * 1,00 / 71,71 = 697,25 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 697,25 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 578,55 €/m²

Analisi prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(\text{DAT})] = -0,061 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 40.000,00 * (-0,061) / 12 = 203,33 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 45.000,00 * (-0,061) / 12 = 228,75 \text{ €/mese}$$

$$p_C(\text{DAT}) = 50.000,00 * (-0,061) / 12 = 254,17 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

Il prezzo marginale della superficie principale è dato dal prodotto del Prezzo Medio Minimo [PMM] dei comparabili per il rapporto mercantile della caratteristica $i(S1)$.

$$[i(S1)] = 1,00 \text{ rapporto mercantile}$$

il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (S1) = 578,55 \cdot 1,00 = 578,55 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (S1) = 578,55 \cdot 1,00 = 578,55 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (S1) = 578,55 \cdot 1,00 = 578,55 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

Il prezzo marginale della superficie balconi $p(\text{SUB})$ è determinato dal prodotto fra il prezzo medio minimo [PMM] della superficie principale e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria $[i(\text{SUB})]$.

$$[i(\text{SUB})] = 0,30 \text{ rapporto mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SUB}) = 578,55 \cdot 0,30 = 173,57 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SUB}) = 578,55 \cdot 0,30 = 173,57 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{SUB}) = 578,55 \cdot 0,30 = 173,57 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)

Il prezzo marginale della superficie garage $p(\text{SUG})$ è determinato dal prodotto fra il prezzo medio minimo [PMM] della superficie principale e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria $[i(\text{SUG})]$.

$$[i(\text{SUG})] = 0,50 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SUG}) = 578,55 \cdot 0,50 = 289,28 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SUG}) = 578,55 \cdot 0,50 = 289,28 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{SUG}) = 578,55 \cdot 0,50 = 289,28 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie posto auto coperto (SPA)

Il prezzo marginale della superficie posto auto coperto $p(\text{SPA})$ è determinato dal prodotto fra il prezzo medio minimo [PMM] della superficie principale e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria $[i(\text{SPA})]$.

$[i(\text{SPA})]=0,15$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SPA}) = 578,55 \cdot 0,15 = 86,78 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SPA}) = 578,55 \cdot 0,15 = 86,78 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SPA}) = 578,55 \cdot 0,15 = 86,78 \text{ €/m}^2$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data (DAT) €/mese	203,33	228,75	254,17
Superficie principale (S1) €/m ²	578,55	578,55	578,55
Superficie balconi (SUB) €/m ²	173,57	173,57	173,57
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m ²	289,28	289,28	289,28
Superficie posto auto coperto (SPA) €/m ²	86,78	86,78	86,78

TABELLA DI VALUTAZIONE

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiust.(€)	Differenza	Aggiust.(€)	Differenza	Aggiust.(€)
Prezzo totale (PRZ)		40.000,00		45.000,00		50.000,00
Data (DAT)	(0-5)	-1.016,67	(0-7)	-1.601,25	(0-4)	-1.016,67
Superficie principale (S1)	(62,24-58,34)	2.256,35	(62,24-67,90)	-3.274,59	(62,24-62,16)	46,28
Superficie balconi (SUB)	(6,26-0,00)	1.086,52	(6,26-2,19)	706,41	(6,26-2,13)	716,82
Superficie garage (SUG)	(16,90-0,00)	4.888,75	(16,90-18,45)	-448,38	(16,90-17,83)	-269,03
Superficie posto auto (SPA)	(0,00-17,00)	-1.475,30	(0,00-0,00)	0,00	(0,00-0,00)	0,00
Prezzo corretto		45.739,64		40.382,19		49.477,41

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

Nel caso in esame è pari a:

$$d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) * 100] / P_{\min} = [(49.477,41 - 40.382,19) * 100] / 40.382,19 = 22,52\% > 10\%.$$

$$d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) * 100] / P_{\min} = [(49.477,41 - 45.739,64) * 100] / 45.739,64 = 8,17\% < 10\%.$$

Sistema di stima

I prezzi corretti del MCA esprimono il prezzo che il Subject avrebbe avuto se le caratteristiche qualitative fossero state nella parità di condizioni. In assenza di parità di condizioni, i prezzi corretti differiscono per effetto delle differenze residue indotte dalle caratteristiche qualitative.

Il compito del sistema di stima è ripartire la differenza fra i prezzi corretti del MCA tra le caratteristiche non considerate nella tabella di valutazione del MCA.

Tabella delle caratteristiche qualitative

Prezzo corretto e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo corretto (PRZ) €	45.739,64	40.382,19	49.477,41	
Livello di Piano (LIV) n.	1	2	1	1

Soluzione del sistema di stima

La soluzione del sistema di stima conduce al valore del Subject e al prezzo marginale delle caratteristiche qualitative poste a sistema: Livello di Piano. Gli importi calcolati sono posti pari alla soluzione del sistema di equazioni lineari fra la matrice dei coefficienti, espressa dalle caratteristiche e il vettore dei prezzi corretti del MCA.

Valore Subject e Prezzo marginale caratteristiche	Importo calcolato (€)
Valore di stima del Subject (€)	47.608,53
Livello di Piano (LIV) (€)	-7.226,34

Sintesi di stima

La somma per ogni comparabile degli Aggiustamenti (€) al prezzo corretto MCA conduce a prezzi corretti coincidenti col valore di stima del Subject. Gli aggiustamenti sono determinati dal prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche per i prezzi marginali calcolati dal sistema di stima.

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore a metro quadro dell'immobile oggetto di valutazione risulta pari a € 655,99.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad € 47.608,53.

In conclusione il valore di mercato **alla data di stima del 30/01/2017** dell'appartamento oggetto di valutazione a seguito dell'applicazione del procedimento Stima a Market Comparison Approach e Sistema di Stima **al lordo delle detrazioni per difformità** è pari a **€ 47.608,53, che si arrotonda a € 47.500,00 (€ quarantasettemilacinquecento/00).**

1.12.3. CONCLUSIONI DELLA VALUTAZIONE

QUADRO RIASSUNTIVO	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH E SISTEMA DI STIMA	€ 47.608,53
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ -
LAVORI MANCANTI	€ -
STATO D'USO E MANUTENZIONE	Già compresi nel V.M.
STATO DI POSSESSO	€ -
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	€ -
STIMA SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE DEL BIENNIO	€ 600,00
SPESE CONDOMINIALI PER LAVORI STRAORDINARI	€ -
ARROTONDAMENTO	€ 8,53
TOTALE DETRAZIONI	€ 608,53
VALORE RESIDUO	€ 47.000,00

CONCLUSIONI

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le sopraccitate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile.

Alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare le detrazioni sopraindicate.

La sommatoria delle detrazioni ammonta ad euro 608,53.

Per quanto sopra specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggersi in detrazione con la riduzione di € 608,53.

In ragione delle correzioni operate il valore al metro quadrato risulta pari a € 647,61.

Pertanto si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni caratteristica, abbia alla data di stima del 30/01/2017 il più probabile valore di mercato arrotondato di € 47.000,00 (in lettere Euro quarantasettemila/00).

1.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene.
- Difficoltà a visionare l'immobile.
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene.
- Mancata attività di marketing.
- Diminuzione dell'importo pari almeno ad un rilancio del prezzo base d'asta.

DETERMINAZIONE DELLE DIFFERENZE IN UN ACQUISTO ALL'ASTA							
Valore di Mercato definito in perizia a							
Prezzo di Mercato	€		47.698,53				
Rendita catastale	€		265,72				
Valore catastale	€		33.480,72				
Reddito presunto mensile	€		350,00				
Tempo presunto fra Stima ed Aggiudicazione (anni)			1,00				
Rilancio d'asta minimo	€		1.000,00				
Deprezzamento annuo per mancata gestione % del Valore			5%				
Acquisto al Libero Mercato		Acquisto all'Asta		Differenze	Incidenza		
Atto di compravendita Notaio 2,0% del prezzo.	€	952,17	Atto di compravendita Notaio 2,0% del prezzo.	€	952,17	€ -	0,00%
Agenzia Immobiliare 3,0% del prezzo.	€	1.428,26	Nessun costo di intermediazione.	€	-	-€ 1.428,26	-3,00%
Nessun costo per mancata disponibilità dall'acquisto al possesso.	€	-	Mancati redditi per 4 mesi da aggiudicazione a trasferimento.	€	1.400,00	€ 1.400,00	2,94%
Nessuna carenza di manutenzione dalla data di visita e valutazione preliminare all'acquisto.	€	-	Si prevede un deterioramento del bene per scarsa manutenzione e mancato utilizzo, mediamente pari al 5% del valore per il primo anno.	€	2.380,43	€ 2.380,43	5,00%
Nessun rivalutazione o svalutazione per andamento del mercato fra valutazione ed acquisto.	€	-	Visto l'andamento economico si ipotizza che la svalutazione prevista sia del 6% annuo dal momento della valutazione alla data dell'aggiudicazione.	€	2.856,51	€ 2.856,51	6,00%
Nessun rilancio d'asta	€	-	Si prevede almeno 1 rilancio d'asta	€	1.000,00	€ 1.000,00	2,10%
Garanzia sul bene 10 anni sul nuovo vizi occulti per usato	€	-	Nessuna garanzia sul nuovo ne sull'usato - Incertezza sulla qualità del bene pari al 10% del valore	€	4.760,85	€ 4.760,85	10,00%
Sconto del 2% per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato.	€	-		€	952,17	€ 952,17	2,00%
Maggiori costi per acquisto all'asta						€ 11.921,71	25%
Prezzo equivalente al valore di mercato in caso di procedura con vendita forzata				€		35.686,82	

QUADRO RIASSUNTIVO	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH E SISTEMA DI STIMA	€ 47.608,53
VALORE A BASE D'ASTA	€ 35.686,82
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ -
LAVORI MANCANTI	€ -
STATO D'USO E MANUTENZIONE	Già compresi nel V.M.
STATO DI POSSESSO	€ -
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	€ -
STIMA SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE DEL BIENNIO	€ 600,00
SPESE CONDOMINIALI PER LAVORI STRAORDINARI	€ -
ARROTONDAMENTO	€ 86,82
TOTALE DETRAZIONI	€ 686,82
VALORE RESIDUO DA PORRE A BASE D'ASTA	€ 35.000,00

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le sopraccitate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile.

Alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare le detrazioni sopraindicate.

La sommatoria delle detrazioni ammonta ad euro 686,82.

Per quanto sopra specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggersi in detrazione con la riduzione di € 686,82.

In ragione delle correzioni operate il valore al metro quadrato risulta pari a € 482,26.

Pertanto propongo che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni peculiarità, in conformità al punto 3.8 delle Linee Guida, abbia un valore arrotondato da porre quale prezzo a base d'asta alla data del 30/01/2017 di € 35.000,00 (in lettere Euro trentacinquemila/00).

2.0.0. VALUTAZIONE - LOTTO SECONDO

2.1.0. UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ DEL BENE.

L'immobile oggetto della presente valutazione è situato in provincia di VICENZA nel comune di ISOLA VICENTINA, in Via del Sagrato n° 11 interno 12.

Latitudine 45°37'45.4" N Longitudine 11°26'30.6"E

Trattasi di un appartamento in un condominio distribuito tutto al piano secondo con garage al piano interrato oltre ad un'area ad uso promiscuo (allegato N° 01), è accessibile tramite ingresso diretto dalla strada provinciale N° 46 (allegato N° 02).

2.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

Le unità immobiliari sono censite all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), nel Comune censuario di Isola Vicentina al Catasto dei Fabbricati Foglio 8 Mn 1419:

- Sub. 46, via G. Marconi, p. 2, cat. A/2, cl. 2, vani 2,5 - R.C.E. 206,58.

- Sub. 51, via G. Marconi, p. S1, cat. C/6, cl. 2, mq. 15 - R.C.E. 17,82.

Come indicato nelle planimetrie e nella visura catastale (all.ti NN° 03-04-05-06-09-10).

Oltre alla comproprietà su tutte le parti, cose ed impianti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile ed in particolare sui seguenti beni:

Sub. 5 Via G. Marconi piano T (camminamenti e verde) B.C.N.C. a tutti i sub.

Sub. 6 Via G. Marconi piano T (corte) B.C.N.C. ai sub dal 13 al 83.

Sub. 7 Via G. Marconi piano S1-T (rampa ed area di manovra), B.C.N.C. ai sub dal 48 al 83.

Sub. 10 Via Via G. Marconi piano S1-T-1-2-3 (camminamenti esterni, vano scala, ascensore e terrazza di copertura) B.C.N.C. ai sub dal 17 al 22, dal 32 al 35 e dal 44 al 47.

In relazione all'art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito in legge con legge 30 luglio 2010 n. 122 le planimetrie catastali depositate presso dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) Comune di Isola Vicentina, Catasto dei Fabbricati non contengono delle difformità sostanziali rispetto allo stato dei luoghi da necessitare dell'aggiornamento.

2.3.0. CONFINI DEL LOTTO.

Dalle indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) del comune di Isola Vicentina, si evidenzia che le singole unità hanno i seguenti confini: il sub. 46 da Nord muri perimetrali e poi in senso orario sub 10 e sub 47; il sub 51 da Nord e poi in senso orario sub 50, muri perimetrali, sub 52 e sub 7 (allegato N° 05).

2.4.0. SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE E GRAVAMI.

La proprietà in oggetto, da quanto si rileva dall'atto acquisto presenta le servitù ed i gravami indicati al punto 0.4.0 della presente relazione.

In data 28 dicembre 2016, con una mail ho richiesto all'amministratore del condominio le informazioni necessarie (allegato N° 51), ho sollecitato una risposta in data 09/01/2017. L'amministratore ha fornito parte delle informazioni con una mail in data 12 gennaio 2017, e successivamente, in data 30 gennaio 2017, ha inviato un'integrazione indicando

l'ammontare delle spese arretrate riguardanti le unità oggetto di valutazione del lotto 2 relative alla gestione attuale, per il periodo dal 01 gennaio 2014 al 31 dicembre 2016, che ammontano complessivamente ad € 1.078,20, mentre quelle relative al solo biennio 2015-2016 sono € 912,83 (allegati N° 56 e N° 57). Attualmente non vi sono delibere approvate per lavori straordinari (allegati N° 52 e N° 55).

Le spese condominiali previste per due annualità da porre a carico dell'aggiudicatario sono indicate e sono detratte sia dal valore di mercato, sia dal prezzo a base d'asta.

In conclusione, chi parteciperà all'asta dovrà comunque contattare l'amministratore per spese non pagate nel periodo, eventuali variazioni di bilancio o lavori straordinari deliberati nel frattempo.

L'ammontare delle spese condominiali fisse di gestione o di manutenzione per gli immobili in oggetto da informazioni assunte, si attestano mediamente sui 500,00 euro annuali.

La quota di comproprietà di queste due unità, quale risulta dalla tabella millesimale allegata al regolamento di condominio è di 13,042 millesimi per l'appartamento, 0,619 millesimi per il garage, complessivamente di 13,661 millesimi (allegato N° 53).

Il bene oggetto di valutazione, per quanto si rileva dalla visura catastale, non è gravato da diritti demaniali censo, livello o uso civico, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Si precisa che sarà onere della parte offerente verificare, a propria cura, preventivamente il bene sotto ogni profilo.

2.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.

Il lotto n° 02 foglio 8, mappale N° 2610, sub 46 e sub 51, pervenuto tramite atto di compravendita, in data 23 novembre 2010 n° 111.846 di Repertorio e n° 20.079 di raccolta del Notaio dr. Giovanni Rizzi, notaio in Vicenza, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di VICENZA 1 in data 01/12/2010 AL N. 812 Serie 1T e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio, in data 02 dicembre 2010 R. G. n° 11722 e R. P. n° 8173 (all. N° 42), è intestato: Catastalmente a SECH COSTRUZIONI METALLICHE S.R.L. con sede in REFRONTOLO (TV) C.F.: 04543390266 Proprietaria per l'intero.

Al Servizio di Pubblicità Immobiliare a SECH COSTRUZIONI METALLICHE S.P.A. con sede in PIEVE DI SOLIGO (TV) C.F.: 04543390266 Proprietaria per l'intero.

2.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.

Il sottoscritto ha esperito le indagini presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Sezione Staccata di Schio, considerando come periodo retro fino al 01 gennaio 2000 (allegati n° 40 e n° 41).

Sull'immobile in oggetto sono gravanti le seguenti formalità pregiudizievoli che colpiscono la proprietà, (allegati dai n° 44 al n° 46).

Si allegano ugualmente le note conseguenti alle trasformazioni della società avvenute dall'anno 2011 all'anno 2012 (allegati dal n° 47 al n° 50).

La trasformazione della società effettuata con atto del 24/09/2015 rep. n° 10526 del dottor Giuseppe Scioli non è stata trascritta all'Agenzia delle Entrate.

2.6.1. TRASCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto	Quota	DEBITORE
14.11.16	10380	7841	Atto Giudiziaro SENTENZA di FALLIMENTO in data 17 Ottobre 2016, n° 283/2016 di Rep. del Tribunale di Treviso (TV)	MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO "SECH COSTRUZIONI METALLICHE S.R.L."	Fg. 8 MN 1419 Sub 46-51		
					PROPRIETA'	1/1	SECH COSTRUZIONI METALLICHE S.R.L.
					Fg. 8 MN 1419 Sub 5-6-7-10		
					PROPRIETA'		SECH COSTRUZIONI METALLICHE S.R.L.

2.6.2. ISCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	Diritto	Quota	DEBITORE
17/05/13	4457	509	Ipoteca giudiziale atto del 18/02/2013 Rep. n. 123/2013 del Tribunale di BELLUNO (BL)	[REDACTED]	Euro 30.000,00	Euro 10.000,00	Fg. 8 MN 1419 Sub 46-51		
							PROPRIETA'	1/1	SECH COSTRUZIONI METALLICHE S.P.A.
31/03/16	2815	427	Ipoteca giudiziale atto del 22/10/2015 Rep. n. 6855 del Tribunale di MONZA (MI)	[REDACTED]	Euro 135.000,00	Euro 100.790,30	Fg. 8 MN 1419 Sub 46-51		
							PROPRIETA'	1/1	SECH COSTRUZIONI METALLICHE S.R.L.

2.6.3. ALTRI VINCOLI:

Non si rilevano altri vincoli trascritti.

Ci sono note di trascrizioni conseguenti alle trasformazioni della società, l'ultima è:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	SOGGETTO A FAVORE	SOGGETTO CONTRO	BENI		
						Diritto	Quota	PROPRIETA'
30/10/12	9499	7336	Mutamento di denominazione o ragione sociale atto del 20/09/12 Rep. n. 13820 del dr. Paolo Broi Notaio in Conegliano (Tv)	SECH COSTRUZIONI METALLICHE S.P.A. con sede a PIEVE DI SOLIGO (Tv) c.f. 04543390266	SECH S.P.A. con sede a PIEVE DI SOLIGO (Tv) c.f. 04543390266	Fg. 8 MN 1419 Sub 46-51		
						PROPRIETA'	1/1	SECH COSTRUZIONI METALLICHE S.P.A.

2.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.

Le unità oggetto di valutazione sono un appartamento al piano secondo posto nel lato Nord -Est del condominio ed un garage al piano interrato nel condominio "Isola Felice", di tre piani, come indicato nelle planimetrie catastali e nel rilievo (all. n° 09-10-13-14).

L'accesso all'unità avviene tramite le scale condominiali e/o l'ascensore, che lo collegano al piano interrato dove ci sono i garage.

2.7.1. DIMENSIONI

L'appartamento è distribuito in un unico piano, ha una superficie esterna lorda SEL di circa m² 50,83, due balconcini di complessivi m² 0,79 circa, nell'interrato c'è il garage con SEL di m² 17,44 circa. La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente m² 59,79.

L'unità in oggetto è costituita dai seguenti vani: ingresso-soggiorno-cucina con una superficie interna netta SIN (calpestabile) di circa m² 17,93, una camera di m² 14,29, un bagno di m² 5,02 ed un corridoio-disimpegno di m² 2,94.

Al piano interrato c'è il garage con una SIN presunta di m² 15,14.

2.7.2. FINITURE SPECIFICHE DELL'UNITÀ

Pavimenti: L'immobile in oggetto è rifinito nella zona giorno e nei vani accessori con pavimenti in ceramica, nella camera con lamparquette, nei balconcini in marmo.

Rivestimenti: il rivestimento delle pareti del bagno è alto circa cm 160 è eseguito con piastrelle di ceramica.

Controsoffitti: non vi sono controsoffitti.

Serramenti: Le tre porte interne sono in legno laccato bianco lavorate con specchiature ed apertura ad anta battente.

I serramenti esterni dell'unità immobiliare sono composti da portefinestre in legno verniciato con vetrocamera. Esternamente sono protette con oscuri in legno laccato grigio. Il portoncino d'ingresso dal vano scale è antintrusione con blindatura semplice, le cerniere sono da regolare perché hanno ceduto, ora in fase di apertura tocca il pavimento.

Parapetti: I parapetti dei balconcini sono in metallo.

Spazi esterni: l'immobile è completamente privo di area esclusiva.

Accessibilità handicappati: L'unità immobiliare risponde parzialmente ai criteri di accessibilità, pur essendo al piano secondo il cui accesso è garantito da un ascensore, perché è da adeguare il bagno modificando la porta e sostituendo i sanitari.

2.7.3. IMPIANTI SPECIFICI DELL'UNITA'

Impianti: dovrebbero essere norma, vista la recente epoca costruttiva dell'edificio, sono stati certificati secondo la normativa vigente al rilascio del permesso di agibilità.

Sono stati installati l'impianto videocitofonico della BTicino, televisivo e telefonico.

Bagni: Il bagno dispone dei seguenti accessori lavabo bidet, water, doccia ed attacco lavatrice, è dotato di finestra.

Elettrico: L'impianto elettrico termina con frutti inseriti in placche di resina ed è provvisto dell'interruttore magnetotermico, non sono installate lampade d'emergenza.

Riscaldamento: L'impianto di riscaldamento è autonomo, avviene tramite normali termosifoni tubolari collegati ad una caldaia indipendente della Immergas modello ECO 24 KW posta internamente allacciata alla rete di distribuzione del gas metano la quale produce il fluido per il riscaldamento degli ambienti e per la produzione di acqua calda sanitaria.

2.7.4. STATO DI MANUTENZIONE

L'immobile è in buono stato di conservazione, potrà essere abitabile dopo un'accurata manutenzione generale.

2.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.

2.8.1. STRUMENTO URBANISTICO E VINCOLI

Lo strumento Urbanistico ed i vincoli sono indicati al punto 0.8.1 della presente relazione.

2.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.

2.9.1. DOCUMENTAZIONE

Le pratiche relative all'intero fabbricato sono descritte al punto 0.9.1.

Relativamente alle unità oggetto di valutazione il sottoscritto non ha rilevato altre pratiche.

2.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE

Il sottoscritto perito stimatore congiuntamente al tecnico comunale, ha preso visione di tutte le pratiche edilizie suesposte al fine del confronto fra quanto eseguito e quanto autorizzato. Dall'esame della documentazione confrontata con quanto realizzato, al momento del sopralluogo non si sono rilevati abusi edilizi, pertanto l'unità immobiliare è perfettamente legittima e in regola con i disposti di cui alla Legge 47/85.

2.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO

Non rilevando abusi edilizi non si determina la sanzione amministrativa.

2.10.0. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE.

Il sottoscritto non ha esperito l'indagine dello stato locativo perché svolta dal curatore fallimentare. Al momento della valutazione immobile non era occupato.

2.11.0. DIVISIBILITA'.

Vista la tipologia e consistenza dell'immobile, lo stesso non si presta a eventuali altre suddivisioni per vendite separate.

2.12.0. VALUTAZIONE IMMOBILE.

2.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.

L'immobile sarà stimato per mezzo di procedimenti di natura analitica, eseguiti in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato delle compravendite di beni analoghi. L'attribuzione del valore di mercato, esposto nella presente perizia è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dell'età, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite al Comune di Isola Vicentina zona in cui essi si trovano.

2.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE

Qui di seguito mi appresto a eseguire il calcolo del valore di mercato del bene:

L'immobile oggetto di stima è classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano), sito in Isola Vicentina, in Via del Sagrato n° 11 interno 12 con destinazione residenziale.

Appartamento al piano Secondo con accesso in condominio con altre unità, nuovo in buono stato di manutenzione.

Descrizione catastale Foglio N° 8 Mappale N° 1419 sub 46-51

Descrizione generale dell'immobile

Consistenza superficiaria

Tipo di consistenza Cdv - Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'areae utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione capitolo 19 punto 4.2, a pag. 260 s'intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

Mentre nella determinazione della superficie principale (S1) la SEL non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Riassunto consistenza**Metodo di misura** Rilievo sul campo accurato

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata m²	Indice	Sup. Commerciale m²
Superficie principale	S1	50,83	1,00	50,83
Superficie balconi	SUB	0,79	0,30	0,24
Superficie garage	SUG	17,44	0,50	8,72
Totale Superficie (m²)		69,06		59,79

Consistenza per il Piano Secondo

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m²)
	50,83	S1	1,00	50,83
	0,79	SUB	0,30	0,24
Totale per piano	51,62			51,07

Consistenza per il Piano Interrato

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m²)
	17,44	SUG	0,50	8,72
Totale per piano	17,44			8,72

CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

LOTTO 02- Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano)

Via del Sagrato n° 11 interno 12 - 36033 - ISOLA VICENTINA (VI)

Locazionali Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Morfologia della zona	MFO	3	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago
Pericolosità sismica della zona	PLS	3	1= molto alta 2=alta 3= bassa 4=molto bassa
Clima	CLI	E 2.479	Gradi Giorno
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=sì
Rete elettrica	ELE	1	0=assente 1=presente
Rete telefonica	RTL	1	0=assente 1=presente
Rete gas	GAS	1	0=assente 1=presente
Rete fognante	FGN	1	0=assente 1=presente
Rete idrica	IDR	1	0=assente 1=presente
Rete teleriscaldamento	TRI	0	0=assente 1=presente
Rete fibra ottica	FIB	0	0=assente 1=presente
Prossimità a strade di grande comun. VIA		1	1=min 2=med 3=max
Prossimità ad autostrada	AUT	1	0=assente 1=presente
Zone verdi di interesse culturale	ZVR	1	0=assenti 1=presenti
Verde pubblico	VER	1	0=assente 1=presente
Asili nido e materne	SNI	1	0=assenti 1=presenti
Scuole elementari	SEL	1	0=assenti 1=presenti

Scuole medie	SME	1	0=assenti 1=presenti
Scuole superiori di 2° grado	SSU	0	0=assente 1=presente
Università	SUN	0	0=assente 1=presente
Strutture amministrative (uffici)	AMM	1	0=assenti 1=presenti
Mercati settimanali	MER	1	0=assente 1=presente
Farmacia	FAR	1	0=assente 1=presente
Servizi di assistenza sociale	SAS	1	0=assenti 1=presenti
Trasporti pubblici linee principali	TPP	0	0=assenti 1=presenti
Trasporti pubblici linee secondar	TPS	1	0=assente 1=presente
Attività commerciali	ATC	1	0=assenti 1=presenti
Strutture sportive	SRT	1	0=assenti 1=presenti
Strutture ricreative	STR	1	0=assenti 1=presenti
Ceto sociale	CTS	2	1=min 2=med 3=max

Servitù attive

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Servitù di passaggio	SDP	1	0=assente 1=presente

Servitù passive

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Servitù di acquedotto	SCQ	1	0=assente 1=presente
Servitù di scarico acque	SSA	1	0=assente 1=presente
Servitù di passaggio	SDP	1	0=assente 1=presente
Servitù di elettrodotto	SPE	0	0=assente 1=presente

Fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Stato del fabbricato	SDI	5	0=da-demolire 1=in-ristrutturazione 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito	
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	4	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	
Epoca di costruzione	ECT	2009	anno/i	
Numero max di piani fuori terra	NPF	3	n.	
Numero di piani interrati	NPI	1	n.	
Numero di unità immobiliari	NUI	74	n.	
Numero di vani scala	NSC	3	n.	
Numero di ascensori	NAS	3	n.	
Numero di appartamenti	NUA	34	n.	
Numero di uffici	NUF	3	n.	
Numero di negozi o botteghe	NUG	1	n.	
Classe energetica del fabbricato	CED	4	1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+	
Fonti di energia utilizzate	FEA	1	1=min 2=med 3=max	
Prospicienza del fabbricato	PRO	2	1=min 2=med 3=max	
Accessibilità motoria al fabbricato	AMF	1	0=nullò (inadattabilità) 1=min (adattabilità) 2=med (visitabilità) 3=max (accessibilità)	
Visibilità del fabbricato	VSF	2	1=min 2=med 3=max	
Stile architettonico del fabbricato	SAF	0	0=assente 1=presente	

Accesso da strada principale ASP	1	0=assente 1=presente
Accesso da strada secondaria ASS	1	0=assente 1=presente

Spazi e locali del fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Portierato (portineria)	POR	0	0=assente 1=presente	
Androne	AND	1	0=assente 1=presente	
Terrazze di uso comune	TUC	0	0=no 1=sì	
Locale Cabina Elettrica	LCE	0	0=assente 1=presente	
Locale Centrale Termica	CT	0	0=assente 1=presente	
Campo da tennis	CDT	0	0=assente 1=presente	
Parco giochi	PGC	0	0=assente 1=presente	
Giardino condominiale (comune)GRC		0	0=assente 1=presente	

Finiture del fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Pavimentazioni parti comuni	PPC	1	1=min 2=med 3=max	
Rivestimenti esterni	RIF	1	1=min 2=med 3=max	
Rivestimenti interni parti comuni	RII	1	1=min 2=med 3=max	

Impianti del Fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Ascensore	ASC	1	0=assente 1=presente	
Impianto pannelli solari acq.calda PSO		0	0=assente 1=presente	
Impianto elettrico fabbricato	ELT	1	0=assente 1=presente	
Impianto di messa a terra	EMT	1	0=assente 1=presente	
Impianto di protezione scariche PSA		0	0=assente 1=presente	

atmosferiche

Impianto fotovoltaico	IFV	0	0=assente 1=presente
Impianto riscaldamento centr.	RSC	0	0=assente 1=presente
Impianto a GPL uso domestico	GPL	0	0=assente 1=presente
Impianto condizionamento centralizzato (climatizzazione)	ICC	0	0=assente 1=presente
Impianto idrico sanitario fabbr.	IIF	1	0=assente 1=presente
Impianto fognario fabbricato	IFF	1	0=assente 1=presente
Impianto depurazione fognaria	IDF	0	0=assente 1=presente
Impianto antincendio	IAN	0	0=assente 1=presente
Impianto di rilevamento fumi	IRF	0	0=assente 1=presente
Impianto di video sorveglianza	IVD	0	0=assente 1=presente
Antenna centralizzata	ACN	0	0=assente 1=presente
Antenna parabolica	APR	0	0=assente 1=presente
Cablaggio	CAB	0	0=assente 1=presente
Piscina	PIS	0	0=assente 1=presente

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Altezza interna prevalente	HIN	2,25-3.35m		
Altezza utile interna	HUI	2,80	m	
Vani totali	VAT	5	n.	
Vani principali	VAN	2	n.	
Vani accessori	LOC	3	n.	
Numero di servizi (bagni)	SER	1	n.	
Numero di terrazzi	NTR	0	n.	

Numero di balconi	NBL	2	n.
Numero di camere da letto	NLE	1,00	n.
Numero di camere da letto singole	NLS	0,00	n.
Numero di camere da letto matrimoniali	NLM	1,00	n.
Numero posti letto	NPL	2	n.
Numero di cantine	CAN	0	n.
Cantina	CNT	0	0=assente 1=presente
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	4	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono
Qualità della manutenzione	QTM	1	1=min 2=med 3=max
Livello di Piano	LIV	2	n.
Accesso dai seminterrato	ACS	1	0=no 1=sì
Ultimo piano	ULP	1	0=no 1=sì
Numero di piani interni	NPT	1	n.
Numero aperture	APE	5	n.
Panoramicità dell'unità immobiliare	PUI	2	0=nulla 1=min 2=med 3=max
Luminosità	LUM	1	1=min 2=med 3=max
Visibilità dell'unità immobiliare	VIU	1	1=min 2=med 3=max
Numero di affacci	AFF	1	n.
Funzionalità, fruibilità, distribuzione degli spazi interni all'unità	FUI	1	1=min 2=med 3=max

Locali dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Ingresso	ING	0	0=assente 1=presente	-
Soggiorno	SGG	1	0=assente 1=presente	-
Salone	SLN	0	0=assente 1=presente	-
Studio	STU	0	0=assente 1=presente	-
Bagno zona giorno	BZG	0	0=assente 1=presente	-
Bagno zona notte	BZN	1	0=assente 1=presente	-
Bagno di servizio	BDS	0	0=assente 1=presente	-
Lavanderia	LAV	0	0=assente 1=presente	-
Bagno per disabili	BHD	0	0=assente 1=presente	-
Cucina abitabile	CUC	0	0=assente 1=presente	-
Cucinotto	CUN	0	0=assente 1=presente	-
Angolo cottura	ANC	1	0=assente 1=presente	-
Balconi	BAL	1	0=assenti 1=presenti	-
Terrazzo	TRZ	0	0=assente 1=presente	-
Ripostiglio	RIP	0	0=assente 1=presente	-
Cantina	CNT	0	0=assente 1=presente	-
Giardino esclusivo	GRE	0	0=assente 1=presente	-
Giardino interno	GRI	0	0=assente 1=presente	-

Finiture dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Arredo bagno	ARB	0	0=assente 1=presente	
Armadi a muro	ARM	0	0=assenti 1=presenti	
Cassaforte	CSS	0	0=assente 1=presente	
Serramenti esterni	SRE		legno verniciato	
Serramenti interni	SEI		legno multistrato	
Pavimenti zona giorno	PZG		ceramica	
Pavimenti zona notte	PZN		legno	

Impianti dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	P.M.
Impiantistica dell'unità immobiliare	IMP	1	1=min 2=med 3=max	
Impianto idraulico	IMI	1	0=assente 1=presente	
Autoclave	ACL	0	0=assente 1=presente	
Camino	CAM	0	0=assente 1=presente	
Impianto elettrico	IME	4	0=assente 1=compl. 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia	
Impianto di messa a terra	EMT	1	0=assente 1=presente	
Predisposizione Impianto d'allarme	PIA	0	0=assente 1=presente	
Impianto telefonico	IMT	1	0=assente 1=presente	
Impianto citofonico	ICT	0	0=assente 1=presente	

Impianto video citofonico	VID	1	0=assente 1=presente
Impianto di riscaldamento	IMR	2	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo
Impianto di condizionamento	IDC	0	0=assente 1=presente
Predisposizione impianto aspirapolvere	PRA	0	0=assente 1=presente

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile
Superficie principale	S1	50,83	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	0,79	m ²	0,30
Superficie garage autorimessa	SUG	17,44	m ²	0,50
Superficie commerciale	SUP	59,79	m ²	-

Auto

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Parcheggi pubblici in zona	PPU	1		0=assente 1=presente
Parcheggi privati in zona	PPP	1		0=assenti 1=presenti
Numero di box o garage	BOX	1	n.	
Numero posti auto del box o garage	PAB	1	n.	
Numero di posti auto coperti	PAC	0	n.	
Numero di posti auto scoperti	PAS	0	n.	
Parcheggio condominiale	PCC	1		0=assente 1=presente

Tipologiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Bene culturale	BC	0	0=no 1=si
Interesse storico, artistico, architettonico, ambientale	SAA	1	1=min 2=med 3=max
Presenza di elementi decorativi	PED	0	0=assenti 1=presenti
Accessibilità	ACS	1	0=no 1=si
Stato di utilizzo	UTI	0	0=abbandonato
			1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile a scopo turistico
Ispezionabile	ISP	2	0=non ispezionabile
			1=parzialmente ispezionabile 2=ispezionabile
Esposizione dell'immobile	ESU	1	1=min 2=med 3=max
Panorama	PAN	0	0=assente 1=presente
Inquinamento	INQ	1	0=assente 1=presente
Inquinamento acustico dell'immobile	INA	2	1=min 2=med 3=max
Inquinamento atmosferico	INC	2	1=min 2=med 3=max
Inquinamento elettromagnetico	INE	1	1=min 2=med 3=max

Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura P. Mar. (€)
Stato locativo	STL	5	0=occ.senza titolo
1=occ.comodato d'uso	2=occ.richiedente		3=occ.proprietario
4=locato	5=libero		6= parz. locato

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Data	DAT	07/02/2017	giorno/mese/anno	-0,061

SEGMENTO DI MERCATO**LOTTO 01- Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano)****Via del Sagrato n° 11 interno 12 - 36033 - ISOLA VICENTINA (VI)****Denominazione****Classificazione** Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano)**Destinazione** Residenziale privata**Localizzazione****Comune** ISOLA VICENTINA**Provincia** VI**Zona** CENTRO **Posizione** Centrale**Tipologia immobiliare****Tipologia** Unità immobiliare in condominio **Categoria** Nuovo**Proprietà** In condominio con altre unità**Unità Immobiliare** Abitazione di tipo civile **Dimensione unità** Piccola**Tipologia edile****Edificio** Complesso immobiliare

Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico	(%)
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	59,79/59,79	100,00
Superficie principale	S1/SUP	50,83/59,79	85,01
Superficie balconi	SUB/SUP	0,79/59,79	1,32
Superficie garage autorimessa	SUG/SUP	17,44/59,79	29,17

Mercato

Lato domanda	Singolo privato	Motivazione	Abitazione principale
Lato offerta	Tribunale	Motivazione	Vendita forzata
Intermediari	Nessuno		

Prezzo

Regime di mercato Concorrenza monopolistica ristretta

Livello di prezzo non determinato

Livello di reddito non determinato

Fase di mercato Fase stagnante

Filtering Assente (fasce sociali miste)

Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma] 1,00

Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e) 1,00

Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c) 1,00

NOTA

La presente scheda di segmento di mercato è redatta secondo il procedimento induttivo per il quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari simili. È un procedimento empirico che si applica quando si dispone di pochi dati immobiliari ed implica la conoscenza a priori del mercato. Partendo dall'immobile in esame, si costruisce il segmento di mercato con altri immobili simili anche non spazialmente contigui.

VALUTAZIONE

La stima dell'immobile classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) sito in ISOLA VICENTINA (VI) Via del Sagrato n° 11 interno 12, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach e Sistema di stima]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La data di stima è martedì 07/02/2017.

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

**Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) - Via DEL SAGRATO –
ISOLA VICENTINA (VI) – Comparabile A**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Appartamento
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	63,44 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	--
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	05/08/2016
Prezzo	40.000,00 €

Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) - Via DEL SAGRATO –**ISOLA VICENTINA (VI) – Comparabile B**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Appartamento
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	77,78 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	--
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	20/06/2016
Prezzo	45.000,00 €

Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) - Via PIAZZETTA GASPARI BRESSAN –**ISOLA VICENTINA (VI) – Comparabile C**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Appartamento
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	71,71 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	--
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	16/09/2016
Prezzo	50.000,00 €

Si sono rilevati altri immobili non utilizzati come comparabili nella valutazione perché da una sommaria verifica dell'atto si è rilevato che non erano comparabili con il Subject.

MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 01- Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano)

Via del Sagrato n° 11 interno 12- 36033 - ISOLA VICENTINA (VI)

Stima a Market Comparison Approach e Sistema di Stima.

Caratteristiche immobiliari

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- **Data (DAT):** La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno;
- **Superficie principale (S1):** La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m²;
- **Superficie balconi (SUB):** La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;
- **Superficie garage autorimessa (SUG):** La superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;
- **Superficie posto auto coperto (SPA):** La superficie posto auto coperto è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;
- **Livello di Piano (LIV):** Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocata l'unità immobiliare. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano (in un edificio multipiano) può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore. Il piano terra è pari a 0, il primo a 1 etc... per unità su più piani si indica il piano di accesso. Unità di misura: n.;

Altre caratteristiche (coeteris paribus)

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano), come quelle indicate nel profilo immobiliare. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

Tabella dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	40.000,00	45.000,00	50.000,00	
Data (DAT) giorno/mese/anno	05/08/2016	20/06/2016	16/09/2016	07/02/2017
Superficie principale (S1) m ²	58,34	67,90	62,16	50,83
Superficie balconi (SUB) m ²	0,00	2,19	2,13	0,79
Superficie garage autorimessa (SUG) m ²	0,00	18,45	17,83	17,44
Superficie posto auto coperto (SPA) m ²	17,00	0,00	0,00	0,00
Livello di Piano (LIV) n.	1	2	1	2

Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiali**Rapporti di posizione**

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della superficie principale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile.

$$p_i = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 40.000,00 * 1,00 / 63,44 = 630,52 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 45.000,00 * 1,00 / 77,78 = 578,55 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 50.000,00 * 1,00 / 71,71 = 697,25 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 697,25 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 578,55 €/m²

Analisi prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(\text{DAT})] = -0,061 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 40.000,00 * (-0,061) / 12 = 203,33 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 45.000,00 * (-0,061) / 12 = 228,75 \text{ €/mese}$$

$$p_C(\text{DAT}) = 50.000,00 * (-0,061) / 12 = 254,17 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

Il prezzo marginale della superficie principale è dato dal prodotto del Prezzo Medio Minimo [PMM] dei comparabili per il rapporto mercantile della caratteristica i(S1).

$$[i(S1)] = 1,00 \text{ rapporto mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (S1) = 578,55 \cdot 1,00 = 578,55 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (S1) = 578,55 \cdot 1,00 = 578,55 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (S1) = 578,55 \cdot 1,00 = 578,55 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

Il prezzo marginale della superficie balconi $p(\text{SUB})$ è determinato dal prodotto fra il prezzo medio minimo [PMM] della superficie principale e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria $[i(\text{SUB})]$.

$$[i(\text{SUB})] = 0,30 \text{ rapporto mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SUB}) = 578,55 \cdot 0,30 = 173,57 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SUB}) = 578,55 \cdot 0,30 = 173,57 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{SUB}) = 578,55 \cdot 0,30 = 173,57 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)

Il prezzo marginale della superficie garage $p(\text{SUG})$ è determinato dal prodotto fra il prezzo medio minimo [PMM] della superficie principale e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria $[i(\text{SUG})]$.

$$[i(\text{SUG})] = 0,50 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SUG}) = 578,55 \cdot 0,50 = 289,28 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SUG}) = 578,55 \cdot 0,50 = 289,28 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{SUG}) = 578,55 \cdot 0,50 = 289,28 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie posto auto coperto (SPA)

Il prezzo marginale della superficie posto auto coperto $p(\text{SPA})$ è determinato dal prodotto fra il prezzo medio minimo [PMM] della superficie principale e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria $[i(\text{SPA})]$.

$[i(\text{SPA})]=0,15$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SPA}) = 578,55 \cdot 0,15 = 86,78 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SPA}) = 578,55 \cdot 0,15 = 86,78 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SPA}) = 578,55 \cdot 0,15 = 86,78 \text{ €/m}^2$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data (DAT) €/mese	203,33	228,75	254,17
Superficie principale (S1) €/m ²	578,55	578,55	578,55
Superficie balconi (SUB) €/m ²	173,57	173,57	173,57
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m ²	289,28	289,28	289,28
Superficie posto auto coperto (SPA) €/m ²	86,78	86,78	86,78

TABELLA DI VALUTAZIONE

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiust.(€)	Differenza	Aggiust.(€)	Differenza	Aggiust.(€)
Prezzo totale (PRZ)		40.000,00		45.000,00		50.000,00
Data (DAT)	(0-6)	- 1.220,00	(0-8)	-1.830,00	(0-5)	- 1.270,83
Superficie principale (S1)	(50,83-58,34)	-4.344,91	(50,83-67,90)	-9.875,85	(50,83-62,16)	-6.554,97
Superficie balconi (SUB)	(0,79-0,00)	137,12	(0,79-2,19)	-242,99	(0,79-2,13)	-232,58
Superficie garage (SUG)	(17,44-0,00)	5.044,96	(17,44-18,45)	-292,17	(17,44-17,83)	-112,82
Superficie posto auto (SPA)	(0,00-17,00)	-1.475,30	(0,00-0,00)	0,00	(0,00-0,00)	0,00
Prezzo corretto		38.141,86		32.758,99		41.828,80

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta $d\%$ che si calcola tra prezzo massimo (P_{max}) e il prezzo minimo (P_{min}) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

Nel caso in esame è pari a:

$$d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(41.828,80 - 32.758,99) * 100] / 32.758,99 = 27,69\% > 10\%.$$

$$d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(41.828,80 - 38.141,86) * 100] / 38.141,86 = 9,67\% < 10\%.$$

Sistema di stima

I prezzi corretti del MCA esprimono il prezzo che il Subject avrebbe avuto se le caratteristiche qualitative fossero state nella parità di condizioni. In assenza di parità di condizioni, i prezzi corretti differiscono per effetto delle differenze residue indotte dalle caratteristiche qualitative.

Il compito del sistema di stima è ripartire la differenza fra i prezzi corretti del MCA tra le caratteristiche non considerate nella tabella di valutazione del MCA.

Tabella delle caratteristiche qualitative

Prezzo corretto e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo corretto (PRZ) €	38.141,86	32.758,99	41.828,80	
Livello di Piano (LIV) n.	1	2	1	1

Soluzione del sistema di stima

La soluzione del sistema di stima conduce al valore del Subject e al prezzo marginale delle caratteristiche qualitative poste a sistema: Livello di Piano. Gli importi calcolati sono posti pari alla soluzione del sistema di equazioni lineari fra la matrice dei coefficienti, espressa dalle caratteristiche e il vettore dei prezzi corretti del MCA.

Valore Subject e Prezzo marginale caratteristiche	Importo calcolato (€)
Valore di stima del Subject (€)	32.758,99
Livello di Piano (LIV) (€)	-7.226,34

Sintesi di stima

La somma per ogni comparabile degli Aggiustamenti (€) al prezzo corretto MCA conduce a prezzi corretti coincidenti col valore di stima del Subject. Gli aggiustamenti sono determinati dal prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche per i prezzi marginali calcolati dal sistema di stima.

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore a metro quadro dell'immobile oggetto di valutazione risulta pari a € 547,90.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad € 32.758,99.

In conclusione il valore di mercato alla data di stima del 07/02/2017 dell'appartamento oggetto di valutazione a seguito dell'applicazione del procedimento Stima a Market Comparison Approach e Sistema di Stima al lordo delle detrazioni per difformità è pari a € 32.758,99, che si arrotonda a € 32.500,00 (trentaduemilacinquecentoeuro/00).

2.12.3. CONCLUSIONI DELLA VALUTAZIONE

QUADRO RIASSUNTIVO	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH E SISTEMA DI STIMA	€ 32.758,99
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ -
LAVORI MANCANTI	€ -
STATO D'USO E MANUTENZIONE	Già compresi nel V.M.
STATO DI POSSESSO	€ -
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	€ -
STIMA SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE DEL BIENNIO	€ 1.000,00
SPESE CONDOMINIALI PER LAVORI STRAORDINARI	€ -
ARROTONDAMENTO	€ 258,99
TOTALE DETRAZIONI	€ 1.258,99
VALORE RESIDUO	€ 31.500,00

CONCLUSIONI

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le sopraccitate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile.

Alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare le detrazioni sopraindicate.

La sommatoria delle detrazioni ammonta ad euro 1.258,99.

Per quanto sopra specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggersi in detrazione con la riduzione di € 1.258,99.

In ragione delle correzioni operate il valore al metro quadrato risulta pari a € 526,84.

Pertanto si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni caratteristica, abbia alla data di stima del 07/02/2017 il più probabile valore di mercato arrotondato di € 31.500,00 (in lettere Euro trentunomilacinquecento/00).

2.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene.
- Difficoltà a visionare l'immobile.
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene.
- Mancata attività di marketing.
- Diminuzione dell'importo pari almeno ad un rilancio del prezzo base d'asta.

DETERMINAZIONE DELLE DIFFERENZE IN UN ACQUISTO ALL'ASTA					
Valore di Mercato definito in perizia =					
Prezzo di Mercato	€	32.758,99			
Rendita catastale	€	224,40			
Valore catastale	€	28.274,40			
Reddito presunto mensile	€	300,00			
Tempo presunto fra Stima ed Aggiudicazione (anni)		1,00			
Rilancio d'asta minimo	€	1.000,00			
Deprezzamento annuo per mancata gestione % del Valore		5%			
Acquisto al Libero Mercato		Acquisto all'Asta		Differenza	Incidenza
Atto di compravendita Notaio 2,0% del prezzo.	€ 655,18	Atto di compravendita Notaio 2,0% del prezzo.	€ 655,18	€ -	0,00%
Agenzia Immobiliare 3,0% del prezzo.	€ 982,77	Nessun costo di intermediazione.	€ -	€ - 982,77	-3,00%
Nessun costo per mancata disponibilità dall'acquisto al possesso.	€ -	Mancati redditi per 4 mesi da aggiudicazione a trasferimento.	€ 1.200,00	€ 1.200,00	3,66%
Nessuna carenza di manutenzione dalla data di visita e valutazione preliminare all'acquisto.	€ -	Si prevede un deterioramento del bene per scarsa manutenzione e mancato utilizzo, mediamente pari al 5% del valore per il primo anno.	€ 1.637,95	€ 1.637,95	5,00%
Nessun rivalutazione o svalutazione per andamento del mercato tra valutazione ed acquisto.	€ -	Visto l'andamento economico si ipotizza che la svalutazione prevista sia del 6% annuo dal momento della valutazione alla data dell'aggiudicazione.	€ 1.965,54	€ 1.965,54	6,00%
Nessun rilancio d'asta	€ -	Si prevede almeno 1 rilancio d'asta	€ 1.000,00	€ 1.000,00	3,05%
Garanzia sul bene 10 anni sul nuovo vizi occulti per usato	€ -	Nessuna garanzia sul nuovo ne sull'usato - Incertezza sulla qualità del bene pari al 10% del valore	€ 3.275,90	€ 3.275,90	10,00%
Sconto del 2% per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato.	€ -		€ 655,18	€ 655,18	2,00%
Maggiori costi per acquisto all'asta				€ 8.751,80	27%
Prezzo equivalente al valore di mercato in caso di procedura con vendita forzata				€ 24.007,19	

QUADRO RIASSUNTIVO	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH E SISTEMA DI STIMA	€ 32.758,99
VALORE A BASE D'ASTA	€ 24.007,19
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ -
LAVORI MANCANTI	€ -
STATO D'USO E MANUTENZIONE	Già compresi nel V.M.
STATO DI POSSESSO	€ -
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	€ -
STIMA SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE DEL BIENNIO	€ 1.000,00
SPESE CONDOMINIALI PER LAVORI STRAORDINARI	€ -
ARROTONDAMENTO	€ 7,19
TOTALE DETRAZIONI	€ 1.007,19
VALORE RESIDUO DA PORRE A BASE D'ASTA	€ 23.000,00

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le sopraccitate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile.

Alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare le detrazioni sopraindicate.

La sommatoria delle detrazioni ammonta ad euro 1.007,19.

Per quanto sopra specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggersi in detrazione con la riduzione di € 1.007,19.

In ragione delle correzioni operate il valore al metro quadrato risulta pari a € 384,68.

Pertanto propongo che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni peculiarità, in conformità al punto 3.8 delle Linee Guida, abbia un valore arrotondato da porre quale prezzo a base d'asta alla data del 07/02/2017 di € 23.000,00 (in lettere Euro ventitremila/00).

3.0. PREZZI A BASE D'ASTA

In merito all'incarico conferitomi, eseguite le necessarie operazioni di rilevazione e sulla base delle considerazioni svolte e dei valori unitari stimati nel corso della presente relazione, il sottoscritto ritiene di aver operato con criteri e obiettività nella scelta dei dati tecnico-economici per rispondere al quesito, dichiara quindi che:

LOTTO 1°

Il più plausibile prezzo da porre a base d'asta, al netto delle detrazioni sopraindicate, dell'immobile composto da un appartamento in un condominio al piano primo con garage al piano interrato ed aree ad uso promiscuo:

Censito all'Agenzia delle Entrate Provinciale di Vicenza – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), nel Comune censuario di Isola Vicentina al Catasto dei Fabbricati Foglio 8 Mn 1419:

- Sub. 23, via G. Marconi, p. 1, cat. A/2, cl. 2, vani 3,0 - R.C.E. 247,90.

- Sub. 72, via G. Marconi, p. S1, cat. C/6, cl. 2, mq. 15 - R.C.E. 17,82.

Oltre alla comproprietà su tutte le parti, cose ed impianti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile ed in particolare sui seguenti beni:

Sub. 5 Via G. Marconi piano T (camminamenti e verde) B.C.N.C. a tutti i sub.

Sub. 6 Via G. Marconi piano T (corte) B.C.N.C. ai sub dal 13 al 83.

Sub. 7 Via G. Marconi piano S1-T (rampa ed area di manovra), B.C.N.C. ai sub dal 48 al 83.

Sub. 8 Via Via G. Marconi piano S1-T-1-2-3 (portico, vano scala, ascensore e terrazza di copertura) B.C.N.C. ai sub dal 23 al 27 e dal 36 al 39.

È' uguale a € 35.000,00 (in lettere Euro trentacinquemila) pari ad euro 482,26 al metro quadrato.

LOTTO 2°

Il più plausibile prezzo da porre a base d'asta, al netto delle detrazioni sopraindicate, dell'immobile composto da appartamento in un condominio al piano secondo con garage al piano interrato ed aree ad uso promiscuo:

Censito all'Agenzia delle Entrate Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), nel Comune censuario di Isola Vicentina al Catasto dei Fabbricati Foglio 8 Mn 1419:

- Sub. 46, via G. Marconi, p. 2, cat. A/2, cl. 2, vani 2,5 - R.C.E. 206,58.

- Sub. 51, via G. Marconi, p. S1, cat. C/6, cl. 2, mq. 15 - R.C.E. 17,82.

Oltre alla comproprietà su tutte le parti, cose ed impianti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile ed in particolare sui seguenti beni:

Sub. 5 Via G. Marconi piano T (camminamenti e verde) B.C.N.C. a tutti i sub.

Sub. 6 Via G. Marconi piano T (corte) B.C.N.C. ai sub dal 13 al 83.

Sub. 7 Via G. Marconi piano S1-T (rampa ed area di manovra), B.C.N.C. ai sub dal 48 al 83.

Sub. 10 Via Via G. Marconi piano S1-T-1-2-3 (camminamenti esterni, vano scala, ascensore e terrazza di copertura) B.C.N.C. ai sub dal 17 al 22, dal 32 al 35 e dal 44 al 47.

È' uguale a € € 23.000,00 (in lettere Euro ventitremila/00) pari ad euro 384,68 al metro quadrato.

Allo scopo della presente valutazione il valore calcolato si ritiene valido e conforme agli standard valutativi.

La valutazione è stata eseguita in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Il sottoscritto valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel Rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto è redatto secondo gli International Valuation Standards, il Codice delle Valutazioni IV Edizione edito da TecnoBorsa.

4.0. SCHEDA PER LA PUBBLICITÀ STRAORDINARIA

TRIBUNALE DI TREVISO

FALLIMENTO N° 213/2016

SECH COSTRUZIONI METALLICHE S.R.L.

SOCIETA' A RESPONSABILITÀ LIMITATA

LOTTO 1° SCHEDA PER PUBBLICITÀ

DIRITTO VENDUTO: PROPRIETÀ per l'intero.

UBICAZIONE: ISOLA VICENTINA, Piazzetta Gaspari Bressan n° 1 interno 1.

TIPOLOGIA: appartamento in condominio al piano primo con garage al piano interrato oltre ad aree ad uso promiscuo.

COMPOSIZIONE: L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento al piano primo posto nel lato Sud-Ovest del condominio ed un garage al piano interrato nel condominio "Isola Felice". L'accesso all'unità avviene tramite le scale condominiali e/o l'ascensore che lo collegano al piano interrato dove ci sono i garage.

L'appartamento è distribuito in un unico piano, ha una superficie esterna lorda SEL di circa m² 62,24, una terrazza e due balconcini di complessivi m² 6,26 circa, nell'interrato c'è il garage con SEL di m² 16,90 circa. La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente m² 72,57.

L'unità in oggetto è costituita dai seguenti vani: ingresso-soggiorno-cucina con una superficie interna netta SIN (calpestabile) di circa m² 24,03, una camera di m² 14,44, un bagno di m² 5,81 ed un corridoio-disimpegno di m² 5,47.

Al piano interrato c'è il garage con una SIN presunta di m² 15,06.

ACCESSI DA: diretto dalla strada provinciale N° 46.

DESCRIZIONE CATASTALE:

Il fabbricato è censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), nel Comune censuario di Isola Vicentina al Catasto dei Fabbricati Foglio 8 Mn 1419:

- Sub. 23, via G. Marconi, p. 1, cat. A/2, cl. 2, vani 3,0 - R.C.E. 247,90.

- Sub. 72, via G. Marconi, p. S1, cat. C/6, cl. 2, mq. 15 - R.C.E. 17,82.

Oltre alla comproprietà su tutte le parti, cose ed impianti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile ed in particolare sui seguenti beni:

Sub. 5 Via G. Marconi piano T (camminamenti e verde) B.C.N.C. a tutti i sub.

Sub. 6 Via G. Marconi piano T (corte) B.C.N.C. ai sub dal 13 al 83.

Sub. 7 Via G. Marconi piano S1-T (rampa ed area di manovra), B.C.N.C. ai sub dal 48 al 83.

Sub. 8 Via Via G. Marconi piano S1-T-1-2-3 (portico, vano scala, ascensore e terrazza di copertura) B.C.N.C. ai sub dal 23 al 27 e dal 36 al 39.

CONFINI: Le singole unità hanno i seguenti confini in senso orario: il sub. 23 da Sud muri perimetrali, sub 8 e sub 24; il sub 72 da Nord sub 7, sub 9, sub 73, sub 7 e sub 71.

VALORE DI STIMA: 47.000,00 (in lettere Euro quarantasettemila/00) pari ad euro 647,61/metro quadrato.

PREZZO A BASE ASTA: € 35.000,00 (in lettere Euro trentacinquemila/00) pari ad euro 482,26/metro quadrato.

VARIAZIONE CATASTALE: Non necessita di variazione catastale.

ABUSI: Dall'esame della documentazione non si sono rilevate difformità.

LOTTO 2° SCHEDA PER PUBBLICITÀ

DIRITTO VENDUTO: PROPRIETÀ per l'intero.

UBICAZIONE: ISOLA VICENTINA, in Via del Sagrato n° 11 interno 12.

TIPOLOGIA: appartamento in condominio al piano secondo con garage al piano interrato oltre ad aree ad uso promiscuo.

COMPOSIZIONE: L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento al piano secondo posto nel lato Nord -Est del condominio ed un garage al piano interrato nel condominio "Isola Felice". L'accesso all'unità avviene tramite le scale condominiali e/o l'ascensore che lo collegano al piano interrato dove ci sono i garage.

L'appartamento è distribuito in un unico piano, ha una superficie esterna lorda SEL di circa m² 50,83, due balconcini di complessivi m² 0,79 circa, nell'interrato c'è il garage con SEL di m² 17,44 circa. La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente m² 59,79.

L'unità in oggetto è costituita dai seguenti vani: ingresso-soggiorno-cucina con una superficie interna netta SIN (calpestabile) di circa m² 17,93, una camera di m² 14,29, un bagno di m² 5,02 ed un corridoio-disimpegno di m² 2,94.

Al piano interrato c'è il garage con una SIN presunta di m² 15,14.

ACCESSI DA: diretto dalla strada provinciale N° 46.

DESCRIZIONE CATASTALE:

Il fabbricato è censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), nel Comune censuario di Isola Vicentina al Catasto dei Fabbricati Foglio 8 Mn 1419:

- Sub. 46, via G. Marconi, p. 2, cat. A/2, cl. 2, vani 2,5 - R.C.E. 206,58.

- Sub. 51, via G. Marconi, p. S1, cat. C/6, cl. 2, mq. 15 - R.C.E. 17,82.

Oltre alla comproprietà su tutte le parti, cose ed impianti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile ed in particolare sui seguenti beni:

Sub. 5 Via G. Marconi piano T (camminamenti e verde) B.C.N.C. a tutti i sub.

Sub. 6 Via G. Marconi piano T (corte) B.C.N.C. ai sub dal 13 al 83.

Sub. 7 Via G. Marconi piano S1-T (rampa ed area di manovra), B.C.N.C. ai sub dal 48 al 83.

Sub. 10 Via Via G. Marconi piano S1-T-1-2-3 (camminamenti esterni, vano scala, ascensore e terrazza di copertura) B.C.N.C. ai sub dal 17 al 22, dal 32 al 35 e dal 44 al 47.

CONFINI: Le singole unità hanno i seguenti confini in senso orario: il sub. 46 da Nord muri perimetrali e poi in senso orario sub 10 e sub 47; il sub 51 da Nord e poi in senso orario sub 50, muri perimetrali, sub 52 e sub 7.

VALORE DI STIMA: 31.500,00 (in lettere Euro trentunomilacinquecento/00) pari ad euro 526,84/metro quadrato.

PREZZO A BASE ASTA: € 23.000,00 (in lettere Euro ventitremila/00) pari ad euro 384,68/metro quadrato.

VARIAZIONE CATASTALE: Non necessita di variazione catastale.

ABUSI: Dall'esame della documentazione non si sono rilevate difformità.

5.0. ALLEGATI

Sono inseriti in formato cartaceo gli allegati dal n° 01 al n° 14.

Copia della relazione e tutti gli allegati, compresi quelli già forniti in carta sono consegnati in formato elettronico su CD-ROM.

5.1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1. Documentazione Fotografica N° 12 Foto e N° 59 Foto su CD.

5.2. LOCATION MAP

2. Vista Satellitare con Stradario.

5.3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

3. Visura Catastale.
4. Estratto di Mappa in scala 1/2000.
5. Elaborato Planimetrico.
6. Elenco Subalterni.
7. Planimetria catastale appartamento sub 23.
8. Planimetria catastale garage sub 72.
9. Planimetria catastale appartamento sub 46.
10. Planimetria catastale garage sub 51.

5.4. ELABORATI GRAFICI

11. Pianta appartamento sub 23.
12. Pianta garage sub 72.

13. Pianta appartamento sub 46.

14. Pianta garage sub 51.

5.5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

15. Estratto dal Piano degli Interventi in scala 1/1000.

16. Estratto delle N.T.O.

17. Richiesta di accesso agli atti comunali.

18. Permesso di costruire n° P/77/2006.

19. Denuncia di inizio attività n° 63/06.

20. Parere VV.FF. di conformità antincendio del progetto.

21. Denuncia di inizio attività n° 158/07.

22. Denuncia di inizio attività n° 184/07 ed elaborati grafici.

23. Autorizzazione beni paesaggistici e ambientali.

24. Autorizzazione allacciamento alla pubblica fognatura.

25. Certificato di conformità dell'impianto elettrico parti comuni.

26. Certificato di conformità dell'impianto elettrico appartamenti.

27. Relazione materiali impiegati negli impianti di riscaldamento, idrico-sanitari e gas.

28. Dichiarazione di conformità degli impianti di riscaldamento, idrico-sanitari e gas
relativa all'appartamento A1.

29. Dichiarazione di conformità degli impianti di riscaldamento, idrico-sanitari e gas
relativa all'appartamento C9.

30. Dichiarazione di fine lavori.

31. Dichiarazione ai sensi dell'articolo 25 DPR 380.

32. Dichiarazione di conformità in materia di accessibilità.

33. Dichiarazione di conformità caratteristiche di isolamento termico.

34. Dichiarazione di conformità alla legge 10 della qualificazione energetica.
35. Richiesta certificato di prevenzione incendi.
36. Inizio attività dell'autorimessa.
37. Permesso di agibilità n° n° AG/75/2009.
38. Attestato di Qualificazione Energetica del sub 23.
39. Attestato di Qualificazione Energetica del sub 46.

5.6. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

40. Visura per nominativo.
41. Elenco formalità.
42. Atto di acquisto della proprietà (atto di compravendita, in data 23 novembre 2010 n° 111.846 di Repertorio e n° 20.079 di raccolta del Notaio dr. Giovanni Rizzi, notaio in Vicenza, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di VICENZA 1 in data 01/12/2010 AL N. 812 Serie 1T e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare – Sezione Staccata di Schio, in data 02 dicembre 2010 Registro Generale n° 11722 e Registro Particolare n° 8173).
43. Atto di acquisto della proprietà (atto di compravendita, in data 21 gennaio 2016 n° 4.943 di Repertorio e n° 1.696 di raccolta del Notaio dr. Diego Trentin, notaio in Vicenza, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di VICENZA 1 in data 03/02/2016 AL N. 681 Serie 1T e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 03/02/2016 Registro Generale n° 1000 e Registro Particolare n° 775).
44. Nota Ipoteca Giudiziale (atto in data 18/02/2013 Rep. n. 123/2013 del Tribunale di BELLUNO (BL), trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 17/05/2013 Registro

Generale n° 4457 e Registro Particolare n° 509).

45. Nota Ipoteca Giudiziale (atto in data 22/10/2015 Rep. n. 6855 del Tribunale di MONZA (MI), trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 31/03/2016 Registro Generale n° 2815 e Registro Particolare n° 427).
46. Nota Trascrizione Sentenza dichiarativa di Fallimento (Atto Giudiziario in data 17 Ottobre 2016, n° 283/2016 di Rep. del Tribunale di Treviso (TV) trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 14/11/2016 Registro Generale n° 10380 e Registro Particolare n° 7641).
47. Nota Trasformazione società (atto in data 06/10/2011 n° 13.311 di Repertorio e n° 4.286 di raccolta del Notaio dr. Paolo Broli, notaio in Conegliano, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 03/11/2011 R. Gen. n° 10252 e R. Part. n° 7254).
48. Nota Cessione Diritti Reali a Titolo Oneroso (atto in data 09/08/2012 n° 13.798 di Repertorio e n° 4.623 di raccolta del Notaio dr. Paolo Broli, notaio in Conegliano, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 21/08/2012 R. Gen. n° 7703 e R. Part. n° 5918).
49. Nota Trasformazione società (atto in data 09/08/2012 n° 13.799 di Repertorio e n° 4.624 di raccolta del Notaio dr. Paolo Broli, notaio in Conegliano, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 05/09/2012 R. Gen. n° 7952 e R. Part. n° 6136).
50. Mutamento di denominazione o ragione sociale (atto in data 20/09/2012 n° 13.820 di Repertorio e n° 4.642 di raccolta del Notaio dr. Paolo Broli, notaio in Conegliano, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Schio in data 30/10/2012 R. Gen. n° 9499 e R. Part. n° 7336).

5.7. DOCUMENTAZIONE ACCERTAMENTI

51. Richiesta informazioni all'amministratore del condominio.
52. Verbale assemblea del 26/04/2016.
53. Regolamento di condominio con allegate le tabelle millesimali.
54. Spese condominiali insolute relative al lotto n° 01.
55. Spese condominiali insolute relative al lotto n° 02.
56. Bilancio Consuntivo Individuale anno 2014.
57. Bilancio Consuntivo Individuale anno 2015.

6.0. ALLEGATI SEPARATI.

a) CD-ROM contenente:

- in formato Word: la perizia;
- in formato PDF: la perizia completa degli allegati, la perizia firmata e le singole sezioni degli allegati.

Il sottoscritto ritiene, con la soprariportata relazione, composta di n° 127 pagine, di n° 57 allegati e da n° 01 allegati separati di aver fedelmente assolto l'incarico ricevuto.

Nel consegnare la presente relazione, ringrazio per la fiducia accordatami e ricordo che sono a disposizione per qualunque supplemento d'indagine o per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Questa relazione sarà depositata presso il curatore fallimentare dottor Raffaele Gallina in data 01/03/2017, insieme agli allegati in duplice copia, in formato elettronico e in formato cartaceo, il curatore provvederà a trasmetterla alla cancelleria fallimentare.

ALTIVOLE, li 01 marzo 2017



Il Perito Stimatore

Geom. AUGUSTO ZILIO

A handwritten signature in black ink that reads "Augusto Zilio".

ALLEGATI:

1. Documentazione Fotografica N° 12 Foto.

TRIBUNALE DI TREVISO	FALLIMENTO N°	SEZIONE
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	213/2016	5.1
Perito Stimatore Geom. AUGUSTO ZILIO	DATA: 15/02/2017	
E' vietata la riproduzione e/o la duplicazione di tutto o in parte di questo documento, se non autorizzata dal geom. Augusto Zilio (L. 22/04/1941 n°633 Codice Civile Titolo IX Capo I Art. 2575-2578)		

ALLEGATO N° 01



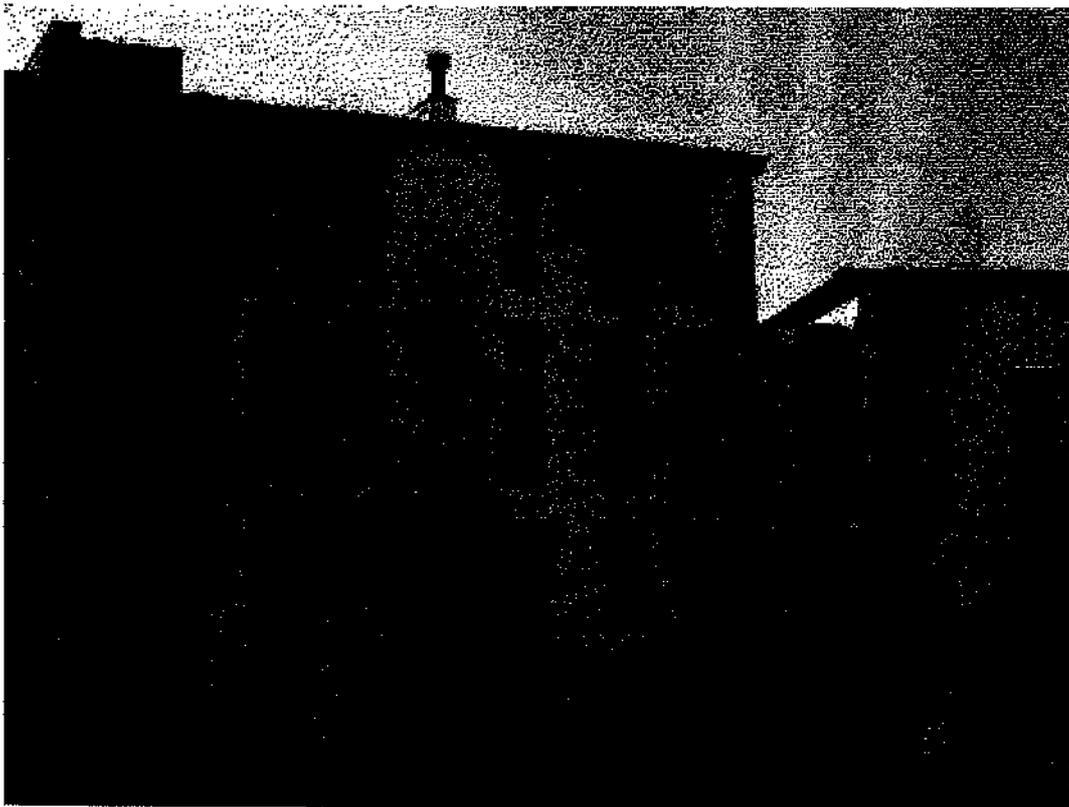
VISTA DA VIA GUGLIELMO MARCONI



VISTA DAL SAGRATO DELLA CHIESA



VISTA DEL SUB 23

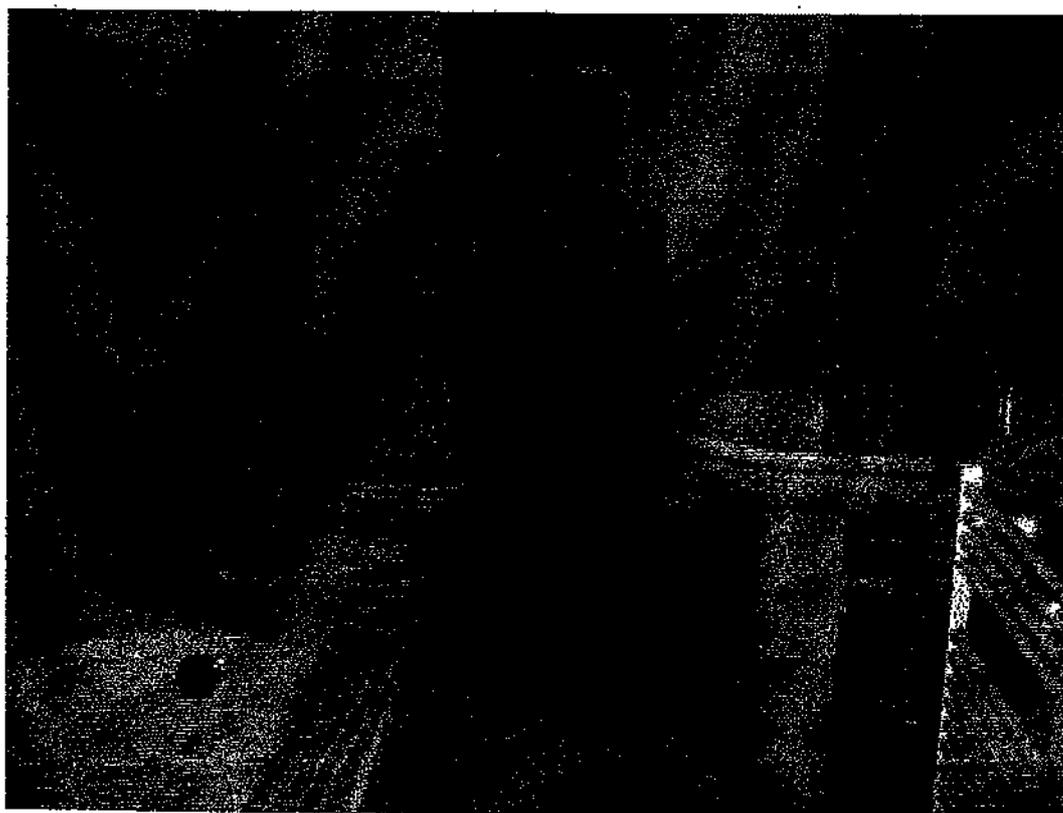


VISTA DEL SUB 46

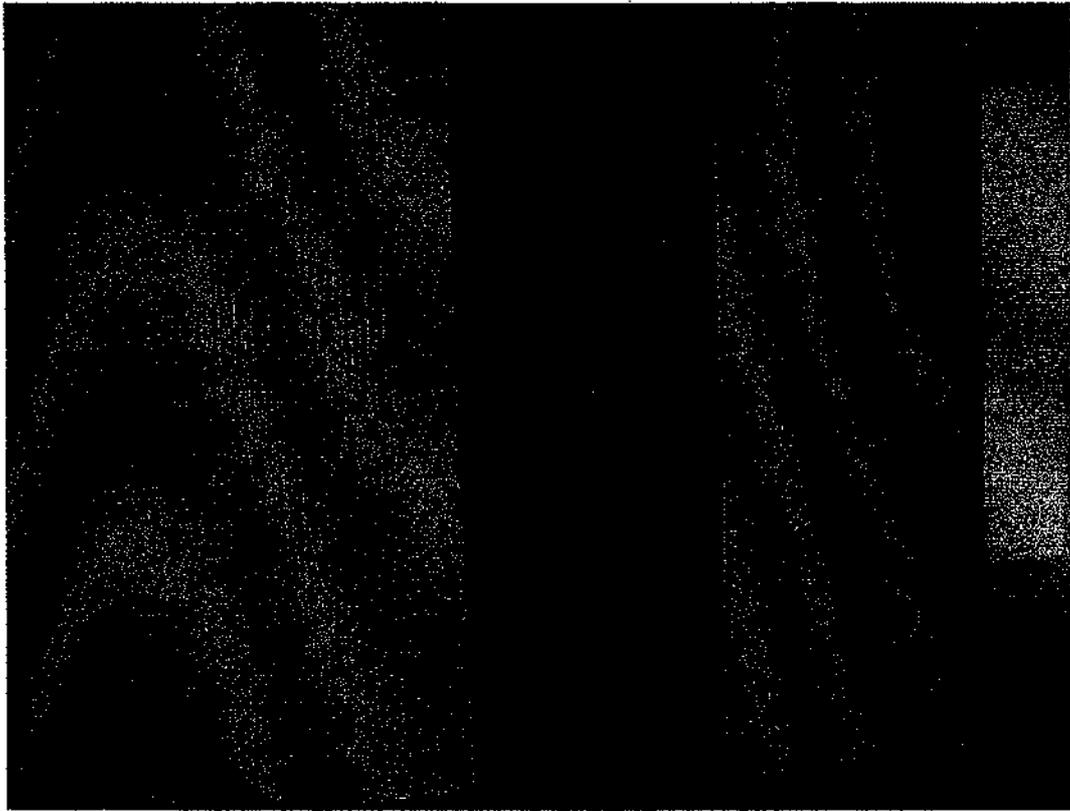
FOTO DEL LOTTO 1°



CUCINA-SOGGIORNO



BAGNO

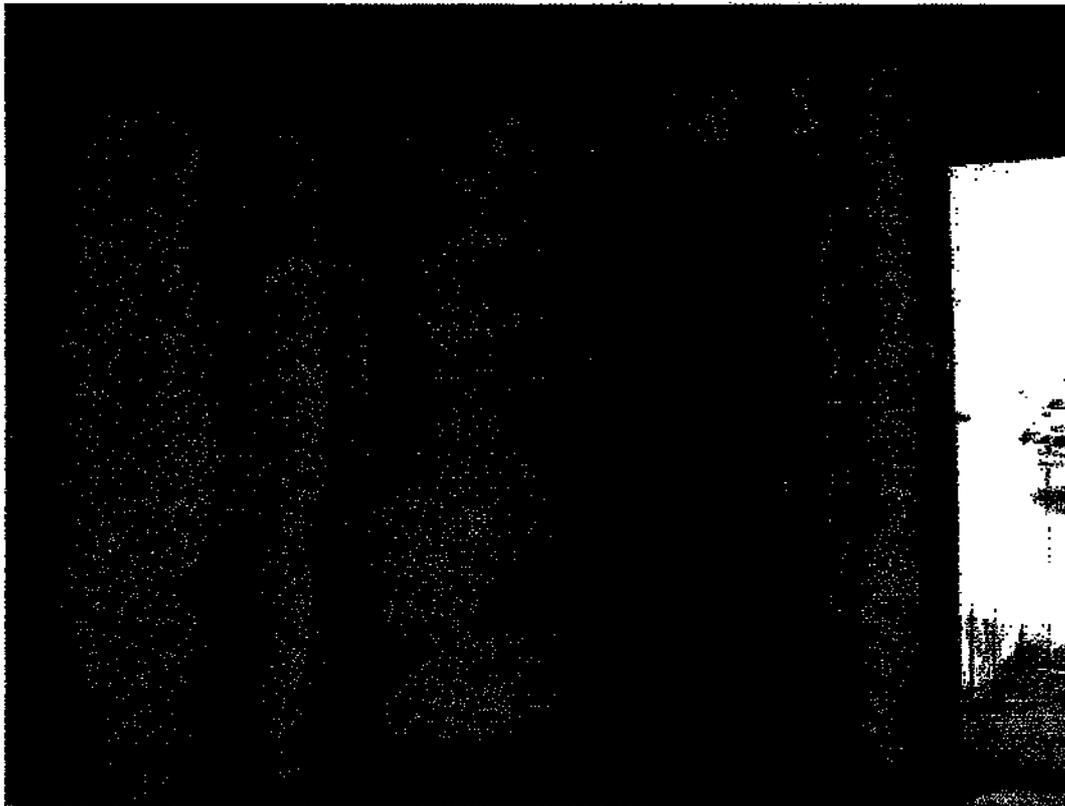


CAMERA

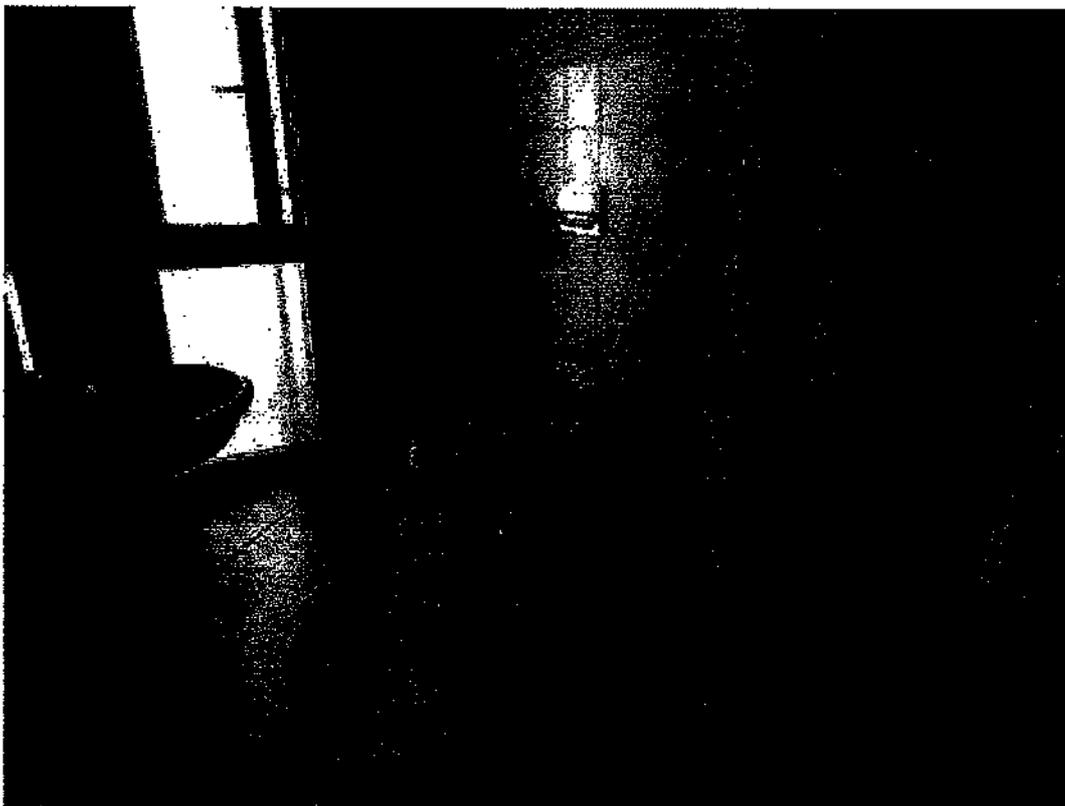


GARAGE SUB 72

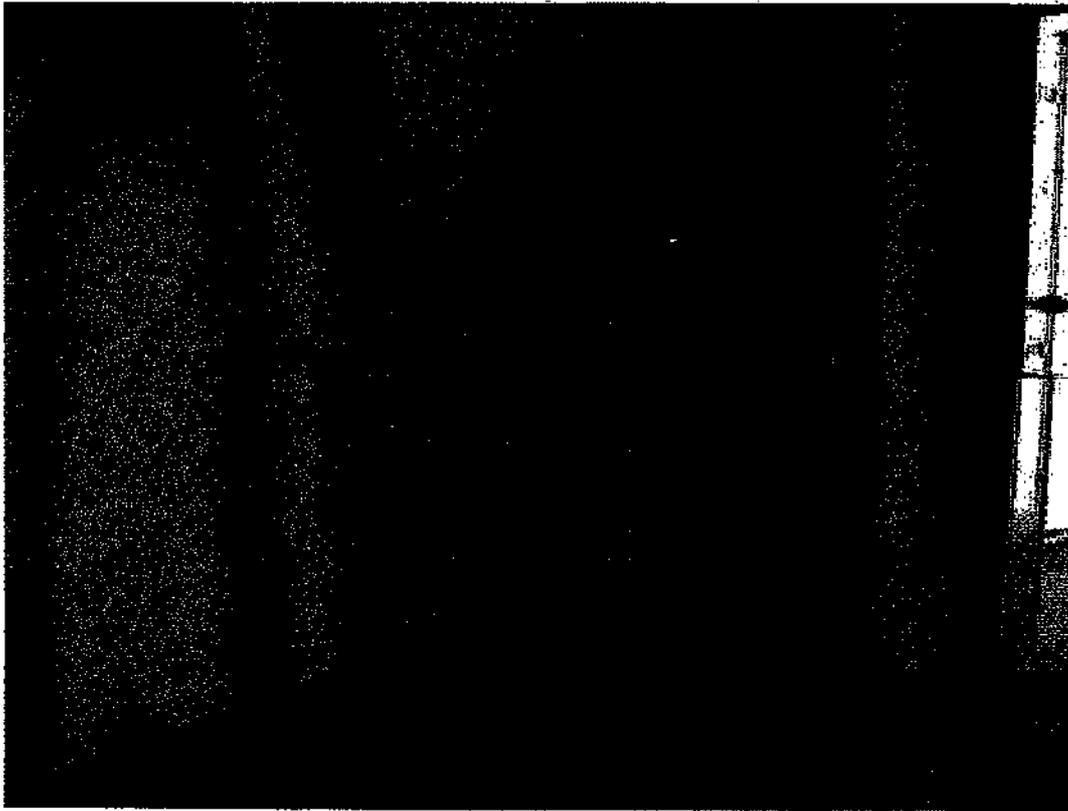
FOTO DEL LOTTO 2°



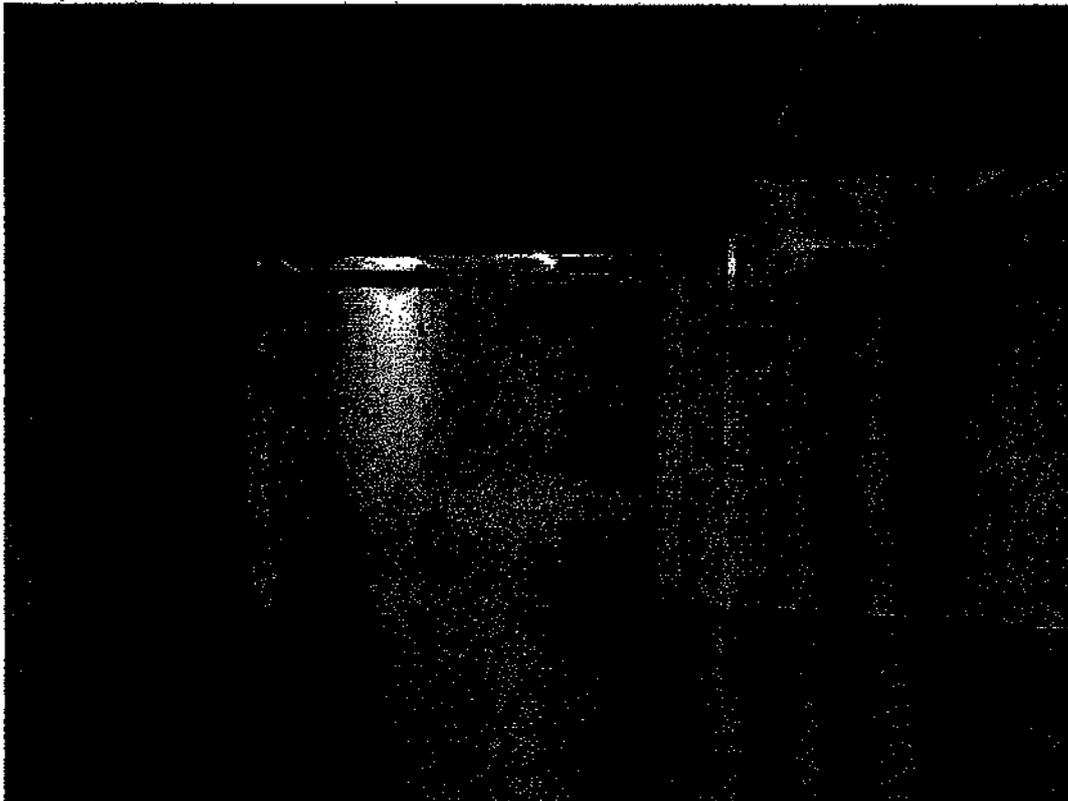
CUCINA-SOGGIORNO



BAGNO



CAMERA



GARAGE SUB 51

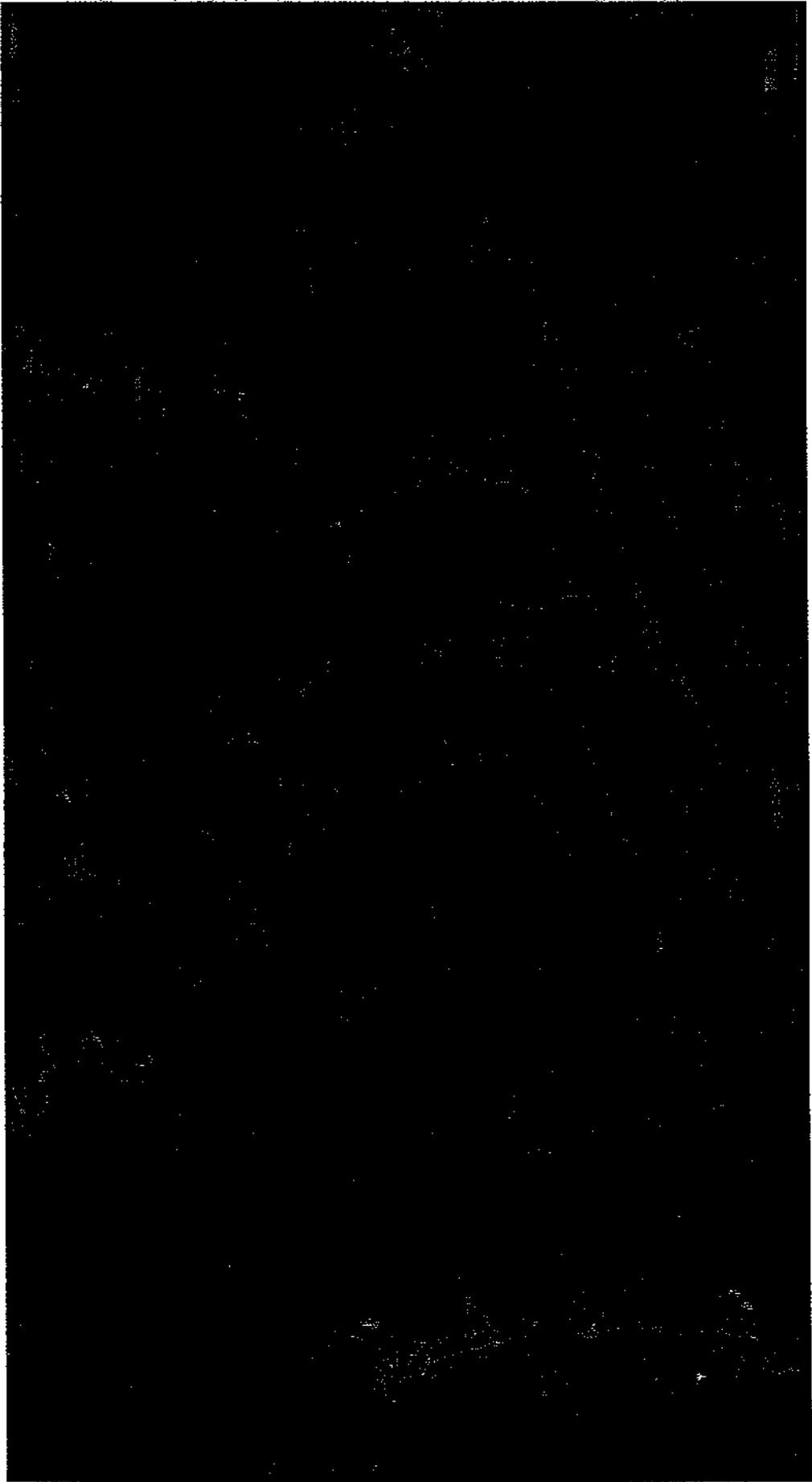
ALLEGATI:

2. Vista Satellitare con Stradario.

TRIBUNALE DI TREVISO	FALLIMENTO N°	SEZIONE
LOCATION MAP	213/2016	5.2
Perito Stimatore Geom. AUGUSTO ZILIO	DATA: 15/02/2017	
<small>E' vietata la riproduzione e/o la duplicazione di tutto o in parte di questo documento, se non autorizzata dal geom. Augusto Zilio (L. 22/04/1941 n°633 Codice Civile Titolo IX Capo I Art. 2575-2578)</small>		

ALLEGATO N° 02





ALLEGATI:

3. Visura Catastale.
4. Estratto di Mappa in scala 1/2000.
5. Elaborato Planimetrico.
6. Elenco Subalterni.
7. Planimetria catastale appartamento sub 23.
8. Planimetria catastale garage sub 72.
9. Planimetria catastale appartamento sub 46.
10. Planimetria catastale garage sub 51.

TRIBUNALE DI TREVISO	FALLIMENTO N°	SEZIONE
DOCUMENTAZIONE CATASTALE	213/2016	5.3
Perito Stimatore Geom. AUGUSTO ZILIO	DATA: 15/02/2017	
<small>E' vietata la riproduzione e/o la duplicazione di tutto o in parte di questo documento, se non autorizzata dal geom. Augusto Zilio (L. 22/04/1941 n°633 Codice Civile Titolo IX Capo I Art. 2575-2578)</small>		



Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 06/12/2016

Data: 06/12/2016 - Ora: 18.04.00
Visura n.: T372664 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Denominazione: SECH COSTRUZIONI METALLICHE S.R.L. Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di VICENZA
Soggetto individuato	SECH COSTRUZIONI METALLICHE S.R.L. con sede in REFRONTOLO C.F.: 04543390266

1. Unità Immobiliari site nel Comune di ISOLA VICENTINA (Codice E354) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		8	1419	46			A/2	2	2,5 vani	Totale: 50 m ² Totale escluse aree scoperte**: 50 m ²	Euro 206,58	VIA G. MARCONI piano: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		8	1419	51			C/6	2	15 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 17,82	VIA G. MARCONI piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Totale: vani 2,5 m² 15 Rendita: Euro 224,40

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	SECH COSTRUZIONI METALLICHE S.R.L. con sede in REFRONTOLO MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 24/09/2015 protocollo n. V10141428 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/09/2015 Repertorio n.: 10526 Rogante: SCIOLI GIUSEPPE Sede: MONTEBELI LUNA, Registrazione: Sede: ISS Volume: IT n: 6543 del 29/09/2015 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 4901.1/2015)	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		CODICE FISCALE 04543390266*



Provincia di Vicenza
 Provinciale - Territorio

Data: 06/12/2016 - Ora: 18.04.00
 Fine
 Visura n.: 1372664 Pag: 2

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 06/12/2016

Fabbricati sito nel Comune di ISOLA VICENTINA(Codice E354) - Catasto dei Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
8	1419	23			A/2	2	3 vani	Totale: 64 m ² Totale escluse aree scoperte*: 62 m ²	Euro 247,90	VIA G. MARCONI piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
8	1419	72			C/6	2	15 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 17,82	VIA G. MARCONI piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

m² 15 Rendita: Euro 265,72

egli immobili indicati al n. 2

DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
04543390266*		(1) Proprieta' per 1/1	
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/01/2016 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/02/2016 Repertorio n.: 4943 Rogame: TRENTIN DIEGO Sede: VICENZA			
Registrazione: Sede: Volume: IT COMPRAVENDITA (n. 775.1/2016)			

le: vani 5,5 m² 30 Rendita: Euro 490,12

Tributi erariali: Euro 0,90

ica

le: Validato in Anagrafe Tributaria

io escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
edimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vicenza**

Dichiarazione protocollo n. VI0434168 del 18/12/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Isola Vicentina

Via Guglielmo Marconi

ALLEGATO N° 08

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 1419

Subalterno: 72

Compilata da:
Ambrosi Giampaolo

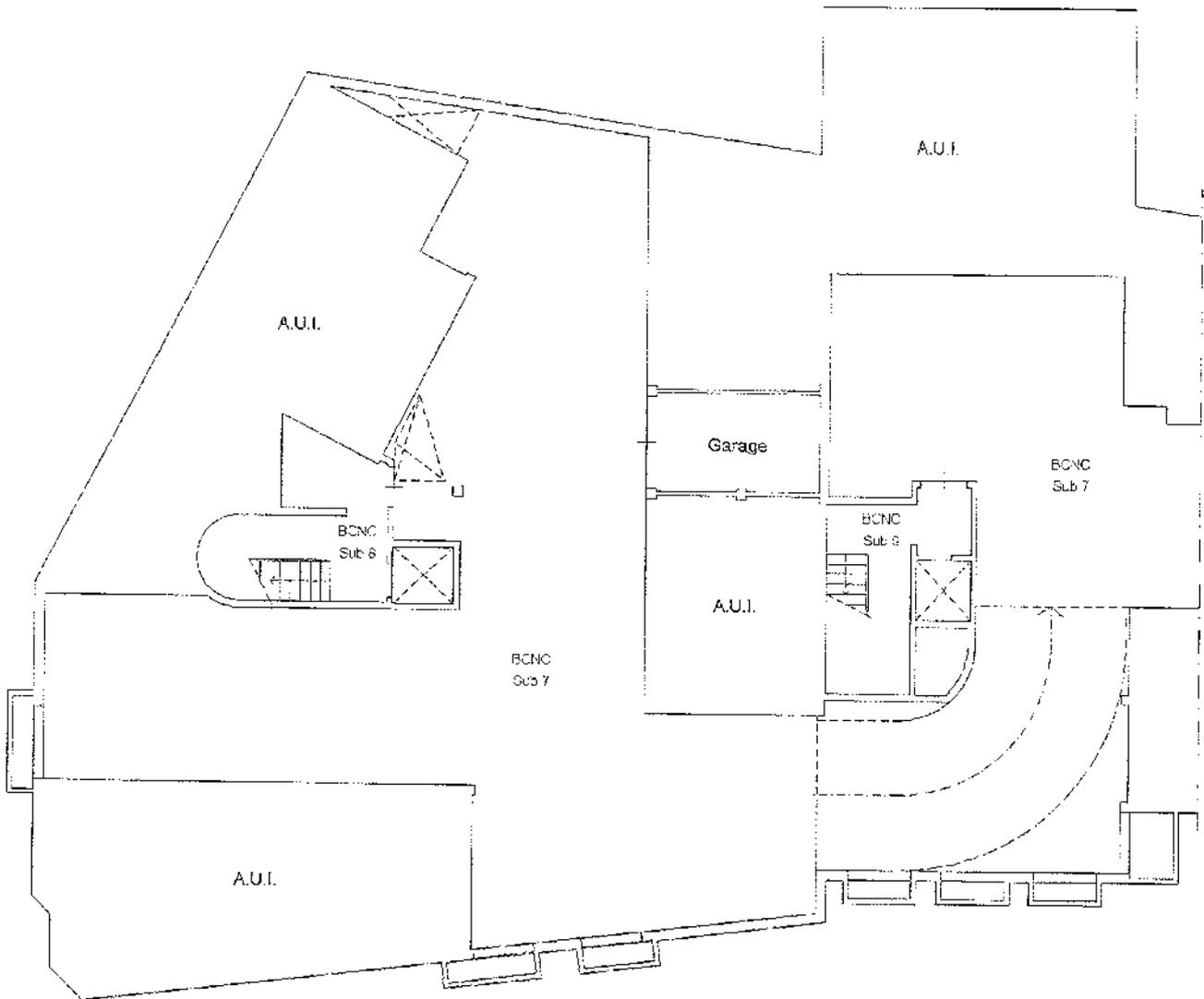
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Vicenza

N. 1877

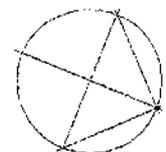
Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO INTERRATO

H = 240



Ultima planimetria in atti

Data: 06/12/2016 - n. T379147 - Richiedente: ZLIGST56T19Z401X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/12/2016 - Comune di ISOLA VICENTINA (E354) - < Foglio: 8 - Particella: 1419 - Subalterno: 72 >
VIA G. MARCONI piano: S1;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vicenza**

Dichiarazione protocollo n. VI0434168 del 18/12/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Isola Vicentina

Via Guglielmo Marconi

ALLEGATO N° 09

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 1419

Subalterno: 46

Compilata da:

Ambrosi Giampaolo

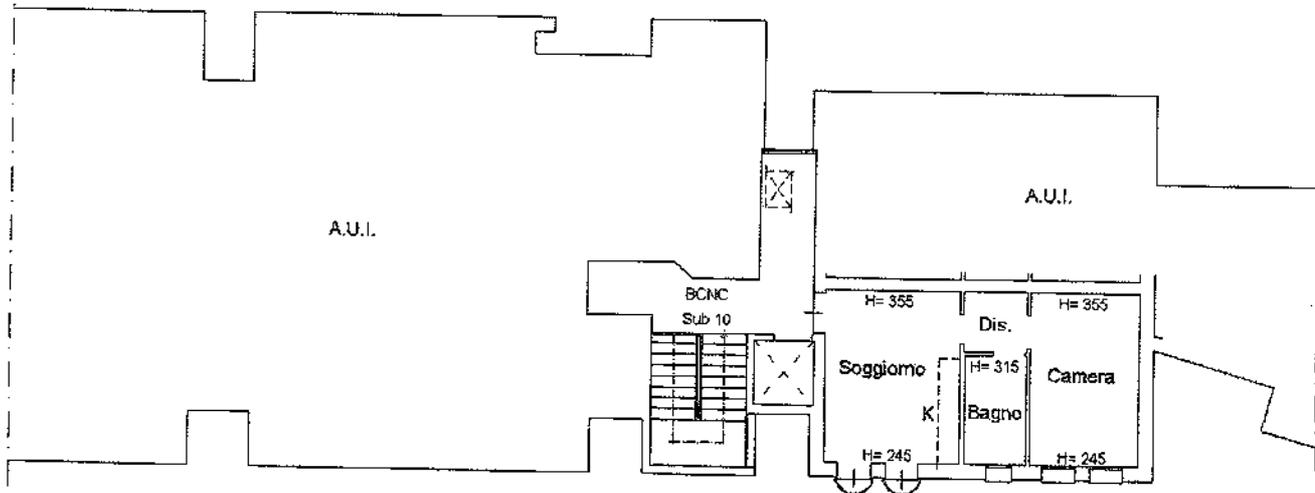
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Vicenza

N. 1877

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SECONDO

Ultima planimetria in atti

Data: 06/12/2016 - n. T379143 - Richiedente: ZLIGST56T19Z401X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/12/2016 - Comune di ISOLA VICENTINA (B354) - < Foglio: 8 - Particella: 1419 - Subalterno: 46 >
VIA G. MARCONI piano: 2;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Vicenza

Dichiarazione protocollo n. VI0434168 del 18/12/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Isola Vicentina

Via Guglielmo Marconi

ALLEGATO N° 10

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 1419

Subalterno: 51

Compilata da:
Ambrosi Giampaolo

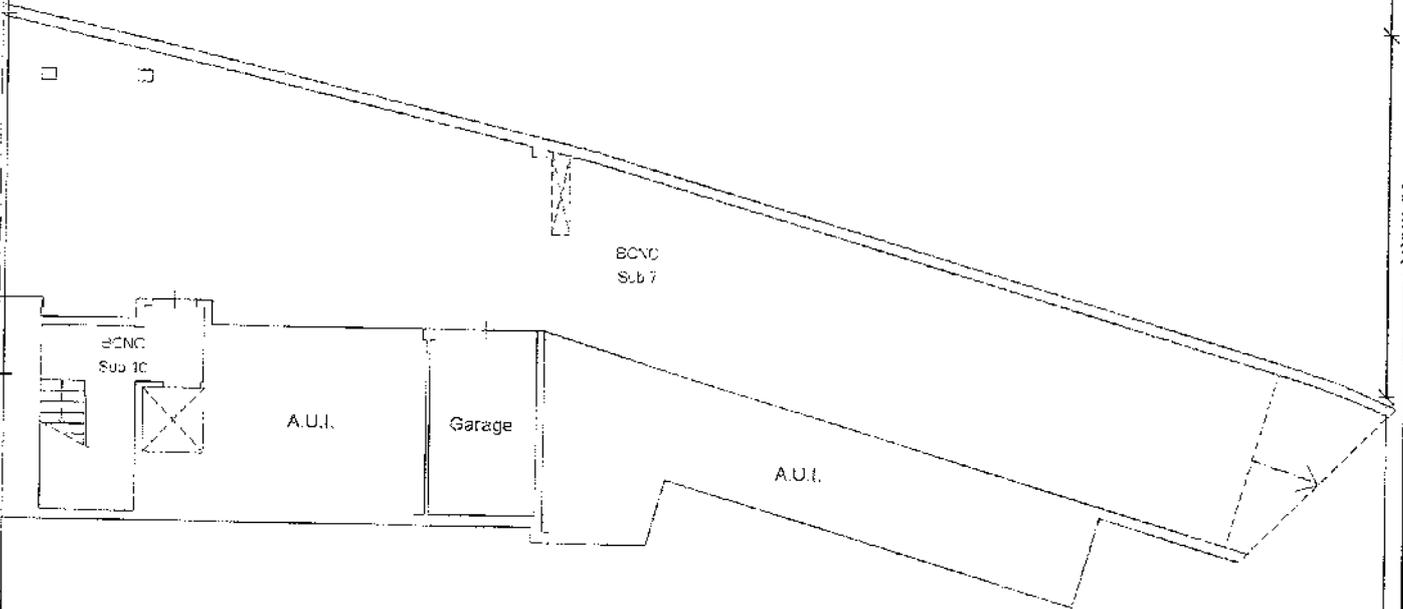
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Vicenza

N. 1877

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO INTERRATO

H = 250



Ultima planimetria in atti

Data: 06/12/2016 - n. T379145 - Richiedente: ZLIGST56T19Z401X

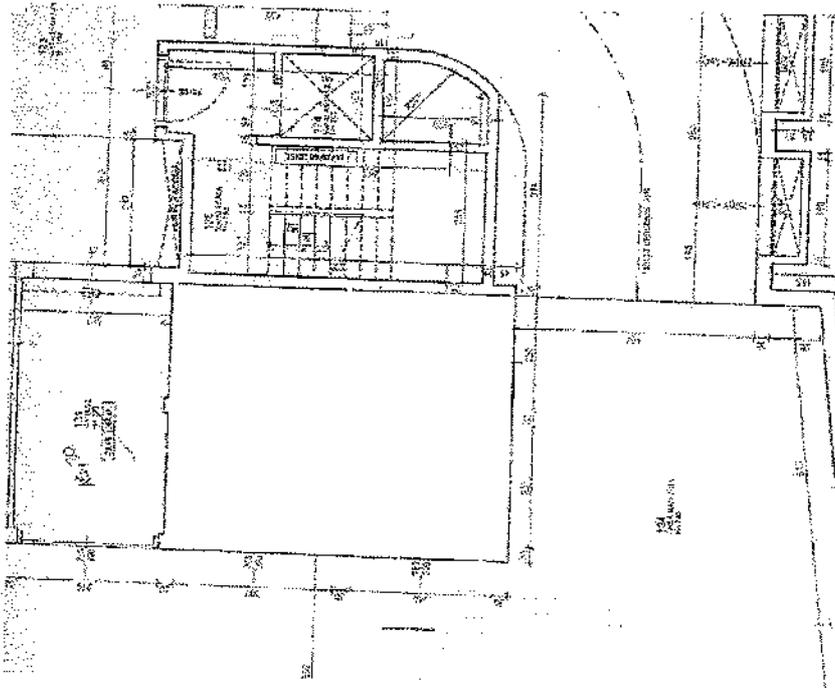
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/12/2016 - Comune di ISOLA VICENTINA (E354) - < Foglio: 8 - Particella: 1419 - Subalterno: 51 >
VIA G. MARCONI piano: S1;

ALLEGATI:

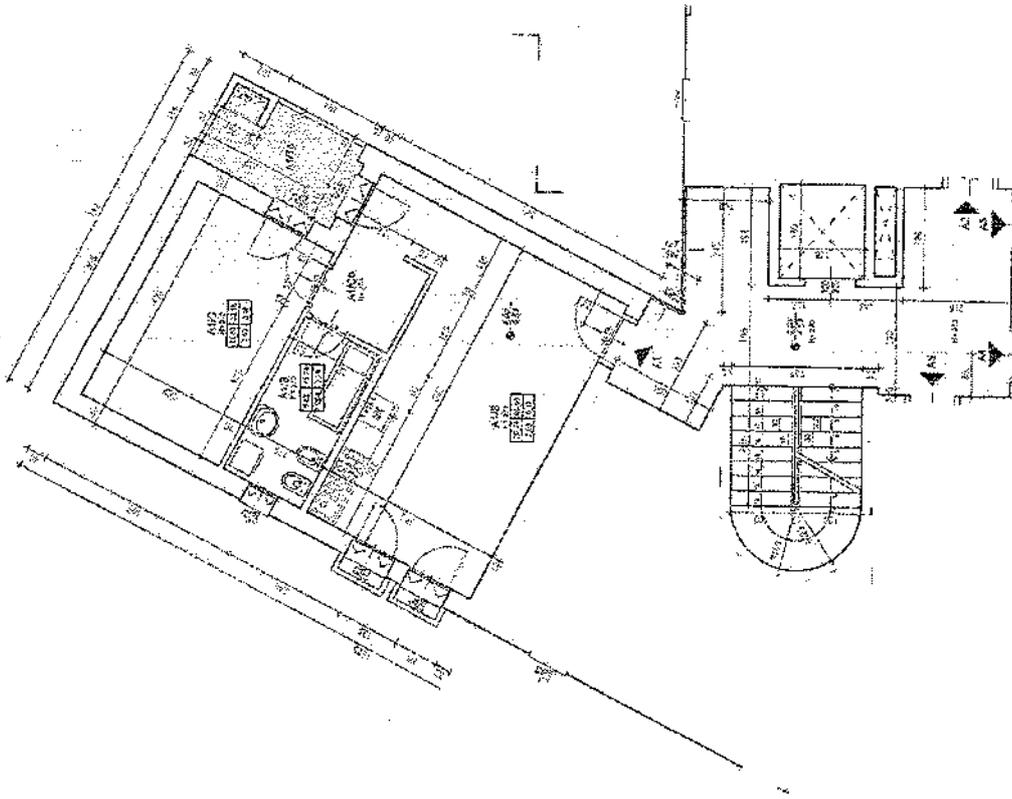
- 11. Pianta appartamento sub 23.
- 12. Pianta garage sub 72.
- 13. Pianta appartamento sub 46.
- 14. Pianta garage sub 51.

TRIBUNALE DI TREVISO	FALLIMENTO N°	SEZIONE
ELABORATI GRAFICI	213/2016	5.4
Perito Stimatore Geom. AUGUSTO ZILIO	DATA: 15/02/2017	
<small>E' vietata la riproduzione e/o la duplicazione di tutto o in parte di questo documento, se non autorizzata dal geom. Augusto Zilio (L. 22/04/1941 n°633 Codice Civile Titolo IX Capo I Art. 2575-2578)</small>		

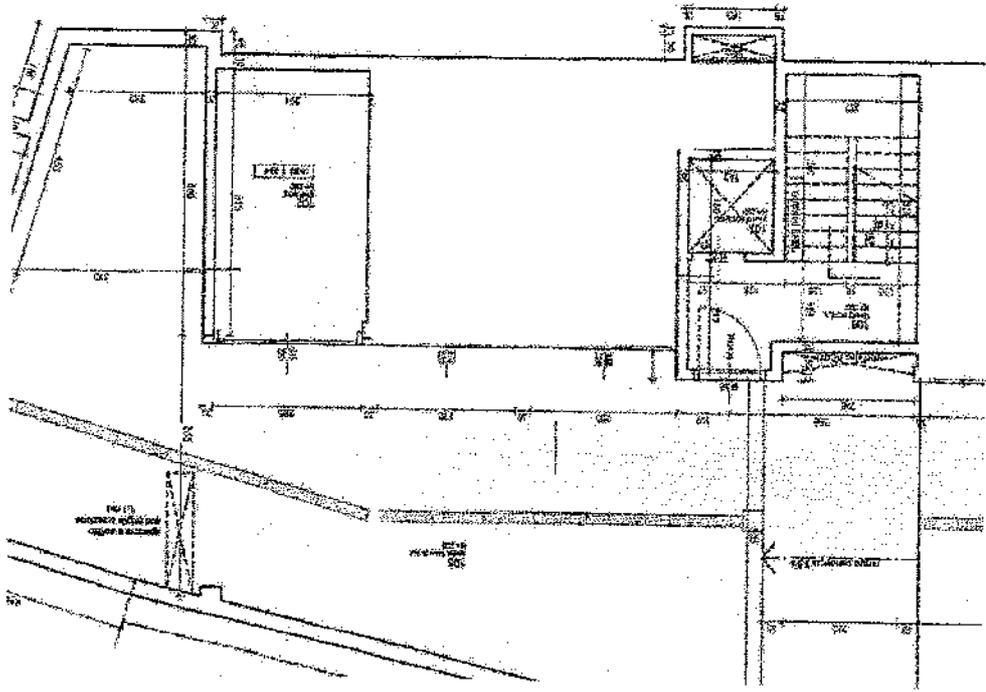


PIANTA PIANO INTERRATO sub 72

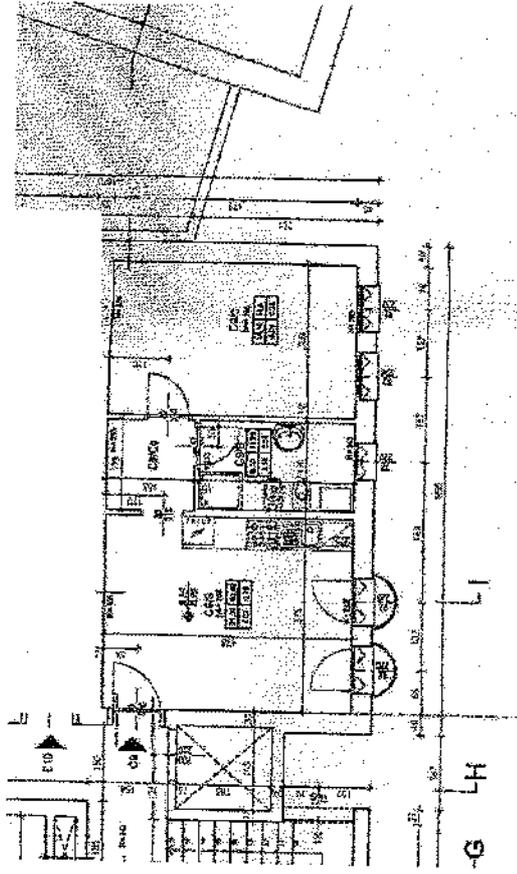
AZ	studio design	augusto zilio
	via edificio n. 11/1 CASFILLE (TV)	tel. 0423/569382
geometra@augustozilio.it		
ditta:	TRIBUNALE DI TREVISO	comune: ISOLA D'ADRENTE
oggetto: FALLIMENTO N° 213/2016		
LOTTO 1		
scala:	1/100	data: 05/09/2017
<small>È vietata la riproduzione e/o la diffusione di tutto o in parte di questo documento, se non autorizzata dal Geom. Augusto Zilio (L. 22/04/1991 n° 638 Codice Civile Titolo IX Capo I art. 2515-2516).</small>		
	LOTTO	ALLEGATO
	1	11-12



PIANTA PIANO PRIMO sub 23



PIANTA PIANO INTERRATO sub 51



PIANTA PIANO SECONDO sub 46

AZ	studio design	augusto zilio
	via edificio n.11/1 CASELLE (TV)	tel. 0423/669382
geometra@augustozilio.it		
ditta: TRIBUNALE DI TREVISO		comune: ISOLA VICENTINA
oggetto: FALLIMENTO N° 213/2016		
LOTTO 2		
scale: 1/100	data: 05/02/2017	ALLEGATO
E' vietata la riproduzione e/o la duplicazione di tutto o in parte di questo documento, se non autorizzata dal geom. Augusto Zilio (L. 22/04/1941 n° 633 Codice Civile Titolo IX Capo I art. 2575-2578)		2
		13-14

ALLEGATI:

15. Estratto dal Piano degli Interventi in scala 1/1000.
16. Estratto delle N.T.O.
17. Richiesta di accesso agli atti comunali.
18. Permesso di costruire n° P/77/2006.
19. Denuncia di inizio attività n° 63/06.
20. Parere VV.FF. di conformità antincendio del progetto.
21. Denuncia di inizio attività n° 158/07.
22. Denuncia di inizio attività n° 184/07 ed elaborati grafici.
23. Autorizzazione beni paesaggistici e ambientali.
24. Autorizzazione allacciamento alla pubblica fognatura.
25. Certificato di conformità dell'impianto elettrico parti comuni.
26. Certificato di conformità dell'impianto elettrico appartamenti.
27. Relazione materiali impiegati negli impianti di riscaldamento, idrico-sanitari e gas.
28. Dichiarazione conformità impianti riscaldamento, idrico-sanitari e gas appartamento A1.
29. Dichiarazione conformità impianti riscaldamento, idrico-sanitari e gas appartamento C9.
30. Dichiarazione di fine lavori.
31. Dichiarazione ai sensi dell'articolo 25 DPR 380.
32. Dichiarazione di conformità in materia di accessibilità.
33. Dichiarazione di conformità caratteristiche di isolamento termico.
34. Dichiarazione di conformità alla legge 10 della qualificazione energetica.
35. Richiesta certificato di prevenzione incendi.
36. Inizio attività dell'autorimessa.
37. Permesso di agibilità n° n° AG/75/2009.
38. Attestato di Qualificazione Energetica del sub 23.
39. Attestato di Qualificazione Energetica del sub 46.

TRIBUNALE DI TREVISO	FALLIMENTO N°	SEZIONE
DOCUMENTAZIONE URBANISTICA	213/2016	5.5
Perito Stimatore Geom. AUGUSTO ZILIO	DATA: 15/02/2017	
<small>E' vietata la riproduzione e/o la duplicazione di tutto o in parte di questo documento, se non autorizzata dal geom. Augusto Zilio (L. 22/04/1941 n°633 Codice Civile Titolo IX Capo I Art. 2575-2578)</small>		

ALLEGATO N° 15

ISOLA VICENTINA 2016

P.R.G./P.I.



Tav.
n. 13 3 a

PRG/PI - centro storico Isola centro

Piano Regolatore Generale / Piano degli Interventi
Variante n. 6 (fase I)
(art. 18 della L.r. 11/2004)

scala 1: 1000

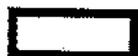
gennaio 2016 - Approvazione e riadozione parziale zona D1 n. 14

AUA
URBANISTICA E AMBIENTE
Pianificazione locale
Consorzio Intercomunale
Studio Provincia 1316 - 36122 Vicenza
tel. 0444 620490 fax 0444 6637845
e-mail: 1316@uaa.com
poc: fermando.rossi@uaa.com
www.uaa.com
urb@uaa.com

Realizzazione GIS con Intergraph GeoMedia
STUDIO LUCA ZANELLA INGEGNERE
33100 UDINE via XXIV marzo n.19 studio@znl.it

LEGENDA

GENERALITA' DEGLI INTERVENTI



perimetro Centri Storici



riferimento dei prospetti

CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI



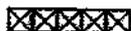
sagome limite nuovi edifici (piante)



sopraelevazioni di 1 piano



demolizione vincolante al cambio d'uso o alla nuova edificazione



portici



allineamenti di gronda



elementi puntuali significativi

INTERVENTI SULL'ESISTENTE EDIFICATO



unità minime di intervento



tutti gli interventi



restauro filologico



risanamento conservativo



restauro propositivo



ristrutturazione parziale di tipo A



ristrutturazione parziale di tipo B



ristrutturazione globale



demolizione e ricostruzione



demolizione senza ricostruzione

CONTESTO PRG/PI



zone B - di edilizia residenziale esistente e di completamento



zone C1 - intermedia di espansione di aree parzialmente edificate



zone C1c - residenziale di completamento rada



zone C2 - di espansione residenziale



zone C2 speciale - Residenziale integrata nell'ambito del centro polifunzionale di Vallorcoba



zone D1 - industriale, artigianale, e commerciale di completamento



zone D2 - industriale, artigianale, e commerciale di espansione



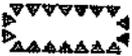
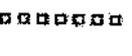
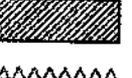
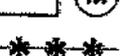
zone D speciale - miglioramento qualità urbana e territoriale

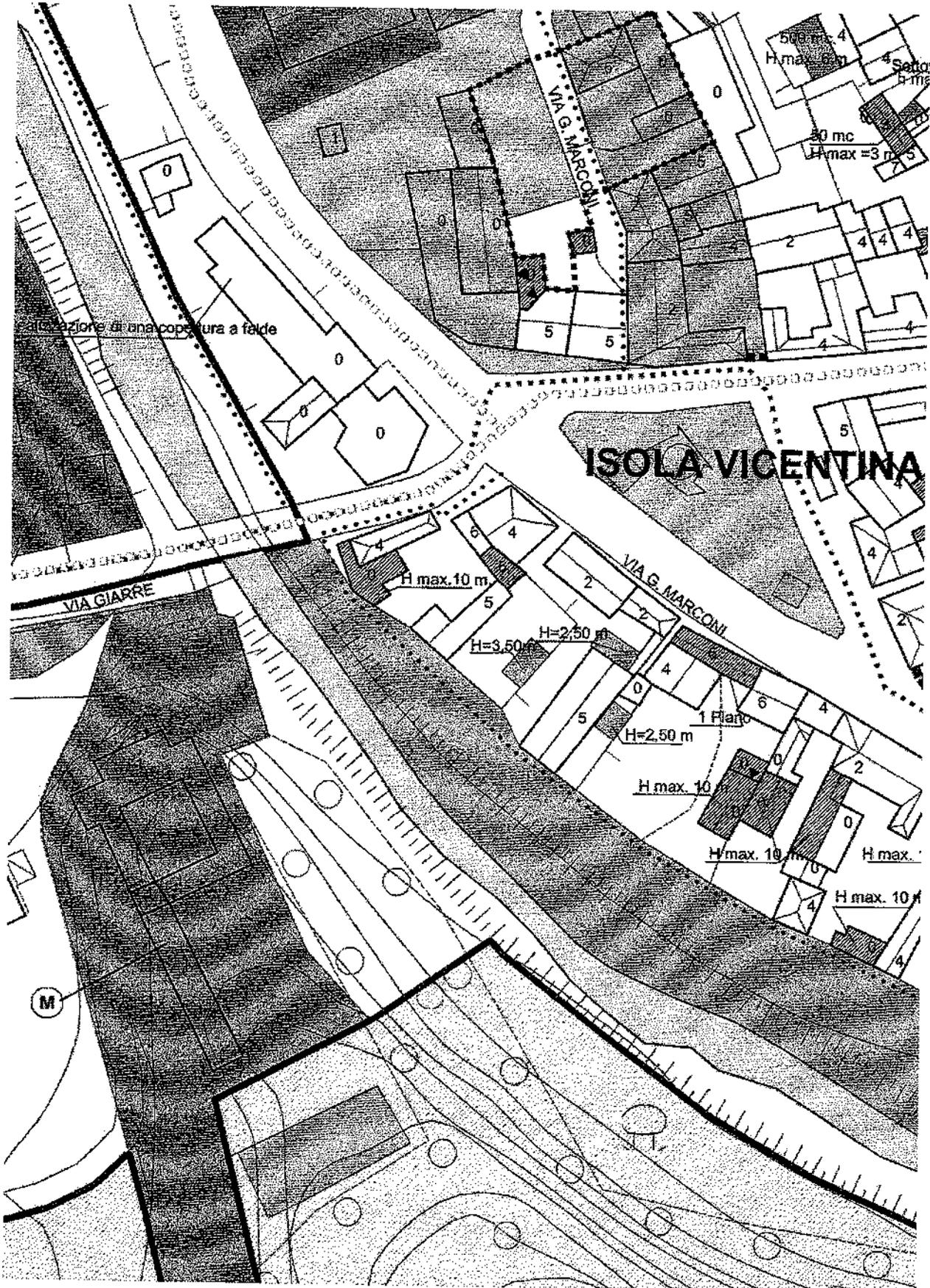


zone D3 - commerciale, direzionale, produttiva



zone D4 - produttiva di riconversione

-  ambito di pertinenza delle fornaci
-  sottozona E1
-  sottozona E2
-  sottozona E3
-  sottozona E4 ed E4*
-  sottozona E4.C1
-  Edificazione diffusa
-  aree per l'istruzione
-  aree per attrezzature di interesse comune
-  aree per spazi pubblici attrezzati a parco, gioco e sport
-  centro tecnico sportivo
-  zona a parco naturale
-  aree per parcheggi
-  aree per emergenza legate alla protezione civile
-  aree per chiese e servizi religiosi
-  aree per servizi integrati scuola dell'infanzia e attrezzature di interesse comune
-  sentiero natura
-  piste ciclabili
-  percorsi pedonali
-  esistente di progetto viabilità stradale
-  confine comunale
- VINCOLI**
-  verde privato
-  vincolo ambientale paesaggistico
-  vincolo monumentale
-  parchi e giardini storici e spazi scoperti privati di interesse storico ambientale
- VARIE**
-  corsi d'acqua
-  aree di relazione pubblica
-  obbligo di strumento urbanistico attuativo
-  Ambito di progettazione unitaria



ISOLA VICENTINA 2015

P.R.G./P.I.



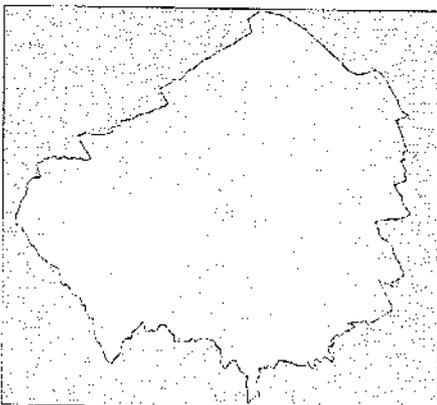
NTO

ALLEGATO N° 16

PRG/P.I. - NORME TECNICHE OPERATIVE

Piano Regolatore Generale / Piano degli Interventi
Variante n. 6 (fase 1)
(art. 18 della L.r. 11/2004)

ottobre 2015 - Adozione



AUA
URBANISTICA E AMBIENTE
Fernando Lucato urbanista
Strada Postumiz 150 - 36100 Vicenza
Tel. 0444 835562 - fax 0444 1897945
email: flucato@auaproject.com
pec: fernando.lucato@archivestudio.com
www.aurbanistica.com
Collaboratori: Lucio D'Albi, Franco, Pierluigi Mazzari

ART. 21 – ZONA A DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO

1. Disposizioni generali

1.1 E' costituita dai nuclei antichi dei centri abitati. In questa zona gli interventi sono possibili soltanto entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni seguenti, differenziate in relazione alle diverse categorie tipologiche alle quali appartengono gli edifici.

1.2 In queste zone il P.I. si attua per I.E.D., previa progettazione unitaria se ricadenti negli ambiti unitari di progetto riportati nelle tavole di Piano 1:1000 e previo Piano di Recupero nelle zone dichiarate di degrado, in attuazione della specifica normativa relativa alle aree significative.

1.3 Le tavole 1:1000 di progetto del P.I. indicano per ogni parte del territorio significativa agli effetti della composizione urbanistica ed edilizia gli interventi ammessi sulle aree, urbanizzate e non, sugli edifici, sulle infrastrutture ed attrezzature, attraverso simbologie alle quali corrispondono modalità, tipi, caratteri espressi nei vari paragrafi e negli articoli specifici.

1.4 Per l'ambito riportato nelle tavole di Piano (area municipio), la trasformazione edilizia è subordinata alla predisposizione di un PUA unitario con previsioni planivolumetriche, nel rispetto delle seguenti prescrizioni come evidenziate nelle planimetrie allegate (alla fine delle presenti norme: demolizioni – prescrizioni progettuali – esemplificazioni progettuali):

- Volumetria massima realizzabile: è quella indicata per ciascun corpo di fabbrica (1 – 2), ed è comprensiva del volume esistente;
- Altezza massima: è quella indicata per ciascun corpo di fabbrica, ove un piano ha l'altezza prevista dal R.E. e "st" corrisponde ad un sottotetto abitabile;
- Limite di massimo ingombro: indicata il limite di massimo ingombro all'interno del quale va collocata la volumetria massima realizzabile, con possibili scostamenti non superiori al 10%.

2. Destinazioni d'uso

2.1 Salvo le destinazioni d'uso e i limiti di edificazione e utilizzazione stabiliti nelle tavole di piano, sono ammesse le destinazioni d'uso della zona residenziale e comunque compatibili con i caratteri e i valori degli immobili tra quelle elencate all'art. 18.

3. Disposizioni particolari

3.1. Qualora nelle planimetrie di Piano fosse prevista l'edificazione a distanza inferiore a quella della disciplina generale, l'indicazione planivolumetrica è prevalente configurandosi come "intervento disciplinato puntualmente" ai sensi dell'art. 17, comma 3 della L.r. 11/2004. ~~di 1,5m dal confine di proprietà, prima del rilascio del titolo abilitativo deve essere prodotto l'assenso del confinante tramite atto registrato e trascritto~~

3.2. In queste zone qualunque intervento è subordinato al pieno rispetto di quanto indicato nelle singole schede B e nelle tavole delle zone significative e in particolare ai singoli gradi di protezione assegnati ad ogni unità minima d'intervento.

3.3. Gli interventi previsti all'interno degli ambiti di progettazione unitaria dovranno essere attuati nel rispetto delle seguenti prescrizioni, previa la sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo di cui all'art. 21 della L.R. 11/04, in cui in particolare, sia stabilito l'impegno a realizzare gli interventi come previsto

e siano fissati i criteri per un equo riparto degli oneri e dei benefici secondo quanto stabilito all'articolo 35 della legge stessa:

3.4 ambito località Brasco (tav. 13.3.f):

- Le aree di sosta, nel rapporto di 1,0mq/mq di superficie lorda di pavimento delle funzioni non residenziali, saranno comuni sia per l'attività ricettiva turistica esistente che per quella in ampliamento e usufruiranno del medesimo accesso dalla viabilità pubblica;
- La recinzione sarà tipologicamente uniforme su tutto il fronte strada, con preferenza per l'adozione di siepi ed alberature che ripropongano le tradizionali suddivisioni fondiari; eventuali muri di sostegno saranno rivestiti in sasso/pietra in analogia alle «masiere» esistenti;
- Dovrà essere posta particolare cura nella definizione della quota di imposta delle coperture al fine di preservare la percezione visiva verso la pianura dal punto panoramico dell'incrocio tra via Lombarda e via Bellavista;
- Dovrà essere predisposto uno studio accurato per il trattamento dei reflui – in quanto la zona è priva di fognature – privilegiando soluzioni a ridotto impatto ambientale quali la fitodepurazione secondo le indicazioni che saranno fornite dall'Ufficio Tecnico.

3.5 ambito località Povoli (tav. 13.3.f):

- Gli accessi diretti da via Bellavista saranno al massimo due (uno ogni due lotti), con utilizzo preferenziale degli accessi già esistenti per ogni proprietà, il sentiero natura riportato in planimetria avrà una sezione di almeno 1,5 m e correrà parallelamente a via Bellavista;
- La recinzione sarà tipologicamente uniforme su tutto il fronte strada, con preferenza per l'adozione di siepi ed alberature che ripropongano le tradizionali suddivisioni fondiari; eventuali muri di sostegno saranno rivestiti in sasso/pietra in analogia alle «masiere» esistenti;
- Il colmo di copertura sarà parallelo alle curve di livello, in analogia agli edifici circostanti;
- Dovrà essere predisposto uno studio accurato per il trattamento dei reflui – in quanto la zona è priva di fognature – privilegiando soluzioni a ridotto impatto ambientale quali la fitodepurazione secondo le indicazioni che saranno fornite dall'Ufficio Tecnico.

3.6 ambito località Zordani (tav. 13.3.g):

- Non è ammessa l'apertura di nuovi accessi diretti su via Vallugana, potendosi riutilizzare valorizzandolo, l'antico percorso di uso pubblico che attraversa l'area;
- La recinzione sarà tipologicamente uniforme su tutto il fronte strada, con preferenza per l'adozione di siepi ed alberature che ripropongano le tradizionali suddivisioni fondiari; eventuali muri di sostegno saranno rivestiti in sasso/pietra in analogia alle «masiere» esistenti;
- Il colmo di copertura sarà parallelo alle curve di livello ed omogeneo per tutti gli edifici;
- Dovrà essere predisposto uno studio accurato per il trattamento dei reflui – in quanto la zona è priva di fognature – privilegiando soluzioni a ridotto impatto ambientale quali la fitodepurazione secondo le indicazioni che saranno fornite dall'Ufficio Tecnico.

3.7 ambito località San Lorenzo (tav. 13.3.g):

- Deve essere previsto un unico accesso comune sulla strada comunale;
- le recinzioni saranno tipologicamente uniformi su tutto il fronte visibile dalla strada, con preferenza per l'adozione di siepi ed alberature che ripropongano le tradizionali suddivisioni fondiari; eventuali muri di sostegno saranno rivestiti in sasso/pietra in analogia alle «masiere» esistenti;
- il colmo di copertura sarà parallelo alle curve di livello ed omogeneo per tutti gli edifici;
- dovrà essere predisposto uno studio accurato per il trattamento dei reflui – in quanto la zona è priva di fognature – privilegiando soluzioni a ridotto impatto ambientale quali la fitodepurazione secondo le indicazioni che saranno fornite dall'Ufficio Tecnico.

E' consentito su tutti gli edifici esistenti il recupero a fini abitativi di volumi destinati all'uso agricolo, altre destinazioni d'uso come quelle ricettive e quelle relative all'artigianato di servizio, a deposito e a magazzino, devono essere tipologicamente compatibili con gli edifici interessati.

Il perimetro delle Unità Minime d'Intervento potrà essere modificato sulla base dell'analisi filologica preliminare alla progettazione e potrà essere precisato in sede di rilascio del permesso di costruire.

La disciplina degli interventi è definita dall' Art. 22 che gradua le tipologie e le modalità di intervento secondo le classi di valore culturale e relativi gradi di tutela attribuiti alle singole unità minima d'intervento sulla base del valore emergente che le caratterizza.

5. L'intervento edilizio deve riferirsi ad un progetto unitario esteso all'intera unità minima d'intervento nel rispetto delle distanze stabilite dal Codice Civile ed essere realizzabile in modo coerente, con gli edifici di valore culturale; a tal fine il Comune sentita la Commissione Edilizia Locale per il Paesaggio, può imporre, anche nelle nuove edificazioni, altezze, distanze e allineamenti diversi da quelli stabiliti per le zone di appartenenza, nonché imporre l'uso di materiali, finiture e modalità di intervento coerenti con il carattere degli immobili di maggior valore culturale; per quanto concerne le tipologie e i materiali da utilizzarsi dovrà uniformarsi a quanto previsto, per le nuove costruzioni, al successivo art. 22.

6. Allo scopo di dotare le abitazioni esistenti delle autorimesse o di altri vani accessori mancanti, sono inoltre consentiti, mediante progettazione unitaria estesa all'intera unità minima d'intervento, con specifico piano di recupero, ampliamenti fino a 50 mc per alloggio, fatte salve le distanze previste dal Codice Civile.

7. In tutte le Unità Edilizie sono consentiti locali con altezza utile, superfici minime, rapporti di illuminazione e altezze del piano di calpestio dal piano di campagna, inferiori a quelli stabiliti dal Regolamento Edilizio, ai sensi del D.M. 9/6/89.

8. Per gli spazi scoperti, interni alle Unità Edilizie, deve essere garantita la salvaguardia e il recupero degli elementi di valore culturale, artistico, naturalistico o di particolare interesse anche per le tecniche costruttive usate.

9. E' sempre ammesso ricavare gli spazi a parcheggio in caso di interventi di ristrutturazione edilizia sulle aree scoperte di pertinenza dell'unità edilizia. In caso di ampliamento o di cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante del fabbricato, dovranno essere reperiti, anche se interrati, gli spazi a parcheggio pubblico quale standard primario e privato previsti dalle L. 122/89 : qualora ciò non fosse possibile, i relativi spazi dovranno essere monetizzati.

10. Analisi filologica

10.1 Tutti gli interventi, esclusi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono soggetti alla presentazione di un progetto basato sull'analisi filologica di tutti gli immobili esistenti nell'Unità Edilizia. Il progetto può riguardare anche parte degli immobili compresi nell'Unità Edilizia, ma deve essere riferito all'analisi dell'intera unità minima d'intervento.

10.2 L'analisi filologica può dimostrare valori diversi da quelli risultanti dal P.I.; in tal caso sono consentiti tipi di intervento corrispondenti alle classi di valore risultanti dall'analisi.

L'analisi filologica contiene:

- **l'analisi storica degli immobili**, con particolare riferimento alle trasformazioni subite dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
- **lo stato di fatto degli edifici**, mediante il rilievo quotato, la descrizione delle destinazioni d'uso e delle condizioni statiche ed igieniche, le informazioni sui materiali e sulle tecniche usate nella costruzione;
- **lo stato di fatto degli spazi scoperti**, mediante il rilievo del suolo e delle alberature, con specificazione delle specie arboree, delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente;
- **ogni altro documento necessario** per descrivere i caratteri storici e architettonici degli immobili interessati.

10.3 Le definizioni e l'approfondimento dei temi di indagine sarà valutata dal progettista in relazione al tipo e alla importanza dell'intervento. Il Comune si riserva comunque la facoltà di richiedere ulteriori approfondimenti mediante la produzione di elaborati, documenti, campionature, ritenuti necessari per la valutazione dell'intervento.

11. Disposizioni per la salvaguardia e riqualificazione degli spazi aperti al pubblico-riordino delle fronti edilizie

11.1 Gli interventi sulle fronti edilizie prospettanti gli spazi aperti al pubblico o da essi, comunque, visibili, devono essere rapportati e coordinati con gli interventi sugli spazi pubblici e di uso pubblico.

Ad integrazione della disciplina stabilita al successivo Art. 27, valgono i seguenti indirizzi di cui gli operatori pubblici e privati devono tenere conto, potendosi discostare solo per motivate ragioni:

- le fronti edilizie esistenti, comprese le coperture, vanno liberate dalle sovrapposizioni incongrue rispetto alle caratteristiche tipologiche e formali degli edifici e vanno riqualificate mediante il riordino dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici, comprese le antenne, la corretta progettazione degli abbaini e delle aperture di luce sulle falde di copertura, la verifica di compatibilità progettuale dei manufatti in adeguamento alle norme di sicurezza, la corretta installazione di insegne, bacheche, impianti pubblicitari, ecc. che esercitano un peso visivo nello spazio urbano;
- vanno mantenute le caratteristiche storiche, tipologiche e formali dei tetti, dei portici, delle aperture (finestre, ingressi, vetrine, ecc.) riportando, quando possibile, gli elementi che risultano incongrui per dimensione, forma, materiali e colori, entro i limiti degli impianti compositivi storici ed impiegando i materiali e le tecniche proprie o coerenti con quelle della tradizione locale;
- la scelta dei rivestimenti, degli intonaci, dei colori viene effettuata sulla base di campionature riferite agli elementi consolidati dell'immagine urbana.

12. Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli spazi pubblici o di uso pubblico

12.1 Tutti gli interventi, comprese le manutenzioni devono essere orientati al riordino unitario dell'immagine urbana e alla riqualificazione fisica e funzionale degli spazi aperti al pubblico, garantendo la conservazione dei caratteri morfologici e ambientali ed il recupero dei manufatti, degli elementi e dei segni che documentano la memoria storica del centro urbano. Pertanto gli interventi sugli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico, vanno rapportati e coordinati con gli interventi sulle fronti edilizie che ne determinano il contorno.

12.2 Attenzione particolare deve essere posta ai seguenti elementi:

- **spazi e percorsi pedonali**, da riordinare ed ampliare, con l'eliminazione delle barriere architettoniche, il recupero degli elementi originali o di interesse storico, l'impiego dei materiali propri e coerenti con quelli della tradizione locale;
- **illuminazione pubblica**, destinata non tanto a rispondere al generico bisogno di illuminare, ma soprattutto a sottolineare la specificità delle architetture, delle prospettive, delle quinte edificate, degli elementi naturali;
- **segnaletica di pubblica utilità ed altri dispositivi per l'informazione** evitando che l'affollamento delle diverse segnaletiche, le sovrapposizioni, la casualità, la qualità della grafica e dei supporti prevarichino l'identità dei luoghi storici;
- **componenti di arredo e manufatti funzionali** (fioriere, cabine telefoniche, pensiline e fermate dei mezzi pubblici, contenitori per rifiuti, ecc) la cui tipologia, qualità ed ubicazione devono essere adeguati alle esigenze dell'utenza.
- **aree di relazione pubblica** (coorti, slarghi, piazze, ecc.) è prescritto l'obbligo di tenerle libere da ogni ingombro e recinzione;

ART. 22 SCHEDE B COMPRESSE IN AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA E/O RELATIVE AD EDIFICI ISOLATI

1. Le Schede B individuano gli insediamenti urbani e rurali, le aggregazioni edilizie, i singoli edifici e manufatti che, con le rispettive aree e pertinenze, hanno particolari caratteristiche ambientali e architettoniche.

2. Disposizioni generali

2.1 Per le aree ed edifici ricadenti all'interno delle Schede B sono ammessi gli interventi puntuali indicati, nel rispetto del grado di tutela assegnato, dell'unità minima di intervento e delle prescrizioni previste dalle presenti norme.

2.2 Il perimetro delle unità minime d'intervento potrà essere variato sulla base dell'analisi filologica preliminare alla progettazione e sarà precisato in sede di rilascio del Permesso di Costruire o DIA.

2.3 La disciplina degli interventi è definita dall'art. 22 delle presenti norme, che gradua le tipologie e le modalità di intervento secondo le classi di valore culturale e relativi gradi di tutela attribuiti alle singole unità minima d'intervento sulla base del valore emergente che le caratterizza.

2.4 L'intervento edilizio deve essere realizzabile in modo coerente con gli edifici di maggiore valore culturale ubicati nelle immediate vicinanze. A tal fine, il Responsabile dell'Ufficio potrà imporre l'uso di materiali, finiture e modalità di intervento coerenti con il carattere degli immobili di maggior valore culturale.

2.5 I portici evidenziati nella cartografia dovranno essere valorizzati e, se occlusi, dovranno essere ripristinati gli elementi architettonici e la partitura originari.

2.6 Gli edifici contrassegnati con obbligo di demolizione devono essere demoliti contestualmente al cambio d'uso o alla costruzione dell'edificio subordinato ed il certificato di abitabilità o agibilità sarà rilasciato solo ad avvenuta demolizione dell'edificio.

2.7 Allo scopo di dotare le abitazioni esistenti delle autorimesse o di altri vani accessori mancanti, sono inoltre consentiti, mediante progettazione unitaria estesa all'intera unità minima d'intervento, con specifico piano di recupero, ampliamenti fino a 50 mc netti per alloggio. L'ampliamento dovrà rispettare le distanze indicate per le nuove edificazioni all'interno delle schede B e riportate al successivo art. 22, fatti salvi i diritti dei terzi, conformemente al Codice Civile e alle norme Igienico Sanitarie. Andranno privilegiati interventi che non pregiudichino, nascondano o deturpino gli edifici di pregio o l'intero complesso del Borgo o Contrada, ancorchè si tratti di architettura povera.

2.8 Negli spazi scoperti deve essere garantita la salvaguardia e il recupero degli elementi di valore culturale, artistico, naturalistico o di particolare interesse anche per le tecniche costruttive usate.

2.9 In caso di nuova edificazione, ampliamento, sopraelevazione o cambio di destinazione d'uso del fabbricato, dovranno essere reperiti, anche se interrati, gli spazi a parcheggio privato previsti dalle L. 122/89. E' sempre ammesso ricavare gli spazi a parcheggio sulle aree scoperte di pertinenza dell'unità edilizia. Per ogni nuovo alloggio deve essere reperito almeno un posto auto coperto di mq 15.

3. Prescrizione D.G.R. 3727 del 20/11/2007: sono riportate in cartografia.

4. Destinazioni d'uso

4.1 Destinazioni d'uso: per i fabbricati ricadenti in zone diverse da quelle di tipo "E" le destinazioni d'uso ammesse, salvo diversa specifica indicazione, sono quelle proprie di ciascuna zona; per gli altri fabbricati, fatta salva eventuale diversa indicazione puntuale, è consentita la destinazione d'uso residenziale nonché le strutture per attività ricettivo turistica e della ristorazione, ritenendo prioritario per l'interesse pubblico la conservazione e la valorizzazione dell'immobile rispetto alla conferma della destinazione d'uso in atto.

4.2 All'interno degli annessi rustici esistenti non è consentita la realizzazione di nuovi allevamenti o ricoveri di animali.

ART. 23 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEGLI IMMOBILI DI VALORE CULTURALE DELLA ZONA "A" E DELLE SCHEDE B ESTERNE AI CENTRI STORICI

1. La disciplina riguarda gli immobili di valore culturale esistenti all'interno delle Z.T.O. "A" e delle Schede B; ad ogni unità minima d'intervento corrispondono i gradi di tutela con i tipi di intervento consentiti.
2. Le Unità Minime d'Intervento possono comprendere anche immobili o parti di immobili di valore culturale diverso da quello emergente assunto a base della classificazione. Il diverso valore può essere accertato dalle tavole di analisi o dalla stessa "analisi filologica" preliminare alla progettazione.
3. Previa nulla osta del Responsabile igiene pubblica dell'ULSS, possono essere consentite, anche in presenza di cambio di destinazione d'uso, altezze utili, superfici minime, rapporti di illuminazione e altezze dal piano campagna, inferiori a quelle stabilite dal Regolamento Edilizio, se ciò è giustificato dalla necessità di salvaguardare il valore culturale delle strutture edilizie, accertato dalle suddette analisi filologiche.
4. In ottemperanza all'art. 44 delle NA del PAT, a ciascun edificio è attribuito un **grado di tutela** al quale corrispondono **gradi di intervento** secondo il prospetto allegato e con le modalità indicate ai commi seguenti:

GRADO DI TUTELA	GRADO DI INTERVENTO
Grado 1 - Edifici storico ambientali notevoli di cui agli artt. 10 e 11 del D.lg.vo n. 42/04 e s.m.i.	Grado di intervento 1 - restauro filologico Grado di intervento 2 - risanamento conservativo
Grado 2 - Edifici storici di notevole interesse storico, paesaggistico ed ambientale di cui all'art. 136 del D.lg.vo n. 42/04 e s.m.i.	Grado di intervento 3 - restauro propositivo
Grado 3 - Edifici di interesse ambientale e paesaggistico	Grado di intervento 4 - ristrutturazione parziale di tipo a
Grado 4 - Edifici che ancorché di architettura povera, risultano essere caratteristici della cultura locale	Grado di intervento 5 - ristrutturazione parziale di tipo b
Grado 5 - Edifici di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario	Grado di intervento 6 - ristrutturazione globale Grado di intervento 7 - demolizione e ricostruzione
Nessun grado di tutela	Grado di intervento 9 - demolizione senza ricostruzione Grado di intervento 0 - tutti gli interventi
<p>Nel primo Piano degli Interventi il grado di tutela è desunto in rapporto al grado di intervento già attribuito al fabbricato: in caso di contrasto tra interventi ammessi dal grado di tutela e interventi ammessi dal grado di intervento, prevale l'intervento più restrittivo.</p> <p>Successivamente alla verifica dell'attribuzione del grado di tutela in rapporto alle specifiche caratteristiche dell'edificio, il PI potrà modificare il grado di intervento già attribuito purché nel rispetto delle modalità indicate da ciascun grado di tutela.</p> <p>Il P.I. attribuisce valore prevalentemente di tutela agli interventi di Ristrutturazione parziale di tipo a e b relativi ad edifici con grado di tutela 3 o 4.</p>	

GRADI DI TUTELA

Grado di tutela 1 - Edifici storico ambientali notevoli di cui agli artt. 10 e 11 del D.lg.vo n. 42/04 e s.m.i.

Riguarda gli edifici e i manufatti di riconosciuto valore storico, architettonico e ambientale, gli edifici monumentali, le chiese e i complessi religiosi, gli edifici che costituiscono elementi fondativi e di identificazione del centro urbano e del suo territorio.

Gli interventi ammessi dai gradi di intervento devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale e architettonico, degli ambienti interni;
- conservazione e ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;
- consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto; Nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi originari e solo in caso di impossibilità si potrà ricorrere a materiali analoghi e compatibili;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;

Grado di tutela 2 - Edifici storici di notevole interesse storico, paesaggistico ed ambientale di cui all'art. 136 del D.lg.vo n. 42/'04 e s.m.i.

Riguarda edifici e manufatti - di pregio architettonico, aventi elementi di particolare qualità (aspetto compositivo, elementi decorativi), di valore ambientale, culturale, tipologico e documentario, integri o con possibilità di recuperare i caratteri originali mediante limitati interventi edilizi.

Gli interventi ammessi dai gradi di intervento devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei parametri esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione o riproposizione filologica dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto; Nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi di pregio originari;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,55 m;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;

Grado di tutela 3 - Edifici di interesse ambientale e paesaggistico

Riguarda gli edifici e i manufatti con qualità proprie non rilevanti ma che presentano, verso lo spazio pubblico o l'ambiente circostante, un valore storico-documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale, edifici lungo le strade di borgo, edifici dei nuclei storici extraurbani.

Gli interventi ammessi dai gradi di intervento devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,55 m;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;
- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

Grado di tutela 4 - Edifici che ancorché di architettura povera, risultano essere caratteristici della cultura locale

Riguarda gli edifici e i manufatti che mantengono sostanzialmente inalterati rispetto all'impianto originario, l'aspetto esteriore ed i caratteri morfologici e tipologici ai quali si riconosce un valore storico/documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale, edifici rurali, e con valori di unitarietà architettonica e di impianto urbano di matrice rurale.

Gli interventi ammessi dai gradi di intervento devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni, sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio anche in relazione al contesto edificato o ambientale;
- possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali;

- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,55 m;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- eventuali tamponature delle parti aperte (fienili, e simili) dovranno essere effettuati con tecniche che consentano la leggibilità dell'organismo edilizio originario anche dopo l'intervento, ricorrendo ad esempio all'uso di materiali leggeri quali legno o vetro;
- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

Grado di tutela 5 - Edifici di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario

Riguarda gli edifici e i manufatti di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario che dovranno essere ricondotti a forme tipologiche più congruenti con il carattere storico del contesto.

Gli interventi ammessi dai gradi di intervento devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- ristrutturazione edilizia totale con ridefinizione dell'impianto planivolumetrico;
- sostituzione edilizia anche con accorpamento di volumi pertinenziali legittimi finalizzato a ridare unitarietà agli originali spazi liberi;
- demolizione senza ricostruzione per i manufatti in contrasto con l'ambiente.

GRADI DI INTERVENTO

4.1 GRADO DI INTERVENTO 1 – restauro filologico

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo eventuale ampliamento solo laddove indicato dalla cartografia di piano, da eseguirsi mediante:

- 1) - restauro dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale;
- 2) - conservazione o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale;
- 3) - consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di quelle non recuperabili, senza modificare la posizione e le quote delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto, mantenendo le aperture esistenti verso l'esterno;
- 4) - inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- 5) - mantenimento, ripristino e restauro delle porticature e delle parti aperte di valore culturale;
- 6) - restauro e/o ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti d'interesse storico e/o artistico.

Per gli edifici o parti di edificio prive di valore culturale, individuate nelle Tavole di analisi o dall'analisi filologica, sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale dell'insieme.

Le superfetazioni di epoca recente che contrastano con i valori da tutelare, possono essere conservate solo se vengono rese coerenti con i caratteri delle emergenze architettoniche.

E' consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

4.2. GRADO DI INTERVENTO 2 – risanamento conservativo

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo eventuale ampliamento solo laddove indicato dalla cartografia di piano, da eseguirsi mediante:

- 1) - restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale;
- 2) - conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;

- 3) - consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e le quote delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto, mantenendo le aperture esistenti verso l'esterno;
- 4) - inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- 5) - mantenimento, ripristino e restauro dei portici e delle parti aperte di valore culturale;
- 6) - restauro e/o ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico e/o artistico;
- 7) - modeste modifiche distributive interne anche con variazione del numero delle unità abitative;

Può essere consentita la costruzione di locali di servizio nel sottosuolo dei fabbricati, purché disimpegnati da collegamenti interni e a condizione che non vengano compromessi i caratteri e il valore architettonico degli edifici.

Per gli edifici o parti di edificio prive di valore culturale, individuate sulla base delle analisi preliminari o dall'analisi filologica, sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale.

Le superfetazioni di epoca recente che contrastano con i valori da tutelare, possono essere conservate solo se vengono rese coerenti con i caratteri storici e/o architettonici.

E' consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive, anche diverse da quelle originarie, purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

4.3 GRADO DI INTERVENTO 3 – restauro propositivo

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, da eseguire mediante:

- 1) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti già modificati nel tempo purché l'intervento non alteri i caratteri architettonici dell'edificio e sia finalizzato a rendere il prospetto coerente con i valori da tutelare;
- 2) conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore o modificate anche con variazione del numero delle unità abitative;
- 3) consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di quelle non recuperabili; possibilità di variare, nelle parti prive di valore o modificate, l'altezza minima dei locali per adeguarle a quelle stabilite dai regolamenti, senza modificare le quote delle aperture verso l'esterno, della linea di gronda ed il colmo del tetto;
- 4) eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni igieniche e di abitabilità;
- 5) inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- 6) mantenimento o ripristino delle portature e delle parti aperte di valore culturale ancora riconoscibili al piano terra degli edifici;
- 7) restauro e ripristino degli spazi scoperti.

Può essere consentita la costruzione di locali di servizio nel sottosuolo dei fabbricati, purché disimpegnati da collegamenti interni e a condizione che non vengano compromessi i caratteri e il valore architettonico degli edifici.

Per gli edifici o parti di edificio prive di valore culturale, individuate nelle analisi preliminari o dall'analisi filologica, sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale.

E' consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive, anche diverse da quelle originarie, purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

4.4 GRADO DI INTERVENTO 4 – ristrutturazione parziale di tipo A

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, da eseguire mediante:

- 1) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale;
- 2) conservazione dei principali caratteri distributivi dell'edificio di documentato valore culturale, con possibilità di modificare:
 - le scale interne, se non risultano conformi alle disposizioni di regolamento o ai criteri di sicurezza;
 - la distribuzione e la dimensione dei locali interni mediante lo spostamento o l'eliminazione di pareti divisorie, anche con variazione del numero delle unità abitative;
- 3) consolidamento delle strutture portanti principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e le quote delle murature portanti, dei solai, delle volte e del tetto, mantenendo le aperture esistenti verso l'esterno;
- 4) inserimento di impianti tecnologici e igienico - sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- 5) mantenimento, ripristino e restauro delle portature e delle parti aperte di valore culturale;
- 6) restauro e/o ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico.

Può essere consentita la costruzione di locali di servizio nel sottosuolo dei fabbricati, purché disimpegnati da collegamenti interni e a condizione che non vengano compromessi i caratteri e il valore architettonico degli edifici.

E' consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive, anche diverse da quelle originarie, purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

Le superfetazioni di epoca recente che contrastano con i valori da tutelare, possono essere conservate solo se vengono rese coerenti con i valori tipologici accertati.

4.5 GRADO DI INTERVENTO 5 - ristrutturazione parziale di tipo B

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, da eseguire mediante:

- 1) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale: sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti già modificati nel tempo purché l'intervento non alteri i caratteri architettonici dell'edificio e sia finalizzato a rendere il prospetto coerente con i valori da tutelare;
- 2) conservazione dei principali caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare:
 - le scale interne e/o i solai, se non risultano conformi alle disposizioni di regolamento o alle norme di sicurezza;
 - la distribuzione e la dimensione dei locali mediante lo spostamento o l'eliminazione di pareti divisorie;
- 3) consolidamento delle strutture principali di accertato valore culturale e/o sostituzione o modifica di quelle non recuperabili;
- 4) possibilità di variare, nelle parti prive di valore o modificate nel tempo, l'altezza minima dei locali per adeguarla a quella stabilita dai regolamenti, senza modificare le quote delle aperture verso l'esterno, della linea di gronda ed il colmo del tetto;
- 5) eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni igieniche e di abitabilità;
- 6) inserimento di impianti tecnologici e igienico - sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- 7) mantenimento o ripristino delle portature e delle parti aperte di valore culturale;
- 8) restauro e/o ripristino degli spazi scoperti;
- 9) ristrutturazione edilizia e ricostruzione delle parti prive di valore o modificate nel tempo, se gli interventi vengono finalizzate alla riqualificazione architettonica e ambientale, considerando anche i rapporti di altezza con le preesistenze di valore culturale;

Può essere consentita la costruzione di locali di servizio nel sottosuolo dei fabbricati, purché disimpegnati da collegamenti interni e a condizione che non vengano compromessi i caratteri e il valore architettonico degli edifici.

E' consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie, purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

4.6 GRADO DI INTERVENTO 6 - ristrutturazione globale

Sono consentiti tutti gli interventi necessari a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente con mantenimento della sagoma geometrica.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

4.7 GRADO DI INTERVENTO 7 - demolizione e ricostruzione

Sono consentiti tutti gli interventi necessari per adeguare il nuovo complesso alle destinazioni d'uso, alle prescrizioni di zona e all'inserimento nel tessuto urbanistico circostante.

E' ammesso il recupero dei volumi anche precari, secondo conteggio preliminare ai sensi del presente regolamento e limitatamente alle necessità di creazione di elementi igienici e di servizio.

4.9 GRADO DI INTERVENTO 9 - demolizione senza ricostruzione

Obbligo degli edifici da demolirsi nell'ambito della stessa proprietà nel caso di nuove richieste edilizie per altri edifici.

Previo progetto unitario esteso all'ambito di edificazione diffusa o della scheda B evidenziata negli allegati cartografici, al fine di favorire il recupero e la riqualificazione dei legittimi volumi pertinenziali, delle superfetazioni e dei volumi accessori incongrui con i beni ambientali o paesaggistici in quanto producono alterazioni negative all'architettura dell'edificio principale ed al contesto degli edifici esistenti, può essere proposto il recupero volumetrico degli edifici con grado di intervento 9:

- nel rispetto dei criteri perequativi stabiliti dal Comune;
- riconducendoli alle forme tradizionali della tipologia rurale.

Qualora non fosse possibile rispettare le due condizioni nell'ambito dell'edificio preesistente, è ammessa la trasposizione volumetrica in altro ambito previo progetto unitario e coordinato esteso ad entrambi gli ambiti.

4.10 GRADO DI INTERVENTO 0 - tutti gli interventi

Sono permessi tutti gli interventi, la demolizione e la ricostruzione dovrà avvenire sul medesimo sedime, anche con sagome diverse, e il volume sarà pari a quello legittimamente esistente al 31.12.2008.

5. AMPLIAMENTI, SOPRAELEVAZIONI E NUOVI VOLUMI NELLE ZONE "A"

Per quanto attiene agli ampliamenti e sopraelevazioni i limiti massimi sono indicati nelle tavole di piano, i nuovi volumi sono localizzati nelle singole tavole di piano, le relative sagome possono essere spostate al max del 10% della loro superficie, i relativi parametri sono indicati nelle tavole stesse. Quando è precisato "sottotetto abitabile" si intende la possibilità di sopraelevare il sottotetto esistente fino a conseguire un piano mansardato abitabile. Nel caso di nuovi fabbricati, almeno il 10% della superficie coperta deve coincidere con la superficie di massimo ingombro riportata nelle tavole di Piano; per la parte esterna a tale ambito sono da osservarsi i distacchi tra fabbricati e da confini indicati dall'art. 14 delle NTA non sussistendo vincolo di sagoma.

Le distanze da tenersi da confini, strade e da altri fabbricati sono quelle del Codice Civile.

I nuovi edifici previsti devono avere tipologie edilizie in sintonia con le preesistenti, con l'utilizzo di materiali tradizionali, vanno escluse scale esterne, come pure gli avvolgibili. Dovranno essere utilizzati: scuri in legno, grondaie in rame o similari, copertura in coppi a due falde, oppure a padiglione, la forometria dovrà essere consona alla tipologia storica e tradizionale della zona, vanno vietati i terrazzi sporgenti, le finiture dovranno essere del tipo tradizionale, con colori tenui, possono essere consentite le logge rientranti.

5.1 AMPLIAMENTI, SOPRAELEVAZIONI E NUOVI VOLUMI NELLE SCHEDE B

All'interno delle Schede B per quanto attiene agli ampliamenti e sopraelevazioni i limiti massimi sono indicati nelle tavole di Piano: le relative sagome possono essere spostate al max. del 10% della loro superficie e i

relativi parametri sono indicati nelle tavole stesse. Nel caso di nuovi fabbricati, almeno il 10 % della superficie coperta deve coincidere con la superficie di massimo ingombro riportata nelle tavole di Piano; per la parte esterna a tale ambito sono da osservarsi i distacchi tra fabbricati e da confini indicati dell'art. 14 delle NTA non sussistendo vincolo di sagoma. Quando è precisato "sottotetto abitabile" si intende la possibilità di sopraelevare il sottotetto esistente fino a conseguire un piano mansardato abitabile.

I nuovi edifici devono avere tipologie edilizie di tipo tradizionale, in sintonia con gli edifici storici esistenti nella zona. Per le finiture degli edifici, devono essere utilizzati materiali tradizionali: scuri in legno, grondaie in rame o similari, copertura in coppi a due falde; la forometria dovrà essere consona alla tipologia storica e tradizionale della zona; possono essere consentite le logge rientranti. Sono vietati i terrazzi sporgenti, le terrazze piane eseguite sul coperto, le scale esterne e gli avvolgibili alle finestre.

INDICE GENERALE

TITOLO I.....	1
DISPOSIZIONI GENERALI.....	1
ART. 1 - RIFERIMENTI ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE.....	1
TITOLO II.....	2
ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	2
ART. 2 - VALIDITÀ DEL P.I.....	3
ART. 3 - RAPPORTO TRA P.A.T. , P.I.....	3
ART. 4 ATTUAZIONE DEL P.I.....	4
ART. 5 PEREQUAZIONE URBANISTICA, COMPENSAZIONE E CREDITO EDILIZIO.....	4
ART. 6 DOTAZIONI URBANE.....	4
ART. 7 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI.....	6
ART. 8 - RAPPORTO DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI CON IL PI.....	6
ART. 9 INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RECUPERO E PIANI DI RECUPERO.....	7
ART. 10 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.....	7
TITOLO III.....	9
DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE.....	9
INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI.....	9
ART. 11 - INDICI DI FABBRICAZIONE.....	10
ART. 12 -UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI.....	10
ART. 13 -PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI.....	10
ART. 14 - DISPOSIZIONI PER LE DISTANZE.....	13
ART. 15 - DEFINIZIONE DI PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI.....	15
ART. 16 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI E VARIAZIONI.....	16
TITOLO IV.....	17
DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE.....	17
ART. 17 - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.....	18
ART. 18 - NORME COMUNI ALLE ZONE RESIDENZIALI.....	19
ART. 19 - EDIFICI PREESISTENTI.....	19
ART. 20 -RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI A FINI ABITATIVI.....	19
ART. 21 - ZONA A DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO.....	20
ART. 22 SCHEDE B COMPRESSE IN AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA E/O RELATIVE AD EDIFICI ISOLATI.....	23
ART. 23 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEGLI IMMOBILI DI VALORE CULTURALE DELLA ZONA "A" E DELLE SCHEDE B ESTERNE AI CENTRI STORICI.....	25
ART. 24 - Z.T.O. "B": DI EDILIZIA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO.....	32
ART. 25 - Z.T.O. "C1": INTERMEDIA DI ESPANSIONE DI AREE PARZIALMENTE EDIFICATE.....	33
ART. 26 - NORME COMUNI ALLE Z.T.O. "C1".....	37
ART. 27 - Z.T.O. "C2" DI ESPANSIONE RESIDENZIALE E P.E.E.P.....	37
ART. 28 - Z.T.O. DI TIPO "D" PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E P.I.P.....	39
ART. 29 - NORME SPECIALI PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI.....	52
ART. 30 - AREE IDONEE PER INTERVENTI DIRETTI AL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA E TERRITORIALE.....	53
ART. 31 - OBBLIGO DI INDAGINE ARCHEOLOGICA PREVENTIVA.....	54
ART. 32 - Z.T.O. DI TIPO "E": ZONE AGRICOLE - DISCIPLINA GENERALE.....	54
ART. 33 - DISCIPLINA DELLE SOTTOZONE AGRICOLE DI TIPO "E".....	59
ART. 34 - AREA AGRICOLA DI INTERESSE STORICO-ARCHEOLOGICO.....	65
ART. 35 - ZONE "F" - ZONE PER SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE.....	66
ART. 36 - ZONE "F" - PARAMETRI URBANISTICI.....	66
ART. 37 - PARCHI E GIARDINI STORICI E SPAZI SCOPERTI PRIVATI DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE.....	70
ART. 38 - PARCO NATURALE.....	70
ART. 39 - PERCORSI PEDONALI E PISTE CICLABILI ARBE SCOPERTE ED ELEMENTI LINEARI E PUNTUALI DI PARTICOLARE PREGIO.....	70
ART. 40 - CONI VISUALI.....	71
ART. 41 - ATTIVITÀ DI CAVA.....	71
ART. 42 - AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI.....	71

TITOLO V	73
DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA DELLA MOBILITA'	73
ART. 43 - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ	74
ART. 44 - SCHEDA NORMATIVA MIRATA: REGOLAMENTAZIONE TECNICA PER LA COSTRUZIONE DELLA NUOVA VIABILITÀ DI GRANDE COMUNICAZIONE "COSTABISSARA - MALO" CON DEVIAZIONE PER CALDOCNO	74
ART. 45 - PARCHEGGI	74
TITOLO VI	75
CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO	75
ART. 46 - ADEMPIMENTI A CARICO DI CHI INTENDE EFFETTUARE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE	76
ART. 47- CONTENUTI DELLA DOCUMENTAZIONE DI PREVISIONE DI IMPATTO E DI CLIMA ACUSTICO	76
ART. 48 - REGOLAMENTAZIONE DELLE ATTIVITÀ TEMPORANEE, MANIFESTAZIONI E SPETTACOLI IN LUOGO PUBBLICO	77
TITOLO VII	79
TUTELA IGIENICO SANITARIA DELLA POPOLAZIONE DALL'ESPOSIZIONE A RADIAZIONI NON IONIZZANTI GENERATE DA STAZIONI RADIO BASE	79
ART. 49 - IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA - CRITERI DI LOCALIZZAZIONE E FASCE DI RISPETTO	80
ART. 50 - DIVIETI DI INSTALLAZIONE (soppresso)	80
ART. 51 - DOCUMENTI ALLEGATI ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE (soppresso)	80
TITOLO VIII	81
IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI	81
ART. 52 - IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI	82
TITOLO IX	83
VINCOLI E TUTELE	83
ART. 53 - VINCOLI	84
ART. 54 - MONITORAGGIO E TUTELA	86
ART. 55 - PRESCRIZIONI E VINCOLI PER SITI DELLA RETE NATURA 2000	87
ART. 55 bis- MISURE COMPENSATIVE DELLA MITIGAZIONE IDRAULICA	88
ART. 55 ter - ZONE DI ATTENZIONE IN RIFERIMENTO AGLI ART. 5 E 8 DEL PAI	95
TITOLO X	96
NORME FINALI	96
ART. 56 POSSIBILITA' DI DEROGA	97
ART. 57 - EDIFICI CONDONATI	97
ART. 58 - VALIDITÀ DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI APPROVATI IN ATTUAZIONE DEL PRG PREVIGENTE	97
ART. 59 -NORME PARTICOLARI TRANSITORIE SULLE DISTANZE	97
ART. 60 - INCOMPATIBILITA' CON ALTRE NORME	98
ART. 61 - NORME ABROGATE	98
ALLEGATO: AMBITO DI PERTINENZA DELLE FORNACI	99



COMUNE DI ISOLA VICENTINA
 PROVINCIA DI VICENZA

Numero Verde
800-547444

☎ (0444) 599334 - 599133 - 975450 fax p.i. 00740270244 cod.fisc. 80014150249

ALLEGATO N° 17

Modello aggiornato il 16/11/2009 da U.T.C. Isola Vic.na

EDILIZIA PRIVATA

Al Sig. SINDACO
 presso il MUNICIPIO
 Via Marconi, 14
 36033 ISOLA VICENTINA
 c.a. Ufficio Edilizia Privata

- RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI**
 RICHIESTA DI COPIA DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

Barrare la voce che interessa

Il sottoscritto Augusto Zilio nato a Guelph Ontario Canada il 19/12/1956
 - *Cognome e Nome o denominazione se Ditta*

residente a Altivole in via Edificio n. 11/1 tel. n° 337/244825

in qualità di PERITO STIMATORE del fallimento n° 213/2016
 - *Proprietario - Tecnico incaricato - Altro titolo*

chiede di prendere visione/di avere copia della seguente documentazione agli atti:

CONCESSIONI EDILIZIE, AGIBILITA' E CONDONI relative alla costruzione, ampliamenti, sanatorie dell'immobile di cui alle planimetrie allegate, sito censito al Foglio 8 Mn 1419 Sub 46-51-23-72 in via Guglielmo Marconi

specificare gli estremi (data e numero) e l'intestatario della Concessione / Autorizzazione Edilizia - Abitabilità - Elaborati grafici o altro

DIA N° 63/2006, DIA N° 158/2007, DIA 184/2008, PDC 77/2006 quant'altro non a mia conoscenza per il seguente motivo

Redazione di Valutazione Immobiliare su incarico del curatore fallimentare.

specificare per quali motivi si chiede di avere visione o copia della documentazione

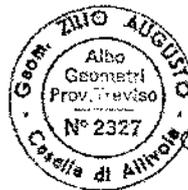
Redazione di Valutazione Immobiliare su incarico del curatore fallimentare.

Ai fini dell'ottenimento di copia della documentazione agli atti **dichiara**, sotto la propria responsabilità, che la documentazione sarà utilizzata per: Verifica conformità urbanistica

ecc. uso notarile, compravendite, uso legale, uso personale,

e ne richiede il rilascio con le seguenti modalità (barrare la voce che interessa):

- fotocopia non autenticata ed esente da bollo;
 fotocopia autenticata in bollo.



IL RICHIEDENTE

Augusto Zilio

ATTENZIONE:

- 1) **Informativa sulla privacy** - Ai sensi dell'articolo 13 del decreto legislativo 196/2003 i dati riportati nella presente domanda saranno trattati al fine di dare esecuzione alla Sua richiesta. Il trattamento avverrà in modo manuale ed informatizzato. Il conferimento dei dati personali è obbligatorio, pena l'impossibilità di soddisfare la richiesta. I dati verranno a conoscenza dei dipendenti del Comune incaricati o responsabili del trattamento dei dati e potranno essere oggetto di comunicazione ad altri Enti pubblici. Il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Isola Vicentina con sede in Via Marconi, 14; responsabili sono i titolari di posizione organizzativa del Comune, ognuno per i trattamenti svolti nell'ambito dei servizi dagli stessi diretti. Al titolare o ai responsabili del trattamento ci si può rivolgere per far valere i diritti previsti dall'art. 7 del decreto legislativo 196/2003.
- 2) **Notifica ai controinteressati** - Si avverte che, ai sensi dell'articolo 3 del DPR 12/4/2006 nr. 184, prima dell'accesso ai documenti richiesti (presa visione o rilascio di copia), copia della presente domanda viene inviata ad eventuali soggetti controinteressati i quali hanno la possibilità, entro dieci giorni dal ricevimento, di presentare una motivata opposizione alla richiesta di accesso.



COMUNE DI ISOLA VICENTINA

PROVINCIA DI VICENZA

Numero Verde
800-547444

☎ (0444) 599134 - 599133 - 975450 fax p.i. 00740270244 cod.fisc. 80014150249

Timbro protocollo

Modello aggiornato il 16/11/2009 da U.T.C Isola Vic.na

EDILIZIA PRIVATA

- 3) **Costi** - a) La presa visione della documentazione è gratuita; b) il rilascio di copia è legato al rimborso dei costi di ricerca, visura e riproduzione come previsto con delibere di G.C. nr. 145/1999 e nr. 138/2001.
- 4) **Rilascio documenti** - la visione o il rilascio di copie avverrà una volta concluso l'iter di cui all'articolo 3 del DPR 184/2006 - "Notifica ai controinteressati" - previa comunicazione, anche telefonica, da parte dell'Ufficio competente sulla data e luogo per la visione o il ritiro della documentazione.

Data _____

Firma del Richiedente _____

Firma del Funzionario che ritira la domanda _____

Riservato all'ufficio in cui sono depositati i documenti

Ufficio _____

- Invio copia della richiesta ai sensi dell'articolo 3 del DPR 184/2006 a:

data	Identità controinteressati	Ruolo controinteressati	Data ricevimento racc. AR

- Risposta alla comunicazione effettuata ai sensi dell'articolo 3 del DPR 184/2006:

data	Identità controinteressati	Opposizione/non opposizione al rilascio

- Costi per rilascio documenti:

		Costo
Spese per ricerca e visura	Euro 11,00	11,00
Copie formato A4 (euro 0,10)	nr.:	
Copie formato A3 (euro 0,15)	nr.:	
TOTALE IMPORTO		

Firma del Responsabile del procedimento _____

Data _____

Dichiarazione del richiedente di presa visione o della consegna degli atti

Io sottoscritto _____ dichiaro:

- di aver preso visione dei documenti richiesti;
- di aver ricevuto copia dei documenti richiesti;
- di aver ricevuto copia della comunicazione di differimento/limitazione/rifiuto di accesso agli atti.

Data _____

Firma _____

COMUNE DI ISOLA VICENTINA

Provincia di Vicenza

ALLEGATO N° 18

☎ (0444) 599133-37-31- 975450 fax
e-mail : tecnico@comune.isola-vicentina.vi.it
http: www.comune.isola-vicentina.vi.it

p.i. 00740270244
cod.fisc. 80014150249



800-547444

Ufficio Tecnico

PERMESSO DI COSTRUIRE - D.P.R. 06.06.01 n° 380 art.10 -

=====

Prot. nr. PE - 47 - 2006
Prot.gen. nr. 6048/11-05-2006

N° P/77/ 2006 di registro

Isola Vicentina, 28-09-2006

Spett.



OGGETTO: OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEMOLIZIONE FABBRICATI ESISTENTI-
Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale - P.I.R.U.E.A. denominato
«L.G. Bressan»

Localizzazione dell'intervento:
VIA MARCONI, 83 - ISOLA VICENTINA (VI)
Individuazione catastale:
sez. U fog. 8 map. 0059,
sez. U fog. 8 map. 0060,
sez. u fog. 8 map. 0362

LA RESPONSABILE SETTORE TECNICO URBANISTICO

- in riferimento alla richiesta presentata in data 11-05-2006 al prot. n. 6048 successivamente integrata ed aggiornata, intesa ad ottenere il permesso di costruire per l'esecuzione dei lavori di cui all'oggetto;
- Vista la relazione istruttoria del responsabile del procedimento in data 19/05/2006 ;
- Vista la Delibera di Giunta Comunale n° 115 del 08/06/2006
- Tenute presenti le vigenti disposizioni in materia,

RILASCIA

PERMESSO DI COSTRUIRE

COMUNE DI ISOLA VICENTINA
PROVINCIA DI VICENZA



Alla ditta:

OPERA UNO S.R.L. VIA DELL'INDUSTRIA N. 42 - 36100 VICENZA (VI)

ad eseguire i lavori di cui trattasi, come da elaborati progettuali allegati, sotto l'osservanza delle disposizioni di legge e di regolamento vigenti.

Ai sensi dell'art.15 D.P.R. 380/01 del 06.06.01 si precisa che:

- i lavori dovranno avere inizio entro il termine di un anno dal rilascio del presente provvedimento.
- il termine entro il quale deve essere presentata la richiesta del certificato di agibilità a seguito dell'ultimazione dei lavori non può essere superiore a 3 anni da quello del loro inizio.

Per le varianti in corso d'opera, i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori sono definiti con il provvedimento originario.

Il presente permesso di costruire non comporta limitazioni dei diritti dei terzi.

Si richiama il titolo II° Capo II° Sezione I e II del D.P.R. 380/01 del 06.06.01.

Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti condizioni speciali:

1. *Dovrà essere prevista la piantumazione del park Nord con essenze autoctone ogni due stalli da collocarsi verso il percorso pedonale come da prescrizione regionale.*
2. *Si autorizza lo spostamento del quadro della pubblica con oneri per lo spostamento il ripristino e la realizzazione dello stesso a carico della ditta [REDACTED]*

NOTE: VEDI D.G.C. N° 115/2006 DEL 08/06/2006 CON LA QUALE SONO STATE APPROVATE LE OPERE DI URANIZZAZIONE AI SENSI DEL PARERE DEL COMITATO TECNICO REGIONALE ARGOMENTO 298 DEL 31/08/2005

Progettista: CHEMELLO SERGIO Contrà Pasini N. 18 - 36100 VICENZA (VI)

NORME DI CARATTERE GENERALE

- 1) Dovranno essere osservate le norme e disposizioni di cui alla legge 5.11.1971 nr. 1086, sulle opere di conglomerato cementizio normale e compresso ed a strutture metalliche, nonché le prescrizioni costruttive di cui alla legge 25.11.1962, nr. 1684, avente per oggetto "Provvedimenti per l'edilizia, con particolari prescrizioni per le zone sismiche".
- 2) Il titolare del relativo permesso di costruire deve denunciare al responsabile U.T.C. le date di inizio e di ultimazione dei lavori, entro sei giorni rispettivamente dal giorno di inizio e di ultimazione; è in facoltà del responsabile U.T.C. far eseguire accertamenti e sopralluoghi anche senza il contraddittorio della parte interessata.
In mancanza delle suddette dichiarazioni, oltre alle sanzioni previste dal Regolamento Edilizio a carico dei contravventori, sono assunte come data di inizio dei lavori, la data del relativo permesso di costruire e come data di ultimazione, quella dell'accertamento comunale.
I lavori comunque dovranno avere inizio entro il termine di un anno dalla notifica dell'avvenuto rilascio del provvedimento pena la decadenza dello stesso.
- 3) Nessuna variazione rispetto al progetto allegato alla presente e soggetto a permesso di costruire in variante potrà essere realizzata senza il preventivo rilascio del provvedimento richiesto dall'art.22 comma 2 D.P.R. 380/01. Nessuna variazione può essere apportata, senza il preventivo rilascio del provvedimento, agli immobili vincolati ai sensi del D. lvo 490/99.
Resta salva la possibilità della "Denuncia di Inizio Attività" prevista dall'art. 4 del D.L. 5 ottobre 1993 nr. 398 e successive modificazioni ed integrazioni per gli interventi di cui all'art. 22 comma 2 D.P.R. 380/01.

COMUNE DI ISOLA VICENTINA
PROVINCIA DI VICENZA



- 4) Il presente permesso di costruire, unitamente al progetto approvato, dovrà essere conservato in cantiere, per essere esibito ad ogni richiesta del personale di vigilanza.
- 5) Il fabbricato, qualora necessario, dovrà essere dotato di certificato di agibilità prima del suo uso (art 24 D.P.R. 380/01).
- 6) In cantiere, ai sensi dell'art. 11 R.C.E. e 9 D.P.R. 6.12.91 nr. 447 in attuazione della legge 5.3.90 nr. 46, deve essere apposto ben visibile un cartello delle dimensioni minime mt. 0.50 x 0.70 nel quale devono essere chiaramente leggibili:
 - a) l'oggetto e la destinazione della costruzione;
 - b) estremi del permesso di costruzione;
 - c) il progettista delle opere edili e degli impianti;
 - d) il direttore lavori;
 - e) l'assuntore dei lavori delle opere edili e degli impianti;
 - f) il titolare e gli estremi della relativa concessione edilizia;
 - g) il responsabile della sicurezza in cantiere.
- 7) Per i permessi di costruire relativi a ristrutturazioni, manutenzioni straordinarie e demolizioni, in caso di demolizione o bonifica di materiali contenenti amianto, quali ricoprimenti a spruzzo, rivestimenti isolanti di tubazioni o caldaie, cartoni, prodotti in cemento - amianto (eternit), amianto in matrice resinoidi (mattonelle e pavimenti vitilici, prodotti bitumosi), è necessario presentare il Piano di lavoro ex art.34 del D.Lgs. 277/91 al Servizio Prevenzione Igiene Sicurezza Ambienti di Lavoro della ULSS 6 Vicenza, via IV Novembre 46, Vicenza.
- 8) Nella edificazione e nella realizzazione degli impianti dovranno essere adottate soluzioni che rispettino il disposto del D.P.C.M. 5.12.97 che detta norme sui requisiti acustici passivi degli edifici;
- 9) Il rilascio del permesso di costruire costituisce titolo per la realizzazione delle opere di fognatura all'interno del lotto. L'allacciamento della fognatura privata alla condotta comunale dovrà essere effettuato solo dopo avere acquisito la prescritta autorizzazione all'allacciamento che deve essere rilasciata dall'Ente gestore del servizio idrico integrato, AVS - Alto Vicentino Servizi Est - con sede a Thiene (VI) via M.te Grappa n° 12/B. L'attivazione dello scarico sarà autorizzata contestualmente al rilascio del certificato di agibilità, nel rispetto delle condizioni riportate nell'autorizzazione all'allacciamento rilasciata dal AVS sopra menzionato. Per lo scarico di acque reflue industriali, dovrà essere inoltrata specifica richiesta all'AVS finalizzata all'ottenimento dell'autorizzazione allo scarico. Gli impianti fognari non recapitanti nella pubblica fognatura devono essere dimensionati e realizzati in conformità al regolamento comunale per gli scarichi e secondo la normativa vigente.
- 10) Il mancato versamento delle singole quote del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione nonché di quello commisurato al costo di costruzione entro i termini previsti, comporta la corresponsione delle sanzioni previste dall'art 42 D.P.R. 380/01 e dall'art. 81 della L.R. 61/85.
- 11) Il titolare del permesso di costruire è tenuto ad utilizzare i sottoservizi esistenti con relativi pozzetti per gli allacciamenti. Qualora ciò non fosse possibile oppure, per esigenze del concessionario sia necessario procedere a spostamenti degli allacciamenti, dovranno essere concordate modalità e tempi di esecuzione dei lavori con l'ufficio lavori Pubblici presso l'ufficio tecnico comunale, preposto all'esecuzione dei lavori ed il concessionario sarà tenuto al pagamento delle spese per le modifiche richieste.

LA RESPONSABILE

Settore Tecnico

geom. Vilma Garello

ORIGINALE

COPIA per U.T.C.

data 20.10.2006

per ricevuta

ALBO

Si certifica che il presente provvedimento è stato affisso all'albo pretorio comunale per 15 gg. Consecutivi dal _____ al _____

Data _____ li _____

Il Segretario Comunale

LEGENDA



PARCHEGGIO PUBBLICO (vincolato ad uso pubblico)
(minimo 8,5mq./ab.)



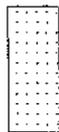
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PER RESIDENZA (vincolato ad uso pubblico)
(minimo 5 mq./ab.)



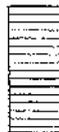
PARCHEGGIO PUBBLICO COMMERCIALE/DIREZIONALE (vincolato ad uso pubblico)
(minimo 1 mq./mq.)



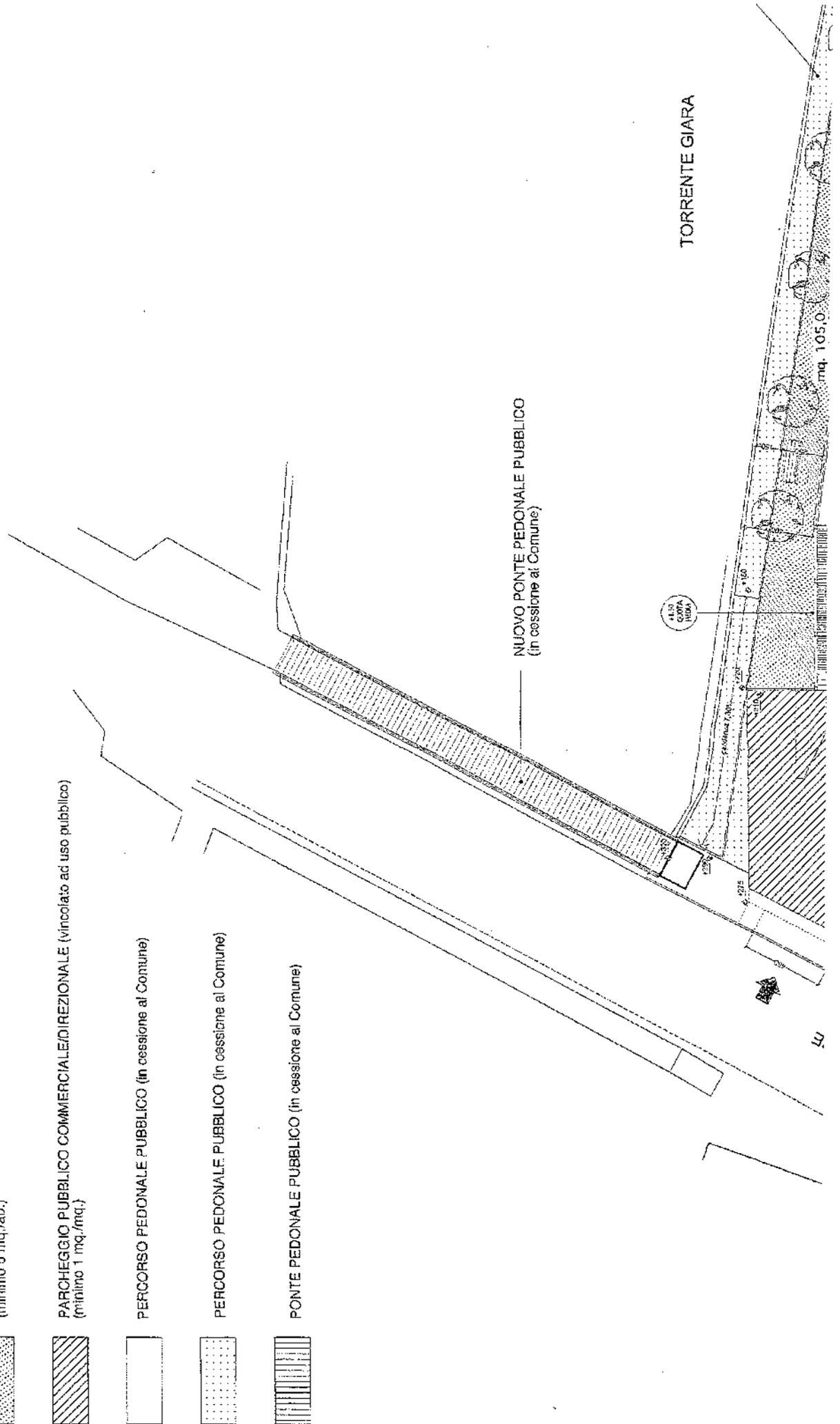
PERCORSO PEDONALE PUBBLICO (in cessione al Comune)

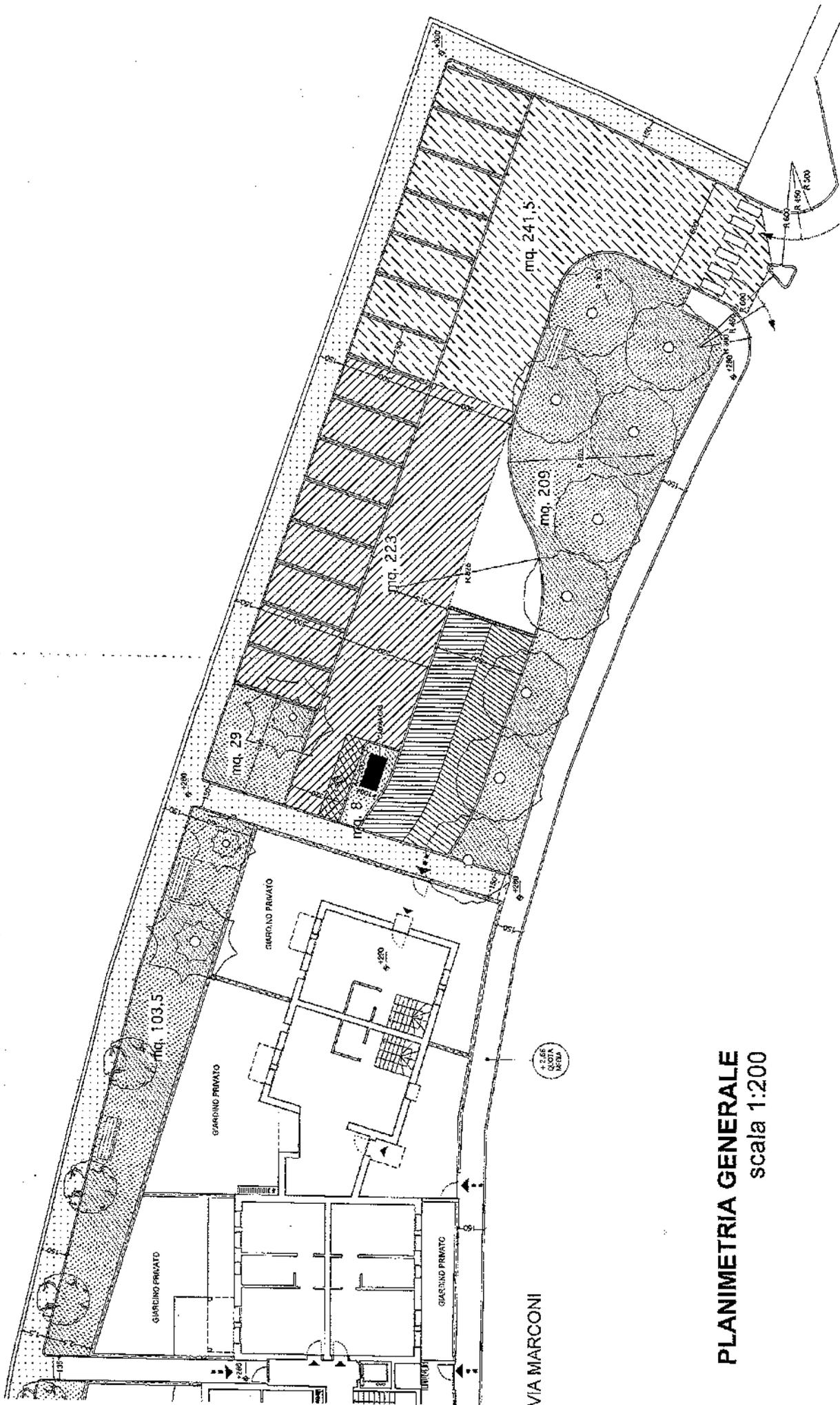


PERCORSO PEDONALE PUBBLICO (in cessione al Comune)



PONTE PEDONALE PUBBLICO (in cessione al Comune)





PLANIMETRIA GENERALE
 scala 1:200

01

tav.

Comune di Isola Vicentina
P.I.R.U.E.A. "L.G.Bressan"

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Planimetria generale o standards urbanistici

scala 1:200

aprile 2006

Fondazione Luigia Gaspari Bressan O.n.l.u.s.
via Marconi n. 83/85 - Isola Vic. (VI)

committente

arch. Sergio Chemello - Studio di architettura - Contrà Pasini, 18 - 36100 Vicenza

progetto
architettonico

DATI STANDARDS RIASSUNTIVI

	PRG	ESISTENTE	PROGETTO
superficie fondiaria		mq. 3620,50	
parcheggio pubblico 3,5 mq/ab.	mq. 234,50		mq. 241,50
verde pubblico attrezzato 5 mq/ab.	mq. 395		mq. 515,50
parcheggio pubblico (comunicabili)	mq. 338		mq. 435,00

OPERE DI PEREQUAZIONE

percorso pedonale (lungo il torrente Glara)		mq. 260
percorso pedonale (pavimento in porfido)		mq. 236
ponte pedonale		mq. 53,5



COMUNE DI ISOLA VICENTINA
UFFICIO TECNICO
ELABORATO GRAFICO ALLEGATO AL
PERMESSO DI COSTRUIRE
N° 77/bi



IL RESPONSABILE
DEL SETTORE

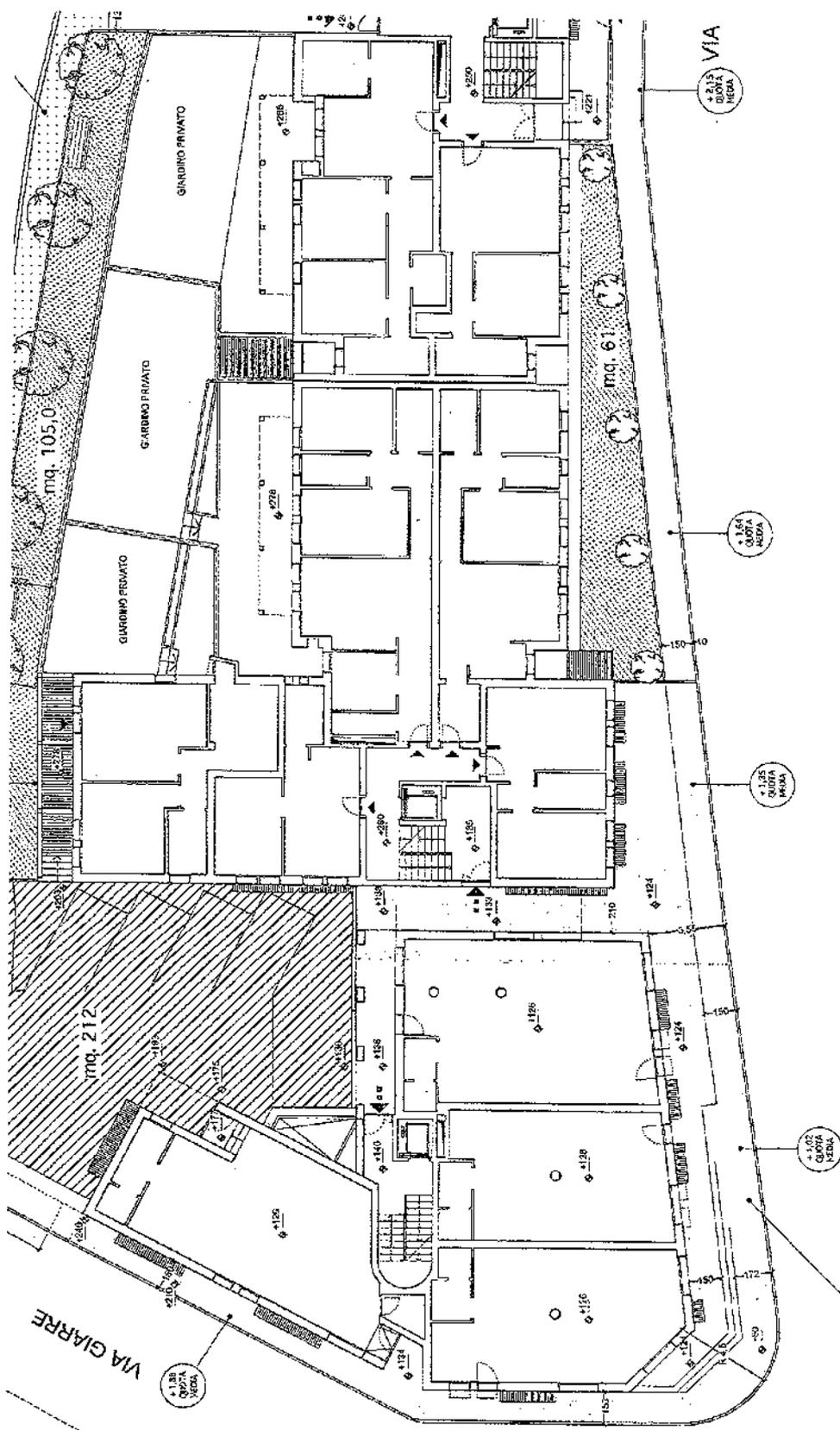
COMUNE DI ISOLA VIC.

11 MAG. 2006

Prot. N. _____
Cod. _____
Cl. 60/58
Fasc. _____

GC 415
11 MAG. 2006
COMUNE DI ISOLA VICENTINA

PERCORSO PEDONALE PUBBLICO
(in cessione al Comune)
mq. 260



PERCORSO PEDONALE PUBBLICO
 (in cessione al Comune)
 mq. 236

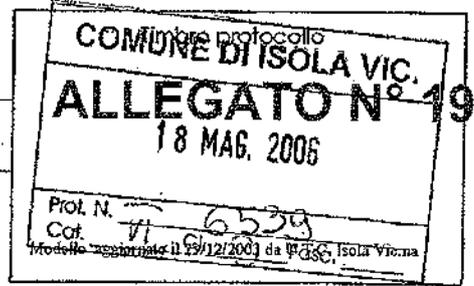


COMUNE DI ISOLA VICENTINA

PROVINCIA DI VICENZA

800-547444

DIA 63106



(0444) 599134 - 599133 - 599120 - 975450 fax p.s. 00740270244 cod.fisc. 80014150249
EDILIZIA PRIVATA

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380 del 06 giugno 2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Quadro "A" - Comunicazione del richiedente

I/Il sottoscritto/i	[redacted] (cognome e denominazione) [redacted] (luogo di nascita) (prov.) [redacted] (Via e numero civico)	[redacted] (nome) [redacted] (Comune di residenza) [redacted] (telefono)	[redacted] (data di nascita) [redacted] (prov.) (c.a.p.) [redacted] (codice fiscale o partita IVA)
E	[redacted] (cognome e denominazione) [redacted] (luogo di nascita) (prov.) (Via e numero civico)	[redacted] (nome) [redacted] (Comune di Residenza) [redacted] (telefono)	[redacted] (data di nascita) [redacted] (prov.) (c.a.p.) [redacted] (codice fiscale o partita IVA)
in qualità di	PRESIDENTE FONDAZIONE (titolo di possesso)	Dell'unità immobiliare sita in	VIA PARLONI (via e numero civico)
Identificata catastalmente al NTC/NCEU al	8	60-362	
Individuata come Z.T.O.	(foglio) A	(mappali)	(sub.)

DENUNCIA

Che, dopo il 30° giorno dalla data di presentazione della presente, e precisamente a decorrere dal 17/06 inizieranno le opere relative a:

- a Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo
 - b Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.
 - c Recinzioni, mure di cinta e cancellate
 - d Aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria
 - e Opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e che non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle Z.T.O."A" di cui all'art.2 del D.M.02/04/1968, pubblicato sulla G.U.n.16 del 16.04.1968, non modifichino la destinazione d'uso.
 - f Revisione od installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazioni di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni
 - g Varianti a provvedimenti già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia n. _____ del _____
 - h Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato
 - i Intervento non riconducibile agli art.6 e 10 del D.P.R. 380/01 e in particolare: _____
- In alternativa al Permesso di costruire, verrà realizzato mediante Denuncia di Inizio Attività:
- l Intervento di Ristrutturazione Edilizia di cui all'art. 10 comma 1, lettera c) del D.P.R. 380/01 (art.22 c. 3 let. a) D.P.R. 380/01)
 - m Intervento da realizzare su piano attuativo che contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive la cui sussistenza è stata esplicitamente dichiarata con approvazione del Consiglio Comunale (art.22 c. 3 let. b) D.P.R. 380/01)
 - n Intervento di nuova costruzione in diretta esecuzione di strumento urbanistico generale recante precise disposizioni plano-volumetriche (art.22 c. 3 let. c) D.P.R. 380/01)

Come specificato in dettaglio nella dichiarazione a firma del Tecnico incaricato.

Data _____

IL DICHIARANTE
IL PRESIDENTE

CHIEDO CALCOLO ONERI A CARICO DI 08-11-2006
MANCA CURC E AMMINISTRAZIONE

ALLEGA

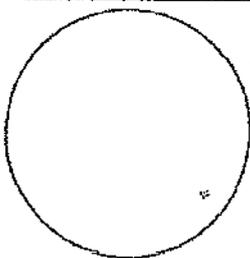
- Dettagliata relazione tecnica da parte del tecnico progettista incaricato descrittiva delle opere edilizie da eseguire con la quale si assevera la conformità degli interventi agli strumenti urbanistici adottati e/o approvati ed al regolamento edilizio vigente, la conformità alle norme poste a tutela dei beni paesistico ambientali e storico architettonici ed il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
- Documentazione fotografica (1 copia se l'immobile non rientra in quelli contemplati dal D. L.vo 490/99, altrimenti 2 copie)
- Progetto delle opere da eseguire costituito da n° 8 elaborati grafici fotografica (1 copia se l'immobile non rientra in quelli contemplati dal D. L.vo 490/99, altrimenti 2 copie) debitamente firmato dal richiedente e dal tecnico abilitato sopra indicato.
- Documentazione necessaria all'ottenimento del parere da parte del Dipartimento di Prevenzione - Servizio Igiene Pubblica (elaborati progettuali, relazione descrittiva, Scheda Informativa)
- Documentazione di cui alla Legge n° 46 del 05/03/1990;
- Progetto di cui alla Legge n° 13 del 09/01/1989 e D.M. n° 236 del 14/05/1989
- attestazione di quietanza di pagamento dei diritti di segreteria di € 30,83 versati su C.C. postale n° 17984360 intestato a COMUNE DI ISOLA VICENTINA - Servizio di Tesoreria - RITIRARE IL CARTELLO EDILIZIO C/O L'UFFICIO TECNICO

Tutto ciò premesso, il sottoscritto tecnico incaricato, consapevole della responsabilità penale assunta con la presente relazione assumendo la qualità di incaricato al pubblico servizio ai sensi degli art.li 359 e 481 del codice penale, assevera la conformità del progetto alle Norme Urbanistiche, Igienico Sanitarie, e Civili vigenti, nonché la veridicità di quanto dichiarato.

Data 14.05.2006



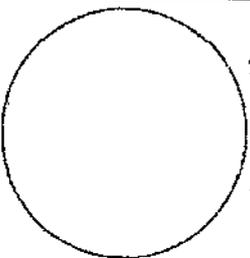
Timbro e firma del tecnico incaricato
Quale Progettista



TIMBRO E FIRMA DEL DIRETTORE DEI LAVORI

Codice fiscale _____

Residenza _____



TIMBRO E FIRMA DEL COSTRUTTORE

Codice fiscale _____

Residenza _____

NOTA BENE: l'Amministrazione si riserva di chiedere gli oneri di urbanizzazione ed il contributo sul costo di costruzione ove ne ricorrano i presupposti (ai sensi e per gli effetti della L.R. n° 61 del 27/06/1985). Nella fattispecie la corresponsione del contributo deve avere luogo **PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI** (terzultimo comma art. 81 L.R. n° 61 del 27/06/1985).



MINISTERO DELL'INTERNO
 Dipartimento dei Vigili del Fuoco del
 Soccorso Pubblico e della Difesa Civile
 COMANDO PROVINCIALE di VICENZA
 Prevenzione Incendi

COMUNE DI ISOLA VIC.	
-3 AGO. 2006 VIC	
Prot. N.	10244
Cl.	3
Fosc.	
Vicenza	

DIA 63/2006

ALLEGATO N° 20

01 AGO. 2006

Spett. 

e p.c. Al Sig. SINDACO del Comune di
 ISOLA VICENTINA

Prot. 15722

Pratica n. 43185

OGGETTO: Richiesta di parere di conformità richiesto dalla Ditta  ubicata nel Comune di ISOLA VICENTINA in VIA MARCONI - autorimessa privata.

Con riferimento all'istanza del 17.05.2006, intesa ad ottenere il rilascio del parere di conformità, letta ed esaminata la documentazione tecnico illustrativa ad essa allegata, si comunica che il progetto presentato

È CONFORME alla normativa antincendio.

Quanto non rilevabile esplicitamente dalla relazione tecnica e dai disegni, dovrà essere realizzato nel rispetto delle norme tecniche specifiche e/o in conformità ai criteri generali di prevenzione incendi.

Si restituisce in allegato una copia della documentazione grafico illustrativa, munita degli estremi identificativi del protocollo del parere di conformità.

Questo Comando, si riserva di dettare eventuali prescrizioni all'atto del sopralluogo.

A lavori ultimati, ai sensi dell'art. 2 della Legge 26/07/65 n° 966, dell'art. 15 del DPR 29/07/82 n°577 ed art. 3 del DPR 12/01/98 n° 37, dovrà essere data comunicazione scritta in carta legale a questo Comando per l'effettuazione del sopralluogo al fine del rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi.

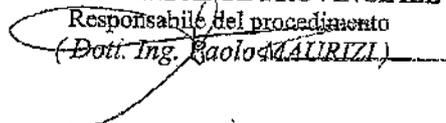
La suddetta comunicazione dovrà essere corredata dalla documentazione prevista dall'allegato II al DM 04 Maggio 1998, atta a comprovare che le strutture, gli impianti, le attrezzature e le opere di finitura, siano stati realizzati, installati o posti in opera in conformità alla vigente normativa in materia di sicurezza antincendio.

Il Sig. Sindaco del Comune in indirizzo, è pregato di inserire nei propri atti autorizzativi la presente ai sensi della legislazione vigente.

IL RESPONSABILE DELLA ISTRUTTORIA
 (Dott. Ing. Enrico PORROVECCHIO)



IL COMANDANTE PROVINCIALE
 Responsabile del procedimento
 (Dott. Ing. Raolod AURIZI)





COMUNE DI ISOLA VICENTINA

Numero Verde
800-547444

DIA 158/07

☎ (0444) 599134 - 599133 - 599126 - 975459 fax ☎ n. 04746270244 cod.fisc. 80914150249

EDILIZIA PRIVATA

Timbro protocollo

ALLEGATO N° 21

21 DIC. 2007 UTC

17526

Modello approvato il 09/03/2007 da U.T.C. Isola Vic. n. cat. III Cl. 3 F.C.S.C.

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380 del 06 giugno 2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Quadro "A" - Comunicazione del richiedente

Il sottoscritto/ra

(cognome e denominazione)	(nome)	(data di nascita)
(luogo di nascita)	(prov.)	(Comune di residenza)
(Via e numero civico)	(telefono)	(prov.)
		(c.a.p.)

E

(cognome e denominazione)	(nome)	(data di nascita)
(luogo di nascita)	(prov.)	(Comune di Residenza)
(Via e numero civico)	(telefono)	(prov.)
		(c.a.p.)

Dichiara ai sensi Art 47 D.P.R. 445/2000 di essere:

(Via e numero civico)	(telefono)	(codice fiscale o partita IVA)
PROPRIETARIO	Dell'unità immobiliare sita in	(via e numero civico)
(titolo di possesso)		

Identificata catastalmente al NTC/NCEU al

8	60-362	
(foglio)	(mappali)	(sub.)
A		

Individuata come Z.T.O.

DENUNCIA

Che, dopo il 30° giorno dalla data di presentazione della presente, e precisamente a decorrere dal _____ inizieranno le opere relative a:

- a Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo
 - b Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.
 - c Recinzioni, mure di cinta e cancellate
 - d Aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria
 - e Opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e che non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle Z.T.O. "A" di cui all'art.2 del D.M.02/04/1968, pubblicato sulla G.U.n.16 del 16.04.1968, non modifichino la destinazione d'uso.
 - f Revisione od installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni
 - g Varianti a provvedimenti già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia n. _____ del _____ DIA 63/2006 prot. 6534/18.05.06
 - h Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato
 - i Intervento non riconducibile agli art.6 e 10 del D.P.R. 380/01 e in particolare: _____
- In alternativa al Permesso di costruire, verrà realizzato mediante Denuncia di Inizio Attività:**
- l Intervento di Ristrutturazione Edilizia di cui all'art. 10 comma 1, lettera c) del D.P.R. 380/01 (art.22 c. 3 let. a) D.P.R. 380/01)
 - m Intervento da realizzare su piano attuativo che contiene precise disposizioni piano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive la cui sussistenza è stata esplicitamente dichiarata con approvazione del Consiglio Comunale (art.22 c. 3 let. b) D.P.R. 380/01)
 - n Intervento di nuova costruzione in diretta esecuzione di strumento urbanistico generale recante precise disposizioni piano-volumetriche (art.22 c. 3 let. c) D.P.R. 380/01)

Come specificato in dettaglio nella dichiarazione a firma del Tecnico incaricato.

IL DICHIARANTE
OPERA UNO S.r.l.
 Viale dell'Industria, 42 - 36100 VICENZA

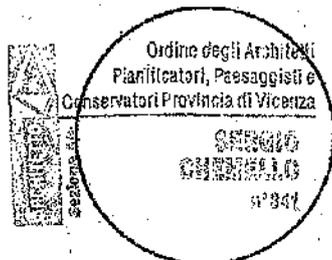
Segue Quadro "B" - Relazione asseverata dal progettista

ALLEGA

- Fotocopia del documento di riconoscimento dei richiedenti proprietari oppure COPIA DELL'ATTO DI PROPRIETÀ
- Dettagliata relazione tecnica da parte del tecnico progettista incaricato descrittiva delle opere edilizie da eseguire con la quale si assevera la conformità degli interventi agli strumenti urbanistici adottati e/o approvati ed al regolamento edilizio vigente, la conformità alle norme poste a tutela dei beni paesistico ambientali e storico architettonici ed il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
- Documentazione fotografica (1 copia se l'immobile non rientra in quelli contemplati dal D. L.vo 42/04, altrimenti presentare 2 copie)
- Progetto delle opere da eseguire costituito da n° 15 elaborati grafici fotografica (1 copia se l'immobile non rientra in quelli contemplati dal D. L.vo 42/04, altrimenti presentare 2 copie) debitamente firmato dal richiedente e dal tecnico abilitato sopra indicato.
- Documentazione necessaria all'ottenimento del parere da parte del Dipartimento di Prevenzione - Servizio Igiene Pubblica (elaborati progettuali, relazione descrittiva, Scheda Informativa)
- Documentazione di cui alla Legge n° 46 del 05/03/1990;
- Progetto di cui alla Legge n° 13 del 09/01/1989 e D.M. n° 236 del 14/06/1989
- attestazione di quietanza di pagamento dei diritti di segreteria di €52,00 (59,00 con cartello edilizio) versati su C.C. postale n° 17984360 intestato a COMUNE DI ISOLA VICENTINA - Servizio di Tesoreria - RITIRARE IL CARTELLO C/O L'UFFICIO TECNICO
- Documentazione prevista dall'art. 3 c. 8 del D. Lgs 494/96 così modificato dall'art. 86 c. 10 del D. Lgs 276/2003 relativa all'impresa costruttrice (per la distinta vedi il campo sottostante riservato al costruttore)

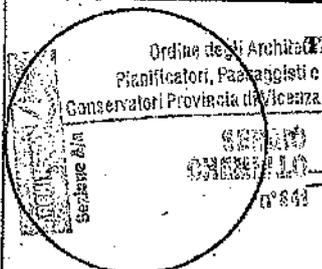
Tutto ciò premesso, il sottoscritto tecnico incaricato, consapevole della responsabilità penale assunta con la presente relazione assumendo la qualità di incaricato al pubblico servizio ai sensi degli artt. 359 e 481 del codice penale, assevera la conformità del progetto alle Norme Urbanistiche, Igienico Sanitarie, e Civili vigenti, nonché la veridicità di quanto dichiarato.

Data _____



Timbro e firma del tecnico incaricato
Quali Progettista

[Handwritten signature]

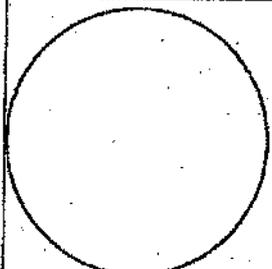


TIMBRO E FIRMA DEL DIRETTORE DEI LAVORI

[Handwritten signature]

Codice fiscale CHN5RGG66L28L157J
Residenza VIA MAGANZA, 20
38045 SCHIO (VI)

TIMBRO E FIRMA DEL COSTRUTTORE



Codice fiscale _____
Residenza _____

Ai sensi dell'art. 3 c. 8 del D. Lgs 494/96 così modificato dall'art. 86 c. 10 del D. Lgs 276/2003, l'impresa costruttrice allega la suddetta documentazione:

- dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica;
- dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali applicato ai lavoratori dipendenti;
- certificato di regolarità contributiva rilasciato dall'INPS o dall'INAIL o dalle Casse Edili.

NOTA BENE: l'Amministrazione si riserva di chiedere gli oneri di urbanizzazione ed il contributo sul costo di costruzione ove ne ricorrano i presupposti (ai sensi e per gli effetti della L.R. n° 61 del 27/06/1985). Nella fattispecie la corresponsione del contributo deve avere luogo **PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI**

18-01-2009

P.I. : Modifiche interne

P.T. : Modifiche interne e prospetti di dove lo sportamento

P.P. : dislocazione aperture e po in posizione di quelle palestre

P.S. : in particolari parti del qui visto il tubante.

P.otto : Sono state dimostrate le parti nuove delle aperture al fine di espone gli impianti tecnici già in condizionamento



COMUNE DI ISOLA VICENTINA

800-547444

DIA 184/08

BB.AA

(0444) 599134 - 599133 - 599126 - 975450 fax p.i. 00748270244 cod.fisc. 80014150249

EDILIZIA PRIVATA

Imbro protocollo
ALLEGATO N° 32
- 5 DIC. 2008 UTC
Prot. N. 16542
Modello Aggiornato il 09/03/2007 da U. P.S. Isola Vic. na. 188C.

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ ai sensi dell' art. 22 del D.P.R. 380 del 06 giugno 2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Quadro "A" - Comunicazione del richiedente

I/Il sottoscritto/i

(cognome e denominazione)	(nome)	(data di nascita)
(Via e numero civico)	(telefono)	(codice fiscale o partita IVA)

E

(cognome e denominazione)	(nome)	(data di nascita)
(luogo di nascita) (prov.)	(Comune di Residenza)	(prov.) (c.a.p.)

Dichiara ai sensi Art 47 D.P.R. 445/2000 di essere:

(Via e numero civico)	(telefono)	(codice fiscale o partita IVA)
PROPRIETARIO (titolo di possesso)	Dell'unità immobiliare sita in	(via e numero civico)

Identificata catastalmente al NTC/NCEU al

8	60-362	
(foglio)	(mappali)	(sub.)

Individuata come Z.T.O.

A

DENUNCIA

Che, dopo il 30° giorno dalla data di presentazione della presente, e precisamente a decorrere dal _____ inizieranno le opere relative a:

- a Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo
- b Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.
- c Recinzioni, mure di cinta e cancellate
- d Aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria
- e Opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e che non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle Z.T.O."A" di cui all'art.2 del D.M.02/04/1968, pubblicato sulla G.U.n.16 del 16.04.1968, non modifichino la destinazione d'uso.
- f Revisione od installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni
- Varianti a provvedimenti già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia n. _____ del **DIA 63/2006 Prot. 6538/18.05.06**

- h Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato
- i Intervento non riconducibile agli art.6 e 10 del D.P.R. 380/01 e in particolare: _____

In alternativa al Permesso di costruire, verrà realizzata mediante Denuncia di Inizio Attività:

- l Intervento di Ristrutturazione Edilizia di cui all'art. 10 comma 1, lettera c) del D.P.R. 380/01 (art.22 c. 3 let. a) D.P.R. 380/01)
- Intervento da realizzare su piano attuativo che contiene precise disposizioni piano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive la cui sussistenza è stata esplicitamente dichiarata con approvazione del Consiglio Comunale (art.22 c. 3 let. b) D.P.R. 380/01)
- n Intervento di nuova costruzione in diretta esecuzione di strumento urbanistico generale recante precise disposizioni piano-volumetriche (art.22 c. 3 let. c) D.P.R. 380/01)

Come specificato in dettaglio nella dichiarazione a firma del Tecnico incaricato.

Data 04.12.08

IL DICHIARANTE
OPERA UNO s.r.l.
Via dell'Industria, 42 - 36100 VICENZA

Quadro "B" - Relazione asseverata del progettista

Il sottoscritto CHEHELLO ARCH. SERGIO CHM SRG 64428 L 157J
(cognome) (titolo) (nome) (codice fiscale o partita IVA)
 Con studio in VICENZA VI CORTE RISINI 18 36100 0444-235034
(comune) (prov.) (via e nr. civico) (c.a.p.) (tel)
 Iscritto all'albo ARCHITETTI di VICENZA
(Albo professionale) (provincia di iscrizione)

Il tecnico incaricato dichiara di:
 essere il DD.LL. delle opere denunciate
 non essere il DD.LL. delle opere denunciate il DD.LL. è indicato di seguito nello spazio riservato

RELAZIONA ED ASSEVERA

- Che le opere da realizzare sono **CONFORMI** agli strumenti urbanistici approvati ed adottati e alle eventuali prescrizioni impartite dai vigenti strumenti di pianificazione
- Che le opere da realizzare sono conformi alle Norme ed ai Regolamenti Comunali vigenti nonché alle Norme igienico sanitarie e di sicurezza vigenti
- Che le opere da realizzare ricadono in zona :
 - Soggetta a vincolo di cui al D. L.vo n° 490 del 29/10/1999, si richiede pertanto il rilascio del provvedimento di Autorizzazione.
 - NON soggetta a vincolo di cui al D. L.vo n° 490 del 29/10/1999.
- Che sono state rispettate le disposizioni di cui alle Leggi n° 1086 del 05/11/1971 e n° 64 del 02/02/1974 e successive modifiche ed integrazioni
- Che l'intervento è assoggettato al benessere di altri Enti (specificare e allegare parere/benessere): _____
- Che le opere / i lavori consistono in : (descrizione dettagliata delle opere da eseguire)

1) ACCORPAMENTO 3 UNITA' COMMERCIALI IN UNA UNICA UNITA' CON OPERE INTERNE DI RIDISTRIBUZIONE DEI LOCALI

2) MODIFICHE AD ALCUNE FOROMETRIE CON CHIUSURA DI 3 FINESTRE E SOSTITUZIONE DI 2 FINESTRE CON PORTE FINESTRATE
 MODIFICHE INTERNE AD UN APPARTAMENTO (B9) E SOSTITUZIONE DI PARAPETI IN LEGNO CON PARAPETI METALLICI

3) CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI 2 UNITA' RESIDENZIALI IN DIREZIONALI AI SENSI DELL'ART 3 DELLE NTA DEL PIRUA

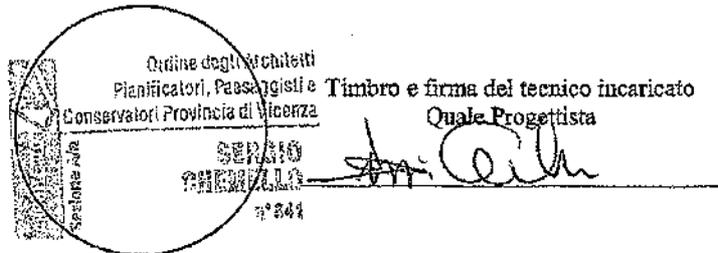
Segue Quadro "B" - Relazione asseverata dal progettista

ALLEGA

- Fotocopia del documento di riconoscimento dei richiedenti proprietari oppure COPIA DELL'ATTO DI PROPRIETÀ
- Dettagliata relazione tecnica da parte del tecnico progettista incaricato descrittiva delle opere edilizie da eseguire con la quale si assevera la conformità degli interventi agli strumenti urbanistici adottati e/o approvati ed al regolamento edilizio vigente, la conformità alle norme poste a tutela dei beni paesistico ambientali e storico architettonici ed il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
- Documentazione fotografica (1 copia se l'immobile non rientra in quelli contemplati dal D. L.vo 42/04, altrimenti presentare 2 copie)
- Progetto delle opere da eseguite costituito da n° 9 elaborati grafici fotografica (1 copia se l'immobile non rientra in quelli contemplati dal D. L.vo 42/04, altrimenti presentare 2 copie) debitamente firmato dal richiedente e dal tecnico abilitato sopra indicato.
- Documentazione necessaria all'ottenimento del parere da parte del Dipartimento di Prevenzione - Servizio Igiene Pubblica (elaborati progettuali, relazione descrittiva, Scheda Informativa)
- Documentazione di cui alla Legge n° 46 del 05/03/1990;
- Progetto di cui alla Legge n° 13 del 09/01/1989 o D.M. n° 236 del 14/06/1989
- attestazione di quietanza di pagamento dei diritti di segreteria di € 52,00 (59,00 con cartello edificio) versati su C.C. postale n° 17984360 intestato a COMUNE DI ISOLA VICENTINA - Servizio di Tesoreria - RITIRARE IL CARTELLO C/O L'UFFICIO TECNICO
- Documentazione prevista dall'art. 3 c. 8 del D. Lgs 494/96 così modificato dall'art. 86 c. 10 del D. Lgs 276/2003 relativa all'impresa costruttrice (per la distinta vedi il campo sottostante riservato al costruttore)

Tutto ciò premesso, il sottoscritto tecnico incaricato, consapevole della responsabilità penale assunta con la presente relazione assumendo la qualità di incaricato al pubblico servizio ai sensi degli artt. 359 e 481 del codice penale, assevera la conformità del progetto alle Norme Urbanistiche, Igienico Sanitarie, e Civili vigenti, nonché la veridicità di quanto dichiarato.

Data 04.12.08



TIMBRO E FIRMA DEL DIRETTORE DEI LAVORI

Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provincia di Vicenza

SERVIZIO PERMETTI n° 844

Codice fiscale CAN 524 64 L 28 L 157 J

Residenza VIA FLAGANZA 20
36015 SCHIO (VI)

TIMBRO E FIRMA DEL COSTRUTTORE

Codice fiscale _____

Residenza _____

Ai sensi dell'art. 3 c. 8 del D. Lgs 494/96 così modificato dall'art. 86 c. 10 del D. Lgs 276/2003, l'impresa costruttrice allega la suddetta documentazione:

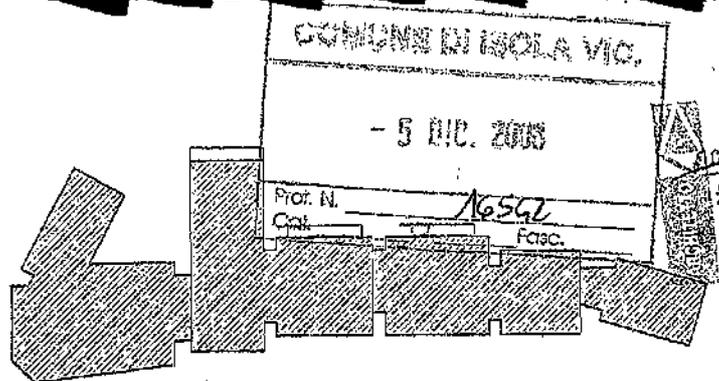
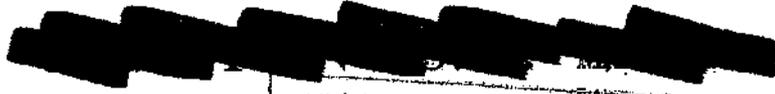
- dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica;
- dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali applicato ai lavoratori dipendenti;
- certificato di regolarità contributiva rilasciato dall'INPS o dall'INAIL o dalle Casse Edil.

NOTA BENE: l'Amministrazione si riserva di chiedere gli oneri di urbanizzazione ed il contributo sul costo di costruzione ove ne ricorrano i presupposti (ai sensi e per gli effetti della L.R. n° 61 del 27/06/1985). Nella fattispecie la corresponsione del contributo deve avere luogo PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI (terzultimo comma art. 81 L.R. n° 61 del 27/06/1985).

- 1) Modifica delle unità commerciali con indicazione delle stime
di 4 e 2. OK
- 2) Per il cambio d'uso da residenziale a direzionale, già
recuperato tutto lo standard a parcheggio senza interferire
quanto già previsto dal PIRUA con le attività degli
moduli d'uso per cui la superficie dovrà essere recuperata
per intero ~~all'interno~~ e comunque di ristabilire il
rispetto della Tognoli su tutto il volume edificato
sulla terra
- 3) Modifiche ad alcune formative OK soggetto ad
autorizzazione BB-AA

COMUNE DI ISOLA VICENTINA

REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE PER CONTO DI



COMUNE DI ISOLA VIC.
- 5 DIC. 2008
Prot. N. 16542
Cant. Fasc.

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Progettisti Vicenza
**SERGIO
CHEMELLO**
n° 843



ARCH. SERGIO CHEMELLO - STUDIO DI ARCHITETTURA
CONTRA' PASINI, 18 - 36100 VICENZA - TEL 0444/235034



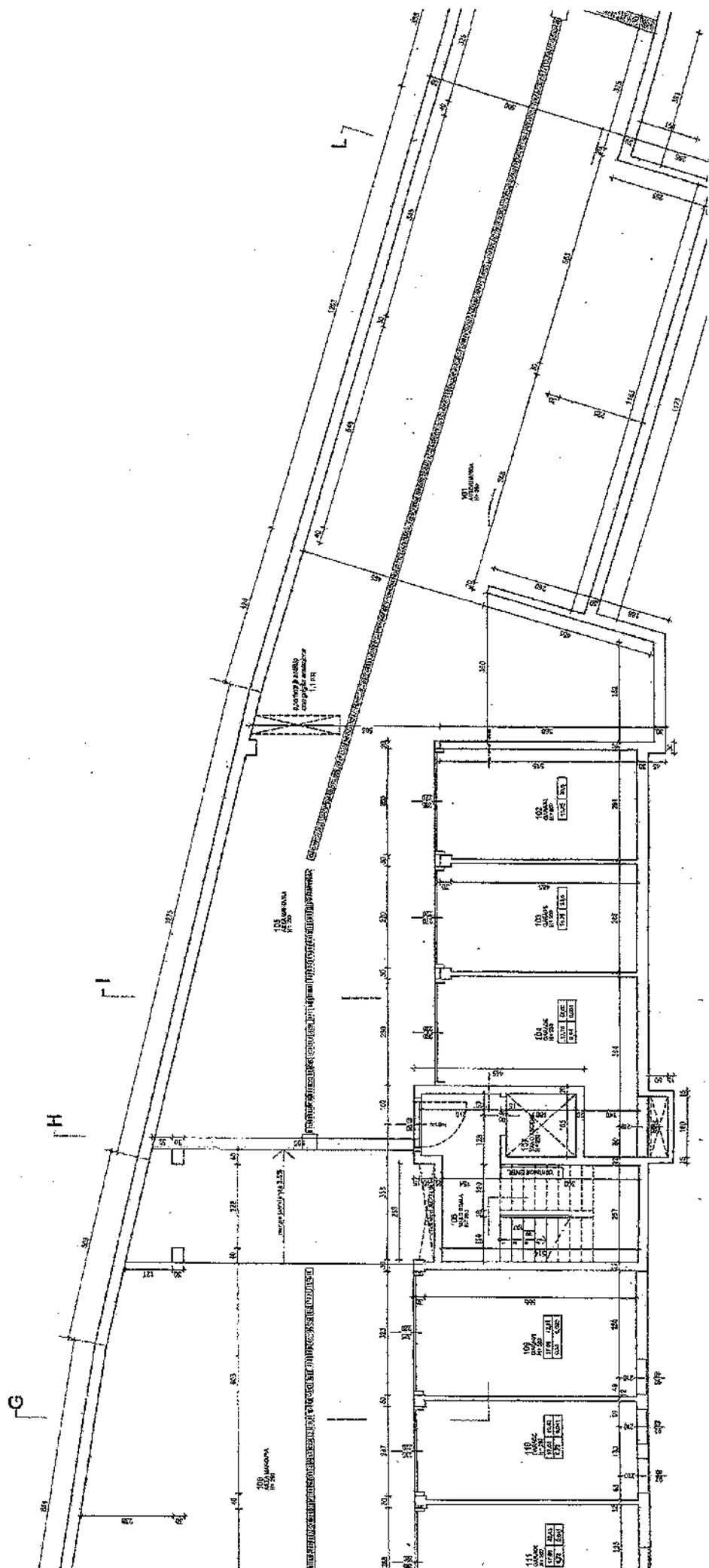
DISEGNO N° 4		REV.	II° Variante alla D.I.A. n°63/2006 prot.6539/18.05.2006			
SCALA 1:100			<p style="text-align: center;">PROGETTO PIANTA PIANO INTERRATO E PIANO TERRA</p>			
DATA DICEMBRE 2008						
DISEGNATORE						
CODICE COMMESSA						
FILE						
REVISIONE	DATA	OGGETTO	REDATTO	CONTROLLATO	APPROVATO	

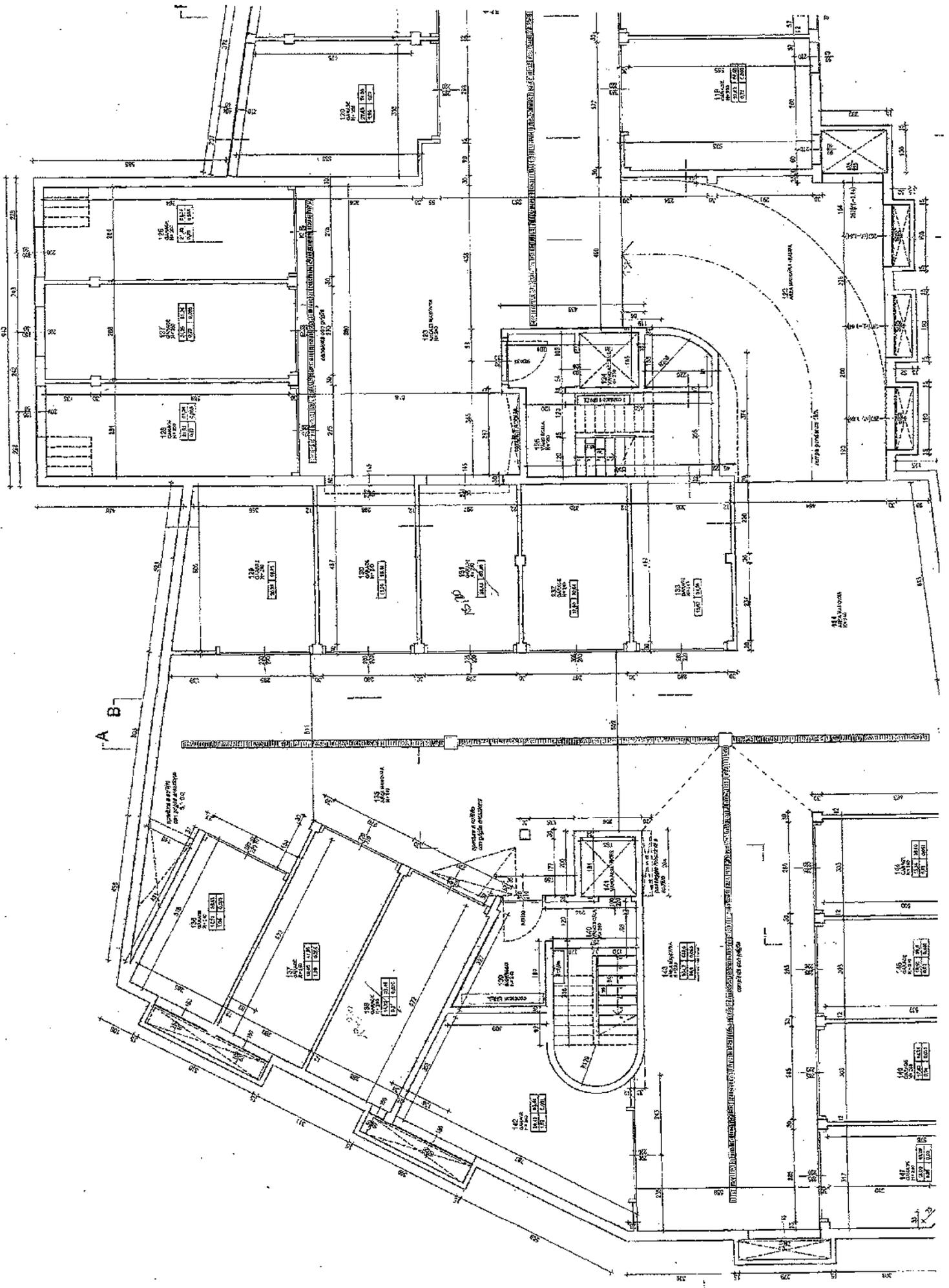
IMPRESA:

IMPRESA COSTRUZIONI GIUSEPPE MALTAURO S.p.A.

Via...
0444/235034
www.maltauro.com







A B

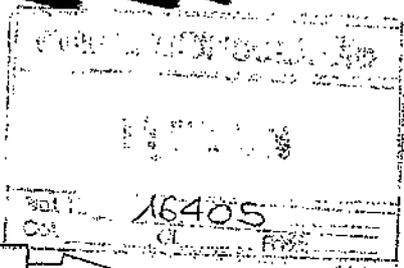
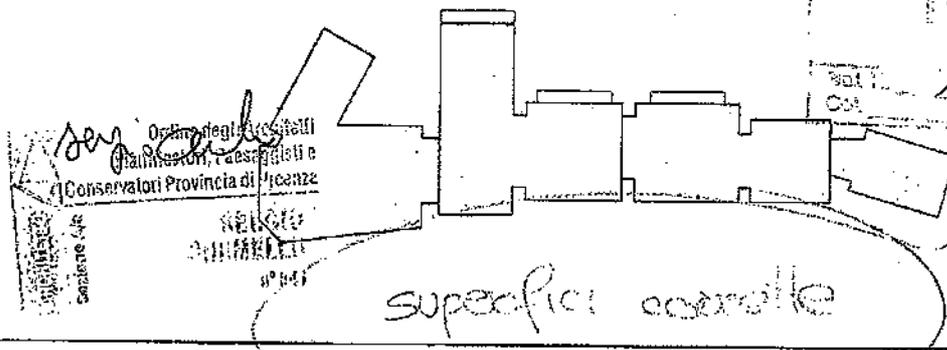
M

COMUNE DI ISOLA VICENTINA

REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE PER CONTO DI



[REDACTED]



Conservatori Provincia di Vicenza
 Direzione Provinciale di Vicenza
 Conservatori Provincia di Vicenza



ARCH. SERGIO CHEMELLO - STUDIO DI ARCHITETTURA
 CONTRA' PASINI, 18 - 36100 VICENZA - TEL 0444/235034



[REDACTED]

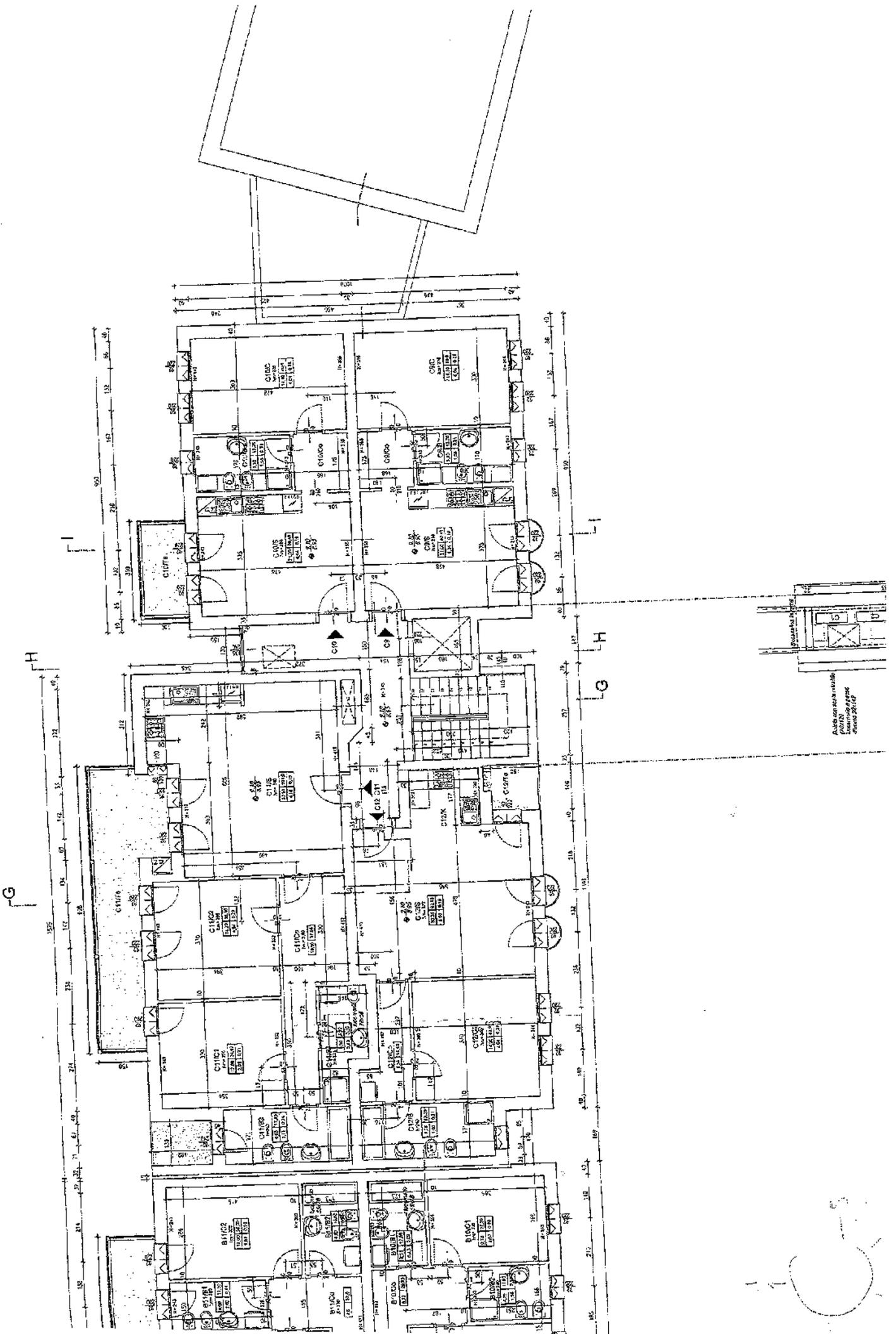
DISEGNO N° 5		REV.	II° Variante alla D.I.A. n.63/2006 prot.6539/18.05.2006			
SCALA 1:100		PROGETTO				
DATA DICEMBRE 2008		PIANTA PIANO PRIMO E SECONDO				
DISEGNATORE		E SOTTOTETTO				
CODICE COMMESSA						
FILE						
REVISIONE	DATA	OGGETTO	REDATTO	CONTROLLATO	APPROVATO	

IMPRESA:

IMPRESA COSTRUZIONI GIUSEPPE MALTAURO, s.p.a.

Via dell'Industria 22
 36100 Vicenza, Italy
 Tel. +39 0444 28111
 Fax +39 0444 28147
 info@maltauro.com
 http://www.maltauro.com



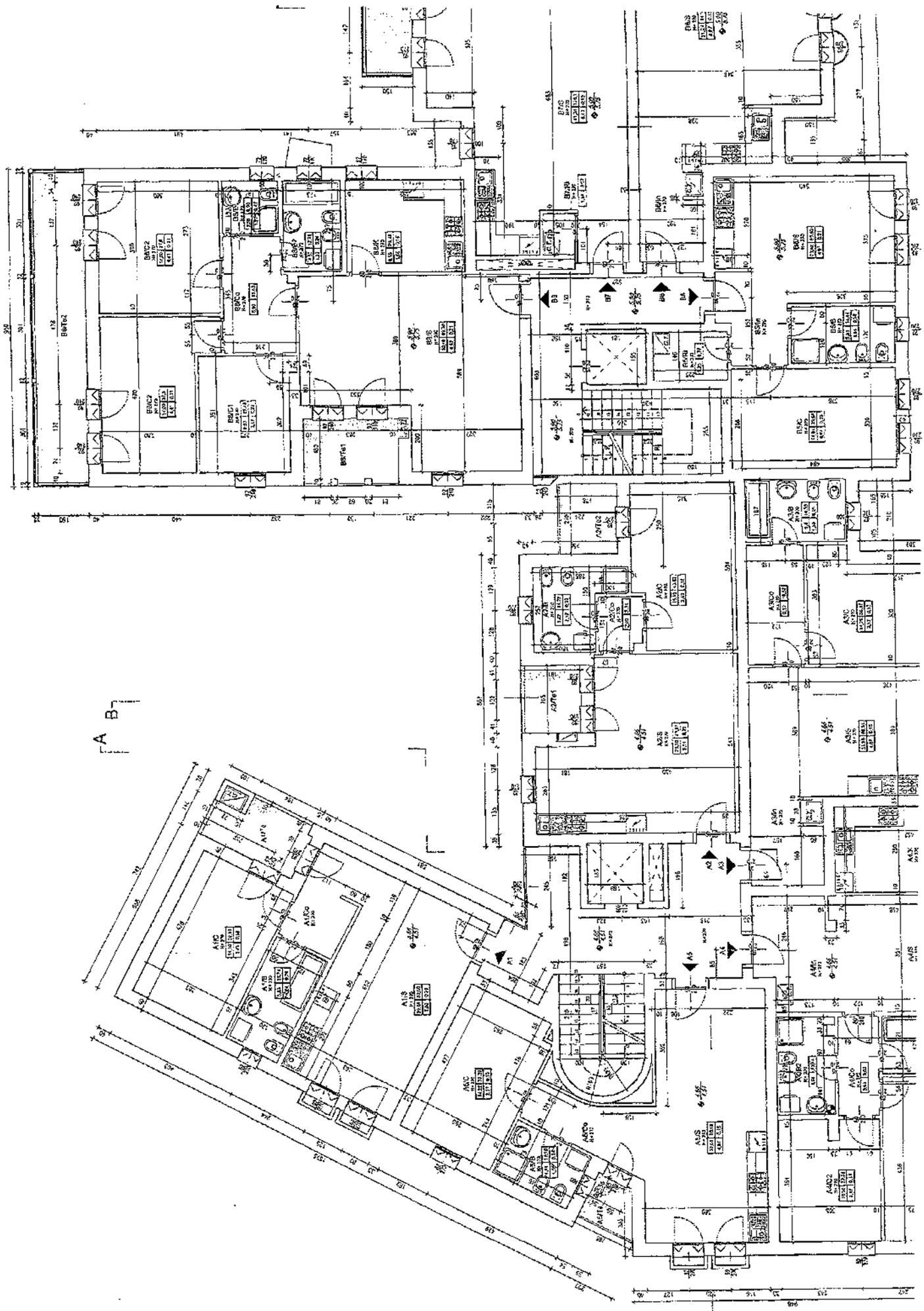


D

C

A B

M



COMUNE DI ISOLA VICENTINA

Provincia di Vicenza

☎ (0444) 599133-37-31 - 975450 fax
e-mail: tecnico@comune.isola-vicentina.vi.it
http: www.comune.isola-vicentina.vi.it

p.l. 00740270244
cod.fisc. 80014150248



ALLEGATO N° 23

900-547444

Ufficio Tecnico

Prot. gen. 16542/05-12-2008

Prot. DIA - 184 - 2008

n° BBAA/63/2008

22-12-2008

AUTORIZZAZIONE

(D.lvo 22.01.2004 n° 42 e succ. mod. ed inf., L.R. 31.10.1994 n° 63, L.R. 22.07.1975 n° 382)



LA RESPONSABILE SETTORE TECNICO

Vista la domanda presentata in data 05-12-2008 al n. 16542 di prot., dal sig. [redacted] intesa ad ottenere l'autorizzazione di cui all'art. 7 della ex Legge 29.06.1939 n° 1497 per i lavori di **INTERVENTO EDILIZIO SUL FABBRICATO OGGETTO DEL P.I.R.U.E.A. denominato «L.G. Bressan» - VARIANTE N° 2** da eseguirsi sull'immobile sito in VIA MARCONI, 83 - ISOLA VICENTINA (VI), individuato al Catasto alla sez. U fog. 8 map. 0059, 0060, 0362;

Visto il Decreto Legislativo 22.01.2004 n° 42 e successive modifiche ed integrazioni, avente ad oggetto "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della L. 6 luglio 2002, n°137";

Rilevato che l'area oggetto di intervento è compresa tra quelle di cui all'art. 142 (fiumi) D.lgs 42/2004;

Vista la Legge Regionale 31.10.1994 n° 63 inerente norme per la subdelega delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali;

Richiamata la Legge Regionale 22.07.1975 n° 382 inerente norme sull'ordinamento regionale e sull'organizzazione della Pubblica Amministrazione;

Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale integrata ai sensi dell'art. 6, 2° c. della Legge Regionale 31.10.1994 n° 63 con la presenza dei membri esperti in materia Beni Ambientali, nella seduta del 22-12-2008 al n. 184 di reg. che ha espresso parere favorevole con le prescrizioni riportate sotto;

Richiamato il R.D. 523/1904 Testo Unico sulle opere idrauliche;

Visto l'art. 107 del decreto Legislativo 18.08.2000 n° 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

Visto l'art. 91 bis dello Statuto Comunale;

Visto il decreto del Sindaco in data 28/12/2005 n° 7, prot.18306, per il conferimento degli incarichi delle posizioni organizzative;

AUTORIZZA

per quanto concerne il vincolo di tutela dei Beni paesaggistici e ambientali ed unicamente agli effetti del Decreto Legislativo n° 42 del 22.01.2004 e successive modifiche ed integrazioni, l'esecuzione dei lavori di cui trattasi, alle seguenti condizioni:

NESSUNA

Si avverte che, ai sensi del terzo comma dell'art. 159 del D.lgs 42/2004, il Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali può annullare, con provvedimento motivato, la presente autorizzazione entro i 60 giorni successivi alla data di ricezione del presente provvedimento.

LA RESPONSABILE
Settore Tecnico
geom. *Girello Vilma*

COMUNE DI ISOLA VICENTINA

Provincia di Vicenza

☎ (0444) 599133-37-31- 979450 fax

e-mail : tecnico@comune.isola-vicentina.vi.it

http: www.comune.isola-vicentina.vi.it

p.i. 00740270244

cod.fisc. 80014150249



800-547444

Ufficio Tecnico

Il sottoscritto dichiara di accettare incondizionatamente le prescrizioni e le condizioni contenute nel presente atto ritirato in data odierna

Isola Vicentina li _____

il richiedente

22054822/08



Alto Vicentino Servizi SpA
36016 Thiene (VI)
Via San Giovanni Bosco, 77/8

Tel 0445 80 15 11
Fax 0445 80 15 99
808 15 42 42

C.F. e P.IVA 03043550247 : www.altovicentinosevizi.it
R.G. 20447
Cap. Soc. Euro 2.101.227

ALLEGATO N° 24

Alto Vicentino Servizi S.p.A.
Via S.G. Bosco, 77/8 36016 THIENE (VI)
C.F. e P.IVA 03043550247
R.E.A. 204467

29 OTT. 2009

DOMANDA DI ALLACCIAMENTO ALLA PUBBLICA FOGNATURA

Prot. N. 14367
Col. CI

19 DIC. 2008

Il sottoscritto

(cognome - nome)

nato a _____ il _____ C.F. _____

residente nel Comune di _____ Provincia _____

in Via _____ n° _____ telefono _____

La Ditta _____

Con Sede a _____ in via _____

P. IVA _____ telefono _____

Legale Rappresentante _____

ai sensi del D.Lgs. n. 152 dell'11.05.1999 e successive modifiche ed integrazioni e del vigente Regolamento di Fognatura e Depurazione di A.A.T.O. BACCHIGLIONE per Alto Vicentino Servizi SpA, presenta domanda di allacciamento alla pubblica fognatura per l'immobile sito in:

Comune di Isola Vicentina via Morconi n. 1

da collegare alla fognatura di via Morconi con le seguenti caratteristiche:

- edificio civile composto da: n. 34 unità abitative: n. 2 uffici: n. 2 esercizi commerciali;
- il fabbricato è dotato di approvvigionamento idrico: acquedotto pubblico matr. cont. n. _____

Alla presente domanda vengono allegate:

- Planimetria Catastale indicante l'esatta ubicazione dell'immobile;
- Planimetria in scala adeguata (1:100 - 1:200) del fabbricato e delle aree esterne, con schema dettagliato della rete di fognatura da realizzare secondo quanto previsto nelle specifiche tecniche AVS, il tutto a firma di un tecnico abilitato in originale;
- Copia della ricevuta di versamento su C/C postale n. 11990363 di Euro 70,40. In mancanza di tale ricevuta sarà necessario versare l'importo presso gli sportelli di Alto Vicentino Servizi durante l'orario di apertura al pubblico.

Il parere tecnico relativo al progetto presentato verrà trasmesso tramite comunicazione scritta da parte di AVS. Trascorsi 20 giorni dalla data di presentazione della domanda, quest'ultima si intende accettata e si può dare inizio ai lavori, fatti salvi i diritti di terzi.

Si fa presente che è **OBBLIGATORIO** comunicare ad Alto Vicentino Servizi la data di inizio lavori, almeno 4 gg. prima, tramite n° Verde (800 15 42 42) o fax, al n° 0445 / 801570.

Si ricorda che per l'autorizzazione alla manomissione di manufatti stradali occorre rivolgersi agli Enti competenti.

Al termine dei lavori dovrà essere presentata ad AVS una dichiarazione firmata da un tecnico abilitato di conformità delle opere realizzate al progetto presentato, con allegate foto delle opere completate a scavi aperti.

Il ricevimento della dichiarazione è condizione necessaria all'accoglimento positivo della domanda di allacciamento.

Il sottoscritto DICHIARA inoltre:

- di aver preso visione del vigente Regolamento di Fognatura e Depurazione di A.A.T.O. BACCHIGLIONE per Alto Vicentino Servizi SpA;
- di dare il proprio consenso al trattamento dei dati personali inclusi nella presente domanda e di quelli che in futuro verranno richiesti in forma scritta, ai sensi della legge 675/96.

18.12.08

(Data)

SPAZIO RISERVATO AD ALTO VICENTINO-SERVIZI SpA

Alto Vicentino Servizi SpA vista la documentazione presentata e la dichiarazione di conformità delle opere realizzate **ACCOGLIE POSITIVAMENTE** la domanda di allacciamento alla pubblica fognatura

3.0 SET. 2009

(Data)

[Redacted signature area]

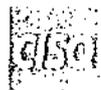
Geometra S. Niesch

(Il Tecnico di Zona)

ver. 1



Stampa



DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA DELL'ARTE

ALLEGATO N° 25

Il sottoscritto **EBERLE MICHELE** titolare o legale rappresentante dell'impresa (ragione sociale) **EBERLE MICHELE** operante nel settore **Installazione impianti elettrici** con sede in via **PISA n° 90** comune di **MALO** provincia di **VICENZA** tel. **0445/605590** P.IVA **02583430240**.

iscritta nel registro delle Ditte (R.D. 20.9.1934, n° 2011) della C.I.A.A. di **VICENZA** n° **256209**

iscritta all'albo provinciale delle imprese artigiane (legge 8.8.1985, n° 443), di **VICENZA** n° **77462**

esecutrice dell'impianto (descrizione schematica): **ELETTRICO DI FORZA MOTRICE, ILLUMINAZIONE, IMPIANTI SPECIALI E IMPIANTO DISPENSORE DI TERRA - PIANO INTERRATO E VANI COMUNI**

esecuzionato come: **Nuovo Impianto** trasformazione ampliamento
 manutenzione straordinaria altro (1) :

Commissionato da:



Installato nei locali nel comune **ISOLA VICENTINA** provincia di **VICENZA** via **G. MARCONI**

di proprietà di



l'edificio adibito ad uso: industriale **Civile (2)** commercio altri usi:

L'impianto ha una potenza massima impegnabile maggiore di 6 kW.

DICHIARA

sotto la propria personale responsabilità, che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte, secondo quanto previsto dall'art. 6, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:

- rispettato il progetto redatto ai sensi dell'art. 5 da (2) **MUNARI Ing. MATTEO**;
- seguito la normativa tecnica applicabile all'impiego (3): **CEI 64/8 - DM 37/08**
- installato componenti e materiali costruiti a regola d'arte e adatti al luogo di installazione; (artt. 5 e 6)
- controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge.

Allegati obbligatori:

- progetto ai sensi degli articoli 5 e 7 (4);
- relazione con tipologie dei materiali utilizzati (5);
- schema di impianto realizzato (6);
- riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti (7);
- copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico professionali.

Allegati facoltativi (8):

.....
.....

Declina

qualsiasi responsabilità per sinistri a persone o a cose derivanti da manomissioni dell'impianto da parte di terzi ovvero da omissione di manutenzione o riparazione.

Data 19 Ottobre 2009

Il responsabile tecnico
EBERLE MICHELE
Via Pisa, 90 - 36034 MALO (VI)
Partita IVA: 02583430240
C. Fisc. BRL MHI 66002 E864A
(timbro e firma)

IMPIANTI ELETTRICI
EBERLE MICHELE
Il Dichiarante
Via Pisa, 90 - 36034 MALO (VI)
Partita IVA: 02583430240
C. Fisc. BRL MHI 66002 E864A
(timbro e firma)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA DELL'ARTE
ALLEGATO N° 26

Il sottoscritto **EBERLE MICHELE** titolare o legale rappresentante dell'impresa (ragione sociale) **EBERLE MICHELE** operante nel settore **Installazione impianti elettrici** con sede in via **PISA n° 90** comune di **MALO** provincia di **VICENZA** tel. **0445/605590** P.IVA **02583430240**,
 iscritta nel registro delle Ditte (R.D. 20.9.1934, n° 2011) della C.I.A.A. di **VICENZA** n° **256209**
 iscritta all'albo provinciale delle imprese artigiane (legge 8.8.1985, n° 443), di **VICENZA** n° **77462**

esecutrice dell'impianto (descrizione schematica): **ELETTRICO DI FORZA MOTRICE, ILLUMINAZIONE, IMPIANTI SPECIALI E IMPIANTO DISPERSORE DI TERRA - APPARTAMENTI**

inteso come: **Nuovo Impianto** trasformazione ampliamento
 manutenzione straordinaria altro (1) :

commissionato da: [REDACTED]

installato nei locali nel comune **ISOLA VICENTINA** provincia di **VICENZA** via **G. MARCONI**

di proprietà di [REDACTED]

In edificio adibito ad uso: industriale **Civile (2)** commercio altri usi:

L'impianto ha una potenza massima impegnabile di **6 kW**.

DICHIARA

sotto la propria personale responsabilità, che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte, secondo quanto previsto dall'art. 5, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:

- rispettato il progetto redatto ai sensi dell'art. 5 da (2)
- seguito la normativa tecnica applicabile all'impiego (3): **CEI 64/8 - DM 37/08**
- installato componenti e materiali costruiti a regola d'arte e adatti al luogo di installazione; (artt. 5 e 6)
- controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge.

Allegati obbligatori:

- progetto ai sensi degli articoli 5 e 7 (4);
- relazione con tipologie dei materiali utilizzati (5);
- schema di impianto realizzato (6);
- riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti (7);
- copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico professionali.

Allegati facoltativi (8) :
.....
.....

Declina

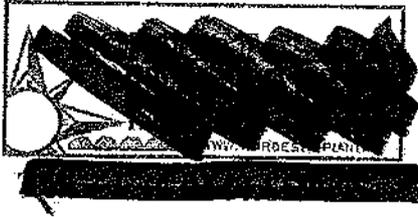
ogni responsabilità per sinistri a persone o a cose derivanti da manomissioni dell'impianto da parte di terzi ovvero da carenze di manutenzione o riparazione.

Data **19 Ottobre 2009**

IMPIANTI ELETTRICI
Il responsabile tecnico
Via Pisa, 90 - 36034 MALO (VI)
Partita IVA: 02583430240
C. Fisc. EBERLE MICHELE 66C02 F844A
(timbro e firma)

IMPIANTI ELETTRICI
Il responsabile tecnico
Via Pisa, 90 - 36034 MALO (VI)
Partita IVA: 02583430240
C. Fisc. EBERLE MICHELE 66C02 F844A
(timbro e firma)

AVVERTENZE PER IL COMMITTENTE: responsabilità del committente o del proprietario, art. 8 (9).



ALLEGATO N° 27

Sandrigo 20/10/2009

Spett. Ditta [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Oggetto: n. 36 appartamenti e n. 01 negozio di nuova costruzione in via Marconi – Isola V.na (VT).

Impianti conforme al D.M. n. 37 del 22 Gennaio 2008.

Relazione tecnica:

Impianti tecnologici di riscaldamento, idrico – sanitari e gas.

Impianti di riscaldamento:

Caldaia ad alto rendimento murale, ad incasso della Ditta Immergas mod. Eolo da KW 24 e 28 - 3 stelle norme CEE 92/42 – Classe NOx 2.

Riscaldamento a radiatori tubolari h 2000 a 3 colonne.

Tubazioni al collettore e ai corpi scaldanti in multistrato isolato a norme del DM 174/2004 e Norme UNI 10954-1. Isolamento conforme alla Legge 10/91.

Impianti idrico – sanitari:

Tubazioni esterne dal contatore in polietilene.

Tubazioni di distribuzione interne in tubo multistrato isolato a norme del DM 174/2004 e Norme UNI 10954-1. Isolamento conforme alla Legge 10/91.

Tubazioni di scarico in tubo PHDE e PP.

Ceramiche bagni Ditta Ideal Standard mod. Esedra.

Rubinerie Ditta Ideal Standard mod. Kipsi.

Impianti di adduzione gas metano:

Tubazioni esterne in polietilene per gas UNI 4437.

Tubazioni interne in tubo rame UNI EN 1057 rivestiti con guaina PVC autoestinguente UNI 9891 a norme L. 46/90.

Impianti costruiti conformi alla Normativa UNI CIG 7129.



ALLEGATO N° 27

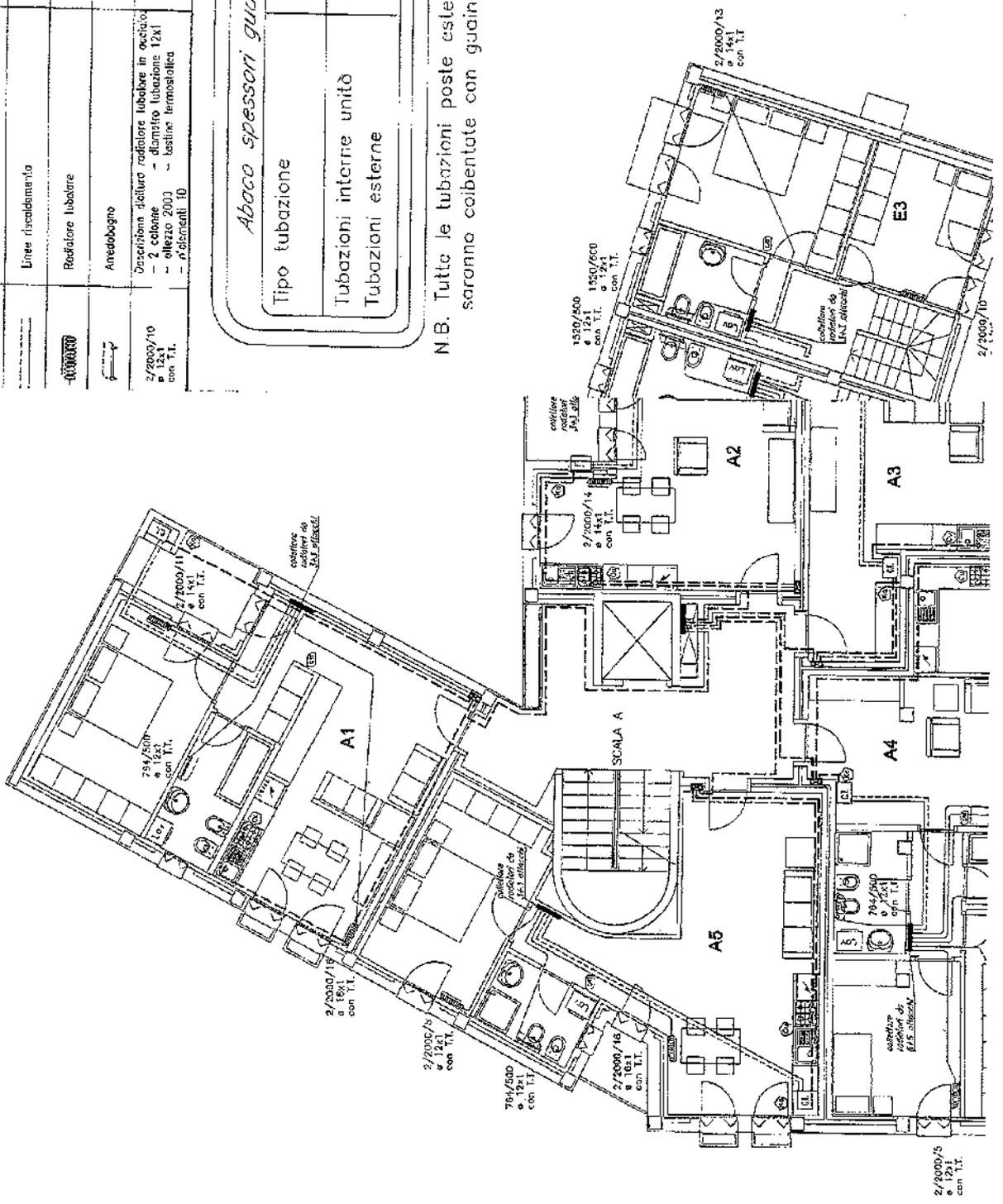
LEGENDA SIMBOLI

Simbolo	Descrizione	Simbolo	Descrizione
	Posizione pozzetto giunto dielettrico e giunto combi materiali		Termostato predisposto
	Cassetta intercettazione linee gas melano		Linea gas melano con valvola d'intercettazione
	Linee riscaldamento		Cronotermostato
	Radiatore tubolare		Caldaia
	Arredobagno		Collettore di distribuzione
	Descrizione sistema radiatore tubolare in acciaio: - 2 colonne - diametro tubazione 12x1 - altezza 2000 - lastine termostatica - n° elementi 10		1195/450 ø 12x1 con T.T.

Abaco spessori guaine di isolamento

Tipo tubazione	Impianto termico	Impianto sanitario
Tubazioni interne unità	8 mm	6 mm
Tubazioni esterne	20 mm	20 mm

N.B. Tutte le tubazioni poste esterne (riscaldamento e sanitario) saranno coibentate con guaine di spessore di 20 mm



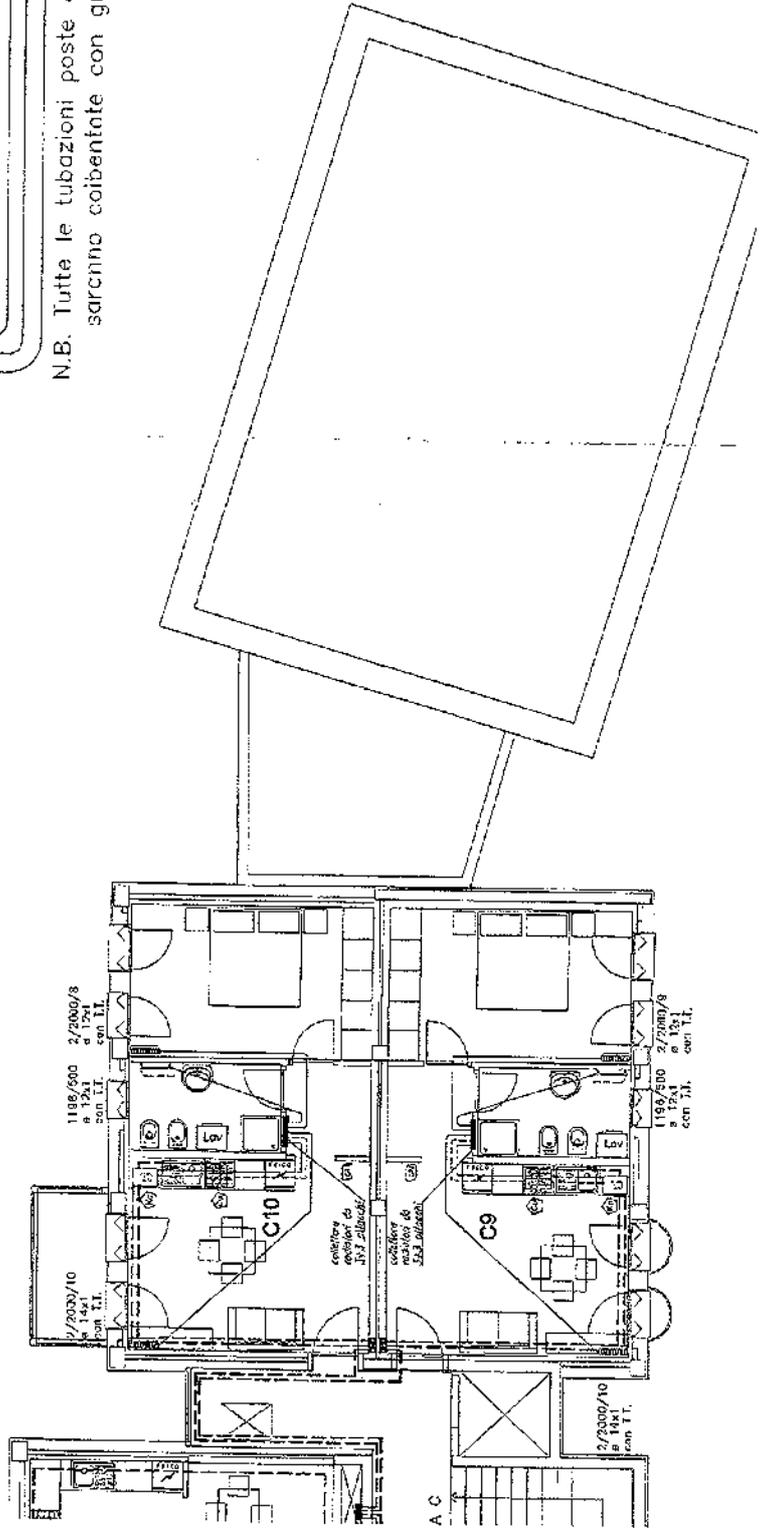
LEGENDA SIMBOLI

Simbolo	Descrizione	Simbolo	Descrizione
	Posizione pozello giunto distalico e giunto cambio materiale		Termosilato predisposto
	Cassetto inarcatura linee gas melano		Linea gas melano con varco d'intersezione
	Linea riscaldamento		Condotto
	Radiatore tubolare		Condato
	Arredobagno		Collettore di distribuzione
	Descrizione dicilura radiatore tubolare in acciaio - 2 colonne - diametro tubazione 12x1 - altezza 2000 - testata termoplastica - in altezza: 1,10		Descrizione dicilura arredobagno: - altezza 1185 - diametro tubazione 12x1 - larghezza 450 - testata termoplastica

Abaco spessori guaine di isolamento

Tipo tubazione	Impianto termico	Impianto sanitario
Tubazioni interne unità	8 mm	6 mm
Tubazioni esterne	20 mm	20 mm

N.B. Tutte le tubazioni poste esterne (riscaldamento e sanitario) saranno coibentate con guaine con spessore di 20 mm





**DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'
DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA D'ARTE**

Art. 7 del D.M. n. 37 del 22/01/2008 - Normativa UNI CIG 7129

Io sottoscritto [redacted]
titolare e legale rappresentante dell' Impresa [redacted]
tel. [redacted] Partita Iva n. [redacted]
Iscritta nel Registro delle Ditte della C.C.I.A.A. di Vicenza n. [redacted]
esecutrice degli impianti di: gas-metano - idrico - sanitario - riscaldamento
intesi come: nuovi impianti su complesso residenziale - commerciale
di nuova costruzione sito: via Marconi Isola Vicentina (VI)
Dich. Conformità relativa : appartamento n. A 1 al Piano Primo
Locali adibiti ad uso: civile abitazione
Commissionati da: [redacted]
di proprietà di: [redacted]

DICHIARA

Sotto la propria personale responsabilità, che gli impianti sono stati realizzati in modo conforme alla regola d'arte secondo quanto previsto dall' Art. 7 del D.M. n. 37 del 22/01/2008, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui sono destinati gli edifici, in particolare:

- 1) Gli impianti di riscaldamento sono conformi al progetto presentato e depositato.
- 2) Gli impianti idrico-sanitari sono conformi ai tracciati segnalati negli allegati.
- 3) Gli impianti di adduzione gas metano sono conformi ai tracciati segnalati negli allegati.

e comunque:

- a) seguito la normativa tecnica, applicabile all'impiego, UNI - CIG 7129.
- b) installato componenti e materiali costruiti a regola d'arte e adatti al luogo di installazione, Art. 7 del D.M. n. 37 del 22/01/2008
- c) Controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di Legge.

COMUNE DI ISOLA VIC.

29 OTT. 2009
Prot. N. 14367
Cl. _____ Fasc. _____

Allegati obbligatori:

- relazione con tipologie dei materiali impiegati;
- schema dell'impianto realizzato come da progetto;
- copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali.

Allegati facoltativi:

DECLINA

ogni responsabilità per sinistri a persone o a cose derivanti da manomissione dell'impianto da parte di terzi ovvero da carenze di manutenzione o riparazione.

Data 20/10/2009

[redacted signature]



IMPIANTI TECNOLOGICI INDUSTRIALI E CIVILI

Tel. e Fax 0444.659695

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'
DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA D'ARTE**

Art. 7 del D.M. n. 37 del 22/01/2008 – Normativa UNI CIG 7129

Io sottoscritto [redacted]
titolare e legale rappresentante dell' Impresa [redacted]

Iscritta nel Registro delle Ditte della C.C.I.A.A. di Vicenza n. [redacted]
esecutrice degli impianti di: gas-metano – idrico – sanitario - riscaldamento
intesi come: nuovi impianti su complesso residenziale - commerciale
di nuova costruzione sito: via Marconi Isola Vicentina (VI)

Dich. Conformità relativa : appartamento n. C 9 al Piano Secondo

Locali adibiti ad uso: civile abitazione

Commissionati da: [redacted]

di proprietà di: [redacted]

DICHIARA

Sotto la propria personale responsabilità, che gli impianti sono stati realizzati in modo conforme alla regola d'arte secondo quanto previsto dall' Art. 7 del D.M. n. 37 del 22/01/2008, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui sono destinati gli edifici, in particolare:

- 1) Gli impianti di riscaldamento sono conformi al progetto presentato e depositato.
- 2) Gli impianti idrico-sanitari sono conformi ai tracciati segnalati negli allegati.
- 3) Gli impianti di adduzione gas metano sono conformi ai tracciati segnalati negli allegati.

e comunque:

- a) seguito la normativa tecnica, applicabile all'impiego, UNI – CIG 7129.
- b) installato componenti e materiali costruiti a regola d'arte e adatti al luogo di installazione, Art. 7 del D.M. n. 37 del 22/01/2008
- c) Controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di Legge.

Allegati obbligatori:

- X relazione con tipologie dei materiali impiegati;
- X schema dell'impianto realizzato come da progetto;
- X copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali.

Allegati facoltativi:

DECLINA

ogni responsabilità per sinistri a persone o a cose derivanti da manomissione dell'impianto da parte di terzi ovvero da carenze di manutenzione o riparazione.

Data 20/10/2009

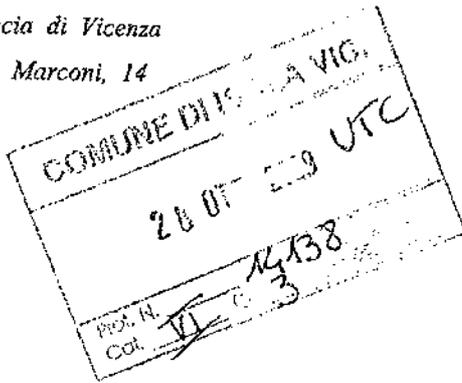
[redacted signature]

Avvertenze per il committente: responsabilità del committente o del proprietario, Art. 7 del D.M. n. 37 del 22/01/2008

COMUNE DI ISOLA VICENTINA

Provincia di Vicenza

Piazza Marconi, 14



01-83/2009
ALLEGATO N° 30

AL RESPONSABILE DEL SETTORE
EDILIZIA PRIVATA
DEL COMUNE DI ISOLA VIC.

OGGETTO: DICHIARAZIONE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI

Il sottoscritto

[redacted] in qualità di Procuratore Speciale della Società [redacted] proprietaria, con sede legale a [redacted] in [redacted] con riferimento ai lavori per la realizzazione di un edificio residenziale ad Isola Vic. in via Marconi sulla base dei seguenti titoli:

- permesso di costruire rilasciato in data 28.09.2006 n.77;
- denuncia di inizio attività presentata in data 18.05.2006 n.63 e successive varianti;
- denuncia di inizio attività presentata in data 21.12.2007 n.158.
- denuncia di inizio attività presentata in data 05.12.2008 n.184.

DICHIARA

che il giorno 27 ottobre 2009 sono stati ultimati i predetti lavori eseguiti in conformità al progetto approvato ed ai D.I.A. rilasciati.

Dichiara inoltre di essere a conoscenza del fatto che, qualora nel termine di 15 gg dalla presentazione della presente comunicazione di fine lavori non venisse presentata la relativa richiesta del certificato di agibilità se necessaria, incorrerà nelle sanzioni pecuniarie previste dall'art. 24 comma 3 del D.P.R. 380/2001.

Vicenza, 27 ottobre 2009

VISTO: Si conferma che i lavori di che trattasi sono stati eseguiti regolarmente nel rispetto del progetto del D.I.A. e delle successive varianti.

IL DIRETTORE DEI LAVORI

Handwritten signature and stamp of the Director of Works.

COMUNE DI ISOLA VICENTINA

Provincia di Vicenza

Piazza Marconi, 14

ALLEGATO N° 31

COMUNE DI ISOLA VIC.	
29 OCT. 2009	
Prot. N. <u>AR 367</u>	
Col. <u>CL</u>	

AL RESPONSABILE DEL SETTORE
EDILIZIA PRIVATA
DEL COMUNE DI ISOLA VIC

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"

Il Sottoscritto

[REDACTED]

in qualità di proprietaria dell'immobile sito ad Isola Vicentina in Via Marconi
Congiuntamente al Direttore dei Lavori:

Il sottoscritto Architetto Sergio Chemello nato a Thiene (VI) il 28.07.1964
iscritto all'albo professionale degli Architetti della Provincia di Vicenza

del sottoindicato intervento edilizio:

realizzazione di un edificio residenziale in Via Marconi ad Isola Vic.

ai fini del rilascio del certificato di agibilità del fabbricato di cui sopra, sotto la propria personale responsabilità

DICHIARANO

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 25, comma 1 lettera b, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, che i lavori eseguiti sono conformi al permesso di costruire e ai D.I.A. seguenti:

- permesso di costruire rilasciato in data 28.09.2006 n. 77
- denuncia di inizio attività presentata in data 18.05.2006 Prot. n.63 e successive varianti:
- denuncia di inizio attività presentata in data 21.12.2007 Prot. n.158
- denuncia di inizio attività presentata in data 05.12.2008 Prot. n.184

che è avvenuta la prosciugatura dei muri e che i locali interni alle unità immobiliari sono salubri.

Dichiarano altresì la conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 77, nonché all'art. 82 del D.P.R. n. 380/2001 e che l'esecuzione delle opere è avvenuta nel rispetto delle norme in materia urbanistica ed edilizia, del Regolamento degli scarichi civili e produttivi, del Regolamento comunale d'igiene e del Regolamento Edilizio Comunale.

Vicenza, 28 ottobre 2009

IL RICHIEDENTE

[REDACTED SIGNATURE]

IL DIRETTORE DEI LAVORI

[SIGNATURE]



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

**SERGIO
CHEMELLO**
n° 845

COMUNE DI ISOLA VIC.	
29 OTT. 2009	
Prot. N.	14367
Col.	Cl.

AL RESPONSABILE DEL SETTORE
EDILIZIA PRIVATA
DEL COMUNE DI ISOLA VIC.

**OGGETTO: DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELLE OPERE REALIZZATE ALLA
NORMATIVA VIGENTE IN MATERIA DI ACCESSIBILITÀ E SUPERAMENTO DELLE
BARRIERE ARCHITETTONICHE INDICATA NELL'ART. 82 DEL D.P.R. N. 380/01**

I sottoscritti:

[Redacted signature line]

- Architetto Sergio Chemello, Direttore dei Lavori, con studio in Vicenza, Contrà Pasini, 18

- [Redacted] secutore dei lavori, [Redacted]

delle opere realizzate sulla base del seguente titolo:

- permesso di costruire rilasciato in data 28.09.2006 n.77;
- denuncia di inizio attività presentata in data 18.05.2006 n.63 e successive varianti;
- denuncia di inizio attività presentata in data 21.12.2007 n.158.
- denuncia di inizio attività presentata in data 05.12.2008 n.184.

DICHIARANO

Sotto la propria responsabilità che quanto eseguito è in conformità e rispettoso delle vigenti norme in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati ad uso pubblico (decreto-legge 30 gennaio 1971, n. 5 convertito dalla legge 30 marzo 1971, n. 118 - legge 9 gennaio 1989, n. 13 e successive modificazioni - decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 - legge 5 febbraio 1992, n. 104 e D.P.R. 24 luglio 1996, n.503).

Vicenza, 28 ottobre 2009

Proprietario

[Redacted signature]

Direttore dei Lavori

Sergio Chemello

Esecutore dei Lavori

[Redacted signature]

COMUNE DI ISOLA VICENTINA

Provincia di Vicenza

Piazza Marconi, 14

ALLEGATO N° 33

COMUNE DI ISOLA VICENTINA	
29 OTT. 2009	
FIG. N.	14367
Cat.	CL

AL RESPONSABILE DEL SETTORE
EDILIZIA PRIVATA
DEL COMUNE DI ISOLA VIC.

OGGETTO: DICHIARAZIONE CONGIUNTA DI CONFORMITA' SULLE CARATTERISTICHE DI ISOLAMENTO TERMICO.

I sottoscritti:

[Redacted signature area]

- Architetto Sergio Chemello, Direttore dei Lavori, con studio in Vicenza in Contrà Pasini, 18

- Impresa [Redacted] esecutore dei lavori, [Redacted]

delle opere realizzate sulla base dei seguenti titoli:

- permesso di costruire rilasciato in data 28.09.2006 n.77;
- denuncia di inizio attività presentata in data 18.05.2006 n.63 e successive varianti;
- denuncia di inizio attività presentata in data 21.12.2007 n.158.
- denuncia di inizio attività presentata in data 05.12.2008 n.184.

DICHIARANO

Sotto la propria responsabilità che quanto eseguito è in conformità e rispettoso delle vigenti norme sulle caratteristiche di isolamento termico ai sensi dell'art. 29, legge 9 gennaio 1991, n. 10, D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412 e D.M. 13 dicembre 1993, nonché alla relativa documentazione presentata in data 02.11.2006 al n. 14495 di prot..

Vicenza, 28 ottobre 2009

Proprietario

[Redacted signature]

Direttore dei Lavori

[Handwritten signature]

Esecutore dei Lavori

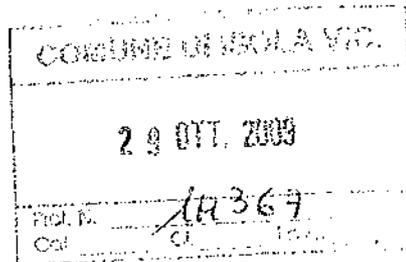
[Redacted signature]
C.F. [Redacted] 0247

COMUNE DI ISOLA VICENTINA

Provincia di Vicenza

Piazza Marconi, 1

ALLEGATO N° 34



AL RESPONSABILE DEL SETTORE
EDILIZIA PRIVATA
DEL COMUNE DI ISOLA VIC.

**OGGETTO: RENDIMENTO ENERGETICO NELL'EDILIZIA - ASSEVERAZIONE DELLE OPERE
REALIZZATE AI SENSI DEL D.LGS. N. 192/2005 ART. 8 COMMA 2, COSÌ COME
MODIFICATO DAL D.LGS. 311/2006**

Il sottoscritto Chemello Sergio

(Cod. Fisc. CHM SRG 64L28 L157J) iscritto all'albo degli Architetti e Paesaggisti della Provincia di Vicenza al n° 841
, con studio in Vicenza, Contrà Pasini, n° 18 - tel. 0444-235034

in qualità di Direttore dei Lavori di realizzazione di un edificio residenziale in via Marconi ad Isola vic. sulla base dei
seguenti titoli:

- permesso di costruire rilasciato in data 28.09.2006 n.77;
- denuncia di inizio attività presentata in data 18.05.2006 n.63 e successive varianti;
- denuncia di inizio attività presentata in data 21.12.2007 n.158.
- denuncia di inizio attività presentata in data 05.12.2008 n.184.

committente: [REDACTED]

indirizzo del committente : [REDACTED]

ASSEVERA

ai sensi del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 art. 8 comma 2, così come modificato dal decreto legislativo 29
dicembre 2006, n. 311, sotto la propria responsabilità, con gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale:

- 1) la conformità delle opere realizzate sopra descritte rispetto al progetto e alla relazione tecnica di cui all'art. 28,
comma 1, legge 9 gennaio 1991, n. 10, e successive modifiche e integrazioni, presentata il 02.12.2006 prot. 14495;
- 2) la conformità dell'attestato di qualificazione energetica dell'edificio come realizzato (allegato alla presente
asseverazione).

Vicenza, 28 ottobre 2009

TIMBRO E FIRMA



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

**SERGIO
CHEMELLO**
n° 841

Il sottoscritto

DICHIARA

sotto la propria responsabilità civile e penale di essere a conoscenza e di impegnarsi ad osservare con la massima in esec./in dell'attività di cui all'art. 5 del D.P.R. 12.1.1998 n. 37, nonché i divieti, le limitazioni e le prescrizioni delle specifiche disposizioni di prevenzione incendi e di sicurezza antincendio vigenti disciplinanti l'attività medesima, ovvero le attività che si svolgono al suo interno e che sono state messe in atto le misure proprie della regola dell'arte. Si impegna altresì ad osservare le eventuali prescrizioni impartite dal Comando V.V.F.

Il sottoscritto inoltre

DICHIARA

che la documentazione tecnica comprende tutti gli elementi, materiali ed impianti, previsti nei progetti approvati dal Comando V.V.F. i cui dati sono riportati nel frontespizio e che copia integrale della documentazione è tenuta a disposizione presso l'attività.

Allega l'elenco da riportarsi nel Certificato di Prevenzione Incendi relativo a:

- impianti ed apparecchiature che presentano pericolo di incendio, tipo e quantitativi delle sostanze pericolose ai fini dell'incendio (ad es.: generatori di calore, ecc.)
- sistemi, dispositivi ed attrezzature antincendio (ad. es.: attacchi moltiplopa, idranti UNI 45, 70 ecc., estintori)

Ulteriore eventuale indicazione presso il quale si chiede di iniziare la corrispondenza:

VIA - PIAZZA _____
 C.A.P. _____
 C.O.M.U.N.E _____
 P.R.O.V.I.N.C.I.A _____
 P.O.S.T.A _____
 P.R.O.V.I.N.C.I.A _____
 P.O.S.T.A _____
 P.R.O.V.I.N.C.I.A _____
 P.O.S.T.A _____

28.10.2009

Spazio riservato al delegato

Il sottoscritto per le procedure di cui alle presenti istanze delega il/la _____

con qualifica di _____ e mezzo incaricato _____

in _____ rilasciato in data _____

Allo scatto dell'art. 3 del D.P.R. n. 401 del 2010/1998, la sottoscritta _____

all'accertamento dell'identità personale del sig. _____

che ha qui appreso la sua firma alle mie presenze.

Data _____ Firma _____

(N.B.: In caso di delega, ove lo firmo non sia copiato in presenza del pubblico ufficiale addetto alle istanze, la persona delegata deve allegare all'istanza una fotocopia del documento di riconoscimento del richiedente (D.P.R. n. 401 del 28 dicembre 2000). In caso di infirma dell'istanza a mezzo posta, deve essere allegata fotocopia del documento di riconoscimento del richiedente.

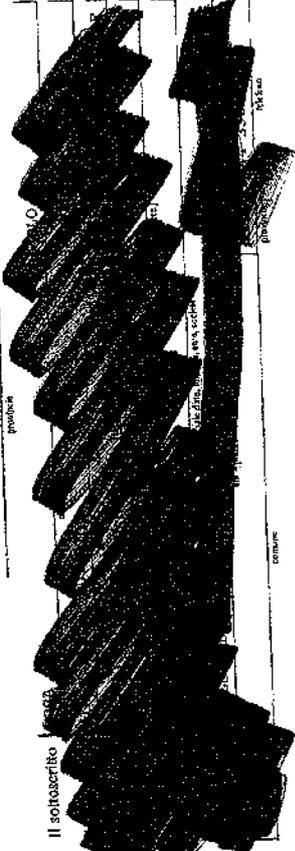
Rif. Pratiche V.V.F. n. 43185

ALL GATO N. 35

AL COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO DI VICENZA

VI. CENZA

Il sottoscritto



da presentare in duplice copia di cui una in bollo

avendo realizzato le opere e gli impianti in conformità (barrare con X almeno una delle due ipotesi seguenti):

<input checked="" type="checkbox"/>	ai progetti approvati dal Comando V.V.F.	in data	01/09/06	prot. n.	15723
<input type="checkbox"/>	alle prescrizioni impartite con nota/e del Comando V.V.F.	in data		prot. n.	
<input type="checkbox"/>		in data		prot. n.	
<input type="checkbox"/>		in data		prot. n.	
<input type="checkbox"/>		in data		prot. n.	
<input type="checkbox"/>		in data		prot. n.	
<input type="checkbox"/>		in data		prot. n.	

CHIEDE

il codesto Comando Provinciale, ai sensi della legge 26/7/1985 n. 966, del DPR 29/7/1982 n. 577 e del DPR 12/1/1998 n. 37 di voler disporre il sopralluogo per il

RLASCIO DEL CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI

per l'attività AUTORIZZATA CON FID. DI NOVE SOGGI. AUTO

sito in VIA MARCONI

VI. CENZA

MINISTERO DELL'INTERNO
 Comando Provinciale Vigili del Fuoco
 COMANDO PROVINCIALE DI VICENZA
 P.O.S.T.A. _____
 P.R.O.V.I.N.C.I.A _____
 P.O.S.T.A _____

28 OTT. 2009

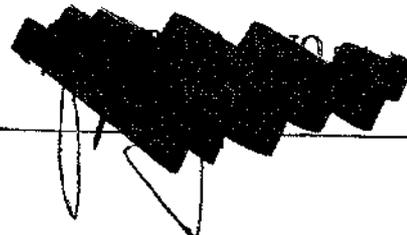
RES. 15/03/09 DI 100/PROCE/INCENDIO

Ulteriore eventuale indirizzo presso il quale si chiede di inviare la corrispondenza:

DOSA		PAOLO			
Cognome		nome			
VIALE DELL' INDUSTRIA	42	36100	VICENZA	VICENZA	
via - piazza	n. civico	c.a.p.	comune	provincia	

28.10.09

Data



Spazio riservato al Comando Provinciale (da compilare solo in assenza di fotocopia del documento di riconoscimento del richiedente)

Ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 403 del 20/10/1998, io sottoscritto _____

addetto incaricato con qualifica di _____

in data ___/___/___ a mezzo documento _____

n. _____ rilasciato in data ___/___/___

a _____

ho proceduto all'accertamento dell'identità personale del sig. _____

che ha qui apposto la sua firma alla mia presenza.

Data ___/___/___ Firma _____

*N.B.: La firma deve essere apposta di fronte al pubblico ufficiale addetto alla ricezione della dichiarazione (art. 3 - comma 1 - D.P.R. 20/10/1998, n.403).
In alternativa, la dichiarazione può essere presentata da altra persona o inoltrata a mezzo posta; in tali casi, alla dichiarazione deve essere allegata fotocopia del documento di riconoscimento del richiedente (DPR 445 del 28 dicembre 2000).*

(*)

1. mantenere in stato d'efficienza i sistemi, i dispositivi, le attrezzature e le altre misure di sicurezza antincendio adottate ed effettuare verifiche di controllo ed interventi di manutenzione secondo le scadenze temporali che sono indicate dal Comando nel Certificato di Prevenzione Incendi o all'atto del rilascio della ricevuta a seguito della presente dichiarazione.
2. Assicurare una adeguata informazione e formazione del personale dipendente sui rischi di incendio connessi con la specifica attività, sulle misure di prevenzione e protezione adottate, sulle precauzioni da osservare per evitare l'insorgere di un incendio e sulle procedure da attuare in caso di incendio.
3. Predisporre ed aggiornare l'apposito registro relativo ai controlli di cui alla voce n.1.
4. Obbligo di avviare le procedure previste dagli articoli 2 e 3, in caso di modifica delle strutture e degli impianti ovvero delle condizioni di esercizio dell'attività, che comportino un'alterazione delle preesistenti condizioni di sicurezza antincendio.

(**)

"Gli interventi di manutenzione ed i controlli sugli impianti e sulle attrezzature di protezione antincendio sono effettuati nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti, delle norme di buona tecnica emanate dagli organismi di normalizzazione nazionali o europei o, in assenza di dette norme di buona tecnica, delle istruzioni fornite dal fabbricante e/o dall'installatore."

COMUNE DI ISOLA VICENTINA

Provincia di Vicenza

(0444) 599133-37-31- 975450 fax
e-mail: tecnico@comune.isola-vicentina.vi.it
http: www.comune.isola-vicentina.vi.it

p.i. 00740270244
cod.fisc. 80014150249



ALLEGATO N° 37

Numero Verde
800-547444

Ufficio Tecnico

Prot. n° DIA - 63 - 2006

Prot. gen° 14367/29-10-2009

Provvedimento n° AG/75/2009

Isola Vicentina li 21-12-2009

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

(artt.24 e 25 Capo I titolo III DPR 06.06.01, n. 380)

LA RESPONSABILE SETTORE TECNICO

Viste le domande presentate in data 23-12-2009 al n. 17346 di prot. e in data 29-10-2009 al n. 14367 di prot. gen. e successivamente integrata in data 13-01-2008, 20-11-2009 e 14-12-2009 dalla Ditta [REDACTED] nella sua qualità di proprietario dell'immobile realizzato in forza della Denuncia Inizio Attività n. DIA 63/2006 del 18.05.2006 e successive varianti e sito in VIA DEL SAGRATO - 36033 ISOLA VICENTINA (VI), così catastalmente individuato:

sez. u fog. 8 map. 1419

Riscontrata la regolarità della documentazione presentata in allegato alla domanda e depositata agli atti del Comune che si intende qui richiamata quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

Visti gli artt. 24 e 25 Capo I titolo III D.P.R. 06.06.01, n. 380;

RILASCI

il CERTIFICATO DI AGIBILITA' per l'immobile di seguito descritto e rappresentato nelle planimetrie catastali allegate quale parte integrante del presente provvedimento.

A) TIPOLOGIA DELL'OPERA

- Fabbricato ad uso COMMERCIALE / DIREZIONALE / RESIDENZIALE sito in VIA DEL SAGRATO - 36033 ISOLA VICENTINA (VI)
 - sez. u fog. 8 map. 1419
 - Unità immobiliari n. 38
 - Inizio lavori in data 10-04-2007
- Ultimazione lavori in data 22-12-2008 e 27-10-2009

22.12.2009

COMUNE DI ISOLA VICENTINA

Provincia di Vicenza

☎ (0444) 599133-37-31 - 975450 fax
e-mail : tecnico@comune.isola-vicentina.vi.it
http: www.comune.isola-vicentina.vi.it

p.i. 00740270244
cod.fisc. 80014150249



Numero Verde
800-547444

Ufficio Tecnico

FOGLIO 8 MN 1419 SUB 11 civ. n. 1

destinazione d'uso: DIREZIONALE

- banca mq. 201,90

FOGLIO 8 MN 1419 SUB 12 civ. n. 3

destinazione d'uso: COMMERCIALE

- negozio mq. 84,68

PIAZZETTA GASPARI BRESSANI 3
FOGLIO 8 MN 1419 SUB 13 civ. n. 7

destinazione d'uso: RESIDENZIALE

- abitazione mq. 59,27

PIAZZETTA GASPARI BRESSANI 2
FOGLIO 8 MN 1419 SUB 14 civ. n. 9 int. 4

destinazione d'uso: RESIDENZIALE

- abitazione mq. 38,66

PIAZZETTA GASPARI BRESSANI 2
FOGLIO 8 MN 1419 SUB 15 civ. n. 9 int. 3

destinazione d'uso: RESIDENZIALE

- abitazione mq. 85,45

FOGLIO 8 MN 1419 SUB 17 civ. n. 11 int. 1

destinazione d'uso: RESIDENZIALE

- abitazione mq. 51,93

FOGLIO 8 MN 1419 SUB 18 civ. n. 11 int. 2

destinazione d'uso: RESIDENZIALE

- abitazione mq. 80,67

FOGLIO 8 MN 1419 SUB 19 civ. n. 11 int. 4

destinazione d'uso: RESIDENZIALE

- abitazione mq. 40,34

COMUNE DI ISOLA VICENTINA

Provincia di Vicenza

☎ (0444) 599133-37-31- 975450 fax
e-mail: tecnico@comune.isola-vicentina.vi.it
http: www.comune.isola-vicentina.vi.it

p.i. 00740270244
cod.fisc. 80014150249



800-547444

	Ufficio Tecnico	
5 FOGLIO 8 MN 1419 SUB 20 civ. n. 11 int. 3 <u>destinazione d'uso: RESIDENZIALE</u> - abitazione	1/3 1/3 1/3 mq. 40,34	[REDACTED]
7 FOGLIO 8 MN 1419 SUB 21 civ. n. 13 <u>destinazione d'uso: RESIDENZIALE</u> - abitazione	mq. 104,59	[REDACTED]
9 FOGLIO 8 MN 1419 SUB 22 civ. n. 15 <u>destinazione d'uso: RESIDENZIALE</u> - abitazione	mq. 69,19	[REDACTED]
PIAZZETTA GASPARI BRESAN 1 FOGLIO 8 MN 1419 SUB 23 civ. n. 5 int. 1 <u>destinazione d'uso: RESIDENZIALE</u> - abitazione	mq. 49,97	[REDACTED]
PIAZZETTA GASPARI 1 FOGLIO 8 MN 1419 SUB 24 civ. n. 5 int. 2 <u>destinazione d'uso: RESIDENZIALE</u> - abitazione	mq. 51,02	[REDACTED]
P. GASPARI BRESAN 1 FOGLIO 8 MN 1419 SUB 25 civ. n. 5 int. 3 <u>destinazione d'uso: RESIDENZIALE</u> - abitazione	mq. 81,70	[REDACTED]
P. GASPARI BRESAN 1 FOGLIO 8 MN 1419 SUB 26 civ. n. 5 int. 4 <u>destinazione d'uso: RESIDENZIALE</u> - abitazione	mq. 57,75	[REDACTED]
P. GASPARI BRESAN 1 FOGLIO 8 MN 1419 SUB 27 civ. n. 5 int. 5 <u>destinazione d'uso: RESIDENZIALE</u> - abitazione	mq. 50,78	[REDACTED]

COMUNE DI ISOLA VICENTINA

Provincia di Vicenza

(0444) 599133-37-31- 975450 fax
mail : tecnico@comune.isola-vicentina.vi.it
tp: www.comune.isola-vicentina.vi.it

p.i. 00740270244
cod.fisc. 60014150249



800-547444

Ufficio Tecnico

PIAZZETTA GASPARI BOESSAN 2
FOGLIO 8 MN 1419 SUB 28 civ. n. 9 int. 8

destinazione d'uso: RESIDENZIALE

- abitazione

mq. 91,57

PIAZZETTA GASPARI BOESSAN 2
FOGLIO 8 MN 1419 SUB 29 civ. n. 9 int. 7

destinazione d'uso: RESIDENZIALE

- abitazione

mq. 86,22

PIAZZETTA GASPARI BOESSAN 2
FOGLIO 8 MN 1419 SUB 30 civ. n. 9 int. 6

destinazione d'uso: RESIDENZIALE

- abitazione

mq. 72,15

PIAZZETTA GASPARI BOESSAN 2
FOGLIO 8 MN 1419 SUB 31 civ. n. 9 int. 5

destinazione d'uso: RESIDENZIALE

- abitazione

mq. 46,93

FOGLIO 8 MN 1419 SUB 32 civ. n. 11⁵ int. 5

destinazione d'uso: RESIDENZIALE

- abitazione

mq. 55,64

FOGLIO 8 MN 1419 SUB 33 civ. n. 11⁵ int. 6

destinazione d'uso: RESIDENZIALE

- abitazione

mq. 80,79

FOGLIO 8 MN 1419 SUB 34 civ. n. 11⁵ int. 8

destinazione d'uso: RESIDENZIALE

- abitazione

mq. 43,14

FOGLIO 8 MN 1419 SUB 35 civ. n. 11⁵ int. 7

destinazione d'uso: RESIDENZIALE

- abitazione

mq. 43,14

COMUNE DI ISOLA VICENTINA

Provincia di Vicenza

☎ (0444) 599133-37-31- 975450 fax
e-mail: tecnico@comune.isola-vicentina.vi.it
http: www.comune.isola-vicentina.vi.it

p.i. 00740270244
cod.fisc. 80014150249



Numero Verde
800-547444

Ufficio Tecnico

PIAZZETTA GASPARI BRESSANI 4
FOGLIO 8 MN 1419 SUB 36 civ. n. 5 int. 6

destinazione d'uso: RESIDENZIALE

- abitazione mq. 49,97

PIAZZETTA GASPARI BRESSANI 4
FOGLIO 8 MN 1419 SUB 37 civ. n. 5 int. 7

destinazione d'uso: RESIDENZIALE

- abitazione mq. 85,28

PIAZZETTA GASPARI BRESSANI 4
FOGLIO 8 MN 1419 SUB 38 civ. n. 5 int. 8

destinazione d'uso: RESIDENZIALE

- abitazione mq. 73,90

PIAZZETTA GASPARI BRESSANI 4
FOGLIO 8 MN 1419 SUB 39 civ. n. 5 int. 9

destinazione d'uso: RESIDENZIALE

- abitazione mq. 98,77

PIAZZETTA GASPARI BRESSANI 2
FOGLIO 8 MN 1419 SUB 40 civ. n. 9 int. 12

destinazione d'uso: RESIDENZIALE

- abitazione mq. 91,57

PIAZZETTA GASPARI BRESSANI 2
FOGLIO 8 MN 1419 SUB 41 civ. n. 9 int. 11

destinazione d'uso: RESIDENZIALE

- abitazione mq. 86,10

PIAZZETTA GASPARI BRESSANI 2
FOGLIO 8 MN 1419 SUB 42 civ. n. 9 int. 10

destinazione d'uso: RESIDENZIALE

- abitazione mq. 72,15

PIAZZETTA GASPARI BRESSANI 2
FOGLIO 8 MN 1419 SUB 43 civ. n. 9 int. 9

destinazione d'uso: RESIDENZIALE

- abitazione mq. 92,13

COMUNE DI ISOLA VICENTINA

Provincia di Vicenza

☎ (0444) 599133-37-31- 975450 fax
e-mail : tecnico@comune.isola-vicentina.vi.it
http: www.comune.isola-vicentina.vi.it

p.i. 00740270244
cod.fisc. 80014150249



Numero Verde
800-547444

Ufficio Tecnico

FOGLIO 8 MN 1419 SUB 44 civ. n. 11 int. 9

destinazione d'uso: RESIDENZIALE

- abitazione mq. 56,29

FOGLIO 8 MN 1419 SUB 45 civ. n. 11 int. 10

destinazione d'uso: RESIDENZIALE

- abitazione mq. 81,08

FOGLIO 8 MN 1419 SUB 46 civ. n. 11 int. 12

destinazione d'uso: RESIDENZIALE

- abitazione mq. 43,14

FOGLIO 8 MN 1419 SUB 47 civ. n. 11 int. 11

destinazione d'uso: RESIDENZIALE

- abitazione mq. 40,34

FOGLIO 8 MN 1419 SUB 84 civ. n. 9 int. 1

destinazione d'uso: DIREZIONALE

- ufficio mq. 43,60 pagina rettificata in data 18/04/2012

FOGLIO 8 MN 1419 SUB 85 civ. n. 9 int. 2

destinazione d'uso: DIREZIONALE

- ufficio mq. 72,96

FOGLIO 8 MN 1419 SUB 48

destinazione d'uso:

- posto auto mq. 14,41

FOGLIO 8 MN 1419 SUB 49

destinazione d'uso:

- posto auto mq. 14,77

Il Capo Ufficio Tecnico
Garetto Geom. Vilma

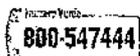
per vicenza
18.04.2012

COMUNE DI ISOLA VICENTINA

Provincia di Vicenza

☎ (0444) 599133-37-31- 975450 fax
e-mail : tecnico@comune.isola-vicentina.vi.it
http: www.comune.isola-vicentina.vi.it

p.i. 00740270244
cod.fisc. 80014150249



Ufficio Tecnico

FOGLIO 8 MN 1419 SUB 50

destinazione d'uso:

- posto auto mq. 14,83

FOGLIO 8 MN 1419 SUB 51

destinazione d'uso:

- autorimessa mq. 15,25

FOGLIO 8 MN 1419 SUB 52

destinazione d'uso:

- autorimessa mq. 15,25

FOGLIO 8 MN 1419 SUB 53

destinazione d'uso:

- autorimessa mq. 17,76

FOGLIO 8 MN 1419 SUB 54

destinazione d'uso:

- autorimessa mq. 17,76

FOGLIO 8 MN 1419 SUB 55

destinazione d'uso:

- autorimessa mq. 17,68

FOGLIO 8 MN 1419 SUB 56

destinazione d'uso:

- autorimessa mq. 17,68

FOGLIO 8 MN 1419 SUB 57

destinazione d'uso:

- autorimessa mq. 17,68

COMUNE DI ISOLA VICENTINA

Provincia di Vicenza

☎ (0444) 599133-37-31- 975450 fax
e-mail : tecnico@comune.isola-vicentina.vi.it
http: www.comune.isola-vicentina.vi.it

p.i. 00740270244
cod.fisc. 80014150249



800-547444

Ufficio Tecnico

FOGLIO 8 MN 1419 SUB 58

destinazione d'uso:

- autorimessa mq. 17,38

FOGLIO 8 MN 1419 SUB 59

destinazione d'uso:

- autorimessa mq. 17,24

FOGLIO 8 MN 1419 SUB 60

destinazione d'uso:

- autorimessa mq. 17,24

FOGLIO 8 MN 1419 SUB 61

destinazione d'uso:

- autorimessa mq. 23,62

FOGLIO 8 MN 1419 SUB 62

destinazione d'uso:

- autorimessa mq. 15,38

FOGLIO 8 MN 1419 SUB 63

destinazione d'uso:

- autorimessa mq. 16,50

FOGLIO 8 MN 1419 SUB 64

destinazione d'uso:

- autorimessa mq. 17,60

FOGLIO 8 MN 1419 SUB 65

destinazione d'uso:

- autorimessa mq. 18,00

COMUNE DI ISOLA VICENTINA

Provincia di Vicenza

☎ (0444) 599133-37-31 - 975450 fax
e-mail : tecnico@comune.isola-vicentina.vi.it
http: www.comune.isola-vicentina.vi.it

p.i. 00740270244
cod.fisc. 80014150249



Numero verde
800-547444

Ufficio Tecnico

FOGLIO 8 MN 1419 SUB 66

destinazione d'uso:

- autorimessa mq. 26,45

FOGLIO 8 MN 1419 SUB 67

destinazione d'uso:

- autorimessa mq. 19,96

FOGLIO 8 MN 1419 SUB 68

destinazione d'uso:

- autorimessa mq. 19,96

FOGLIO 8 MN 1419 SUB 69

destinazione d'uso:

- autorimessa mq. 14,72

FOGLIO 8 MN 1419 SUB 70

destinazione d'uso:

- autorimessa mq. 20,38

FOGLIO 8 MN 1419 SUB 71

destinazione d'uso:

- autorimessa mq. 15,20

FOGLIO 8 MN 1419 SUB 72

destinazione d'uso:

- autorimessa mq. 15,20

FOGLIO 8 MN 1419 SUB 73

destinazione d'uso:

- autorimessa mq. 16,60

COMUNE DI ISOLA VICENTINA

Provincia di Vicenza

☎ (0444) 599133-37-31- 975450 fax
e-mail : tecnico@comune.isola-vicentina.vi.it
http: www.comune.isola-vicentina.vi.it

p.i. 00740270244
cod.fisc. 80014150249



Numero Verde
800-547444

Ufficio Tecnico

FOGLIO 8 MN 1419 SUB 74

destinazione d'uso:

- autorimessa

mq. 15,57

FOGLIO 8 MN 1419 SUB 75

destinazione d'uso:

- autorimessa

mq. 21,35

FOGLIO 8 MN 1419 SUB 76

destinazione d'uso:

- autorimessa

mq. 21,35

FOGLIO 8 MN 1419 SUB 77

destinazione d'uso:

- autorimessa

mq. 21,35

FOGLIO 8 MN 1419 SUB 78

destinazione d'uso:

- autorimessa

mq. 22,65

FOGLIO 8 MN 1419 SUB 79

destinazione d'uso:

- autorimessa

mq. 15,71

FOGLIO 8 MN 1419 SUB 80

destinazione d'uso:

- autorimessa

mq. 14,31

FOGLIO 8 MN 1419 SUB 81

destinazione d'uso:

- autorimessa

mq. 13,11

COMUNE DI ISOLA VICENTINA

Provincia di Vicenza

☎ (0444) 599133-37-31- 975450 fax
e-mail : tecnico@comune.isola-vicentina.vi.it
http: www.comune.isola-vicentina.vi.it

p.i. 00740270244
cod.fisc. 80014150249



Numero Verde
800-547444

Ufficio Tecnico

FOGLIO 8 MN 1419 SUB 82

destinazione d'uso:

- posto auto mq. 23,00

FOGLIO 8 MN 1419 SUB 83

destinazione d'uso:

- posto auto mq. 17,00

Ai sensi del D. L.vo n° 152 del 11.05.1999 art. 45 e dell'art. 23 del regolamento comunale per la disciplina degli scarichi il presente certificato costituisce autorizzazione allo scarico in fognatura comunale.

Localizzazione fabbricato: **VIA DEL SAGRATO - 36033 ISOLA VICENTINA (VI)**

N.° civico assegnato: pp. 1 - 3 - 5 - 7 - 9 - 11 - 13 - 15

LA RESPONSABILE DEL
Settore Tecnico
Geom. Garello Vilma

ALLEGATO N° 38

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Edifici residenziali

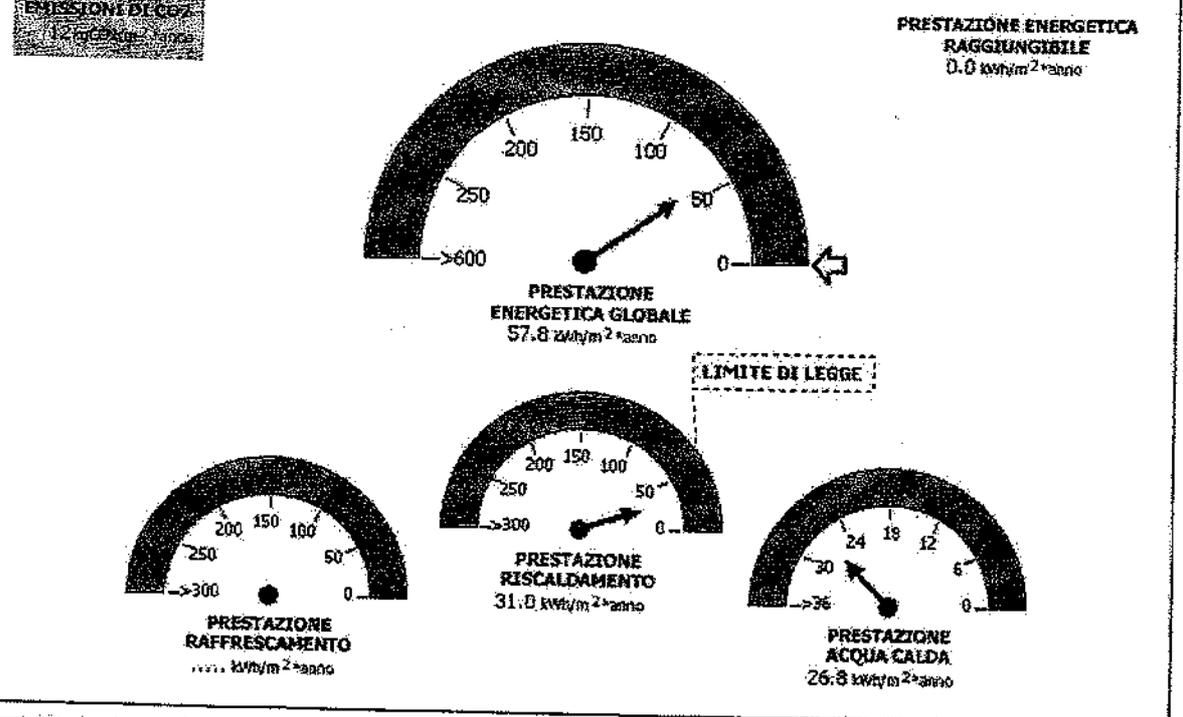
1. INFORMAZIONI GENERALI ⁽¹⁾

Codice Certificato		Validità	
Riferimenti catastali	Foglio: 8 - Mappale: 1419 - Subalterno: 23 - (unità A1)		
Indirizzo edificio	Via Marconi, 83 Isola Vicentina (VI)		
Nuova costruzione	<input checked="" type="checkbox"/>	Passaggio di proprietà	<input type="checkbox"/>
		Riqualificazione energetica	<input type="checkbox"/>
Proprietà	OPERA UNO s.r.l.	Telefono	0444336111
Indirizzo	Viale dell'Industria 42 36100 Vicenza VI	E-mail	

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: **C**

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI ⁽²⁾



4. QUALITÀ INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO) ⁽³⁾	<input type="checkbox"/> I	<input type="checkbox"/> II	<input type="checkbox"/> III	<input checked="" type="checkbox"/> IV	<input type="checkbox"/> V
--	----------------------------	-----------------------------	------------------------------	--	----------------------------

5. METODOLOGIA DI CALCOLO ADOTTATA ⁽⁴⁾ UNI/TS 11300-1, UNI/TS 11300-2 e norme correlate

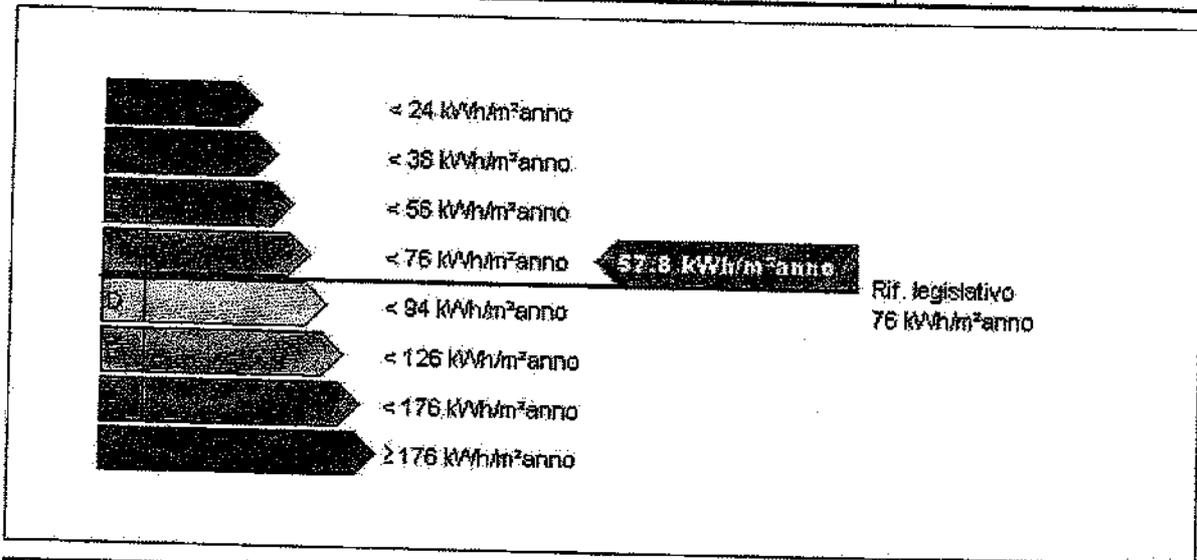
6. RACCOMANDAZIONI ⁽⁵⁾

Interventi	Prestazione Energetica / Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno (anni)
1)		0
2)		0
3)		0
4)		0
5)		0

PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE ⁽²⁾	0 kWh/ m² anno	0 (<10 anni)
--	----------------------------------	------------------------

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO ⁽⁶⁾

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Raffrescamento	<input type="checkbox"/>	Acqua calda sanitaria	<input checked="" type="checkbox"/>



8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO ^(*)		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (E _{pe})		Indice energia primaria (E _{pi})	31.0	Indice energia primaria (E _{pacs})	26.8
Indice energia primaria limite di legge		Indice en. primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	58.4		
Indice involucro (E _{pe,invol})	38.3	Indice involucro (E _{pi,invol})	19.8	Fonti rinnovabili	0.0
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (η _g)	63.9		
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili	0.0		

9. NOTE

(Interventi di manutenzione edile ed impiantistica; energeticamente significativi, realizzati nella vita dell'edificio, sistemi gestionali in essere, ...)

10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	<i>Palazzina media (n.36 appartamenti)</i>			Foto dell'edificio (non obbligatoria)
Tipologia costruttiva	<i>Telaio in calcestruzzo armato</i>			
Anno di costruzione	<i>2008/2009</i>	Numero di appartamenti	<i>1</i>	
Volume lordo riscaldato V (m ³)	<i>198.05</i>	Superficie utile (m ²)	<i>50.12</i>	
Superficie disperdente S (m ²)	<i>83.31</i>	Zona climatica/GG	<i>E / 2479</i>	
Rapporto S/V	<i>0.421</i>	Destinazione d'uso	<i>E.1 (1)</i>	

11. IMPIANTI (*)

Riscaldamento	Anno di installazione	<i>2009</i>	Tipologia	<i>Caldaia tradizionale</i>
	Potenza nominale (kW)	<i>25.6</i>	Combustibile	<i>Metano</i>
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	<i>2009</i>	Tipologia	<i>Caldaia tradizionale</i>
	Potenza nominale (kW)	<i>25.6</i>	Combustibile	<i>Metano</i>
Raffrescamento	Anno di installazione	<i>0</i>	Tipologia	
	Potenza nominale (kW)	<i>0</i>	Combustibile	
Fonti rinnovabili	Anno di installazione	<i>0</i>	Tipologia	
	Energia annuale prodotta (kWh)	<i>0</i>		

12. PROGETTAZIONE

Progettista/i architettonico	<i>Arch. Chemello Sergio Aibo:Architetti di Vicenza n.841</i>		
Indirizzo	<i>Via Pasini 16/B 36100 Vicenza VI</i>	Telefono/e-mail	
Progettista/i impianti	<i>Per. Ind. Benedetti Pierangelo Aibo:Per. Ind. di Vicenza n.817</i>		
Indirizzo	<i>Viale delle Scienze 3/5 36040 Dueville VI</i>	Telefono/e-mail	<i>0444360209</i>

13. COSTRUZIONE

Costruttore	<i>Tri.Cos. s.r.l.</i>		
Indirizzo	<i>Via Fossanigo 6 36033 Isola Vicentina</i>	Telefono/e-mail	<i>0444291892</i>
Direttore/i lavori	<i>Arch. Chemello Sergio Aibo:Architetti di Vicenza n.841</i>		
Indirizzo	<i>Via Pasini 16/B 36100 Vicenza</i>	Telefono/e-mail	

14. SOGGETTO CERTIFICATORE			
Ente/Organismo pubblico	Technico abilitato <input checked="" type="checkbox"/>	Energy Manager	Organismo/Società
Nome e cognome / Denominazione	Cascioli Enzo		
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Titolo	Ing.	Ordine/iscrizione	Ingegneri di Padova / 3747
Dichiarazione di indipendenza (8)	Il sottoscritto, consapevole delle responsabilità penali per false attestazioni, ai fini di assicurare indipendenza ed imparzialità di giudizio, dichiara l'assenza del conflitto di interessi ai sensi del comma 3 dell'Allegato III del Decreto Legislativo 30 maggio 2008, n. 115.		
Informazioni aggiuntive			
15. SOPRALLUOGHI			
16. DATI DI INGRESSO			
<input checked="" type="checkbox"/> Progetto energetico	Rilievo sull'edificio		
Provenienza e responsabilità			
17. SOFTWARE			
Denominazione	EC601 versione 7	Produttore	Edilclima s.r.l.
Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI/TS 11300) fornito dal C.T.I. (Comitato Termotecnico Italiano).			
Certificato n. 002 rilasciato dal C.T.I. (Comitato Termotecnico Italiano) il 23 luglio 2009			

Data emissione

16/10/2009



ALLEGATO N° 39

ATTI STATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Edifici residenziali

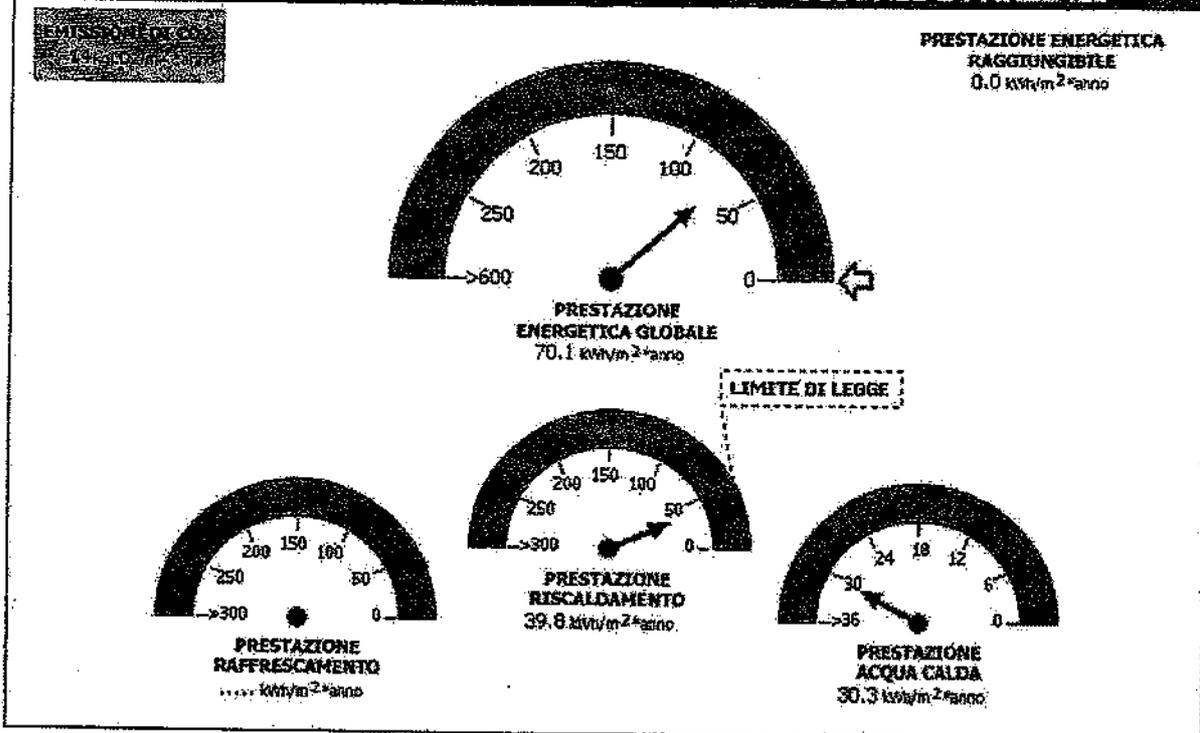
1. INFORMAZIONI GENERALI ⁽¹⁾

Codice Certificato		Validità	
Riferimenti catastali	Foglio: 8 - Mappale: 1419 - Subalterno: 46 - (unità C9)		
Indirizzo edificio	Via Marconi, 83 Isola Vicentina (VI)		
Nuova costruzione	<input checked="" type="checkbox"/>	Passaggio di proprietà	<input type="checkbox"/>
		Riqualificazione energetica	<input type="checkbox"/>
Proprietà	OPERA UNO s.r.l.	Telefono	0444336111
Indirizzo	Viale dell'Industria 42 36100 Vicenza VI	E-mail	

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe : **D**

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI ⁽²⁾



4. QUALITÀ INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO) ⁽³⁾

<input type="checkbox"/> I	<input type="checkbox"/> II	<input type="checkbox"/> III	<input type="checkbox"/> IV	<input checked="" type="checkbox"/> V
----------------------------	-----------------------------	------------------------------	-----------------------------	---------------------------------------

5. METODOLOGIA DI CALCOLO ADOTTATA ⁽⁴⁾

UNI/TS 11300-1, UNI/TS 11300-2 e norme correlate

originale consegnato al
cliente in data 23.11.2010
al foglio motorile

M. M.

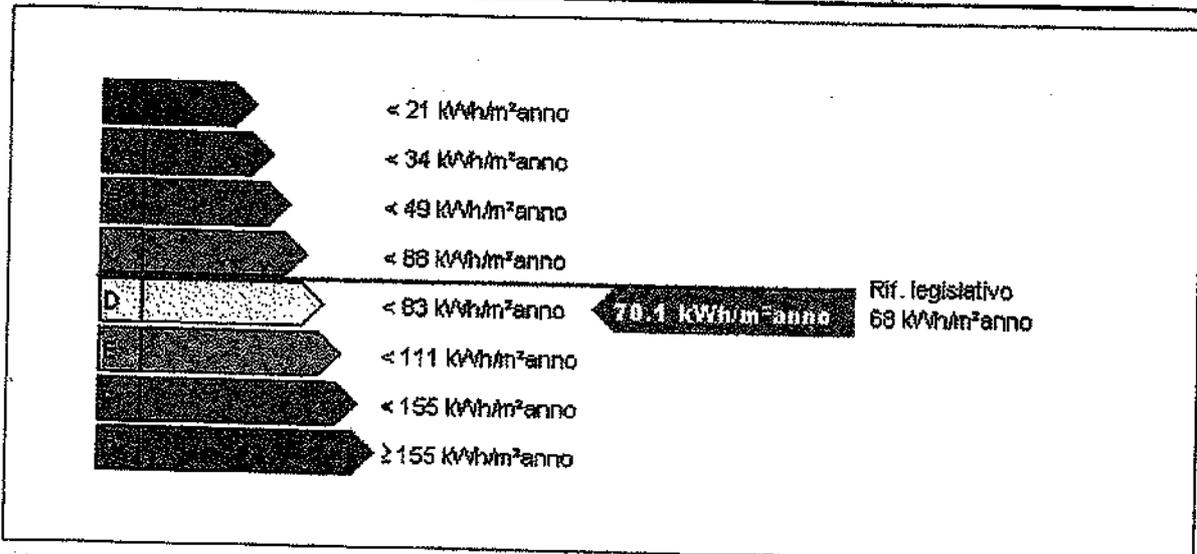
6. RACCOMANDAZIONI ⁽⁵⁾

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno (anni)
1)		0
2)		0
3)		0
4)		0
5)		0

PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE ⁽²⁾	0 kWh/ m ² anno	0 (<10 anni)
--	----------------------------	--------------

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO ⁽⁶⁾

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento	Raffrescamento	Acqua calda sanitaria
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO(*)		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (EPe)		Indice energia primaria (EPI)	39.8	Indice energia primaria (EPacs)	30.3
Indice energia primaria limite di legge		Indice en. primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	49.8		
Indice involucro (EPe,invol)	42.6	Indice involucro (EPI,invol)	25.6	Fonti rinnovabili	0.0
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (ηg)	64.3		
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili	0.0		

9. NOTE

(interventi di manutenzione edile ed impiantistica, energeticamente significativi, realizzati nella vita dell'edificio, sistemi gestionali in essere, ...)

10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	<i>Palazzina media (n.36 appartamenti)</i>			Foto dell'edificio (non obbligatoria)
Tipologia costruttiva	<i>Telaio in calcestruzzo armato</i>			
Anno di costruzione	<i>2008/2009</i>	Numero di appartamenti	<i>1</i>	
Volume lordo riscaldato V (m ³)	<i>180</i>	Superficie utile (m ²)	<i>40.35</i>	
Superficie disperdente S (m ²)	<i>57.78</i>	Zona climatica/GG	<i>E / 2479</i>	
Rapporto S/V	<i>0.321</i>	Destinazione d'uso	<i>E.1 (1)</i>	

11. IMPIANTI (*)

Riscaldamento	Anno di installazione	<i>2009</i>	Tipologia	<i>Caldala tradizionale</i>
	Potenza nominale (kW)	<i>25.6</i>	Combustibile	<i>Metano</i>
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	<i>2009</i>	Tipologia	<i>Caldala tradizionale</i>
	Potenza nominale (kW)	<i>25.6</i>	Combustibile	<i>Metano</i>
Raffrescamento	Anno di installazione	<i>0</i>	Tipologia	
	Potenza nominale (kW)	<i>0</i>	Combustibile	
Fonti rinnovabili	Anno di installazione	<i>0</i>	Tipologia	
	Energia annuale prodotta (kWh)	<i>0</i>		

12. PROGETTAZIONE

Progettista/i architettonico	<i>Arch. Chemello Sergio Albo:Architetti di Vicenza n.841</i>		
Indirizzo	<i>Via Pasini 16/B 36100 Vicenza VI</i>	Telefono/e-mail	
Progettista/i impianti	<i>Per. Ind. Benedetti Pierangelo Albo:Per. Ind. di Vicenza n.817</i>		
Indirizzo	<i>Viale delle Scienze 3/5 36040 Dueville VI</i>	Telefono/e-mail	<i>0444360209</i>

13. COSTRUZIONE

Costruttore	[REDACTED]		
Indirizzo	[REDACTED]	Telefono/e-mail	[REDACTED]
Direttore/i lavori	<i>Arch. Chemello Sergio Albo:Architetti di Vicenza n.841</i>		
Indirizzo	<i>Via Pasini 16/B 36100 Vicenza</i>	Telefono/e-mail	

14. SOGGETTO CERTIFICATORE			
Ente/Organismo pubblico	Tecnico abilitato <input checked="" type="checkbox"/>	Energy Manager	Organismo/Società
Nome e cognome / Denominazione	Cascioli Enzo		
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Titolo	Ing.	Ordine/iscrizione	Ingegneri di Padova / 3747
Dichiarazione di indipendenza ⁽⁸⁾	<i>Il sottoscritto, consapevole delle responsabilità penali per false attestazioni, ai fini di assicurare indipendenza ed imparzialità di giudizio, dichiara l'assenza del conflitto di interessi ai sensi del comma 3 dell'Allegato III del Decreto Legislativo 30 maggio 2008, n. 115.</i>		
Informazioni aggiuntive			

15. SOPRALLUOGHI

16. DATI DI INGRESSO	
<input checked="" type="checkbox"/> Progetto energetico	Rilevo sull'edificio
Provenienza e responsabilità	

17. SOFTWARE		
Denominazione	EC601 versione 7	Produttore: Edilclima s.r.l.
Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI/TS 11300) fornito dal C.T.I. (Comitato Termotecnico Italiano).		
Certificato n. 002 rilasciato dal C.T.I. (Comitato Termotecnico Italiano) il 23 luglio 2009		

Data emissione

16/10/2009



TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 213/2016

Giudice Delegato:

Dottor ANTONELLO FABBRO

Fallimento: SECH COSTRUZIONI METALLICHE S.R.L.

SOCIETA' A RESPONSABILITÀ LIMITATA

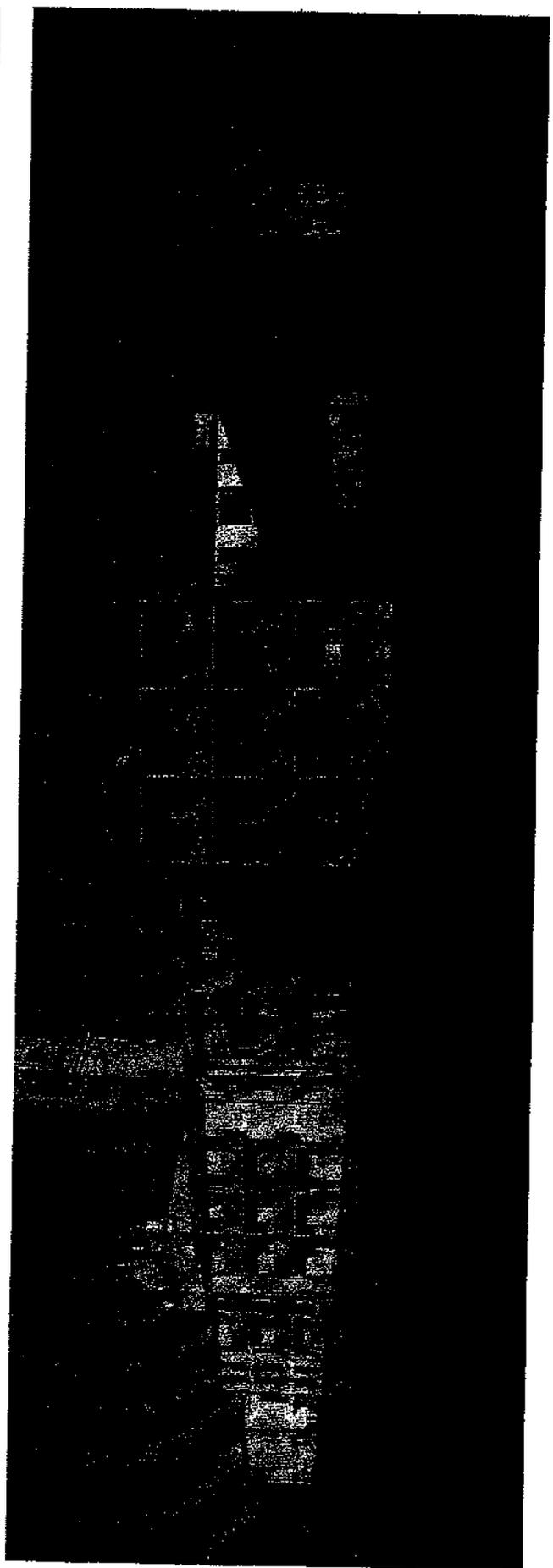
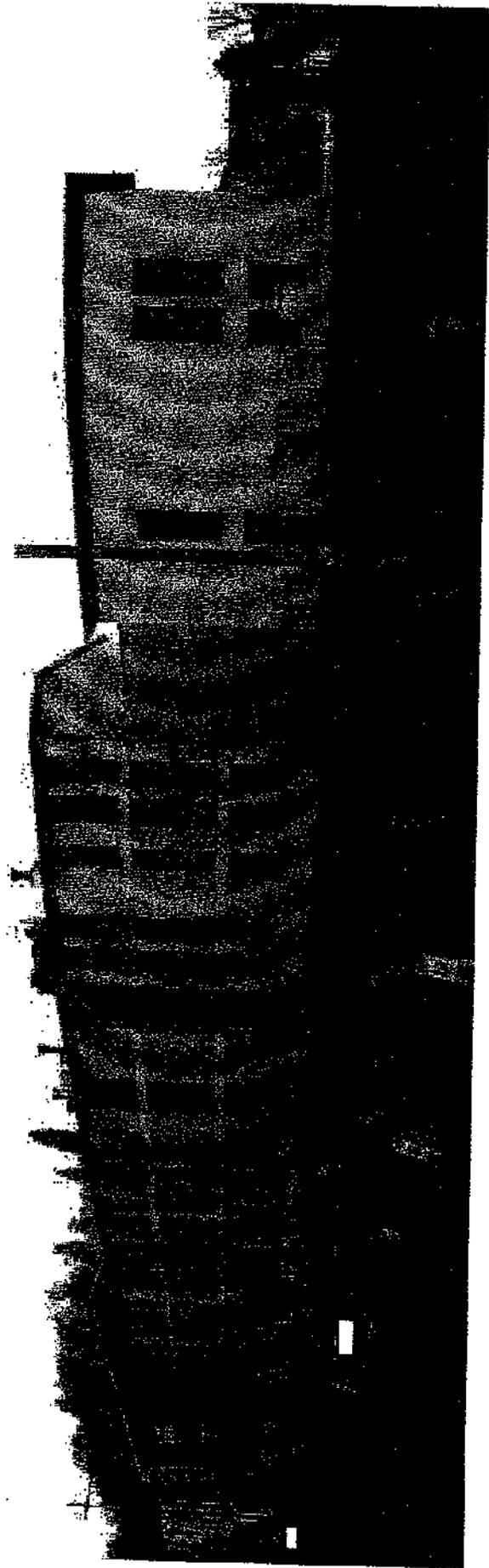
Curatore: Dottor RAFFAELE GALLINA

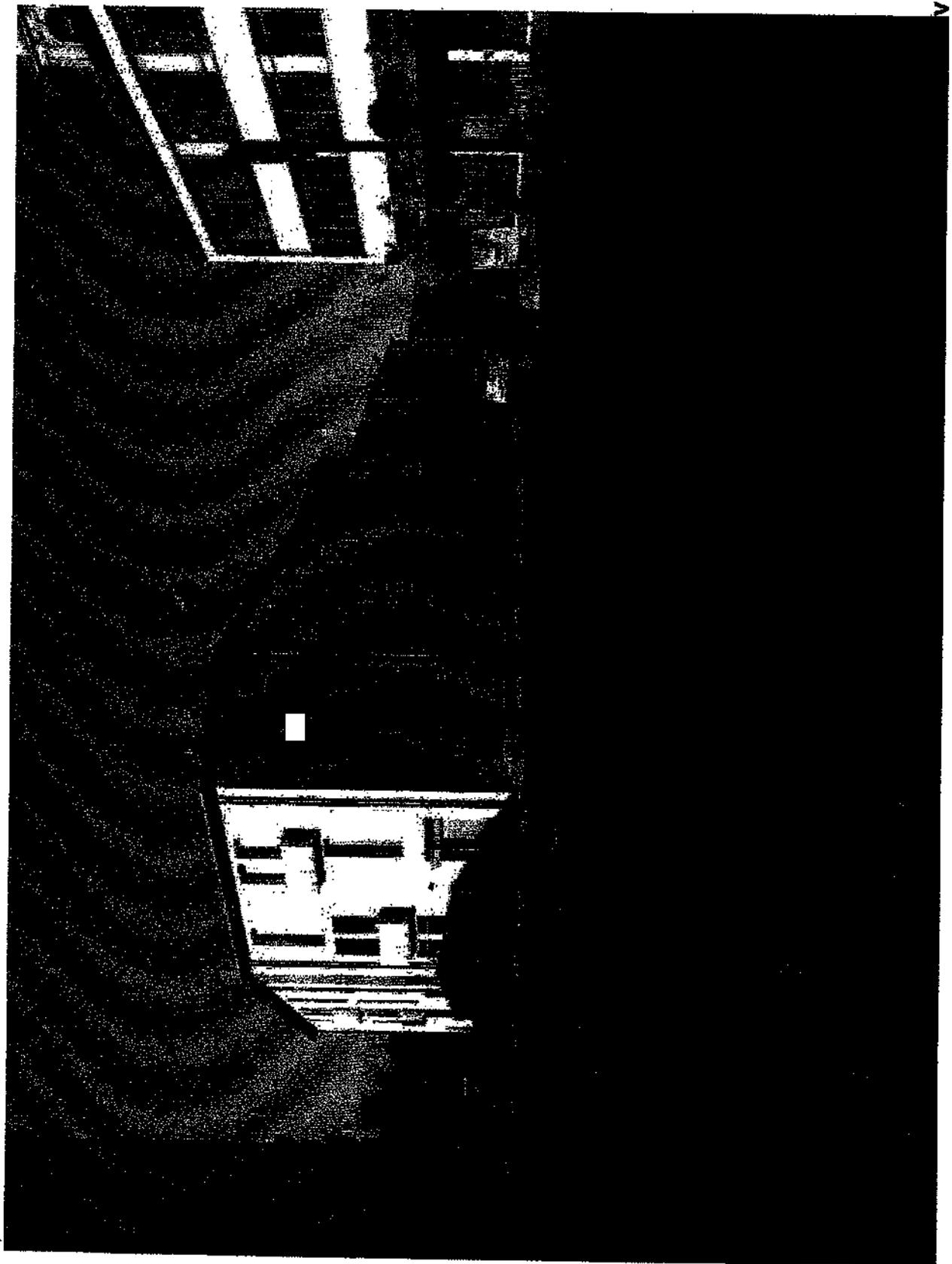
Perito Stimatore Geom. AUGUSTO ZILIO

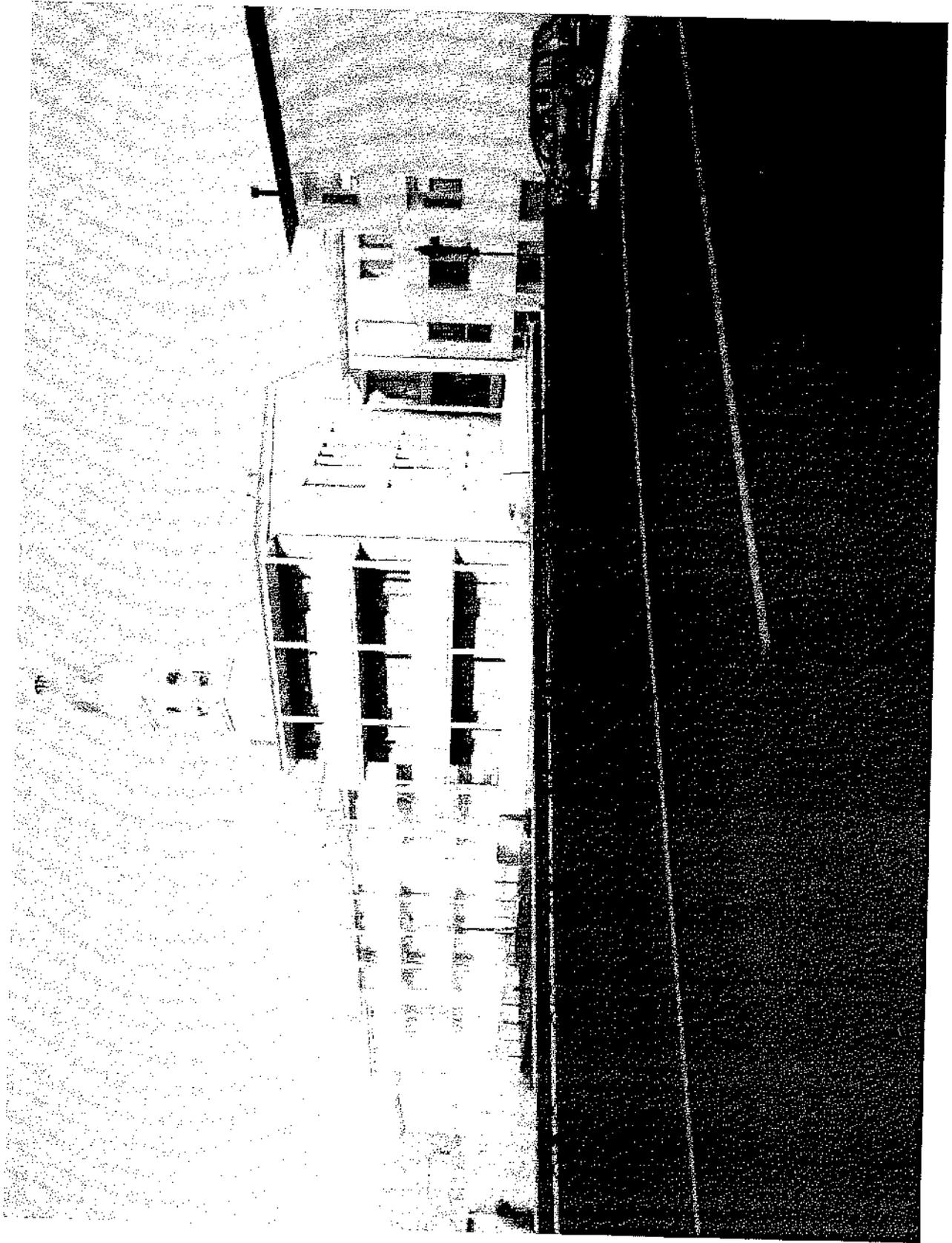
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

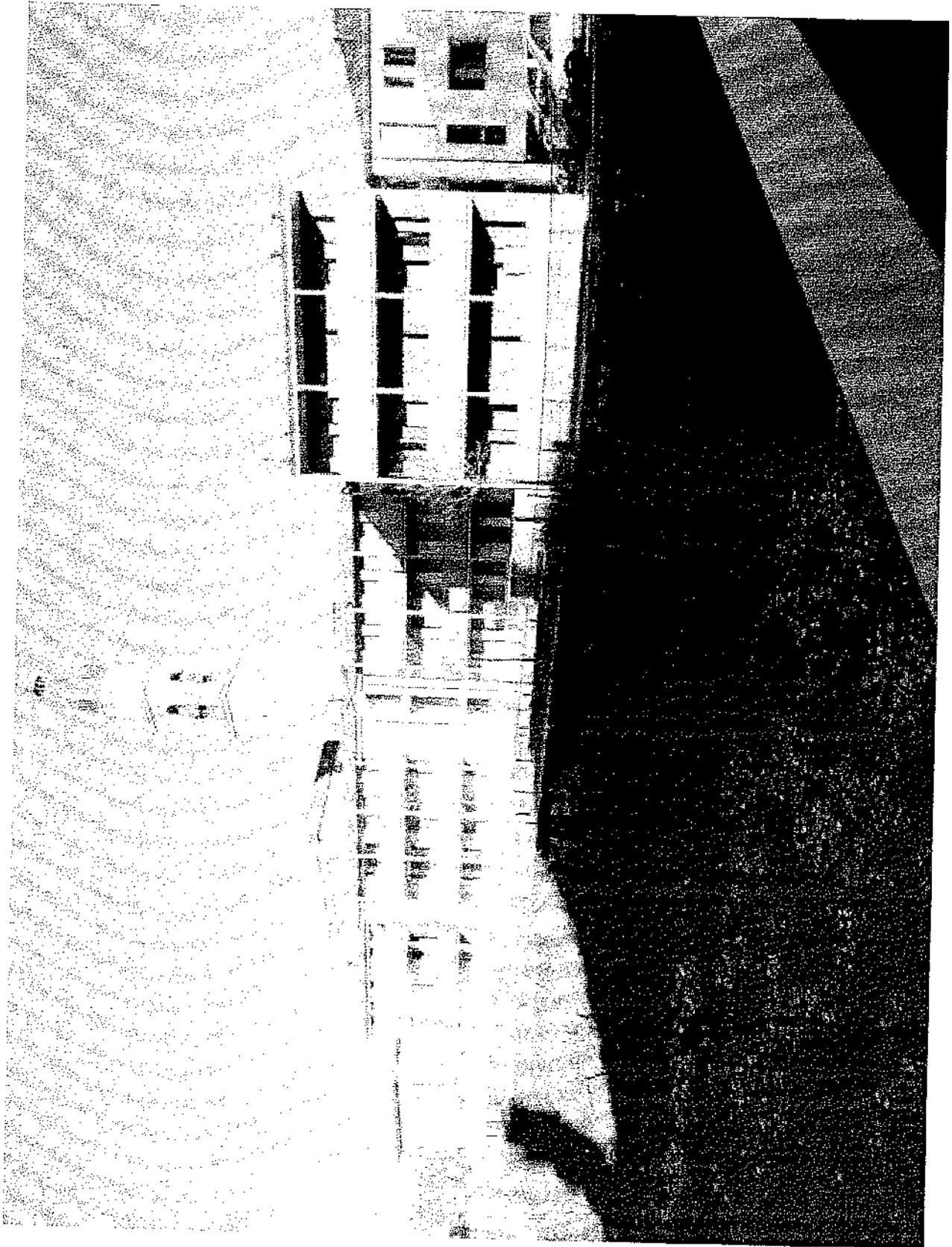
**INDIRIZZO: ISOLA VICENTINA (VI) Piazzetta Gaspari Bressan n° 1 interno 1 e Via del
Sagrato n° 11 interno 12**

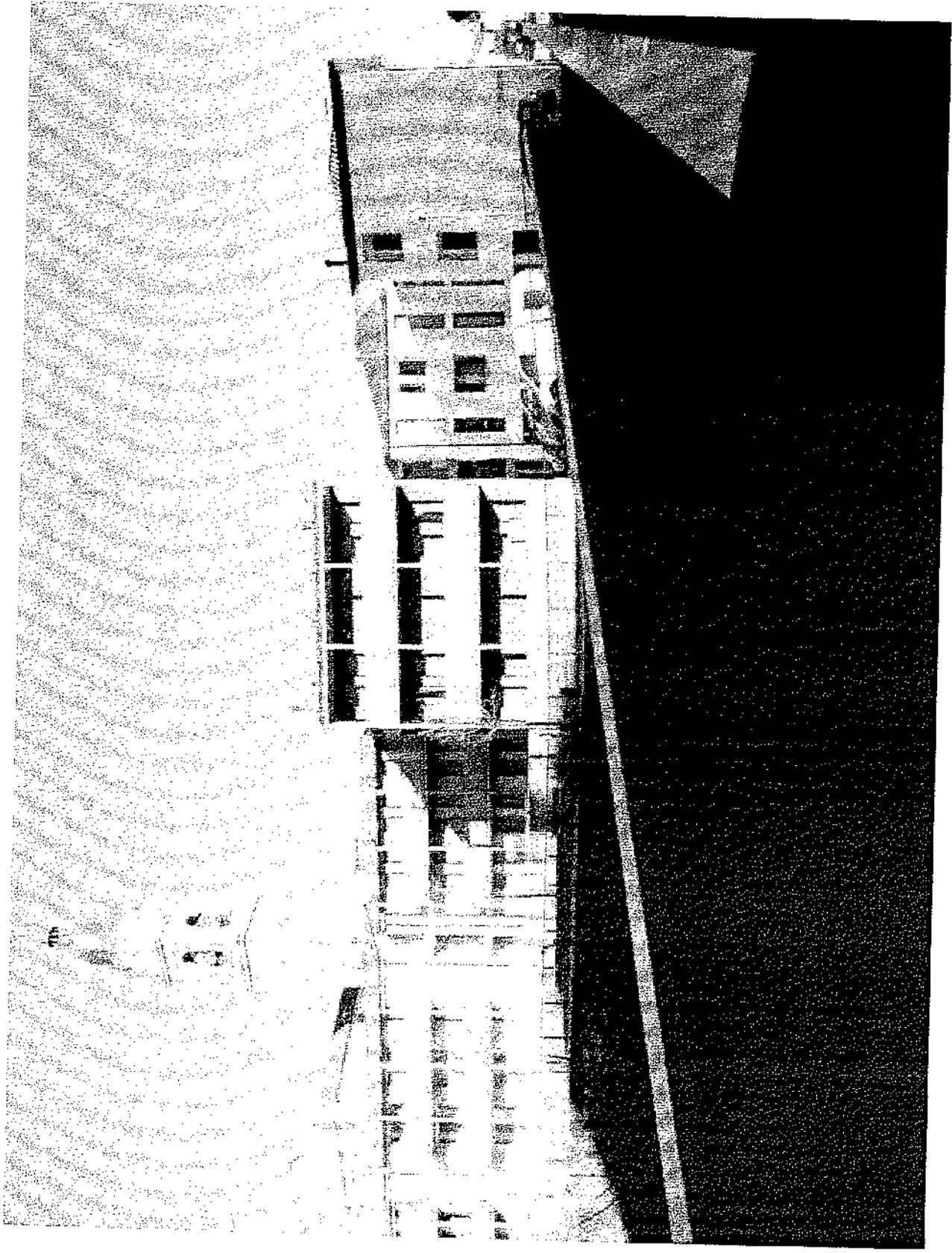
ALLEGATO N° 01

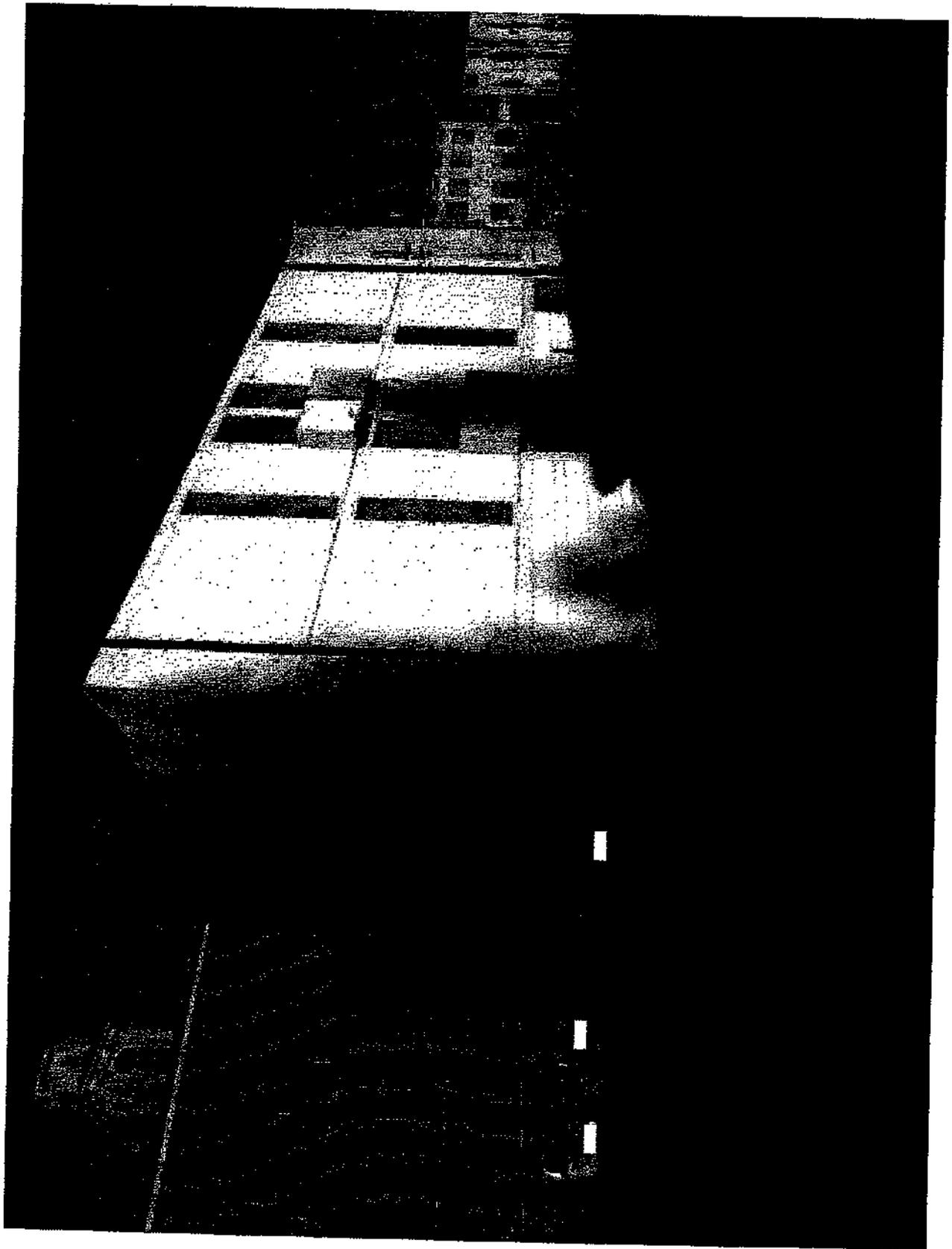


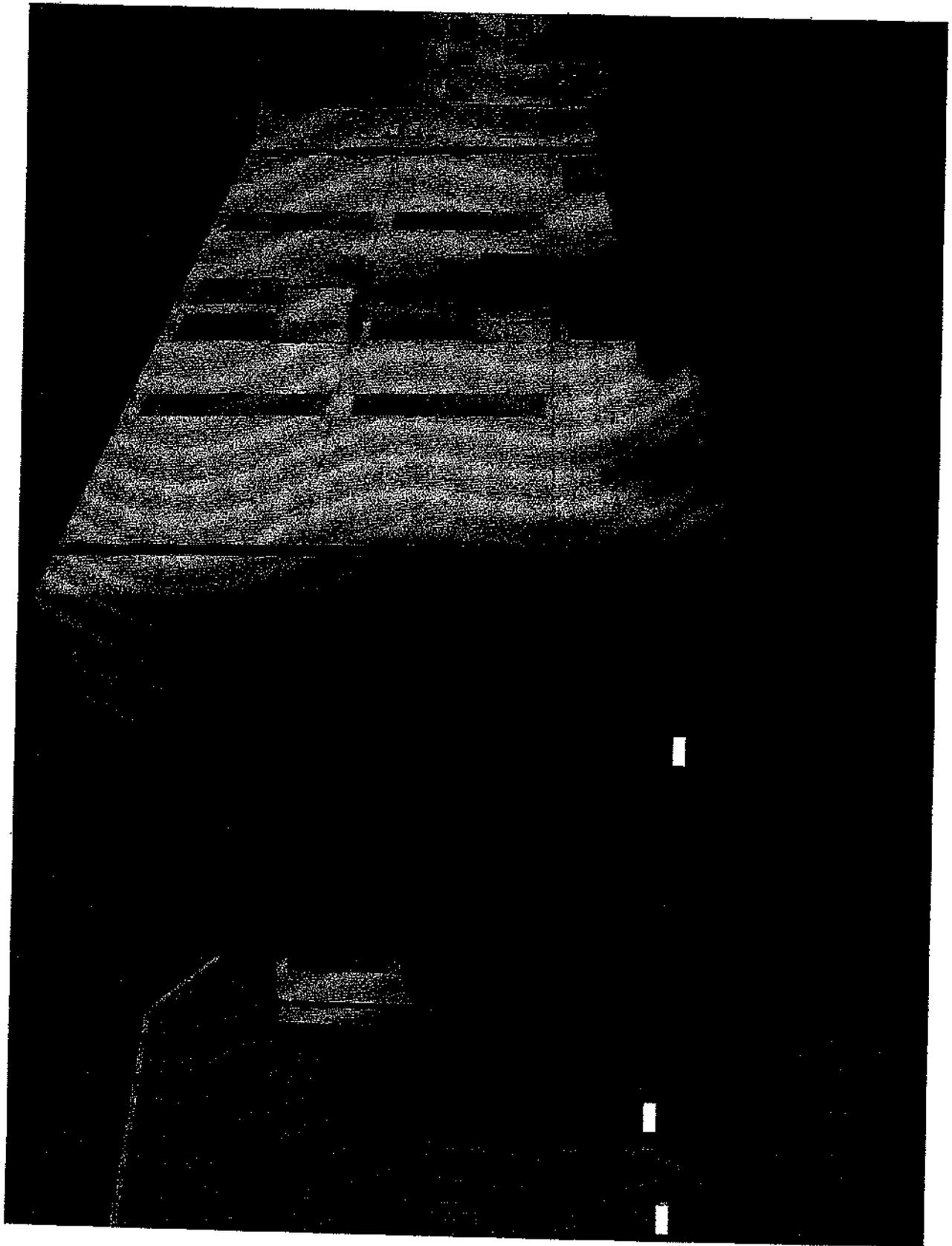


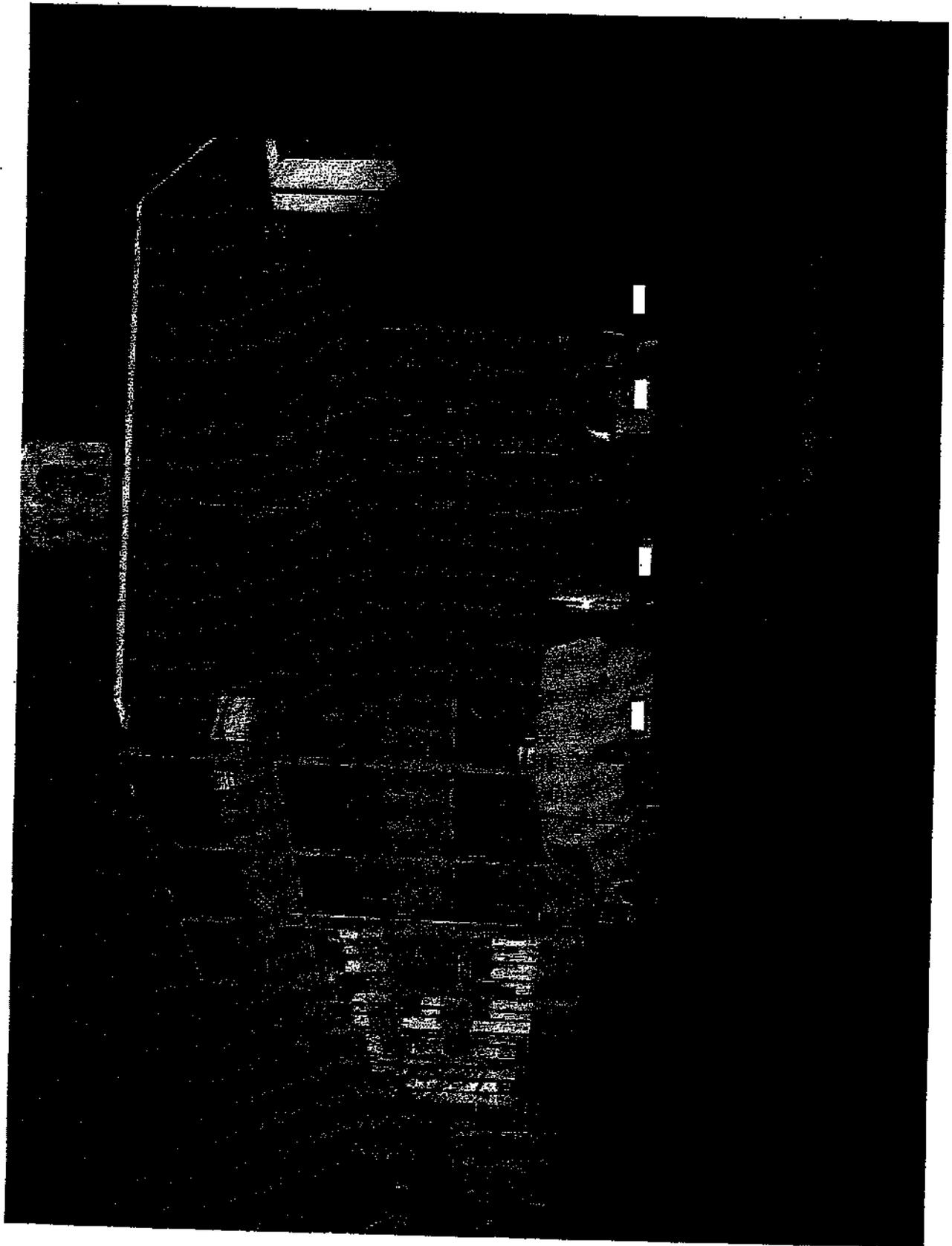


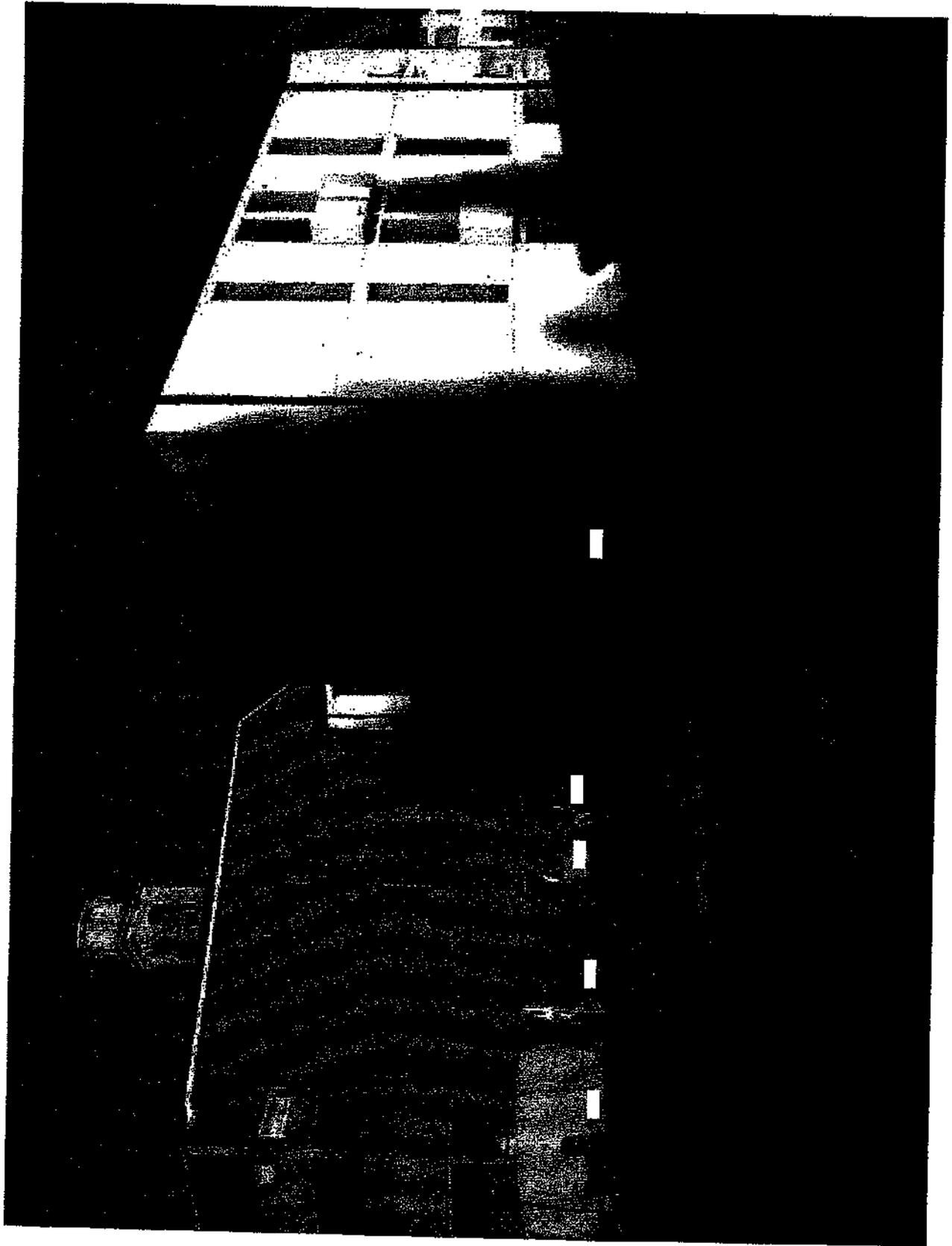


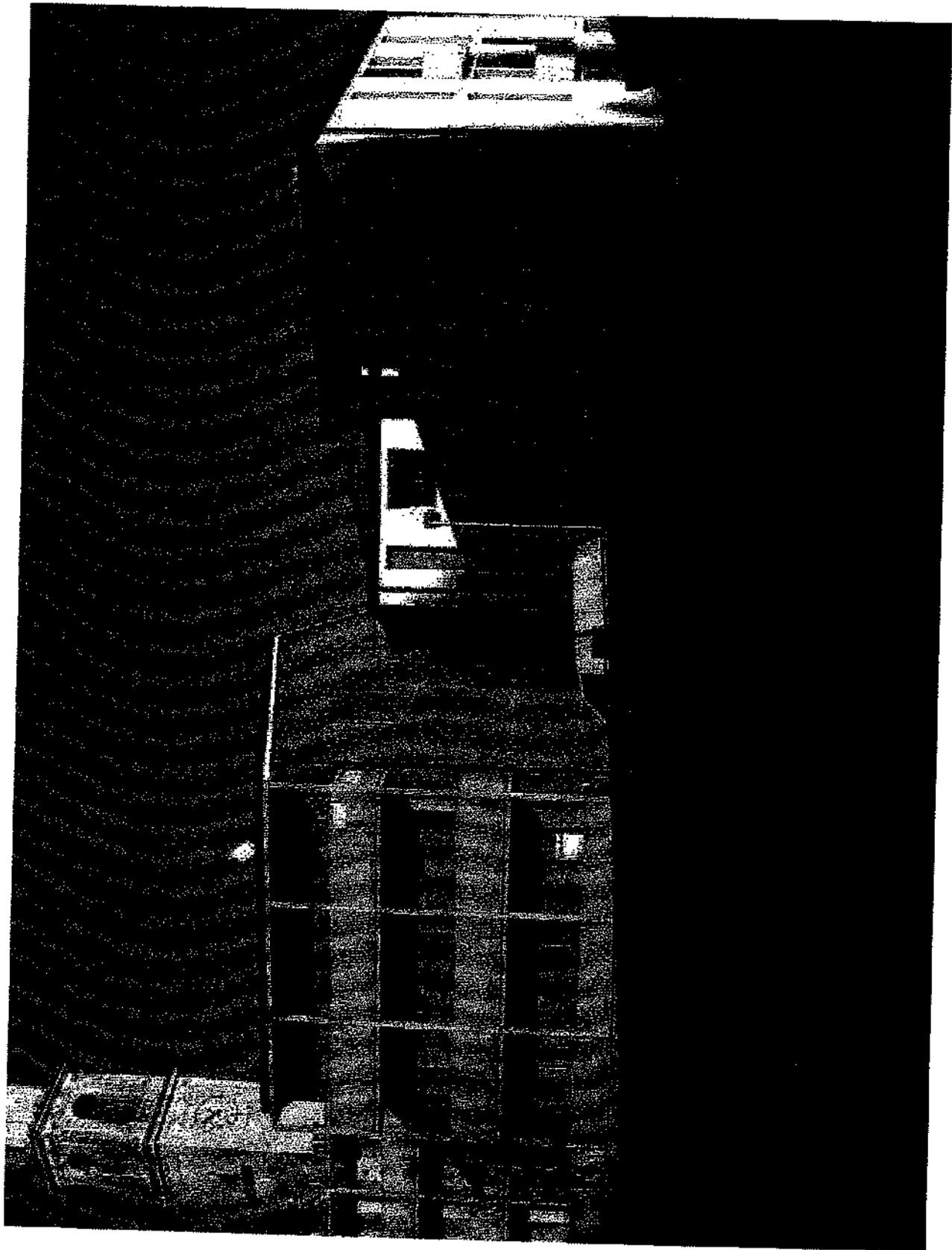


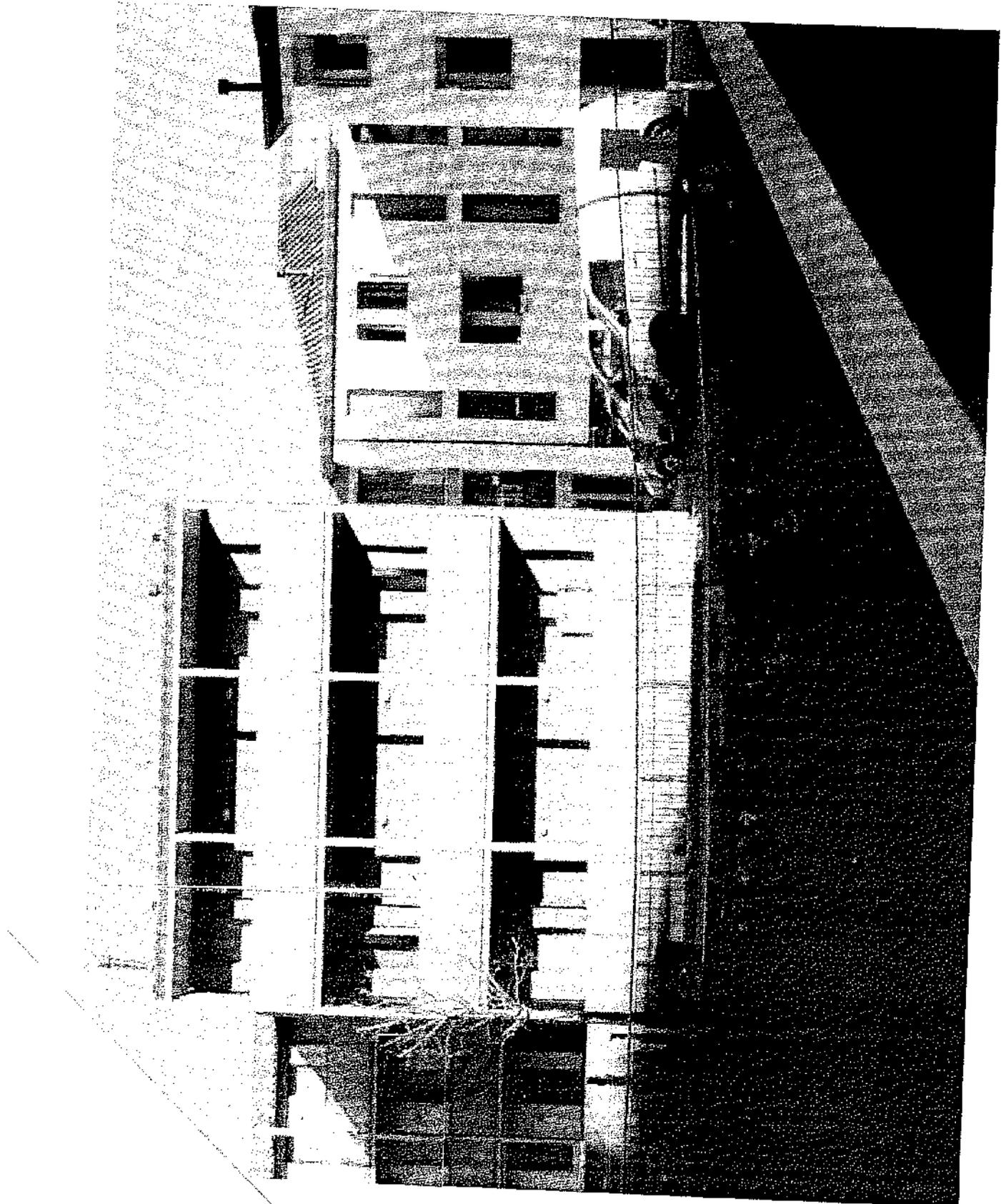


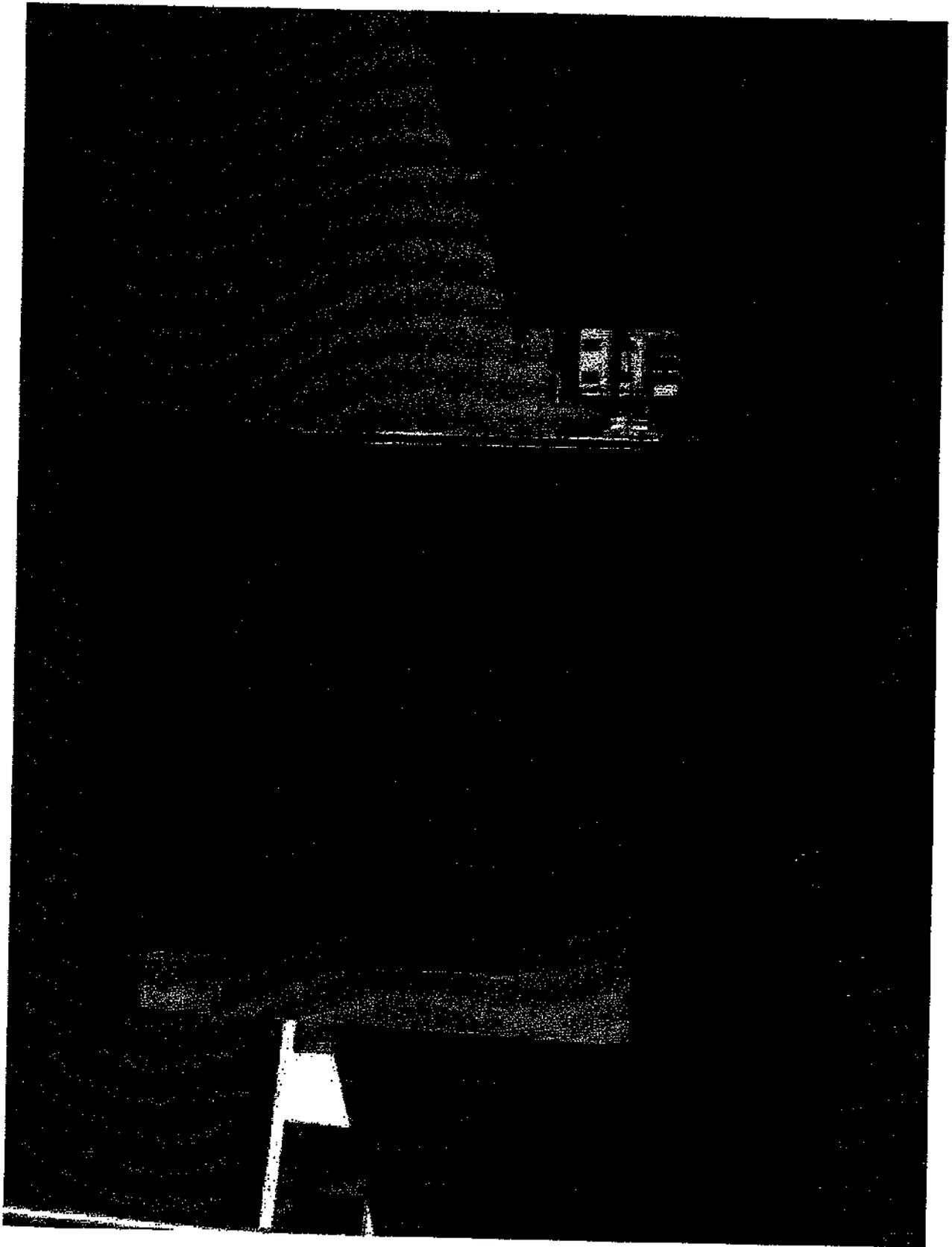


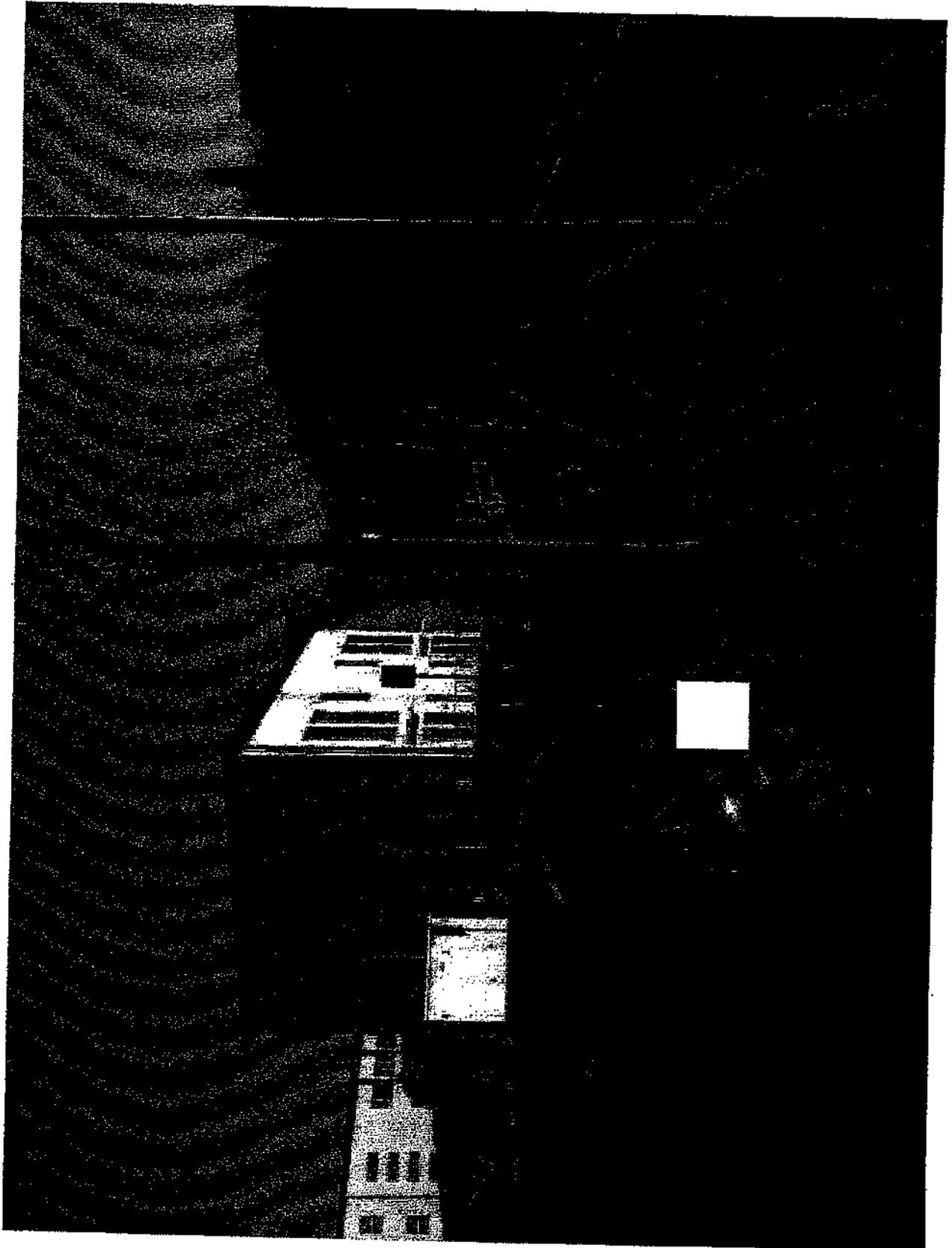


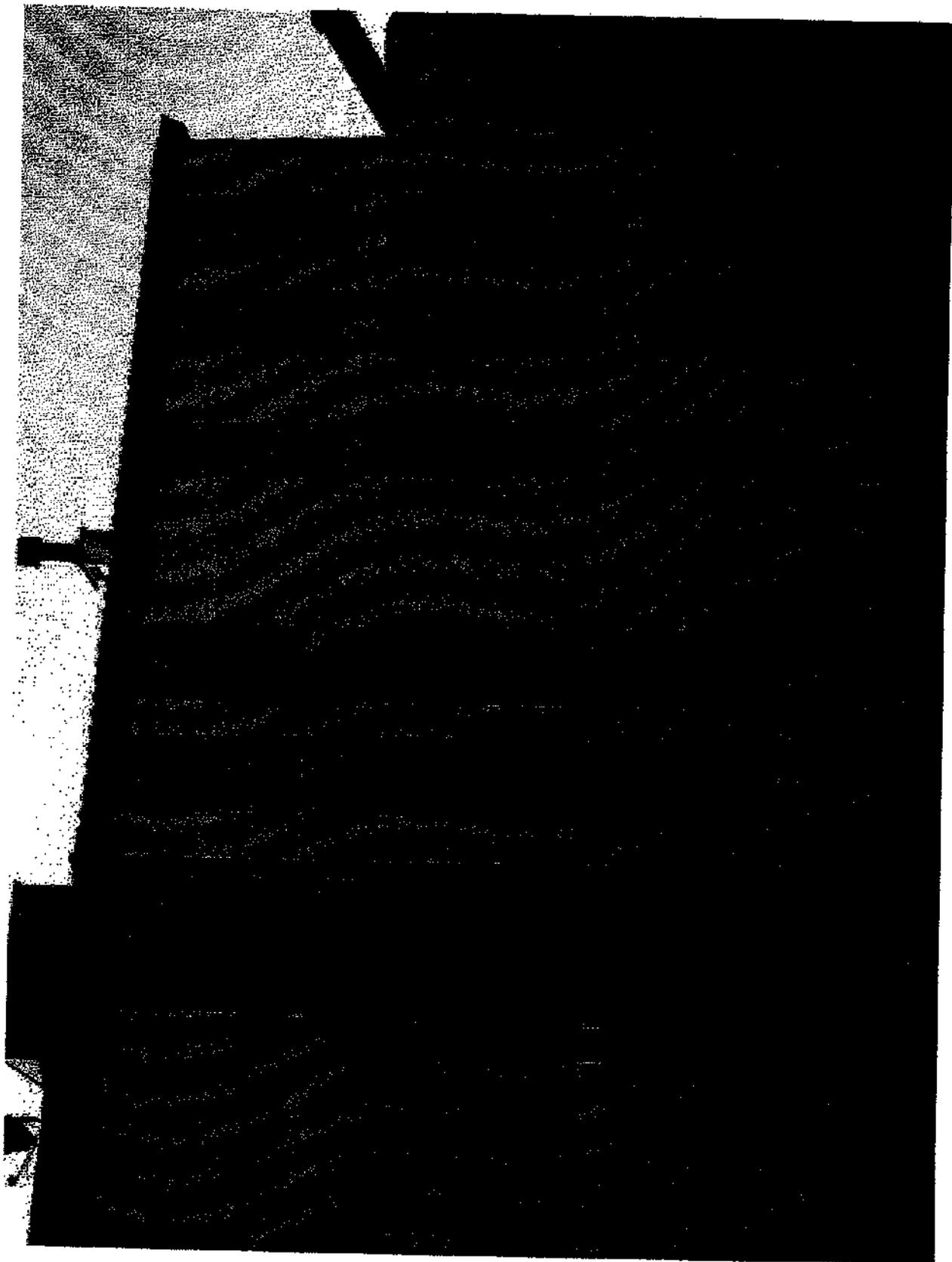


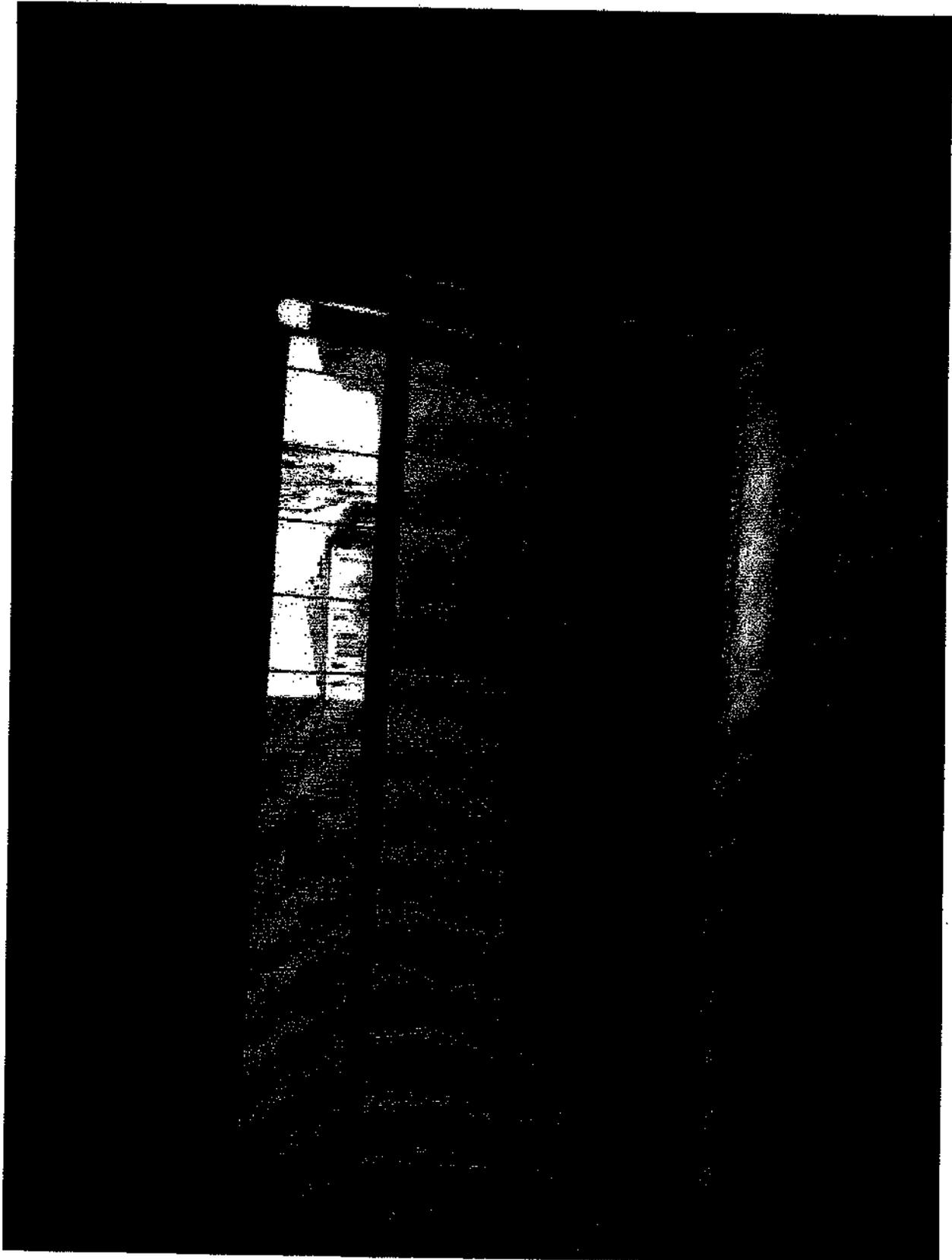


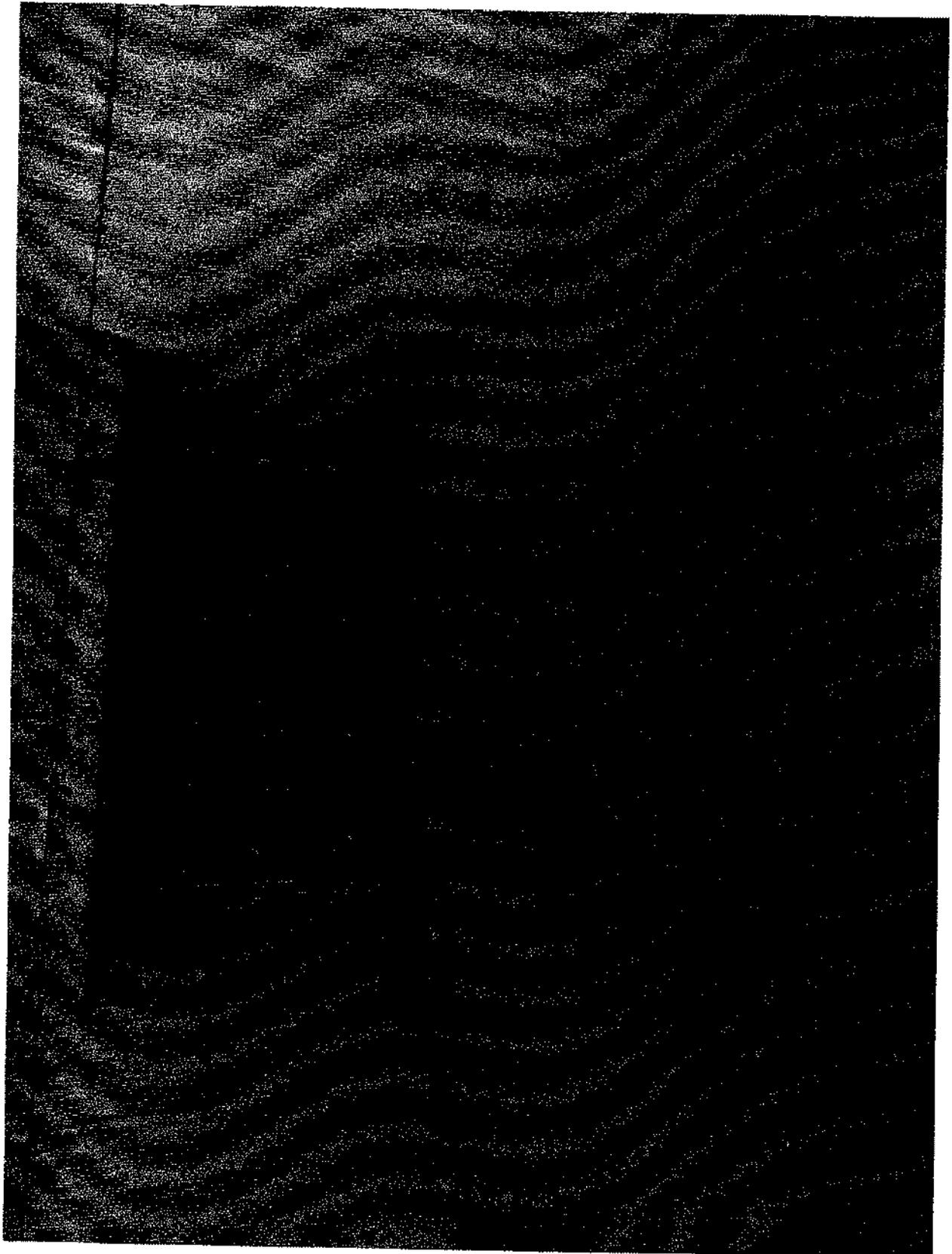


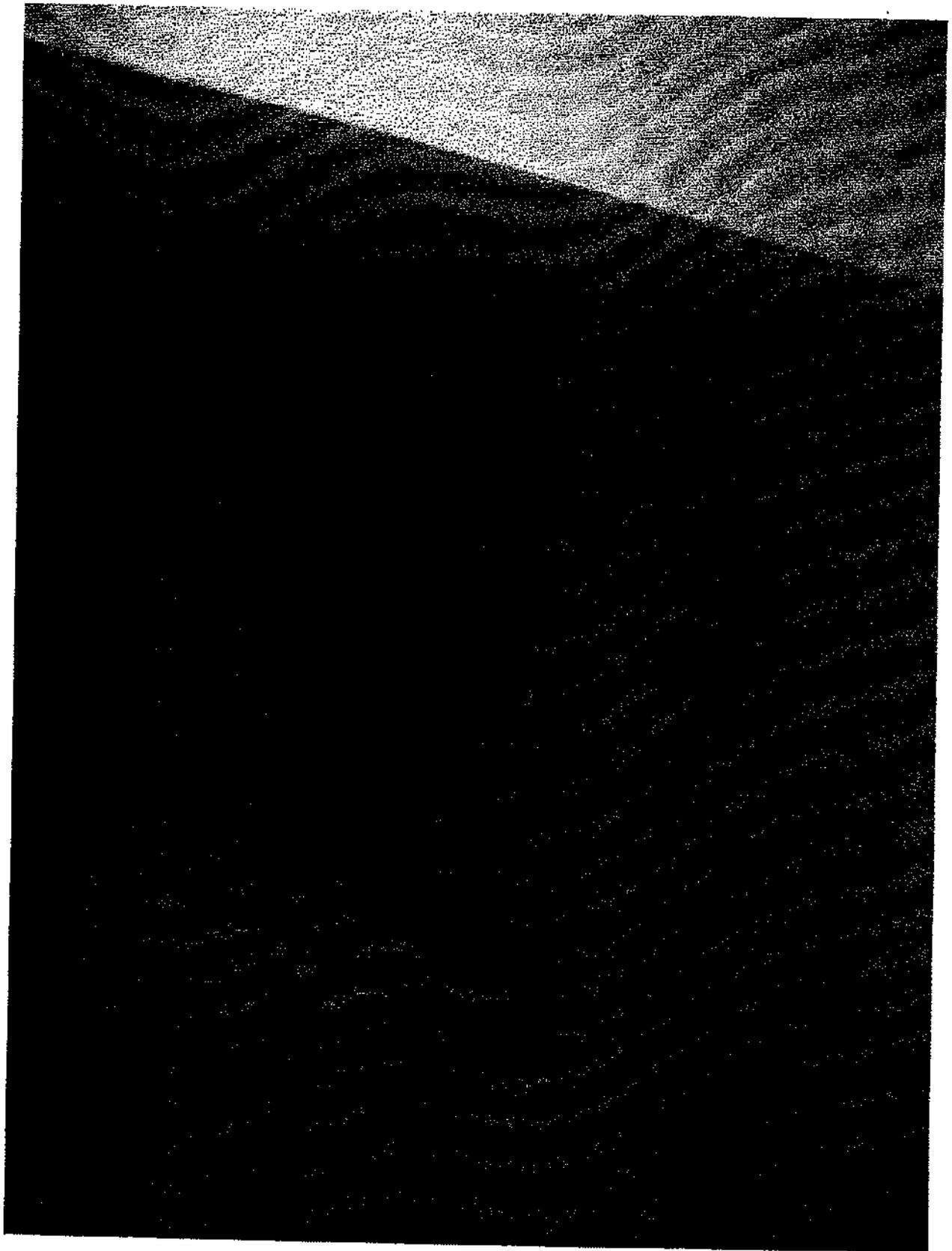


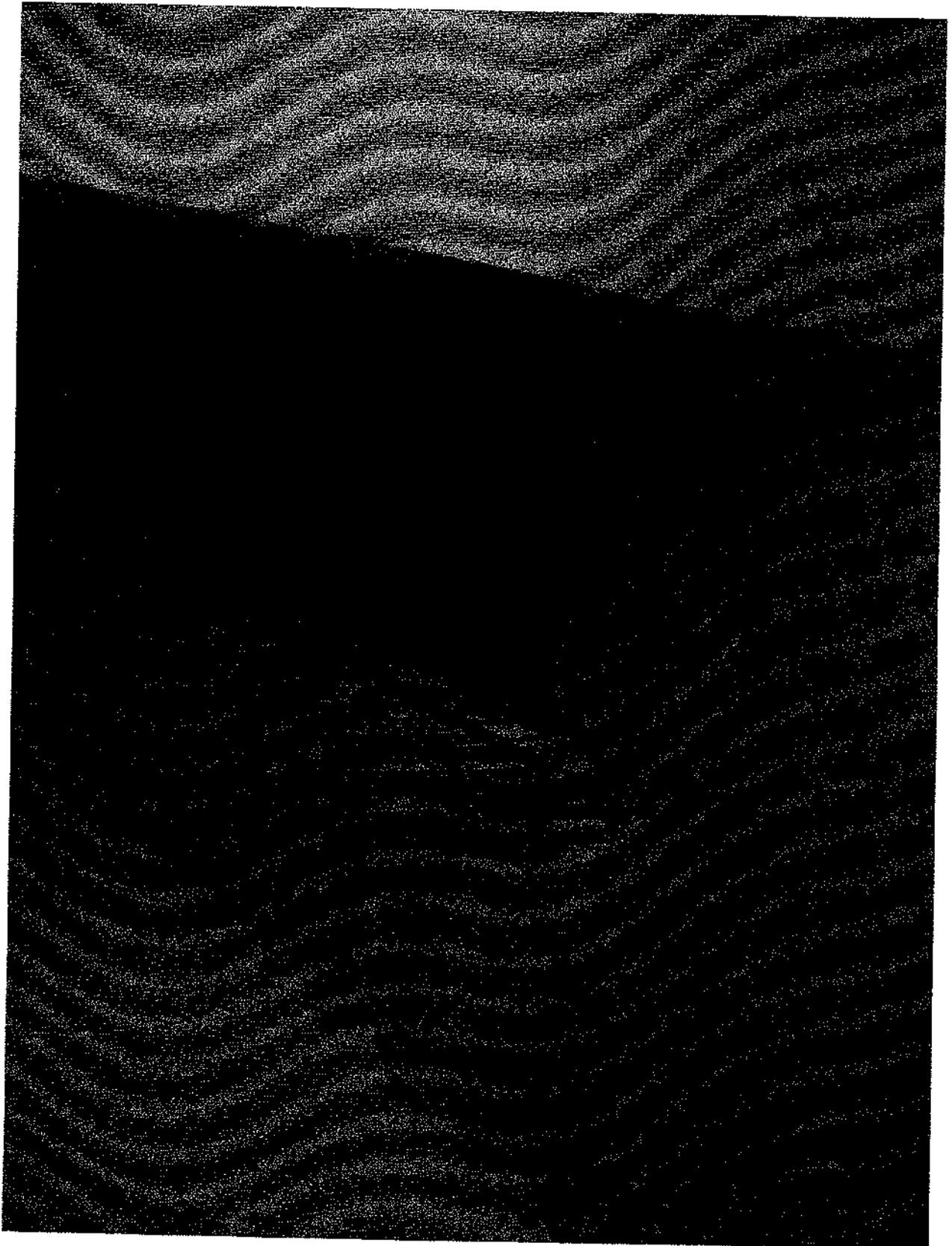


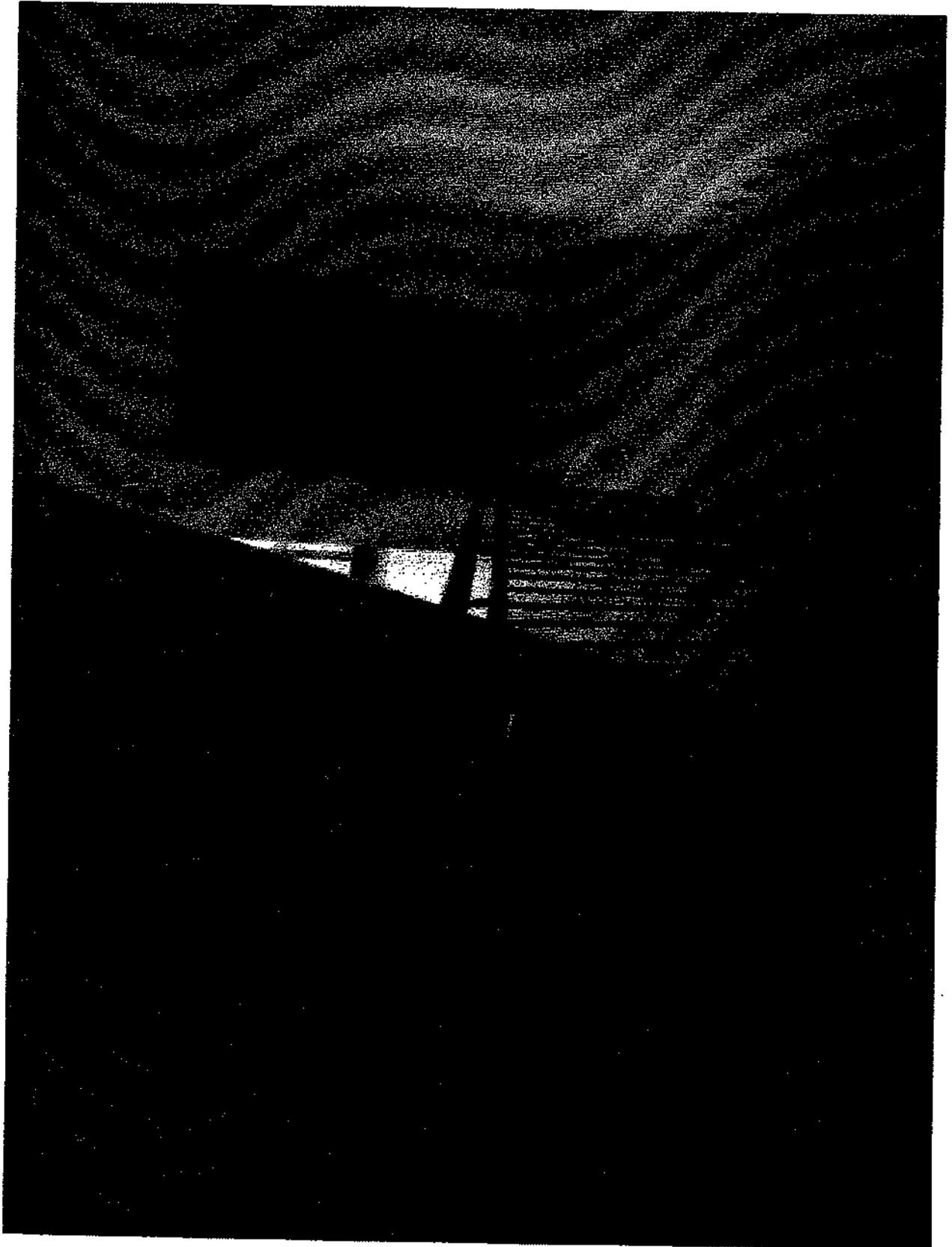


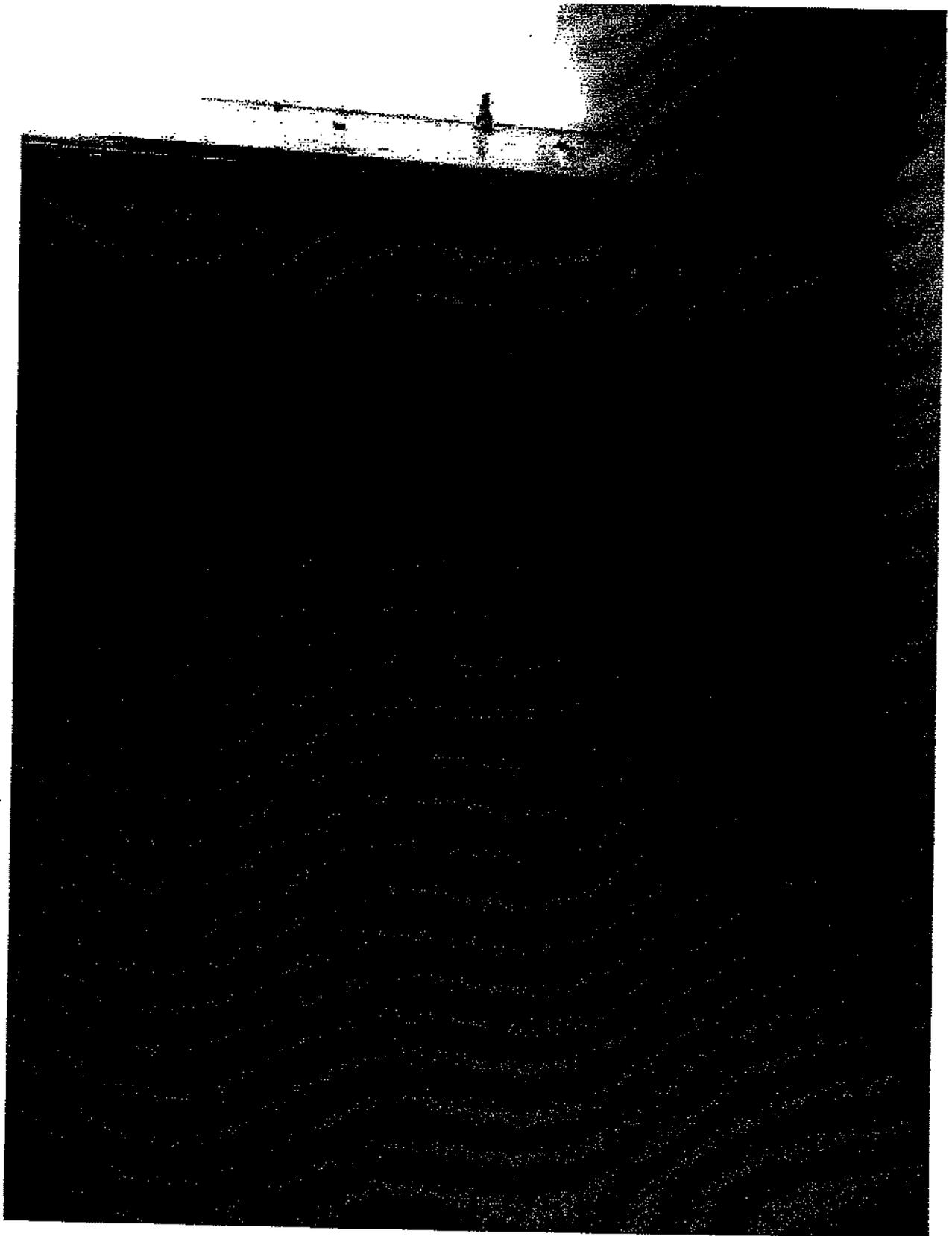


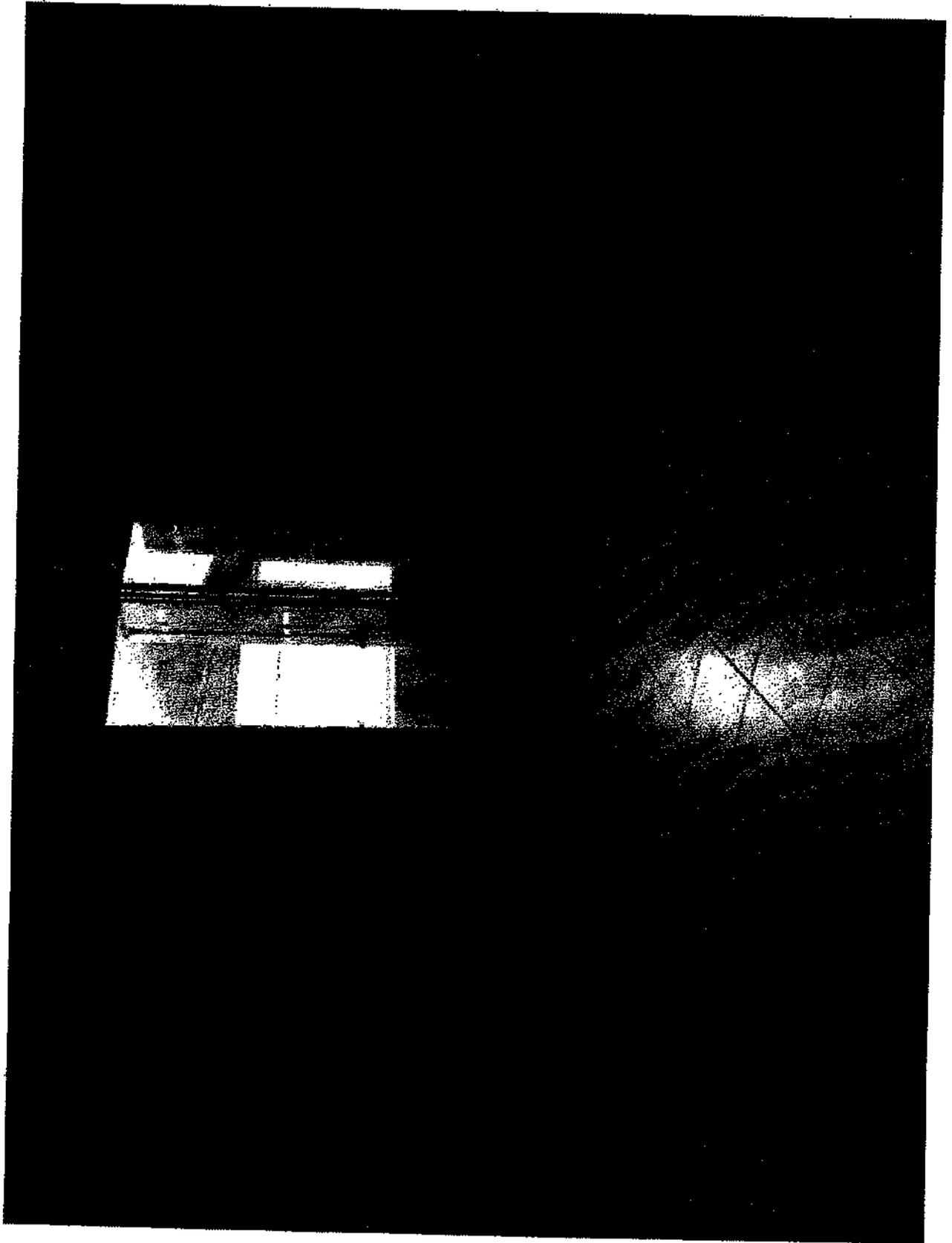


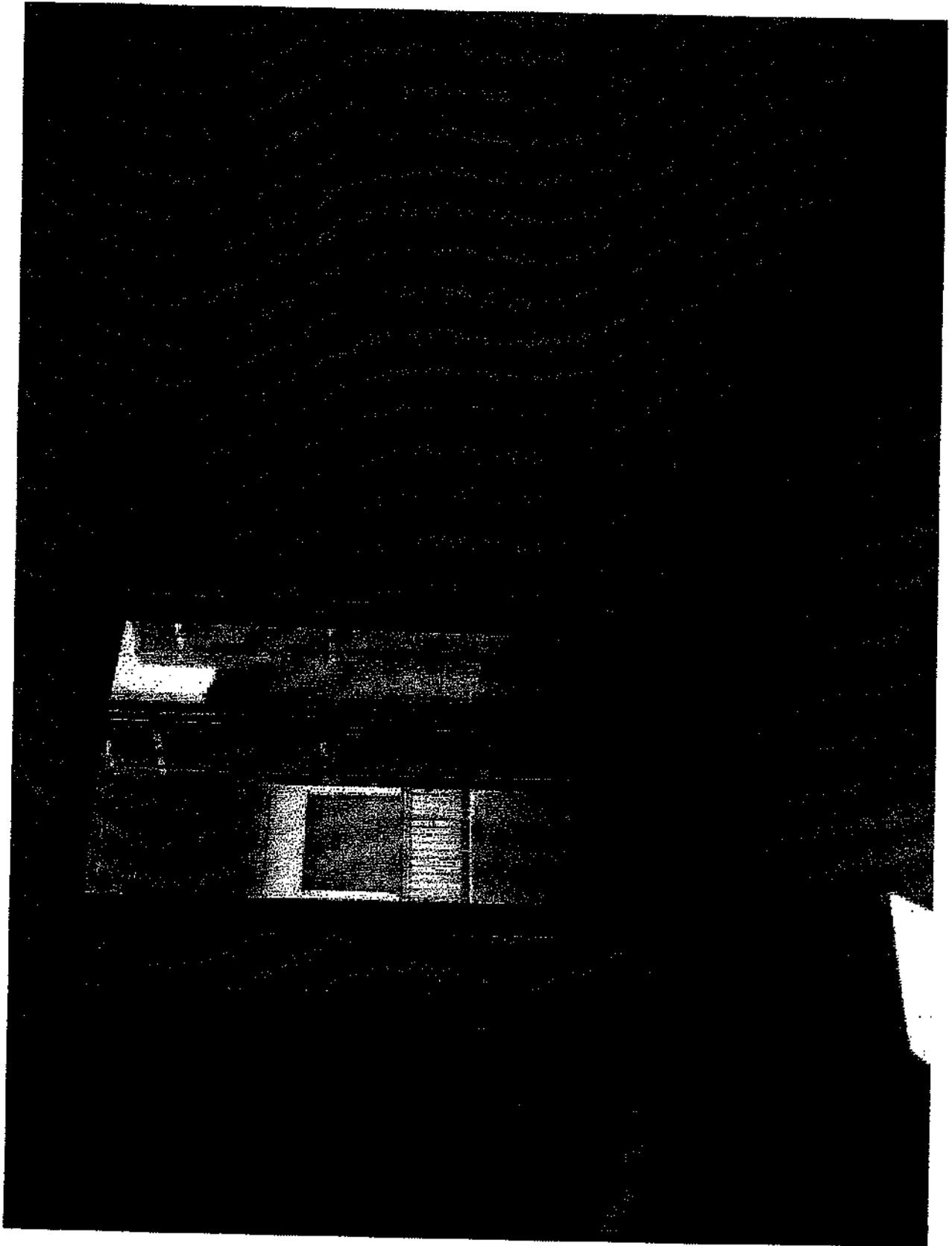


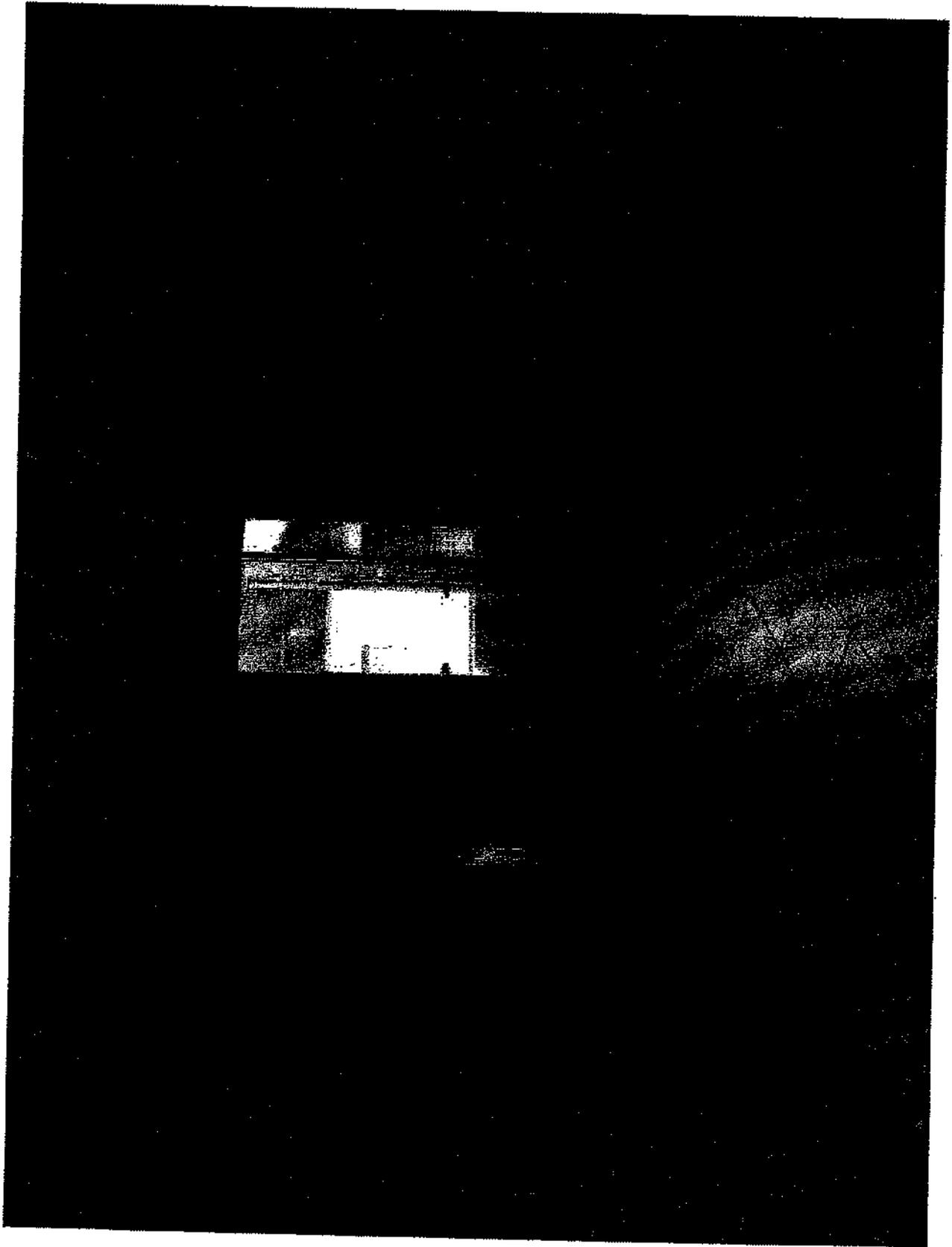


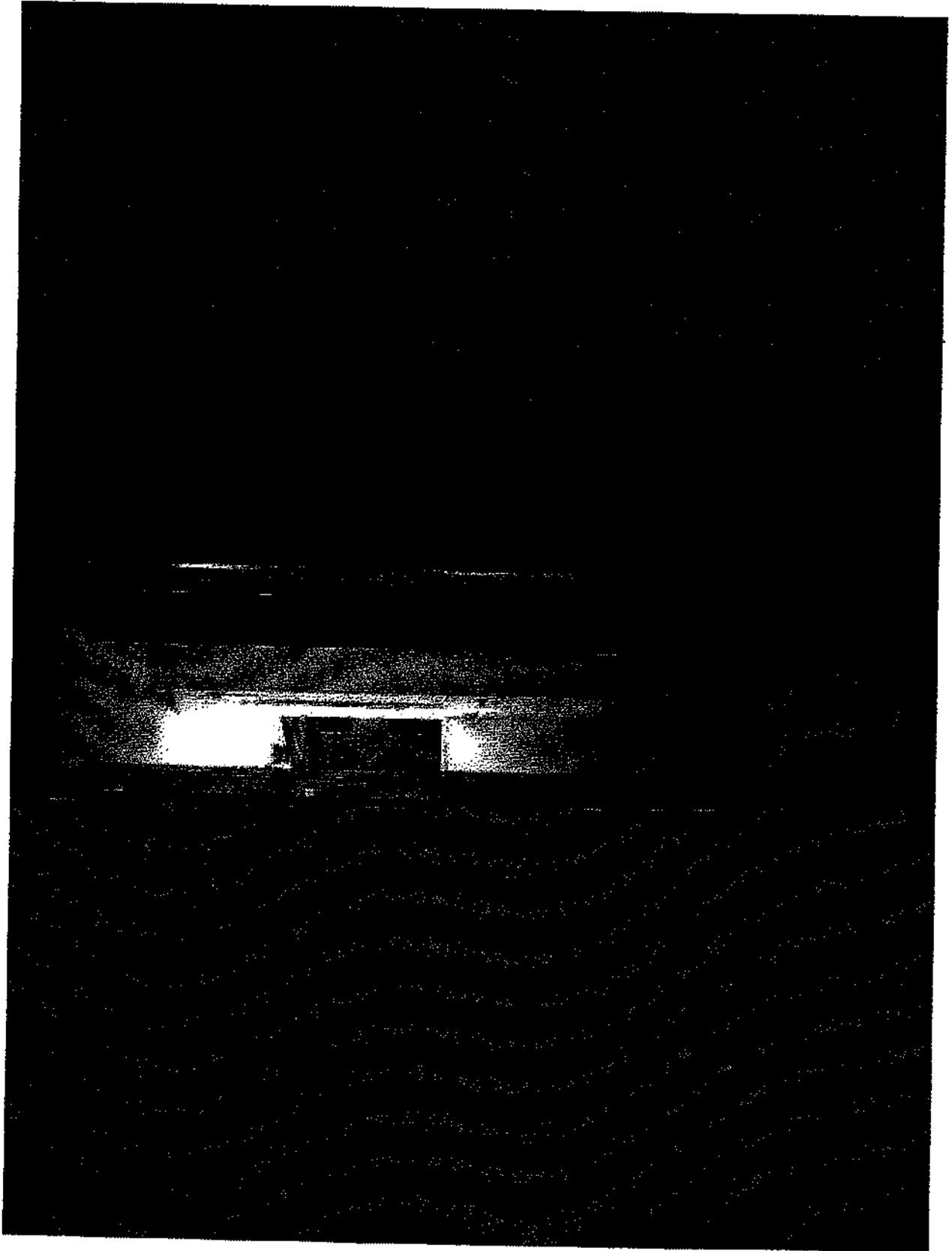


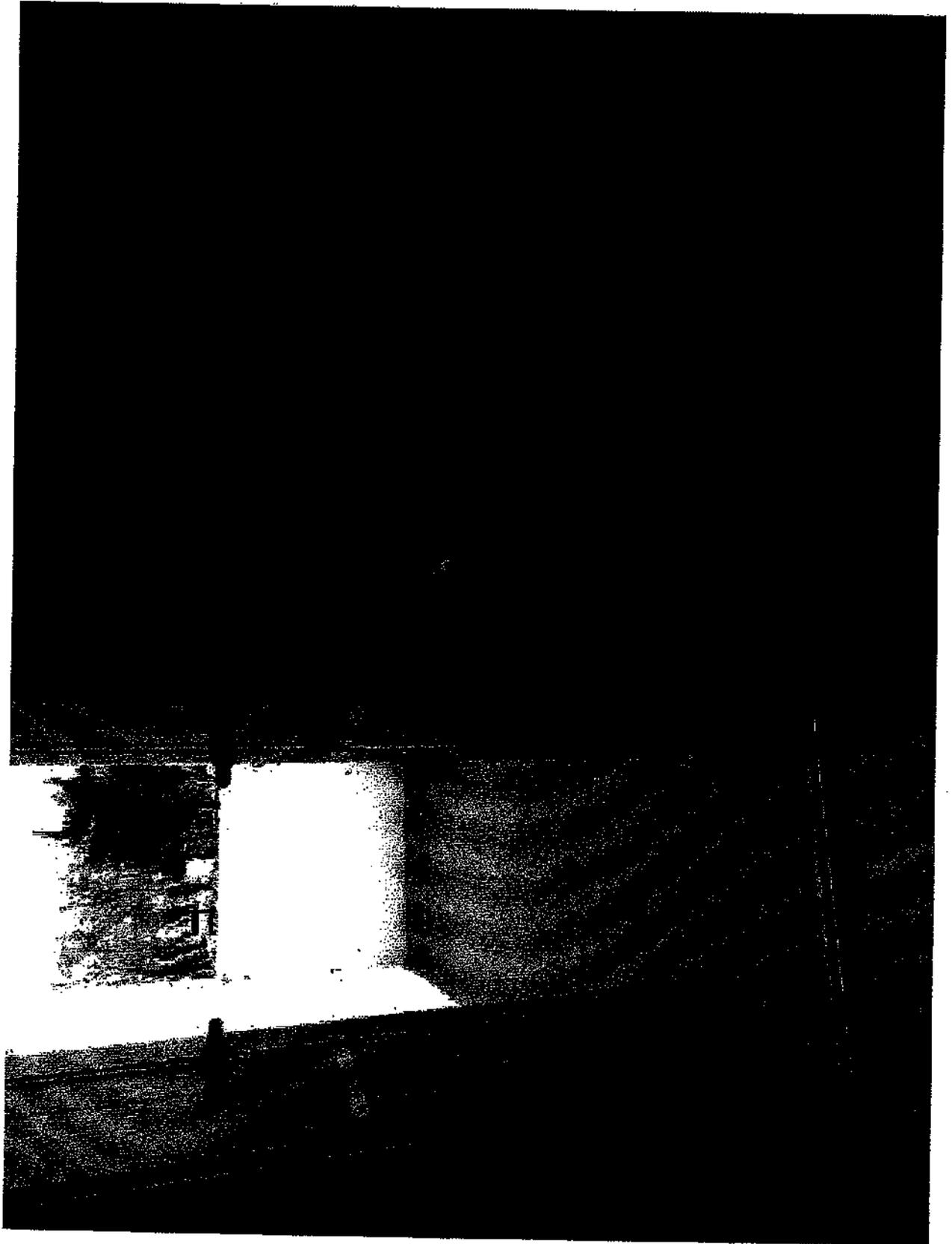


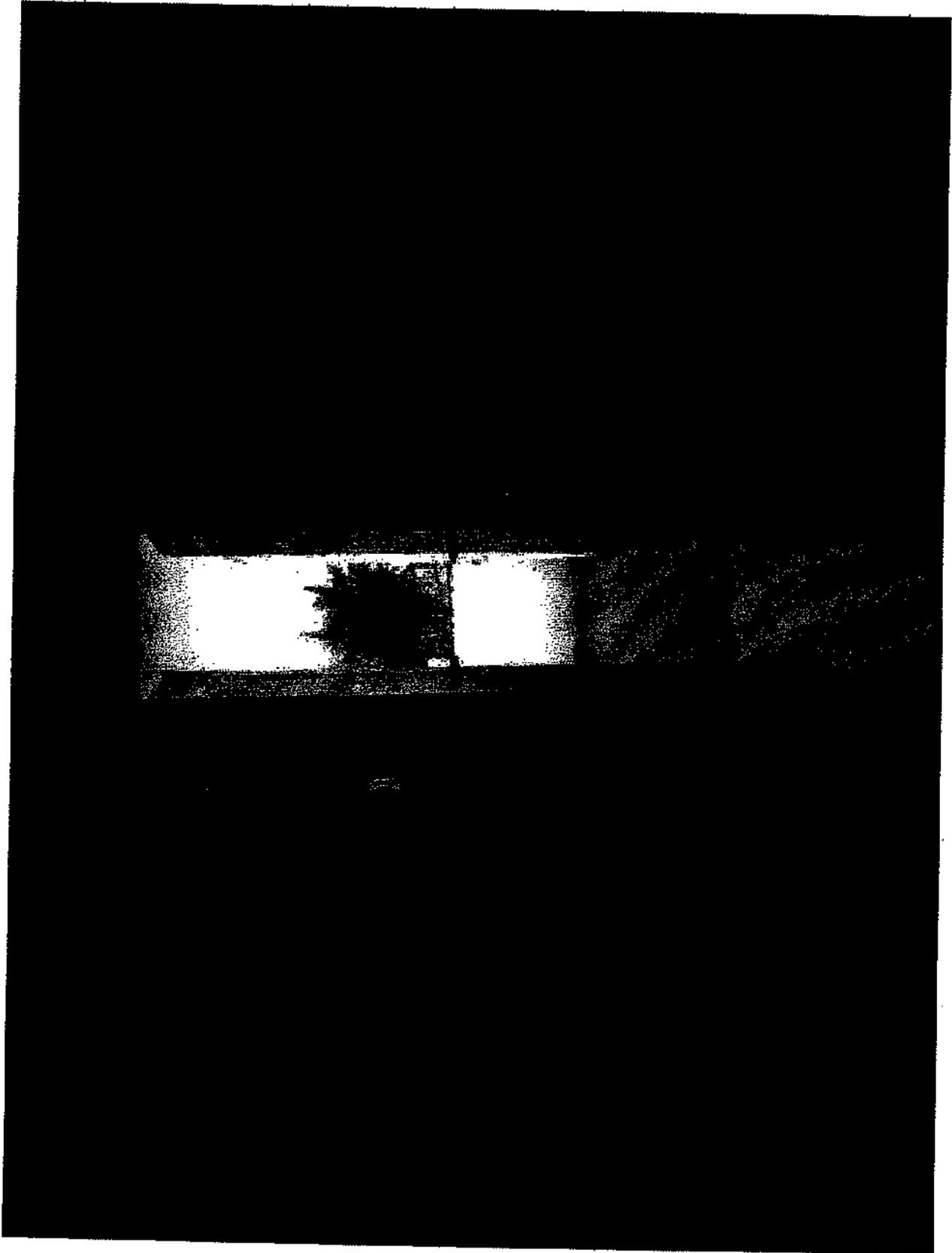


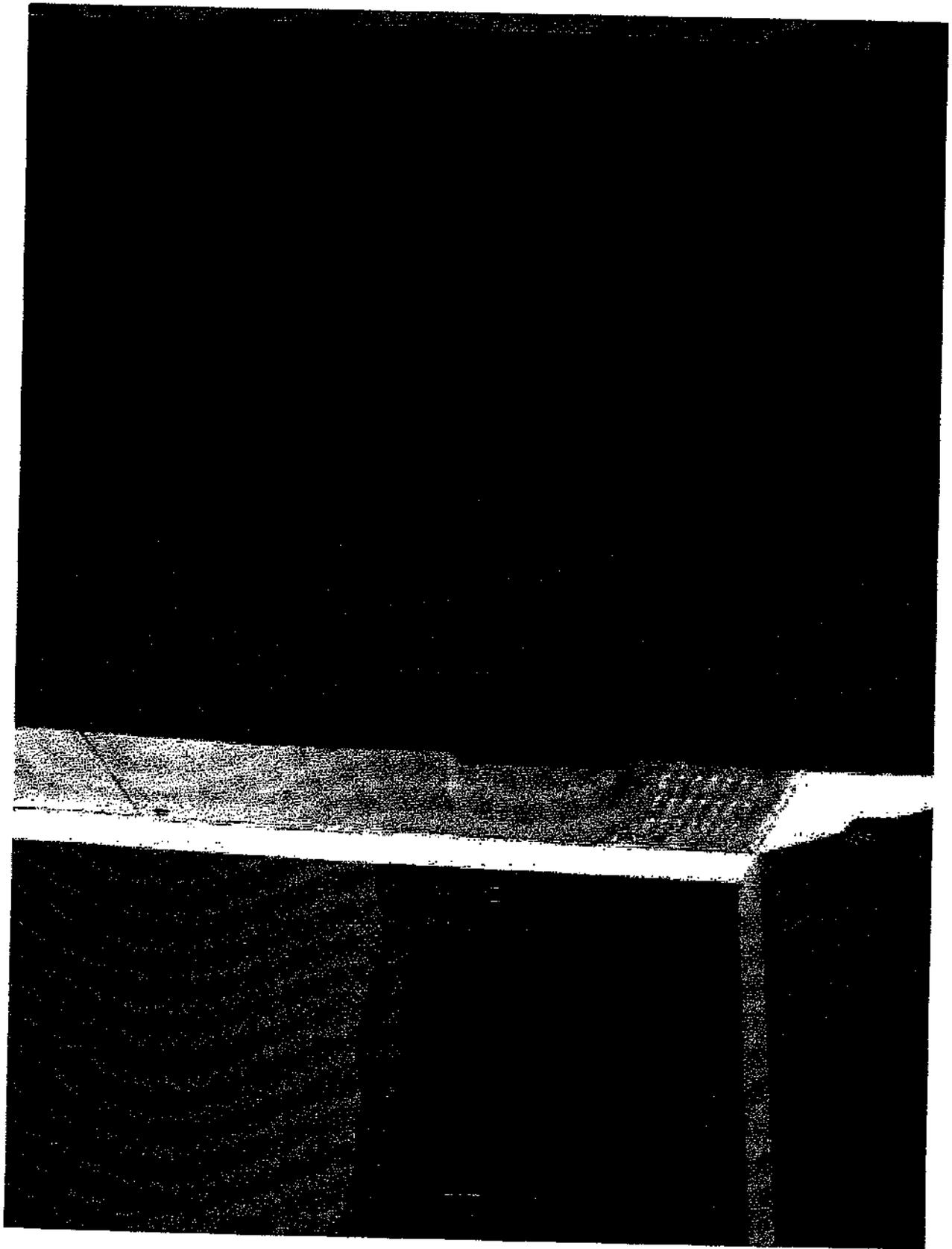


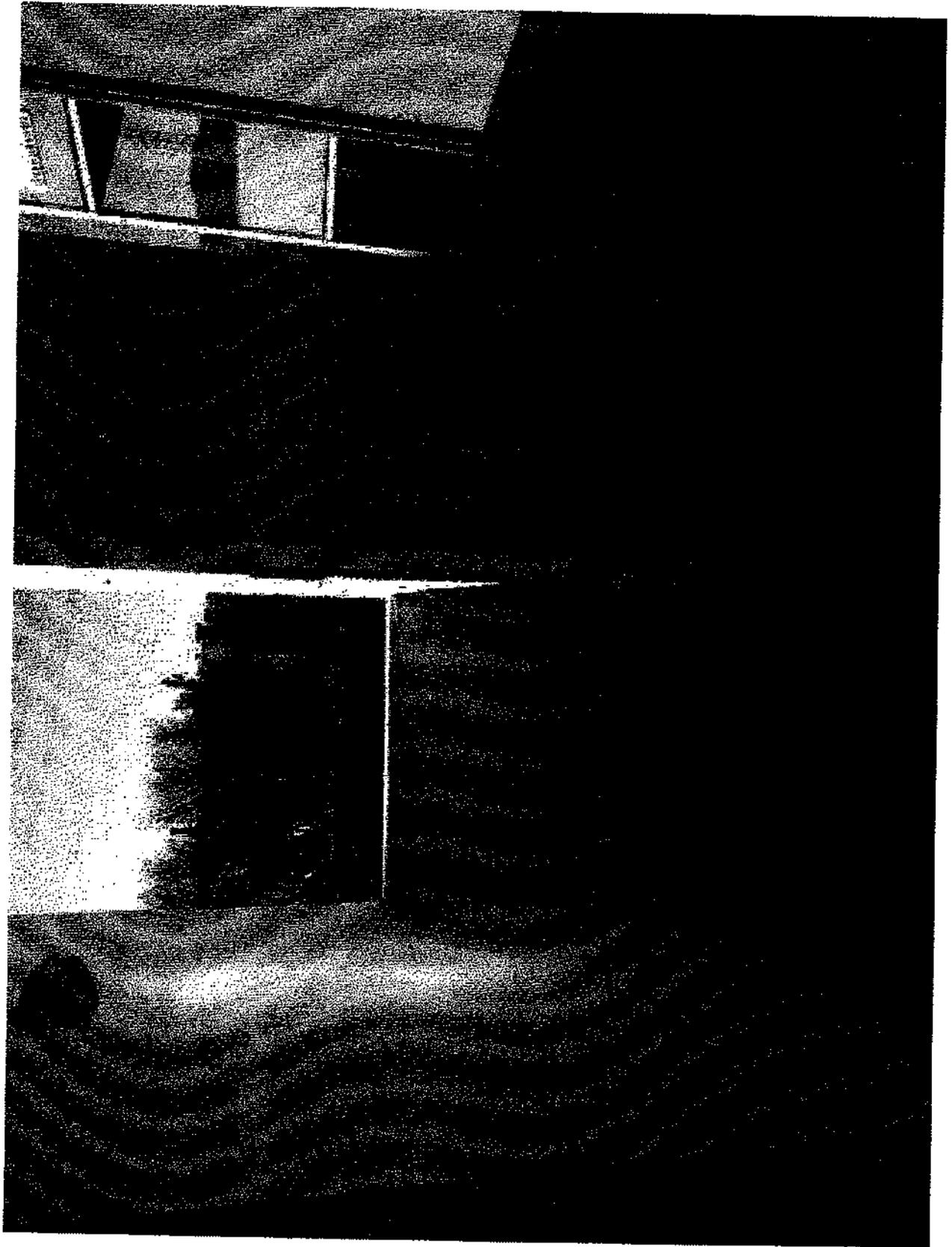


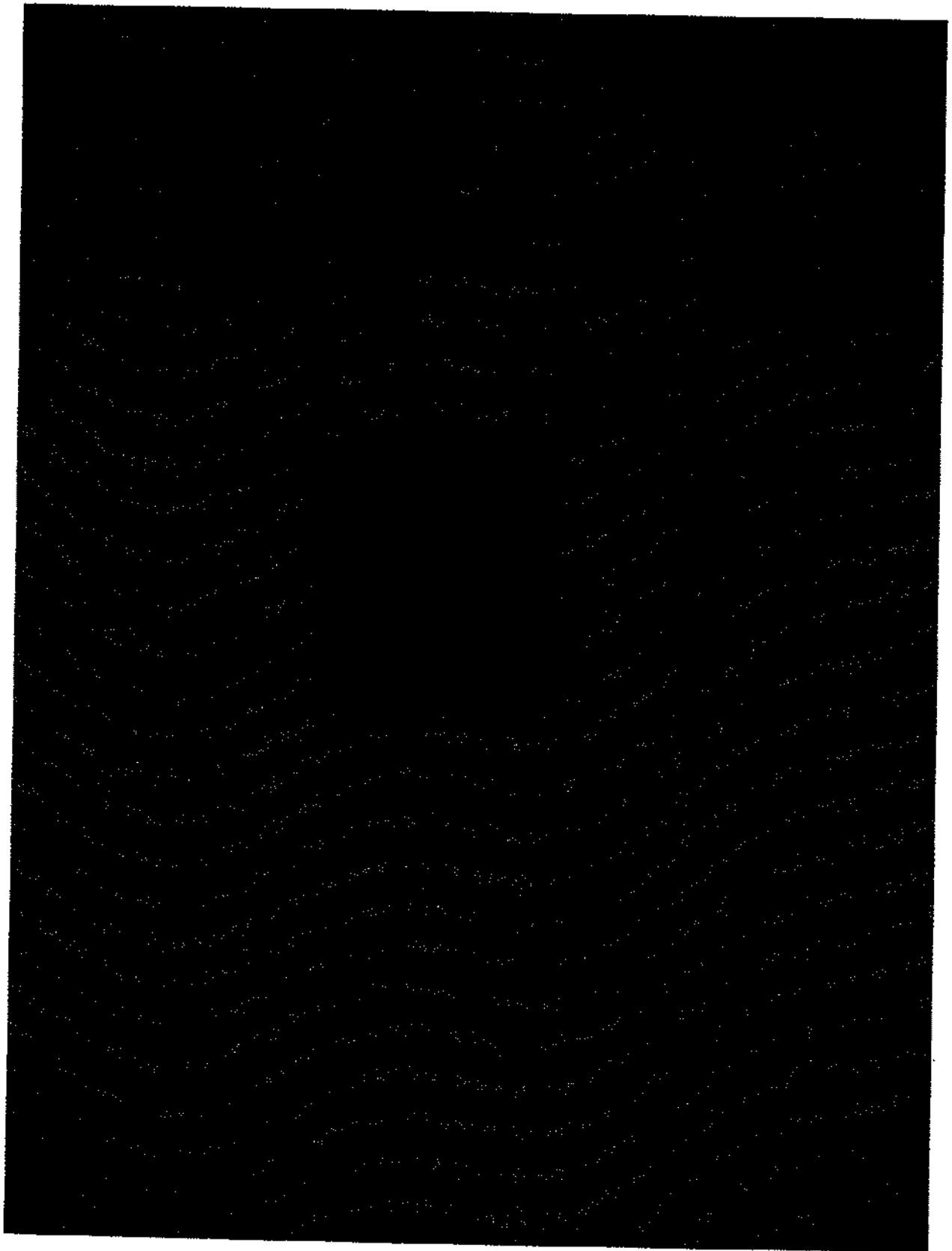


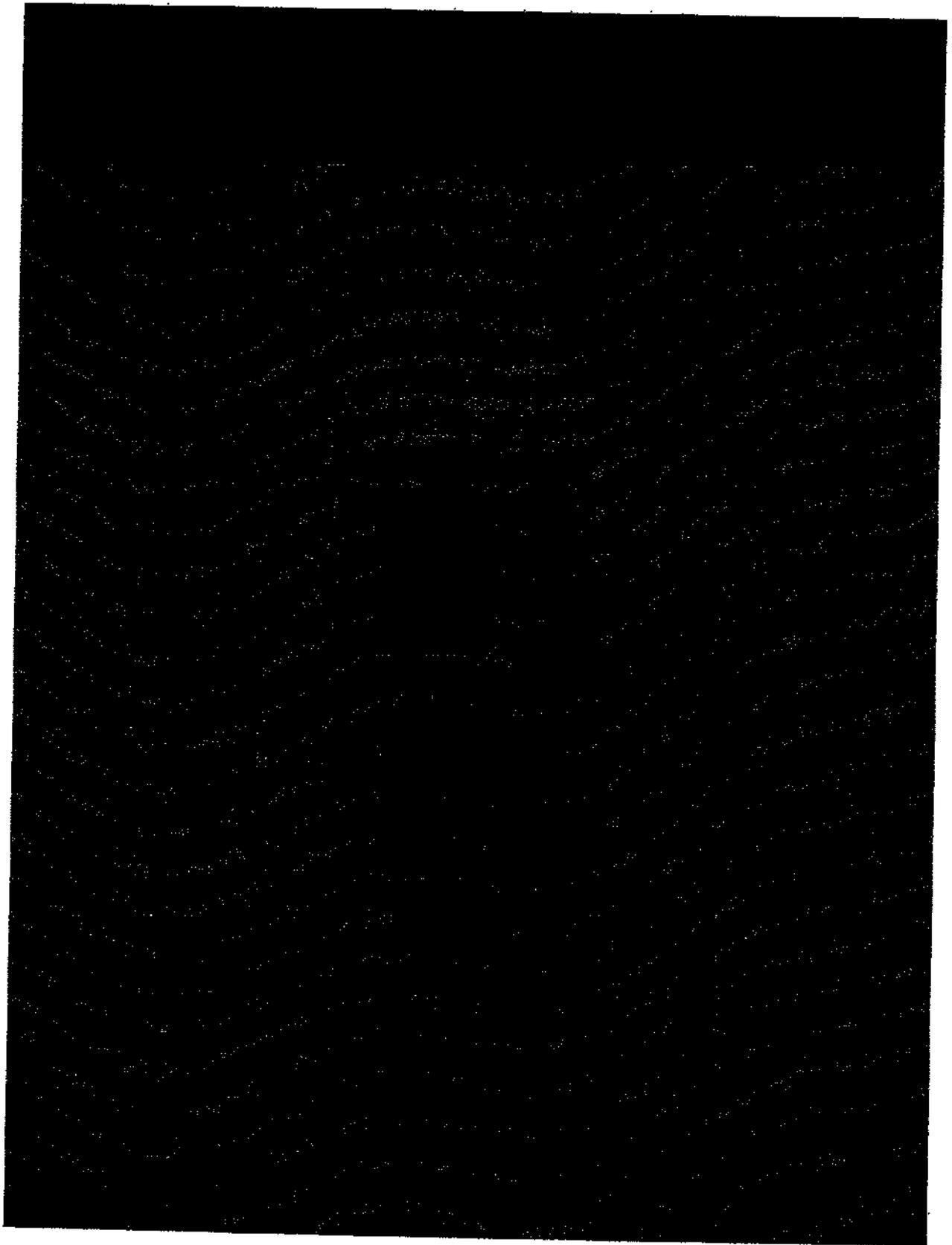


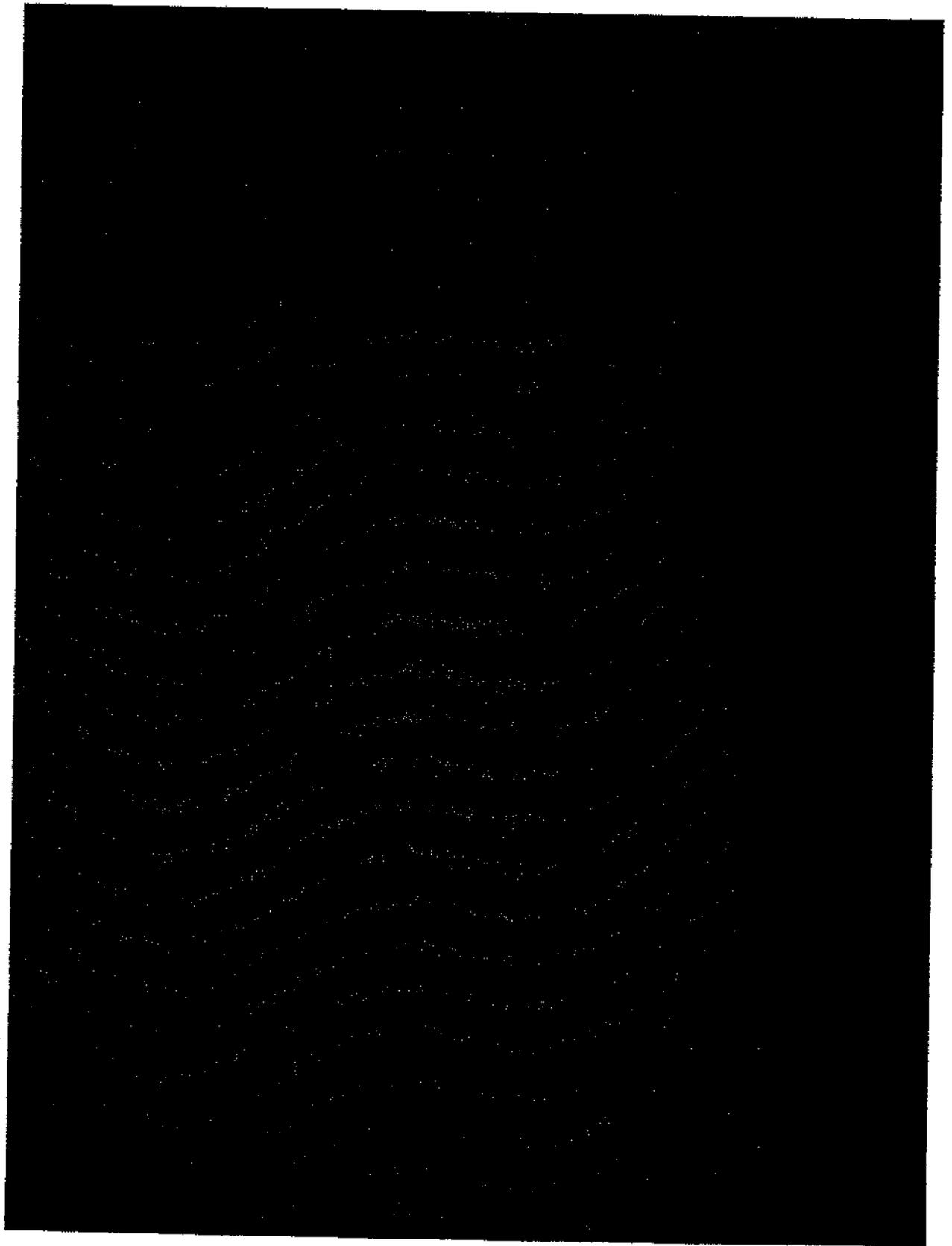


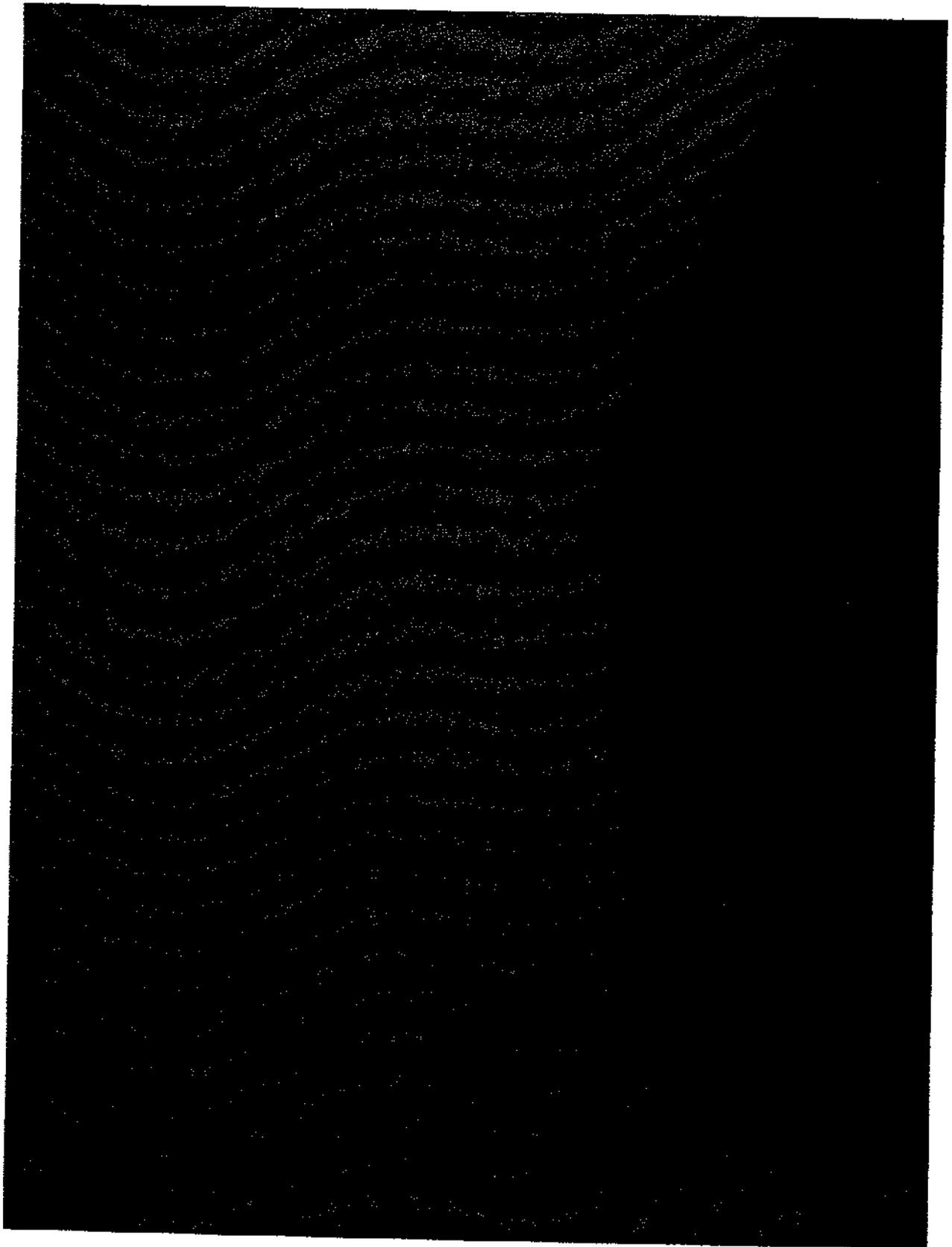


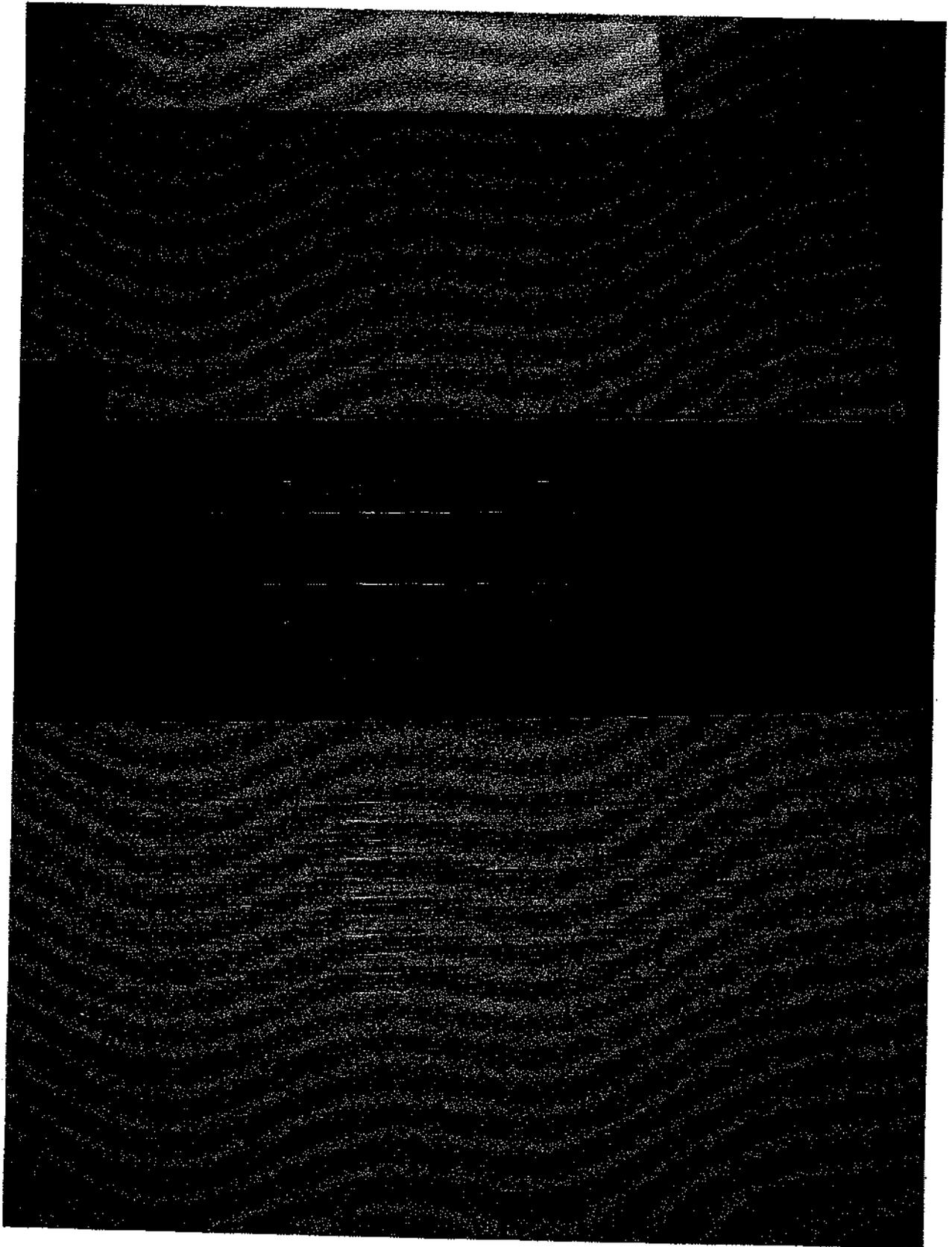


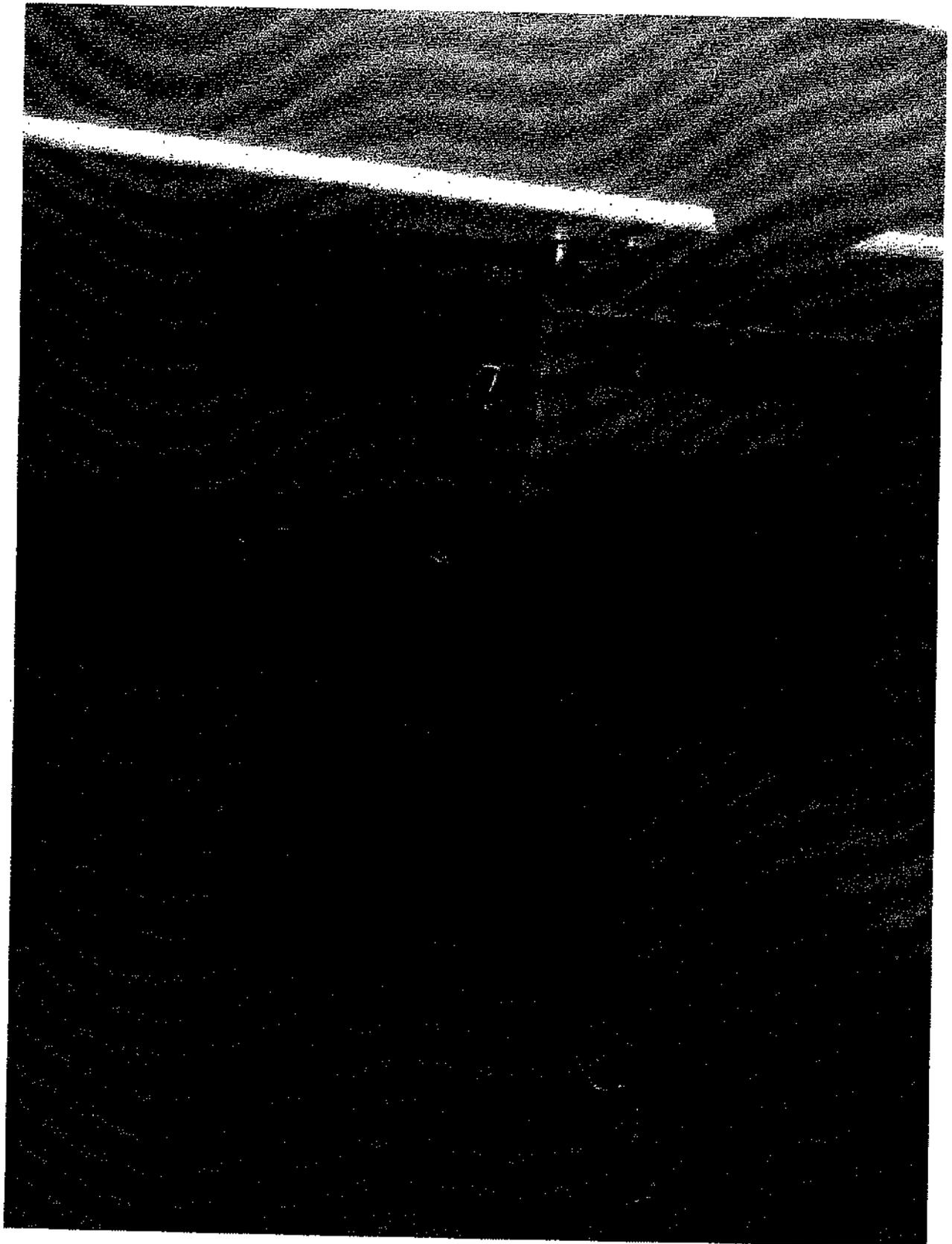


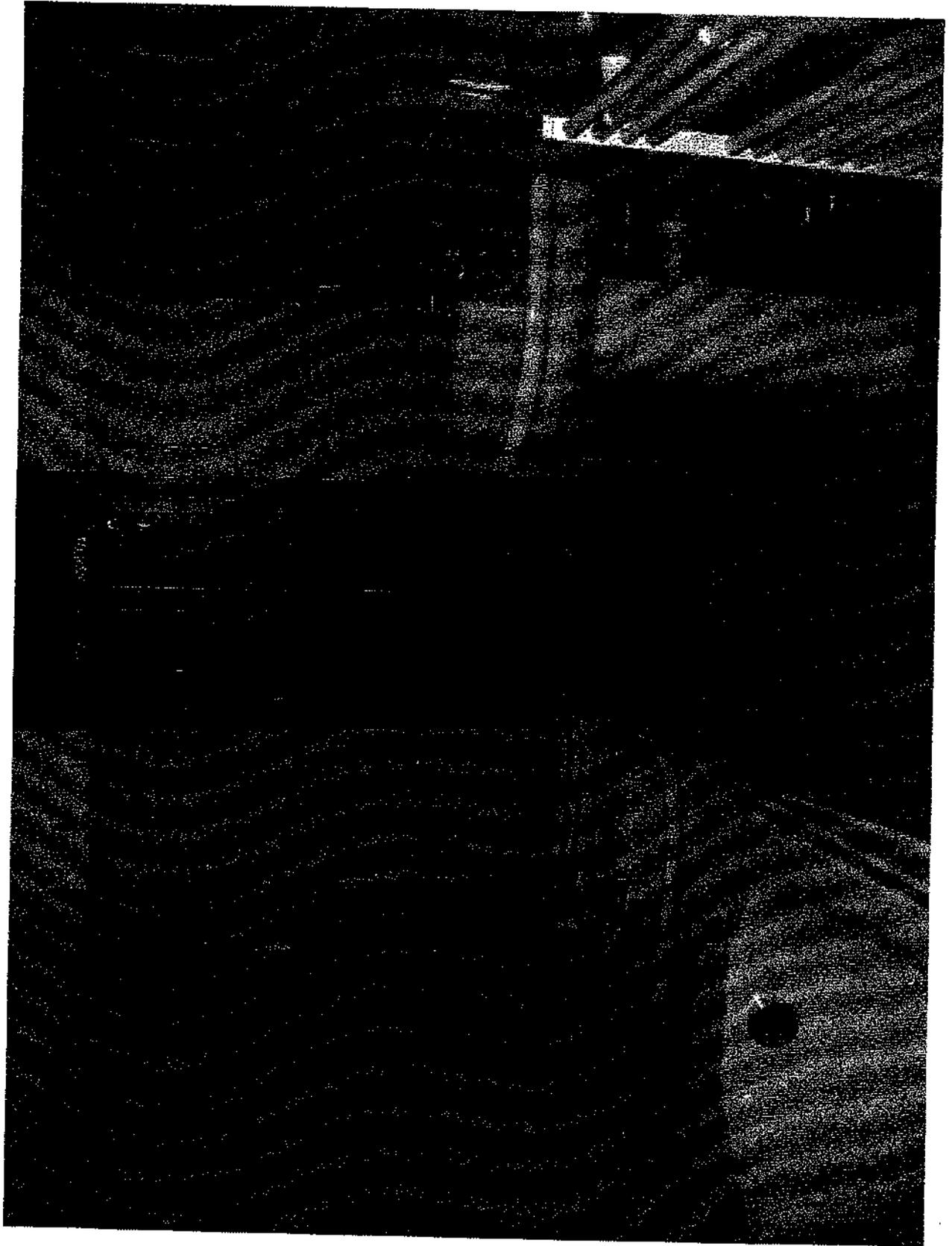


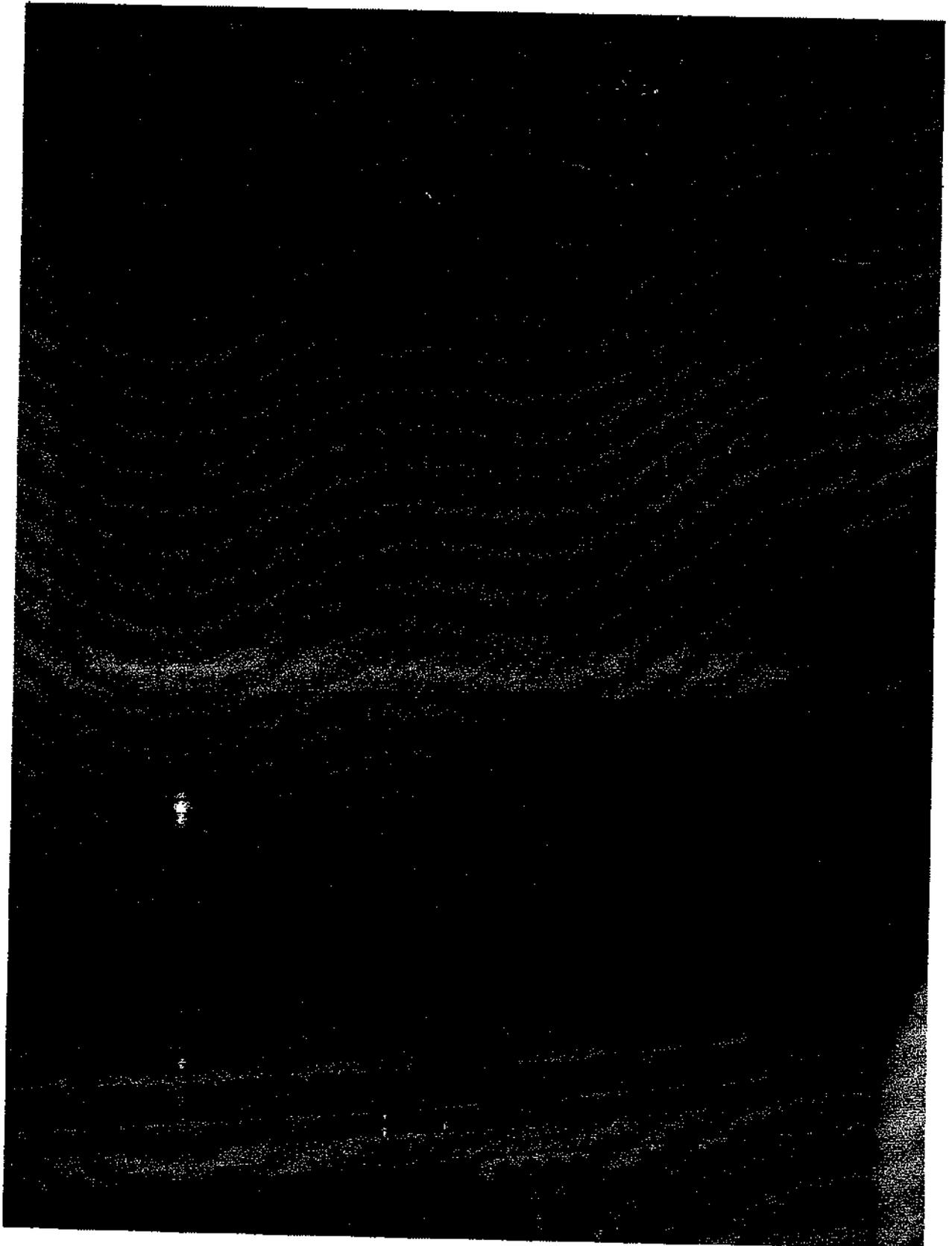


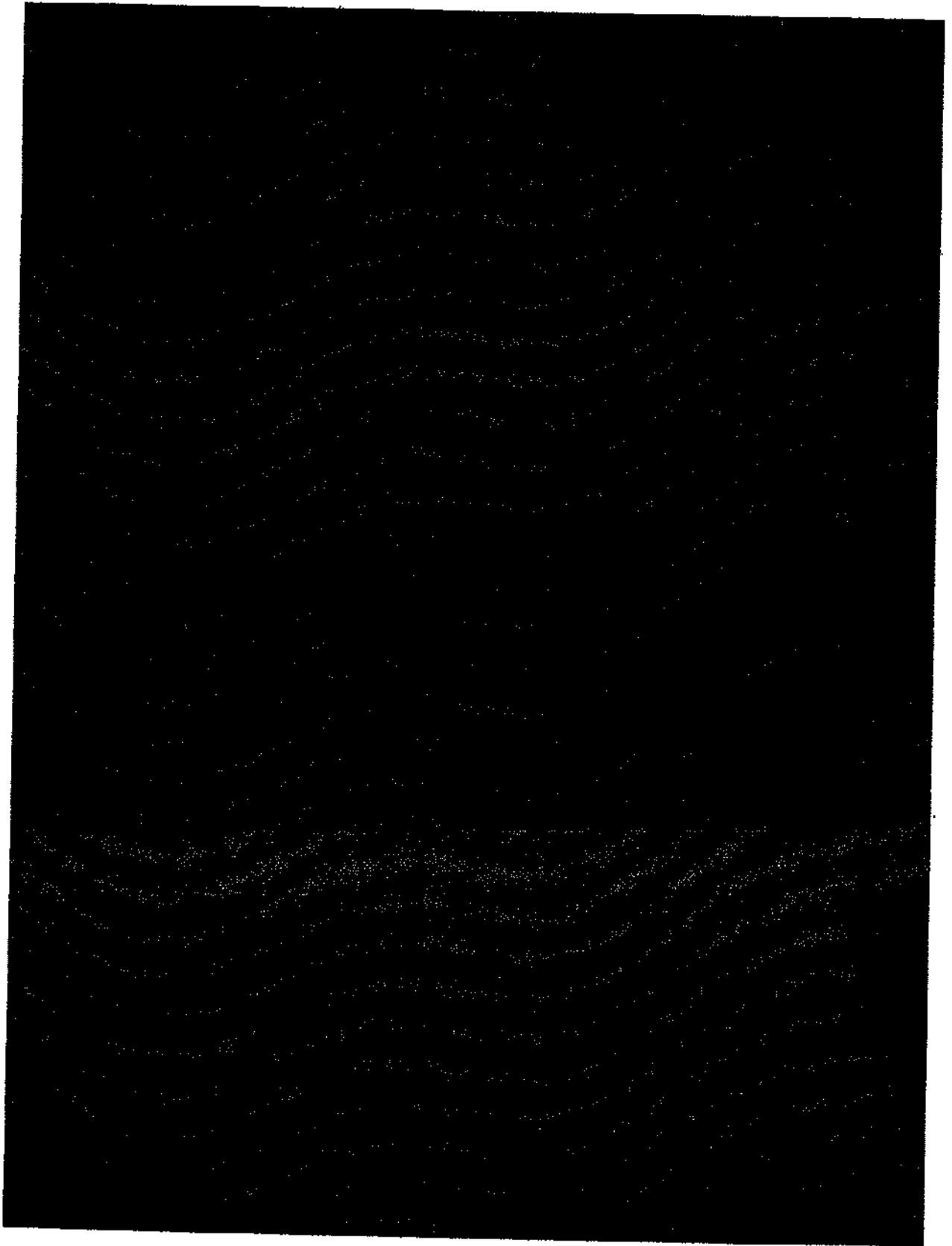


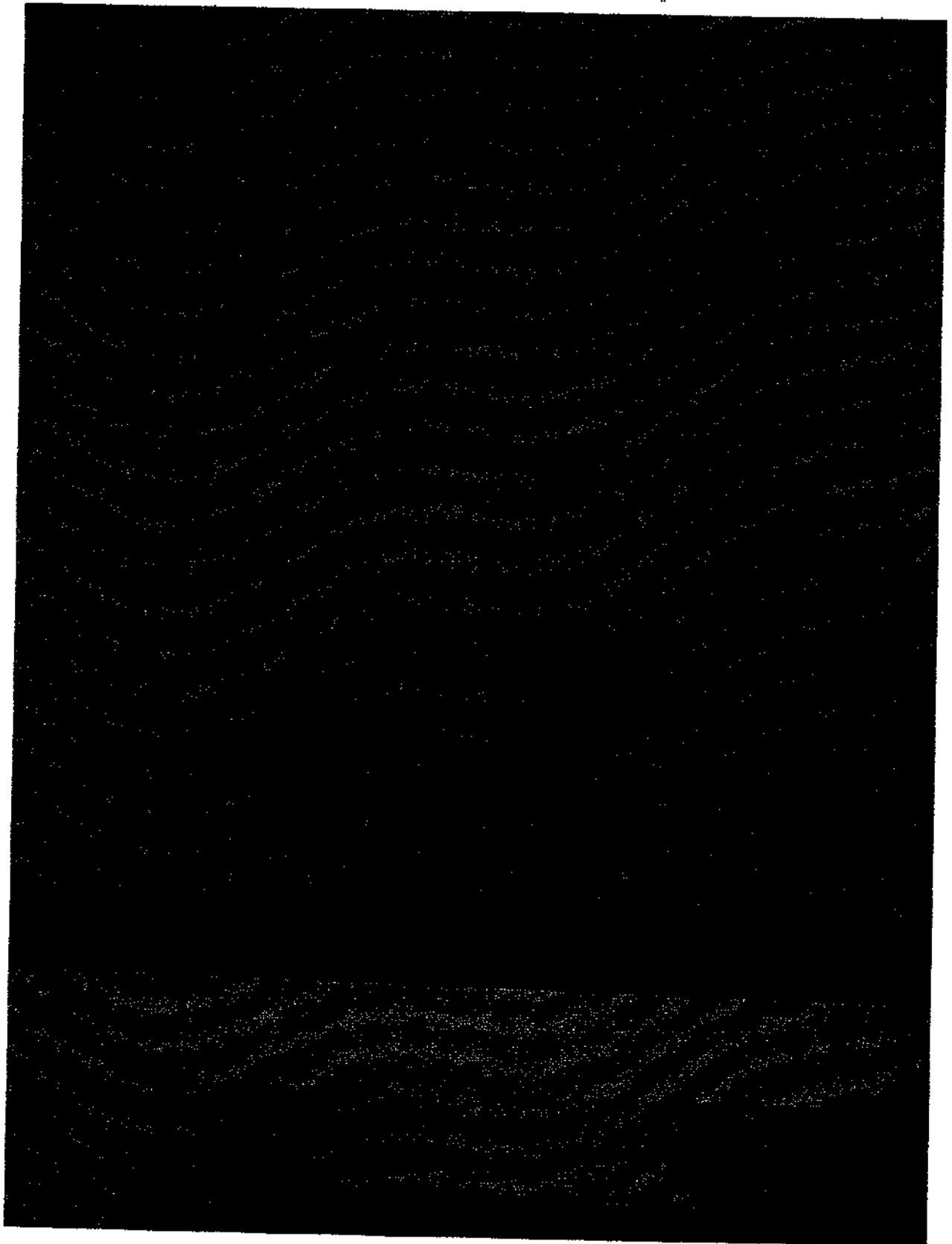


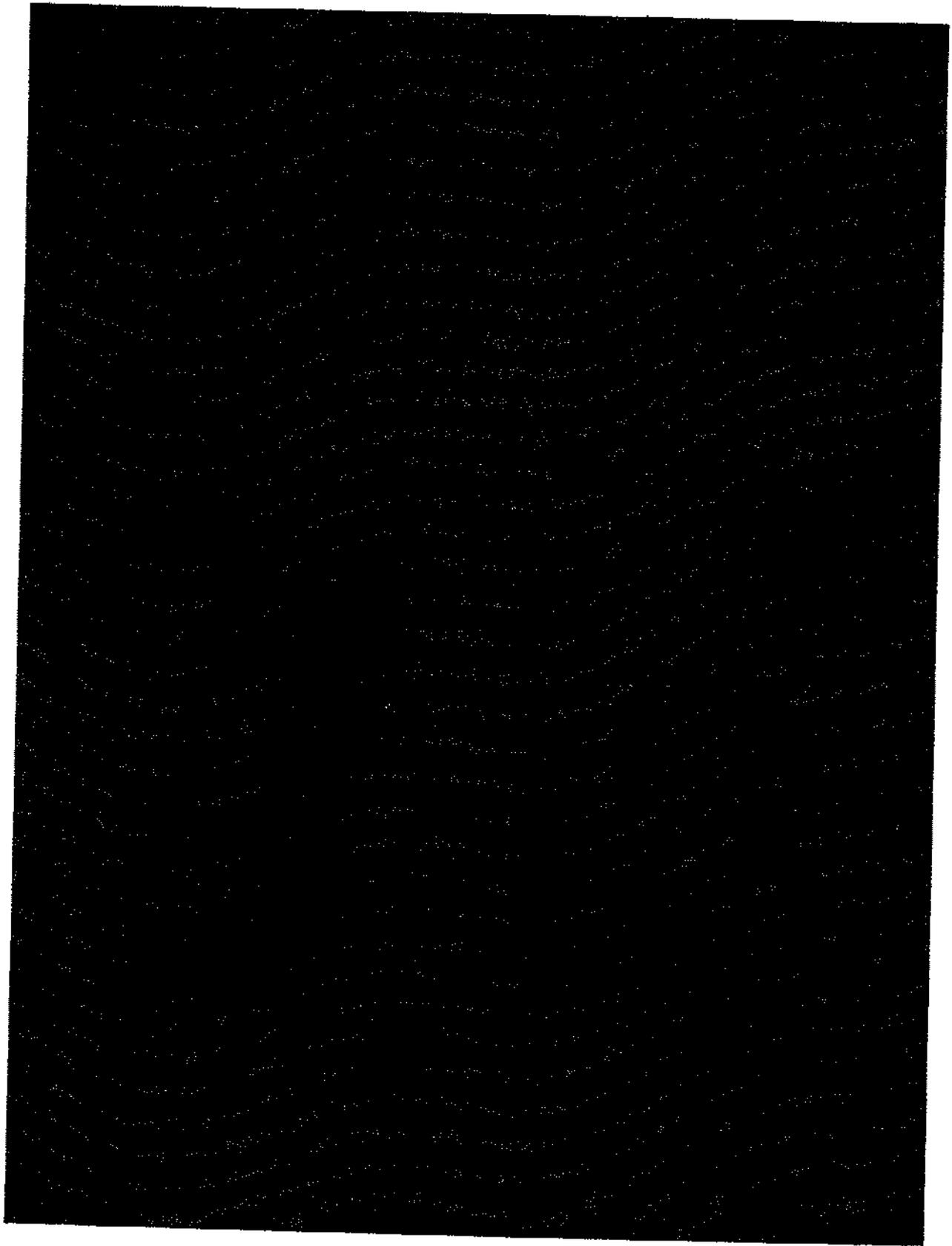


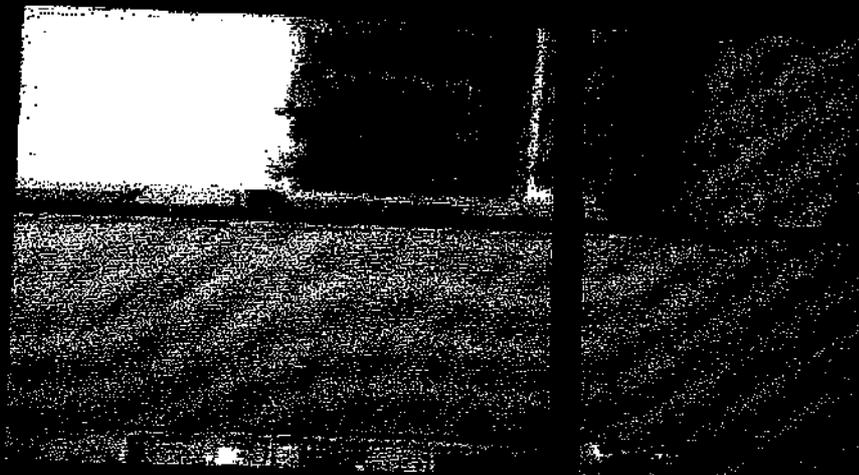


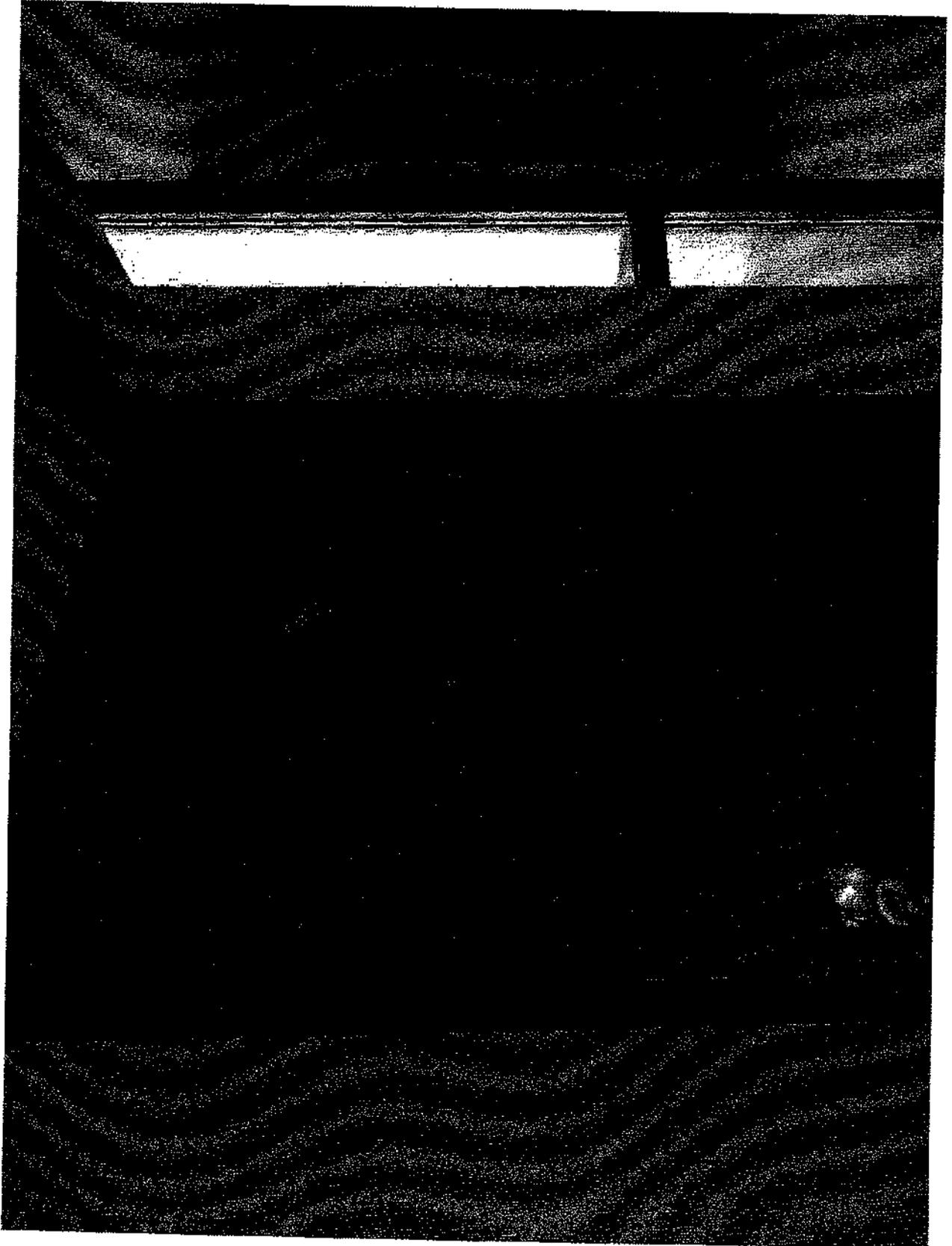


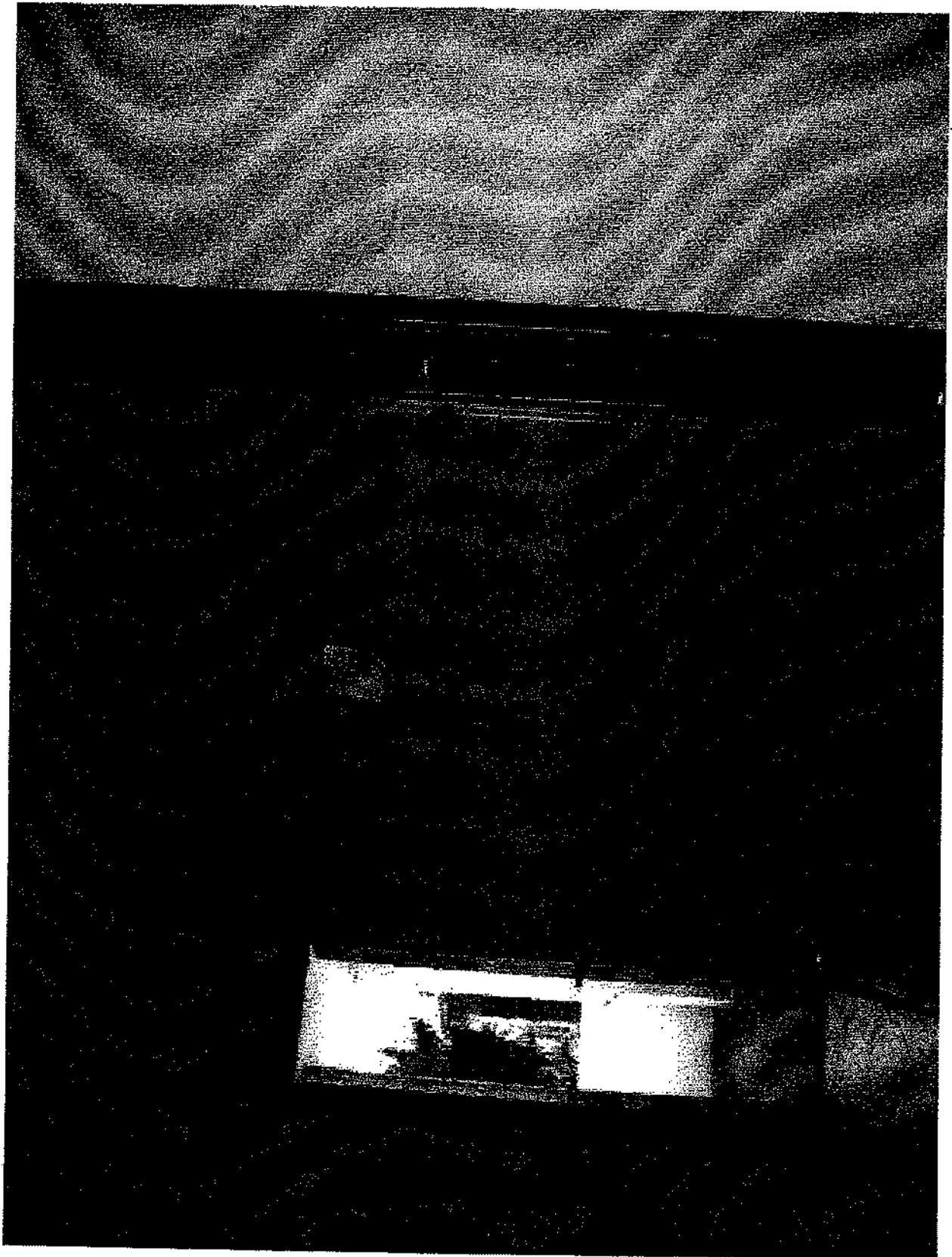


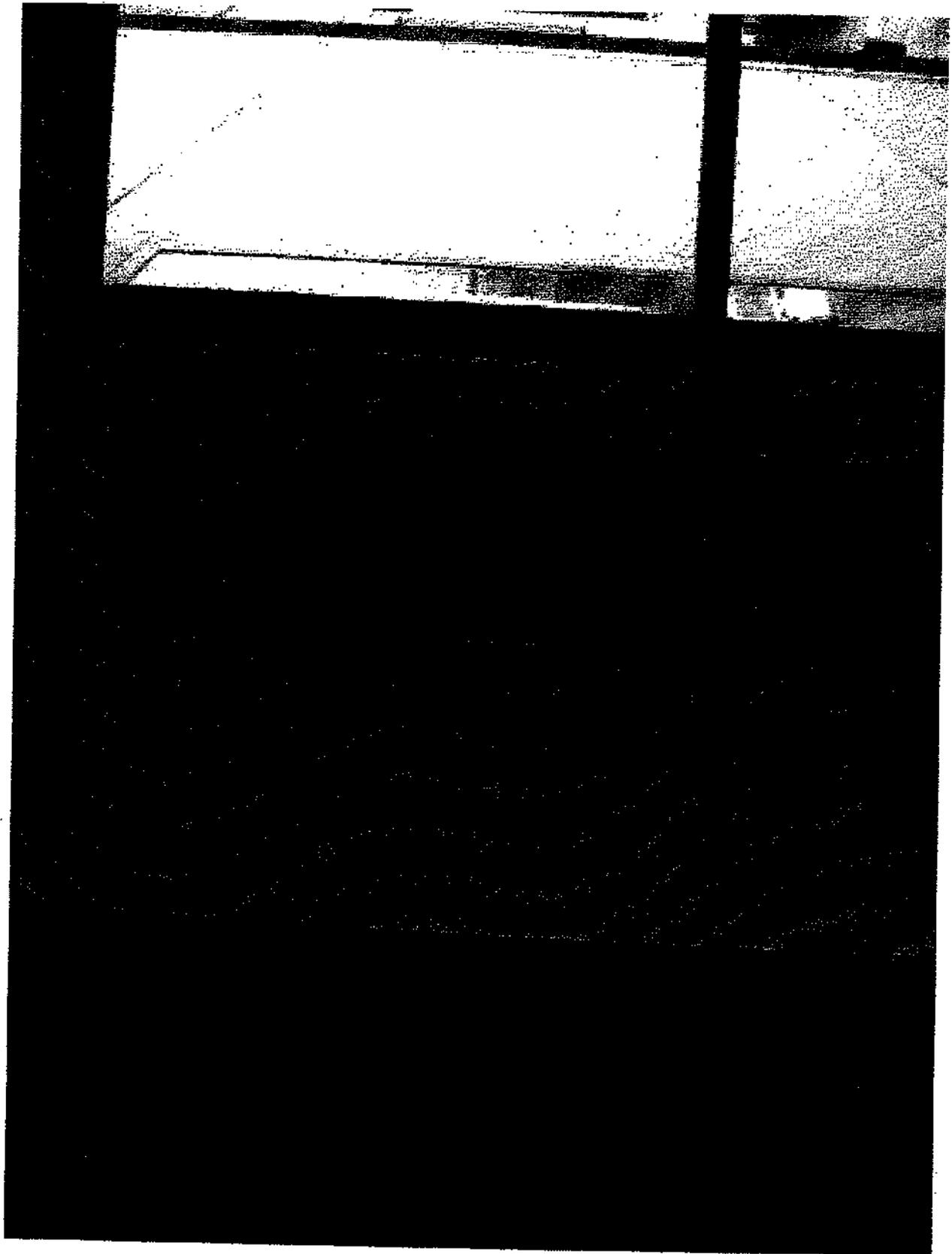


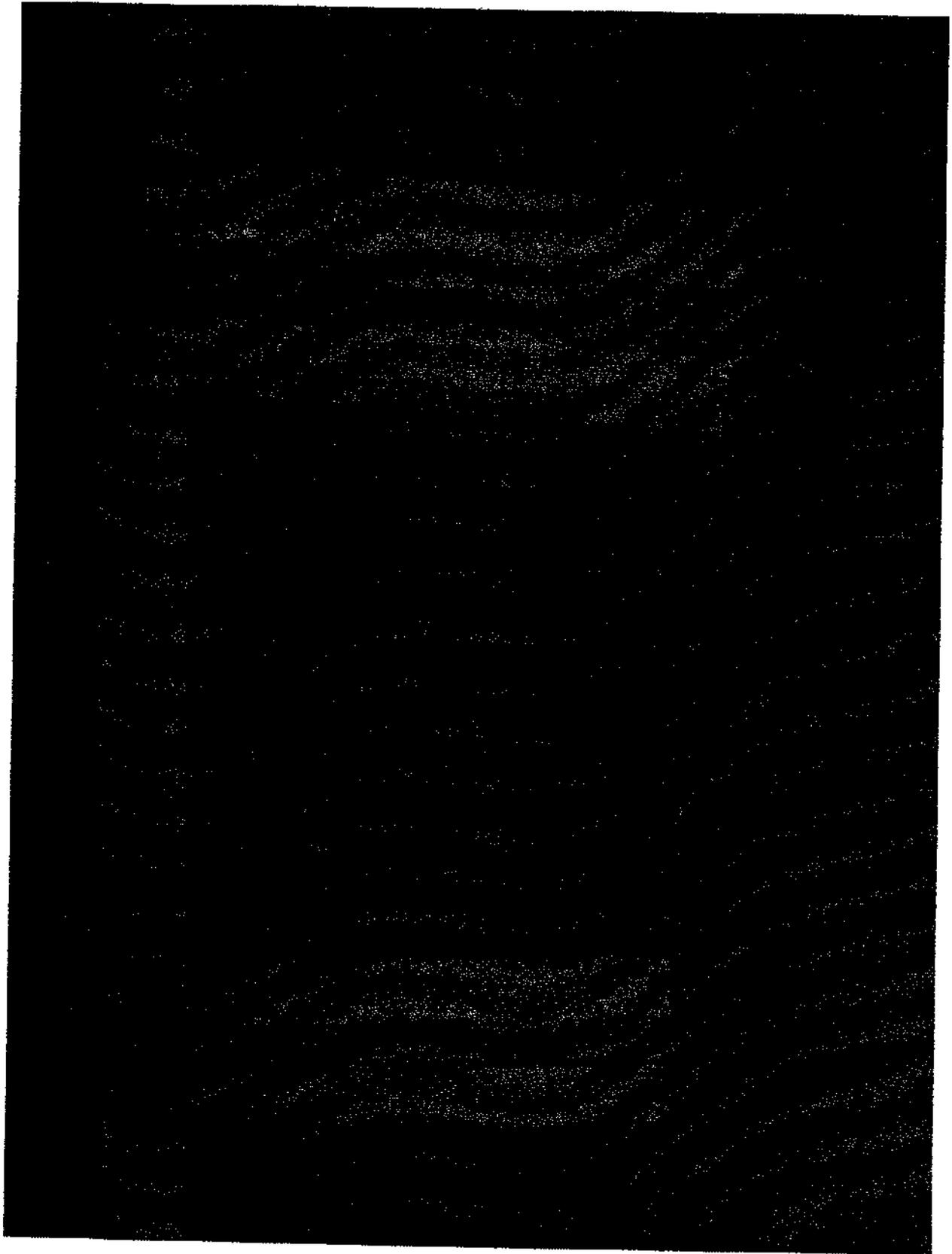


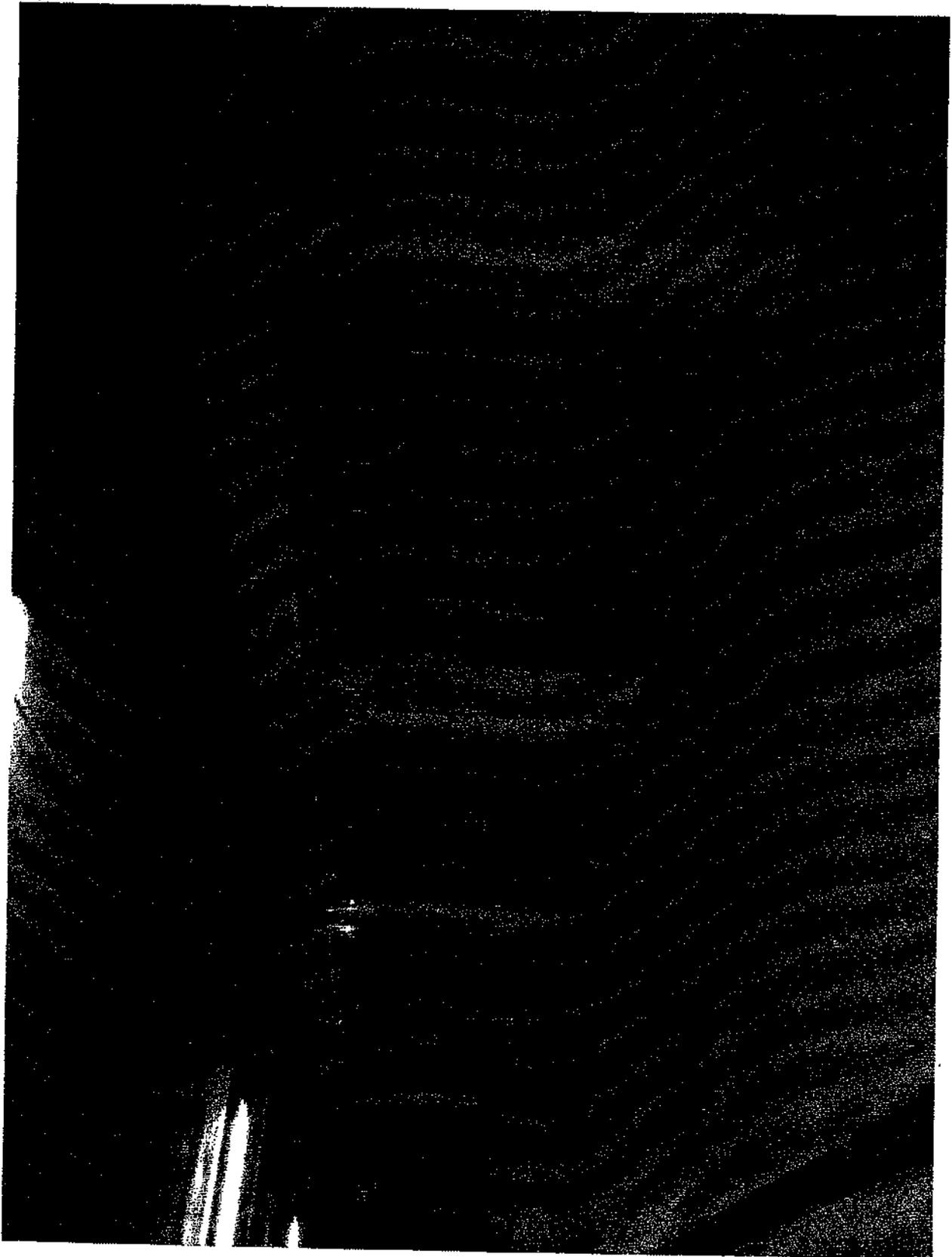


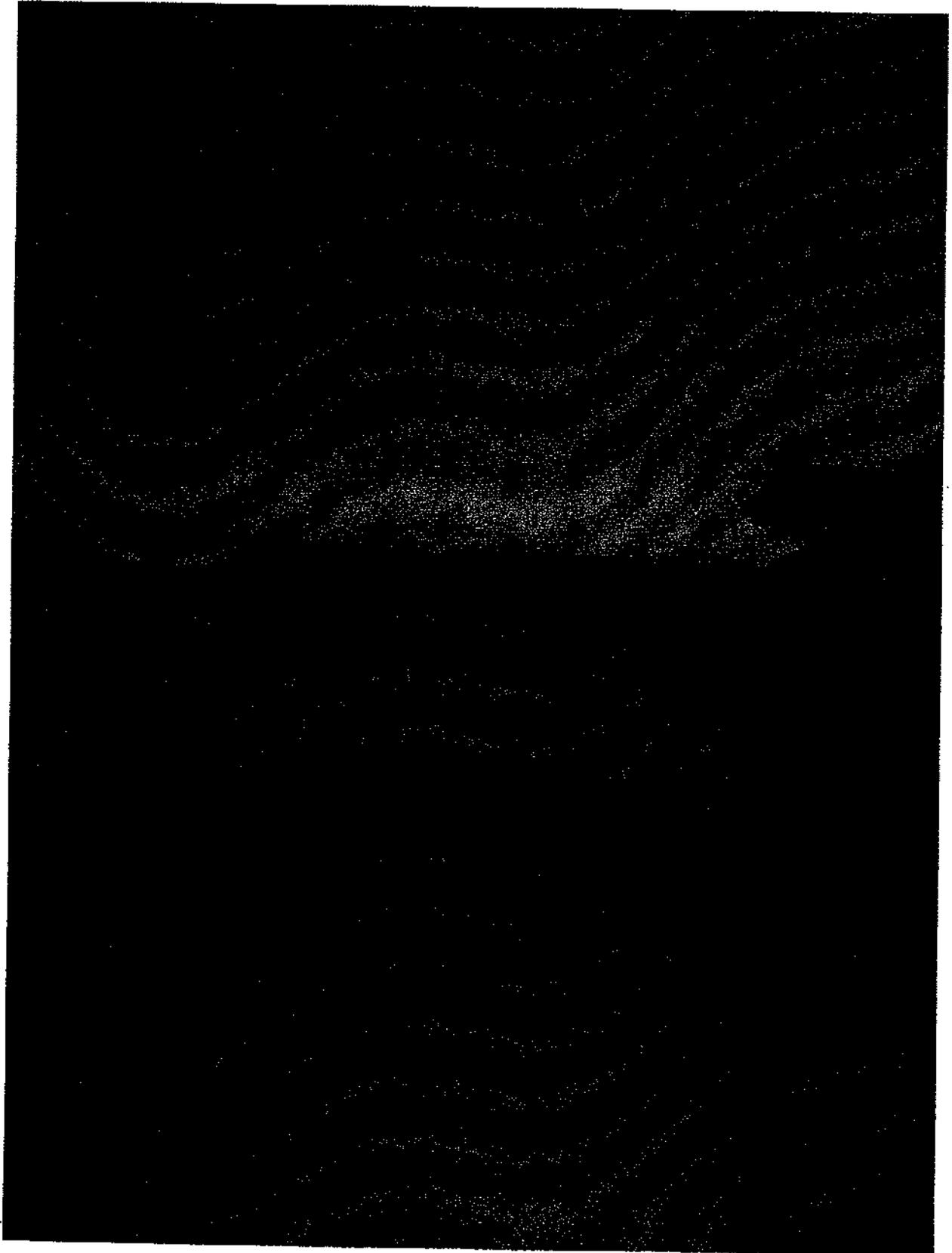


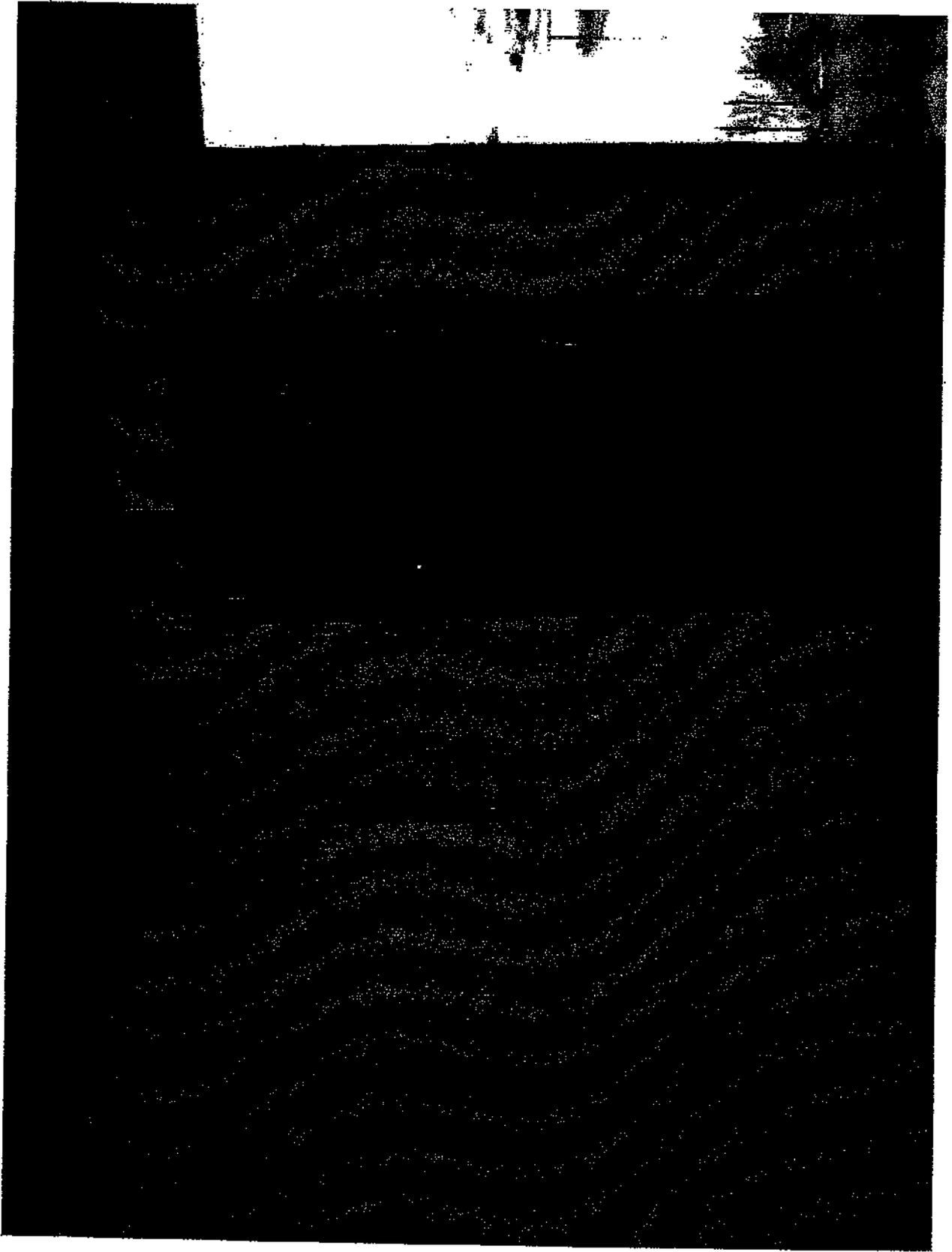


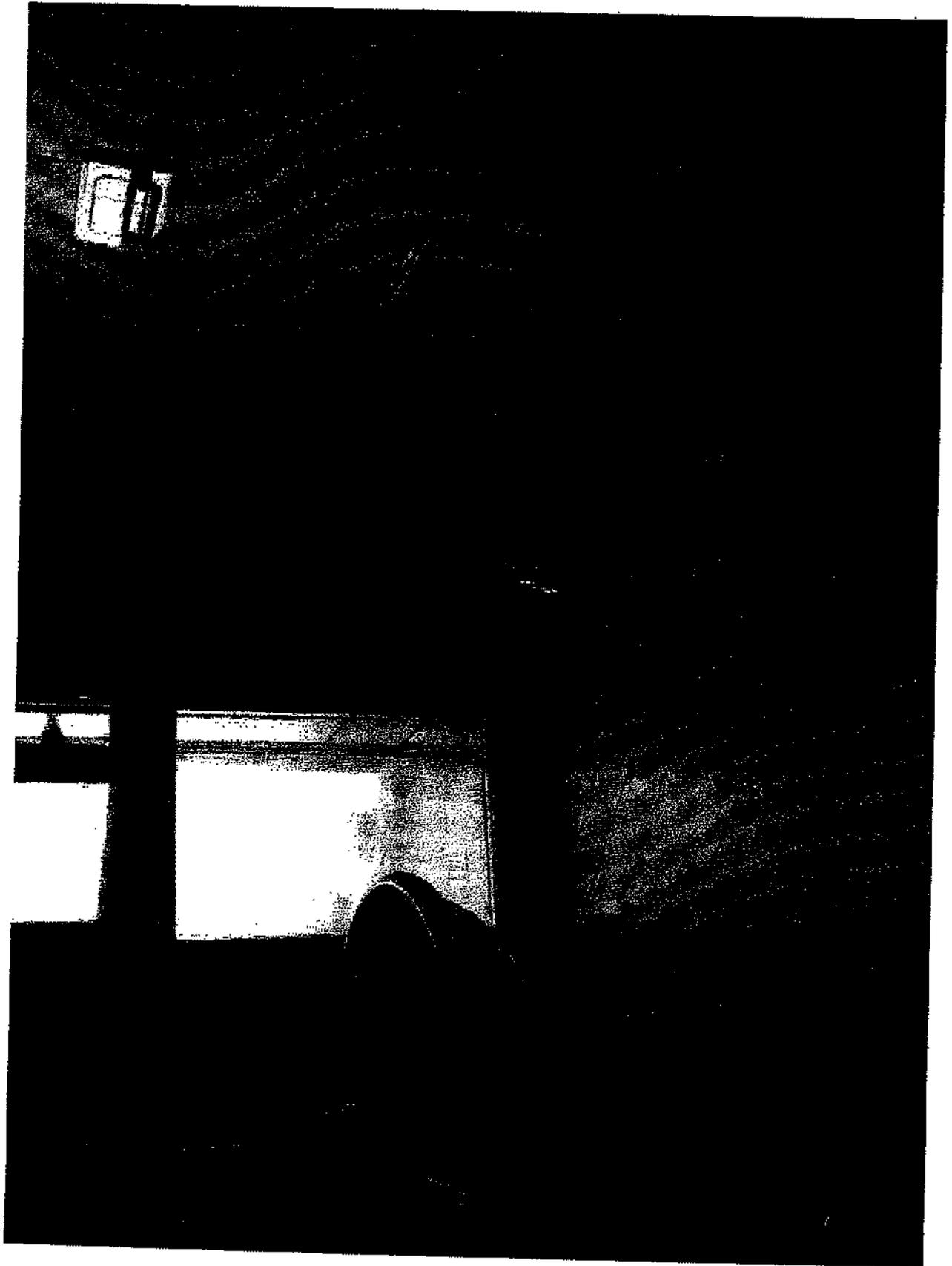


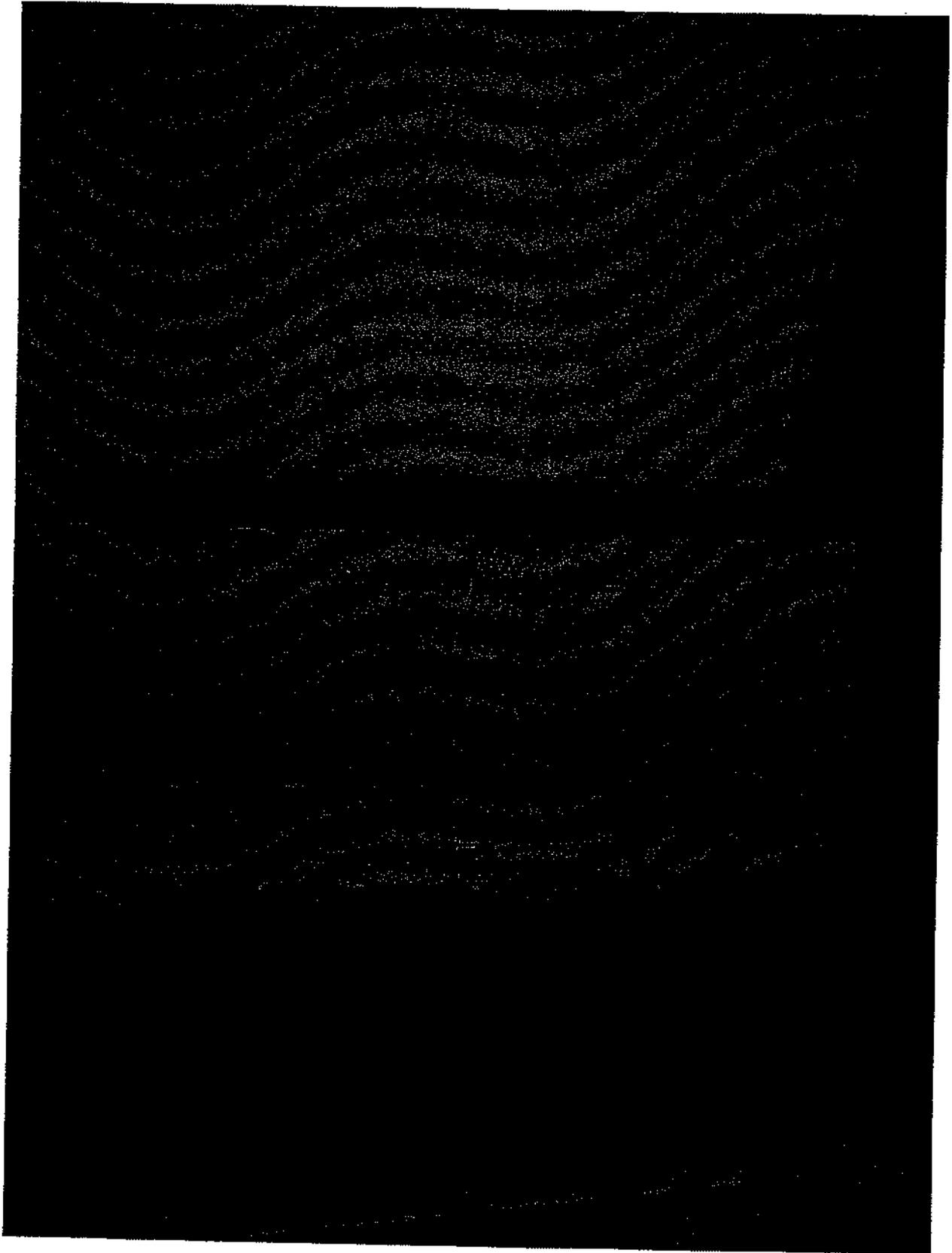


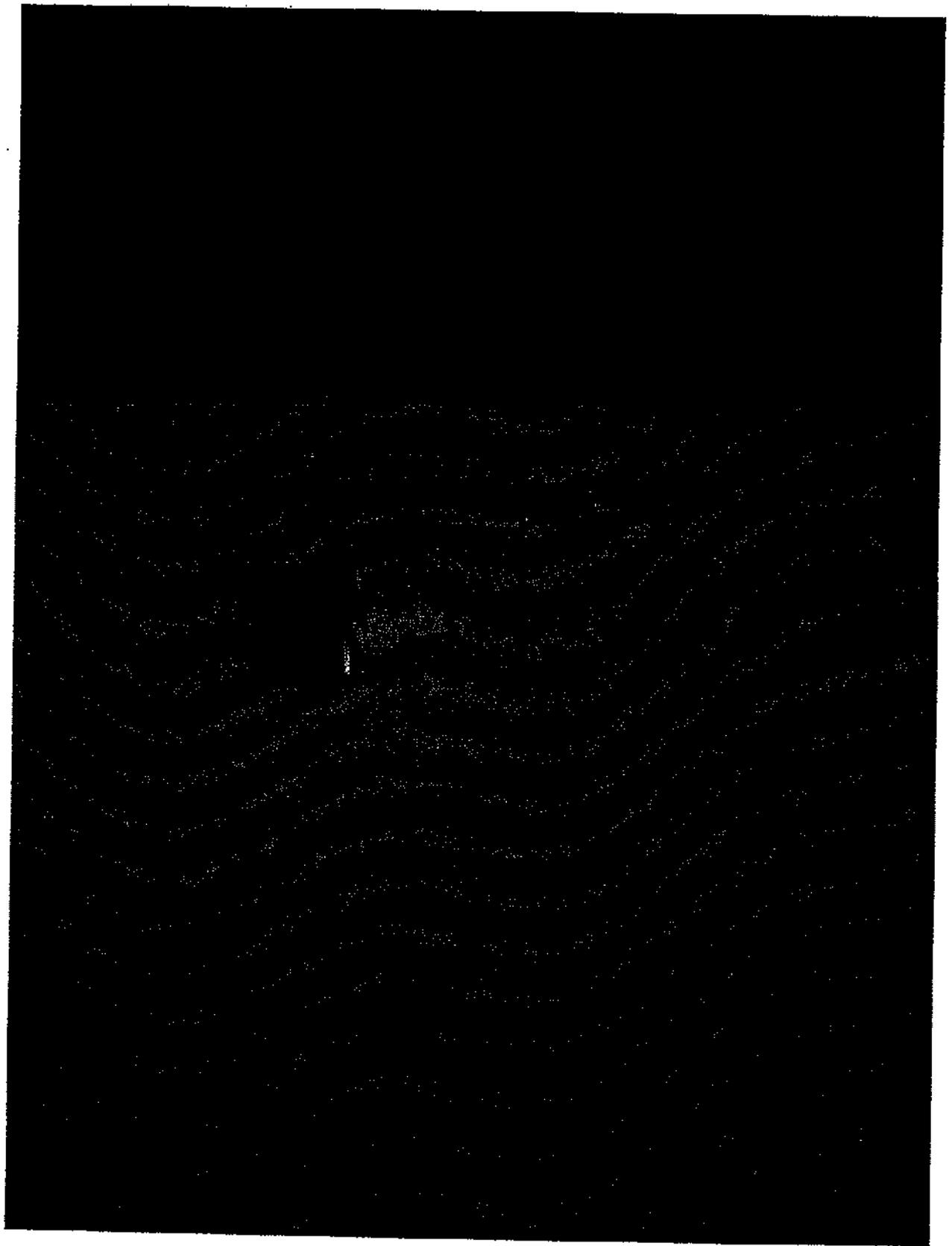


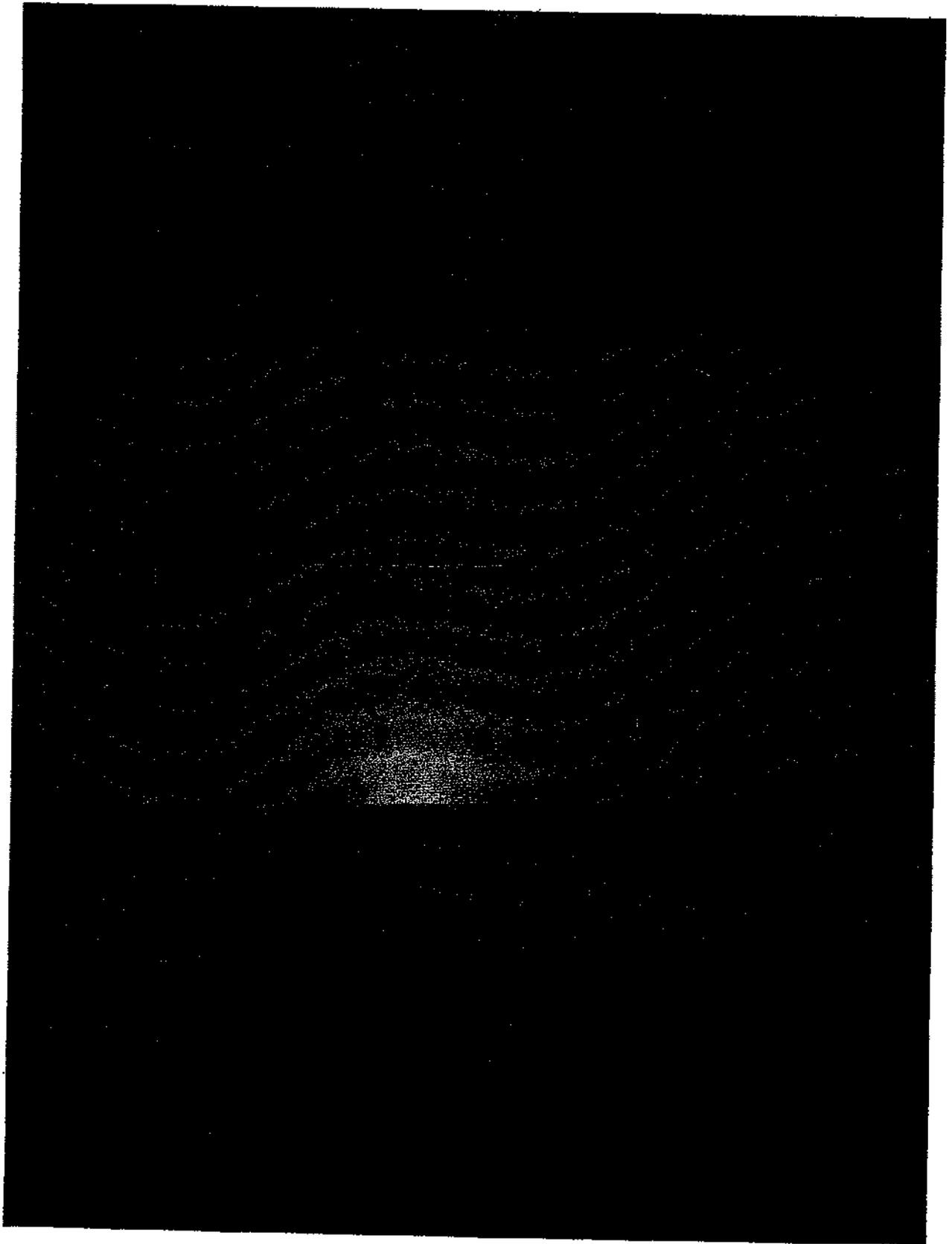


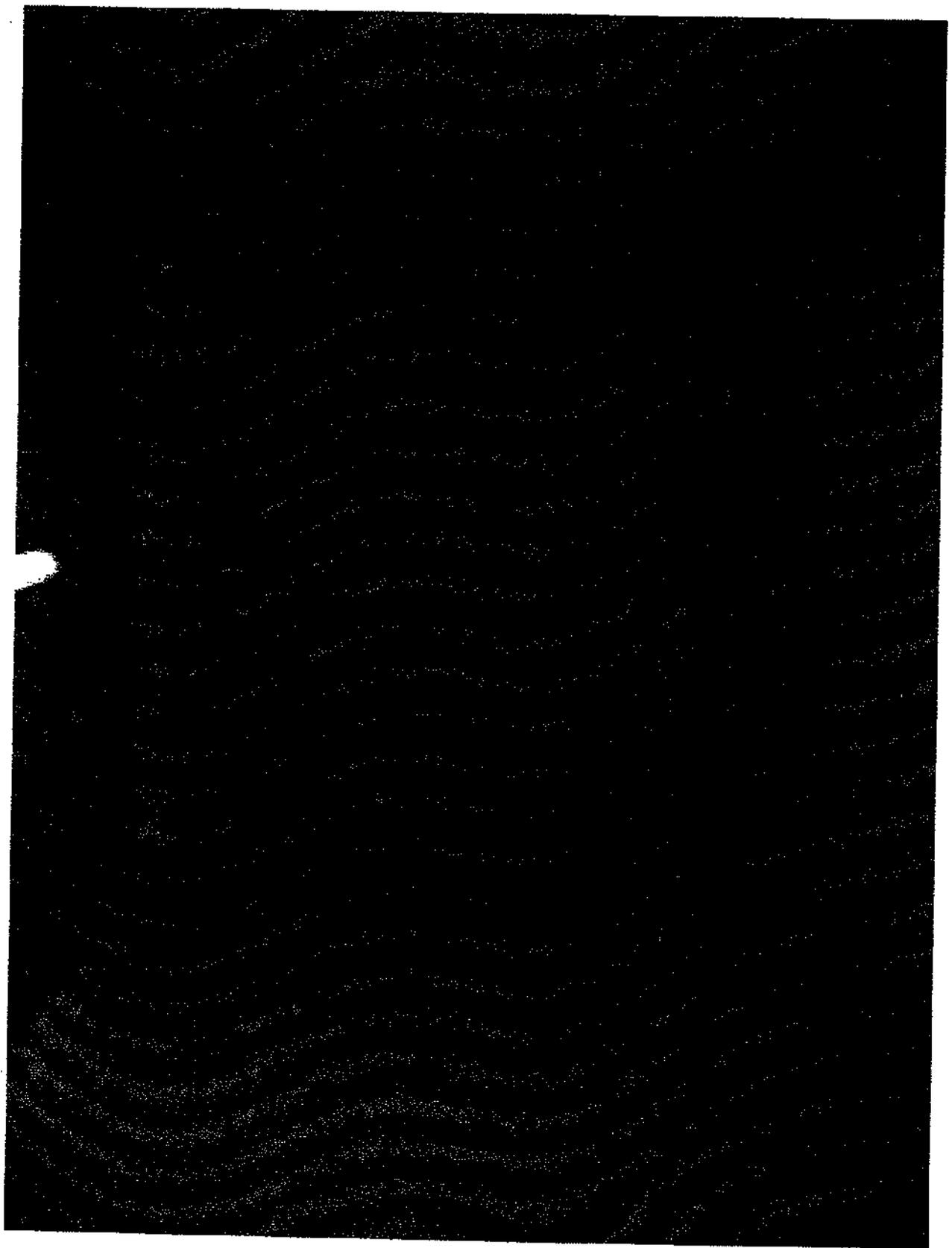


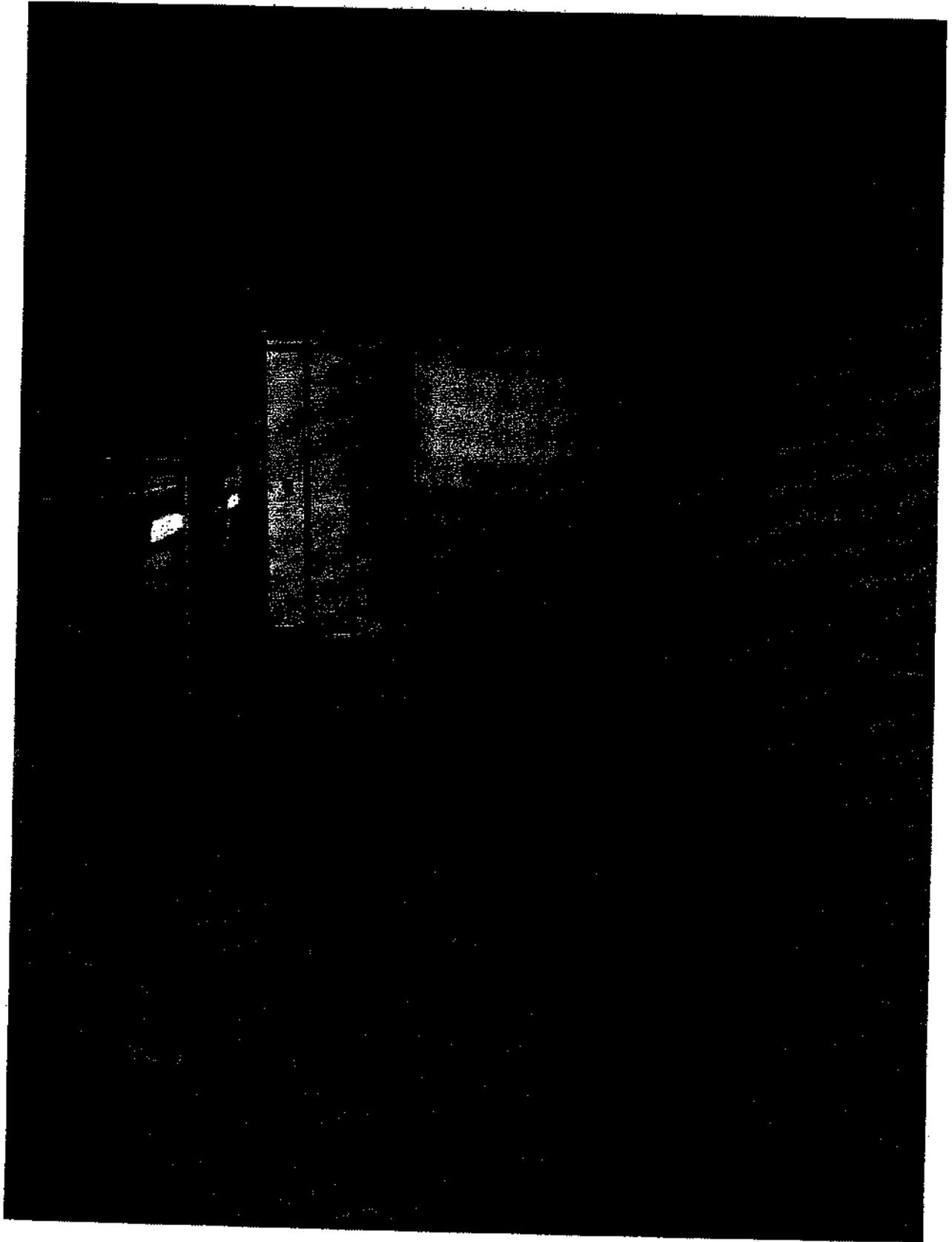












ALLEGATI:

40. Visura per nominativo.
41. Elenco formalità.
42. Atto di acquisto della proprietà (atto di compravendita, in data 23 novembre 2010 n° 111.846 di Repertorio e n° 20.079 di raccolta del Notaio dr. Giovanni Rizzi, notaio in Vicenza, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di VICENZA I in data 01/12/2010 AL N. 812 Serie 1T e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare – Sezione Staccata di Schio, in data 02 dicembre 2010 Registro Generale n° 11722 e Registro Particolare n° 8173).
43. Atto di acquisto della proprietà (atto di compravendita in data 21 gennaio 2016 n° 4.943 di Repertorio e n° 1.696 di raccolta del Notaio dr. Diego Trentin, notaio in Vicenza, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di VICENZA I in data 03/02/2016 AL N. 681 Serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Servizio di Pubblicità Imm. di Schio del 03/02/2016 R. Gen. n° 1000 e R. Part. n° 775).
44. Nota Ipoteca Giudiziale (atto in data 18/02/2013 Rep. n. 123/2013 del Tribunale di BELLUNO (BL), trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 17/05/2013 Registro Generale n° 4457 e Registro Particolare n° 509).
45. Nota Ipoteca Giudiziale (atto in data 22/10/2015 Rep. n. 6855 del Tribunale di MONZA (MI), trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 31/03/2016 Registro Generale n° 2815 e Registro Particolare n° 427).
46. Nota Trascrizione Sentenza dichiarativa di Fallimento (Atto Giudiziario in data 17 Ottobre 2016, n° 283/2016 di Rep. del Tribunale di Treviso (TV) trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Servizio di Pubblicità Imm. di Schio del 14/11/2016 R. Gen. n° 10380 e R. Part. n° 7641).
47. Nota Trasformazione società (atto in data 06/10/2011 n° 13.311 di Repertorio e n° 4.286 di raccolta del Notaio dr. Paolo Broli, notaio in Conegliano, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 03/11/2011 R. Gen. n° 10252 e R. Part. n° 7254).
48. Nota Cessione Diritti Reali a Titolo Oneroso (atto in data 09/08/2012 n° 13.798 di Repertorio e n° 4.623 di raccolta del Notaio dr. Paolo Broli, notaio in Conegliano, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 21/08/2012 Registro Generale n° 7703 e Registro Particolare n° 5918).
49. Nota Trasformazione società (atto in data 09/08/2012 n° 13.799 di Repertorio e n° 4.624 di raccolta del Notaio dr. Paolo Broli, notaio in Conegliano, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 05/09/2012 R. Gen. n° 7952 e R. Part. n° 6136).
50. Mutamento di denominazione o ragione sociale (atto in data 20/09/2012 n° 13.820 di Repertorio e n° 4.642 di raccolta del Notaio dr. Paolo Broli, notaio in Conegliano, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 30/10/2012 Registro Generale n° 9499 e Registro Particolare n° 7336).

TRIBUNALE DI TREVISO		FALLIMENTO N°	SEZIONE
DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA		213/2016	5.6
Perito Stimatore Geom. AUGUSTO ZILIO	DATA: 15/02/2017		
E' vietata la riproduzione e/o la duplicazione di tutto o in parte di questo documento, se non autorizzata dal geom. Augusto Zilio (L. 22/04/1941 n°633 Codice Civile Titolo IX Capo I Art. 2575-2578)			

Direzione Provinciale di VICENZA
 Ufficio provinciale - Territorio
 Servizio di Pubblicità Immobiliare di SCHIO

Data 22/02/2017 Ora 09:11:40
 Pag. 1 - Fine

ALLEGATO N° 40

Ispezione telematica

per denominazione

Richiedente ZLIGST

Ispezione n. T26418 del 22/02/2017

Dati della richiesta

Denominazione: SECH
 Tipo ricerca: Ristretta
 Periodo da ispezionare: dal 01/01/2010
 Tipo di formalità: Tutte

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 05/03/1998 al 21/02/2017
 Periodo recuperato e validato dal -/-/1981 al 04/03/1998
 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1981

ATTENZIONE: nel periodo precedente vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1. MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO "SECH COSTRUZIONI METALLICHE S.R.L."
 Con sede in
 Codice fiscale
2. SECH COSTRUZIONI METALLICHE S.R.L.
 Con sede in PIEVE DI SOLIGO (TV)
 Codice fiscale 03583740265
3. SECH S.P.A.
 Con sede in PIEVE DI SOLIGO (TV)
 Codice fiscale 03583740265 *
4. SECH COSTRUZIONI METALLICHE S.R.L.
 Con sede in REFRONTOLO (TV)
 Codice fiscale 04543390266 *
5. SECH COSTRUZIONI METALLICHE S.P.A.
 Con sede in PIEVE DI SOLIGO (TV)
 Codice fiscale 04543390266 *
6. SECH SRL
 Con sede in PIEVE DI SOLIGO (TV)
 Codice fiscale 04543390266 *
7. SECH S.P.A.
 Con sede in PIEVE DI SOLIGO (TV)
 Codice fiscale 04543390266

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Direzione Provinciale di VICENZA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di SCHIO

Data 22/02/2017 Ora 09:12:46
Pag. 1 - Segue

ALLEGATO N° 41

Ispezione telematica

Ispezione n. T26418 del 22/02/2017

per denominazione

Richiedente ZLIGST

Dati della richiesta

Denominazione: SECH
Periodo da ispezionare: dal 01/01/2010
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/01/2010

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 05/03/1998 al 21/02/2017
Periodo recuperato e validato dal -/-/1981 al 04/03/1998

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1981

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1. MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO "SECH COSTRUZIONI METALLICHE S.R.L."
Con sede in
Codice fiscale
2. SECH COSTRUZIONI METALLICHE S.R.L.
Con sede in PIEVE DI SOLIGO (TV)
Codice fiscale 03583740265
3. SECH S.P.A.
Con sede in PIEVE DI SOLIGO (TV)
Codice fiscale 03583740265 *
4. SECH COSTRUZIONI METALLICHE S.R.L.
Con sede in REFRONTOLO (TV)
Codice fiscale 04543390266 *
5. SECH COSTRUZIONI METALLICHE S.P.A.
Con sede in PIEVE DI SOLIGO (TV)
Codice fiscale 04543390266 *
6. SECH SRL
Con sede in PIEVE DI SOLIGO (TV)
Codice fiscale 04543390266 *
7. SECH S.P.A.
Con sede in PIEVE DI SOLIGO (TV)
Codice fiscale 04543390266

Ispezione telematica

Ispezione n. T26418 del 22/02/2017

per denominazione
Richiedente ZLIGST**Elenco omonimi**

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Elenco sintetico delle formalita**Sezione 1**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/12/2010 - Registro Particolare 8173 Registro Generale 11722
Pubblico ufficiale RIZZI GIOVANNI Repertorio 111846/20079 del 23/11/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ISOLA VICENTINA(VI)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 03/11/2011 - Registro Particolare 7254 Registro Generale 10252
Pubblico ufficiale BROLI PAOLO Repertorio 13311/4286 del 06/10/2011
ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
Immobili siti in ISOLA VICENTINA(VI)
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 21/08/2012 - Registro Particolare 5918 Registro Generale 7703
Pubblico ufficiale BROLI PAOLO Repertorio 13798/4623 del 09/08/2012
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in ISOLA VICENTINA(VI)
SOGGETTO CEDENTE/CESSIONARIO
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 05/09/2012 - Registro Particolare 6136 Registro Generale 7952
Pubblico ufficiale BROLI PAOLO Repertorio 13799/4624 del 09/08/2012
ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
Immobili siti in ISOLA VICENTINA(VI)
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 30/10/2012 - Registro Particolare 7336 Registro Generale 9499
Pubblico ufficiale BROLI PAOLO Repertorio 13820/4642 del 20/09/2012
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
Immobili siti in ISOLA VICENTINA(VI)
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE CONTRO del 17/05/2013 - Registro Particolare 509 Registro Generale 4457

Direzione Provinciale di VICENZA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di SCHIO

Data 22/02/2017 Ora 09:12:46
Pag. 3 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T26418 del 22/02/2017

per denominazione
Richiedente ZLIGST

-
- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BELLUNO Repertorio 123/2013 del 18/02/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in ISOLA VICENTINA(VI)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/02/2016 - Registro Particolare 775 Registro Generale 1000
Pubblico ufficiale TRENTIN DIEGO Repertorio 4943/1696 del 21/01/2016
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ISOLA VICENTINA(VI)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
8. ISCRIZIONE CONTRO del 31/03/2016 - Registro Particolare 427 Registro Generale 2815
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 6855 del 22/10/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in ISOLA VICENTINA(VI)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
9. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 14/11/2016 - Registro Particolare 7641 Registro Generale 10380
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 283/2016 del 17/10/2016
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Immobili siti in ISOLA VICENTINA(VI)
Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2

Nessuna formalità presente.

ALLEGATO N° 42

imposta di bollo
assolta mediante
procedura telematica
a sensi dell'art. 15 bis
Tariffa - Al. A - DPR
26.10.1972 N. 542

N. 111.846 di repertorio

N. 20.079 di raccolta

COMPRAVENDITA SOGGETTA AD I.V.A.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladieci in questo giorno ventitrè del mese di novembre
23 novembre 2010

In Vicenza nel mio studio in Piazza Matteotti n. 31.

Avanti a me dr. GIOVANNI RIZZI, NOTAIO in Vicenza, ed iscritto al Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa, sono comparse le parti Infradescritte:

PARTE VENDITRICE

[redacted] soggetta all'attività di direzione e di coordinamento della [redacted], capitale sociale interamente versato di €. 20.000,00 (ventimila), iscritta al **Registro Imprese della Provincia di Vicenza, numero di iscrizione e codice fiscale:**

[redacted] ed iscritta inoltre al REA della Provincia di Vicenza al n. [redacted] qui rappresentata dal sig. [redacted]

[redacted] domiciliato per la carica presso la sede sociale, a quanto infra facoltizzato in forza di procura speciale in data 27 ottobre 2010 n. 200.755 di rep. Notaio Giuseppe Boschetti, registrata a Vicenza (Agenzia delle Entrate di Vicenza 2) il 28 ottobre 2010 al n. 7335 Serie 1T, che in copia conforme all'originale si allega al presente **sub "A"**.

PARTE ACQUIRENTE

"SECH COSTRUZIONI METALLICHE s.r.l." con sede in Pieve di Soligo (TV) via Piave n. 50, frazione di Barbisano, capitale sociale interamente versato di €. 50.000,00 (cinquantamila), iscritta al **Registro Imprese della Provincia di Treviso, numero di iscrizione e codice fiscale:**

03583740265 ed iscritta inoltre al REA della Provincia di Treviso al n. TV-282671, qui rappresentata dal sig. [redacted]

[redacted] e domiciliato per la carica ricoperta presso la sede sociale, nella sua veste di Amministratore Unico e legale rappresentante a quanto infra espressamente facoltizzato giusta il disposto dell'art. 22 del vigente Statuto Sociale, in forza di decisione dei soci in data 22 ottobre 2010 che in estratto autentico di allega al presente atto **sub "B"**.

I costituiti, dell'identità personale dei quali io Notaio sono certo, avendone i requisiti di legge, mi dichiarano di non volere richiedere la presenza dei testimoni; dopodichè i costituiti suddetti agendo in rappresentanza, e quindi in nome e per conto delle suindicate società, mi richiedono di ricevere il presente atto pubblico per far constare quanto segue:

OGGETTO: la [redacted] società unipersonale, come sopra rappresentata,

cede e vende

alla **"SECH COSTRUZIONI METALLICHE s.r.l."** che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista

la piena ed esclusiva proprietà

dei seguenti beni immobili:

IN COMUNE DI ISOLA VICENTINA: nel complesso immobiliare a destinazione mista direzionale/commerciale/residenziale denominato **"ISOLA FELICE"**, risultante dall'elaborato planimetrico che in copia si allega al

Registrato presso la	Agenzia delle Entrate
VICENZA - I	
in data	01-12-2010
al N.	819
Serie	17
Esatti €	500,00

presente atto **sub "C"**, sito in via Guglielmo Marconi angolo con via Giarre, insistente e ricompreso sull'area di cui al **mapp. 1419 in foglio 8 (otto)**, le unità così censite al CATASTO dei FABBRICATI:

Comune di Isola Vicentina - foglio 8 (otto)

Mapp. 1419 sub 46 via Guglielmo Marconi Piano 2 cat. A/2 cl. 2 vani 2,5 RCC. 206,58

(trattasi dell'**appartamento** al piano secondo, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera ed un servizio, il tutto quale risulta, nella sua attuale consistenza, dalla planimetria che in copia si allega al presente atto **sub "D"**, corrispondente alla planimetria catastale depositata in Catasto)

Mapp. 1419 sub 51 via Guglielmo Marconi Piano S1 cat. C/6 cl. 2 mq. 15 RCC. 17,82

(trattasi del **garage** al piano interrato quale risulta, nella sua attuale consistenza, dalla planimetria che in copia si allega al presente atto **sub "E"**, corrispondente alla planimetria catastale depositata in Catasto; si precisa, anche ai fini fiscali, che detto garage costituisce pertinenza dell'unità ad uso abitativo **mapp. 1419 sub 46**, sopra descritta, in quanto posto al suo servizio)

CONFINI (in senso orario): dell'intera area condominiale mapp. 1419: mapp. 501, via Marconi, via Giarre, confine di foglio; dell'appartamento: muri perimetrali per due lati, vano scale comune sub 10, unità sub 47; del posto auto: unità sub 50, muri perimetrali, unità sub 52, area di manovra comune sub 7; salvi più precisi e recenti.

DATI CATASTALI:

Con riguardo ai **dati catastali** quali sopra riportati si precisa che:

- le unità in oggetto sono state denunciate al Catasto dei Fabbricati, con deposito delle prescritte planimetrie catastali (*corrispondenti a quelle allegate al presente atto*) in forza di denuncia di variazione n. 21575.1/2008 del 18 dicembre 2008 (prot. VI0434168);
- che i dati di classamento quali sopra riportati sono divenuti definitivi per decorrenza dei termini ai sensi del D.M. 701/1994
- che **l'intera area coperta e scoperta** sulla quale insiste il complesso immobiliare del quale fanno parte le unità oggetto del presente atto, della **consistenza catastale**, tra coperto e scoperto, di mq. 3.623 (tre milaseicentoventitre), risulta così identificata al CATASTO TERRENI: **Comune di Isola Vicentina - foglio 8 (otto) mapp. 1419 Ente Urbano di are 36,23;** il tutto come meglio precisato nel prospetto "**storia catastale**" che si allega al presente atto **sub "F"**.

La parte venditrice, ai sensi e per gli effetti dell'art. **29 comma 1bis legge 27 febbraio 1985 n. 52 e s.m.i.**, dichiara che i dati catastali relativi alle unità in oggetto, quali sopra riportati, e le planimetrie catastali depositate in Catasto e quali allegate al presente atto, **sono conformi allo stato di fatto.**

Si da, inoltre, atto che, a seguito di verifiche effettuate dal sottoscritto Notaio presso i competenti Uffici, le unità in oggetto risultano regolarmente intestate presso il CATASTO dei FABBRICATI all'odierna parte venditrice "**OPERA UNO s.r.l.**" per la piena proprietà per l'intero in conformità con le risultanze dei Registri Immobiliari.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E PROPRIETA' CONDOMINIALE

Il complesso immobiliare denominato "**ISOLA FELICE**" del quale fanno parte le unità oggetto del presente atto, è disciplinato dal **REGOLAMENTO CONDOMINIALE** comprendente le tabelle millesimali di proprietà e di ripartizione delle spese di gestione che trovasi allegato all'atto in data 22 febbraio 2010 n. 110.524 di rep. sottoscritto Notaio, registrato a Vicenza (Agenzia delle Entrate - Vicenza 1) il 24 febbraio 2010 al n. 1341 Serie 1T e trascritto a Schio il 26 febbraio 2010 ai nn. 2111/1513.

La parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare il suddetto Regolamento di Condominio, obbligandosi in particolare all'osservanza delle norme in esso contenute e prende atto che alle unità dedotte in contratto inderisce **il diritto di comproprietà** sulle parti comuni e correlativamente **l'obbligo di partecipazione alle spese generali** di condominio inerenti la manutenzione e la conduzione delle parti comuni, il tutto in conformità alle disposizioni di cui agli artt. 1117 e segg. cod.civ. e al Regolamento succitato e **per le quote** riportate nelle Tabelle Millesimali annesse al regolamento medesimo ed alle quali pertanto si rinvia.

Al riguardo si precisa che costituiscono in particolare **parti comuni**, giusta le risultanze dell'attuale elaborato planimetrico che trovasi allegato al presente atto **sub "C"** e salva una loro definitiva individuazione in relazione a quanto in appresso convenuto, gli enti così catastalmente identificati:

Comune di Isola Vicentina - foglio 8 (otto)

Mapp. 1419 sub 5 via Guglielmo Marconi Piano T bene comune non censibile a tutti i subb (camminamenti e verde)

Mapp. 1419 sub 6 via Guglielmo Marconi Piano T bene comune non censibile ai subb dal 13 all'83 (corte)

Mapp. 1419 sub 7 via Guglielmo Marconi Piano S1 T bene comune non censibile ai subb dal 48 all'83 (rampa carrata e area di manovra)

Mapp. 1419 sub 10 via Guglielmo Marconi Piano S1 T 1 2 3 bene comune non censibile ai subb dal 17 al 22, dal 32 al 35 e dal 44 al 47 (camminamenti esterni, vano scala, ascensore e terrazza di copertura)

Si da atto tra le parti che **le aree comuni** sopra descritte di cui ai **mapp. 1419 sub 5 e 1419 sub 6** sono destinate ad uso pubblico e pertanto sono gravate da **vincolo di uso pubblico** così come previsto dalla **convenzione urbanistica di attuazione del Piano di recupero (Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia e Ambientale) denominato "P.I.R.U.E.A. L.G. BRESSAN"**, stipulata in data 21 marzo 2006 n. 1692 di Rep. Segretario Generale del Comune di Isola Vicentina, appresso citata. Inoltre, giusta quanto disposto dall'art. 15 di detta convenzione, resta a carico dei condomini la manutenzione ordinaria e straordinaria perpetua delle suddette aree vincolate ad uso pubblico.

L'odierna parte acquirente, pertanto, subentra all'odierna parte venditrice, per la proporzionale quota millesimale riferita alle unità qui compravendute, in tutti gli obblighi, gli oneri ed i vincoli inerenti **l'utilizzazione, la conservazione e la manutenzione** dei suddetti enti comuni **soggetti a vincolo di uso pubblico**, conformemente a quanto disposto nella suddetta convenzione urbanistica stipulata col Comune di Isola Vicentina.

Si fa presente che le aree destinate a "**percorso pedonale**" di cui ai **mapp. 1419 sub 1, 1419 sub 2 e 1419 sub 3** dovranno, invece, essere cedute gratuitamente dalla odierna parte venditrice al Comune di Isola

Vicentina, il tutto in attuazione della succitata convenzione urbanistica relativa al Piano di recupero (Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia e Ambientale) denominato "P.I.R.U.E.A. L.G. BRESSAN". Tra le parti si conviene, inoltre, quanto segue:

1) La parte venditrice si riserva le seguenti facoltà:

- di procedere alla esatta individuazione di tutte le aree da ritenersi condominiali, specificandone le modalità di utilizzo nonché l'eventuale destinazione in uso esclusivo a singoli condomini;
 - di costituire le opportune servitù attive e passive anche nei rapporti con confinanti, con il Comune, con Enti pubblici e con Enti ed Aziende erogatrici di servizi e di effettuare eventuali cessioni, permuta e acquisti in relazione alle quote millesimali di comproprietà spettanti su spazi condominiali, il tutto al fine di assicurare una migliore funzionalità nell'accesso e nella fruizione delle parti e dei servizi comuni e delle singole proprietà;
 - di compiere tutti gli atti necessari, comprese cessioni anche a titolo gratuito, costituzione, riconoscimento o formalizzazione di servitù o di vincoli per uso pubblico, che siano necessari per dare attuazione al Piano di recupero (Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia e Ambientale) denominato "P.I.R.U.E.A. L.G. BRESSAN" quale in appresso citato e nel cui ambito ricade il complesso di cui trattasi;
 - di adottare le soluzioni distributive e prospettiche più idonee per le parti del complesso immobiliare eventualmente non ancora ultimate;
 - di redigere apposito elaborato planimetrico da depositare al Catasto modificando di conseguenza l'elaborato planimetrico qui allegato **sub "C"**;
 - di modificare il Regolamento di Condominio e le Tabelle millesimali attualmente in vigore;
- il tutto ovviamente con riguardo alle sole parti comuni, senza minimamente intaccare, in nessun modo ed a nessun titolo, la proprietà esclusiva delle unità trasferite col presente atto e quindi senza alcun onere e costo così come senza alcun eventuale rimborso rispettivamente a carico e favore della odierna parte acquirente.

A tal fine la parte acquirente, come sopra rappresentata, nell'accettare tutto ciò dichiara di conferire, come col presente atto conferisce, **ampio mandato con rappresentanza** alla società venditrice, che come sopra rappresentata accetta affinché abbia, anche in nome e per conto della mandante, e con le facoltà di cui all'art. 1395 C.C., a compiere ogni atto o formalità necessari per esercitare o dare comunque attuazione alle facoltà oggetto della riserva di cui sopra.

2. Si da atto tra le parti che il mandato di cui al precedente punto 1) in quanto conferito anche nell'interesse del mandatario non è revocabile né si estingue per morte o sopravvenuta incapacità del mandante e ciò ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1723 c.c.

3. Si da atto tra le parti, che la clausola che precede sub 1) è stata oggetto di trattativa individuale ed è stata espressamente accettata, in quanto posta anche nel suo interesse, dalla parte acquirente come la stessa con la sottoscrizione del presente atto attesta e conferma. In particolare la parte acquirente dichiara che tale clausola deve intendersi posta anche nel proprio interesse a che il complesso condominiale di cui trattasi venga completato in tutte le sue parti ed a che le parti ed i servizi comuni vengano resi più funzionali e/o meglio fruibili dai singoli

condomini, il tutto senza alcun ulteriore onere economico a carico di essa parte acquirente e senza necessità del concorso diretto di essa parte acquirente nella sottoscrizione di negozi giuridici in genere, necessari per il corretto e puntuale completamento dell'intervento edilizio di cui trattasi e per l'erogazione dei servizi.

4. La società venditrice **si riserva la facoltà**, accettata dalla odierna parte acquirente, di nominare l'Amministratore di Condominio o comunque di provvedere nelle forme che riterrà più opportune, alla amministrazione del condominio fino alla vendita delle singole unità immobiliari che costituiscono i due terzi dell'intera consistenza del complesso condominiale di cui trattasi, determinando all'uopo compensi ed emolumenti, compresa la possibilità di stipulare opportuna polizza assicurativa per rischi di responsabilità civile, incendio ed infortuni, previa preventivazione dei costi con primarie Compagnie.

5. La società venditrice, in deroga a quanto disposto dall'art. 1123 e segg. c.c. è espressamente esonerata dal pagamento delle spese condominiali di acqua potabile, energia elettrica, e di pulizia su parti comuni, relativamente alle quote afferenti le porzioni immobiliari non ancora vendute e non occupate per un periodo di franchigia di un anno che decorrerà dalla data dell'agibilità.

6. La parte acquirente si obbliga ad inserire tutte le clausole che precedono sub 1, sub 4 e sub 5 nell'ipotesi di futura rivendita degli immobili oggetto del presente atto, e ciò sino alla avvenuta totale e finale definizione dei rapporti condominiali.

7. Le unità compravendute vengono inoltre trasferite con tutte le **servitù attive e passive** discendenti dalla struttura condominiale del fabbricato del quale fanno parte.

PROVENIENZA: i beni oggetto del presente atto sono pervenuti in proprietà all'odierna parte venditrice, infra una maggiore consistenza, in forza dell'atto di compravendita in data 14 settembre 2006 n. 104.111 di rep. sottoscritto Notaio, registrato a Vicenza (Agenzia delle Entrate - Vicenza 1) in data 19 settembre 2006 al n. 4900 Serie 1T e trascritto a Schio il 20 settembre 2006 al nn. 11967/7781, il tutto come meglio precisato nel prospetto "**storia catastale**" che trovasi allegato al presente atto **sub "F"**.

PREZZO:

1) il prezzo della presente compravendita venne convenuto e qui si conferma in €. 115.000,00 (centoquindicimila) I.V.A. esclusa, somma già pagata (con le modalità in appresso dichiarate) dalla parte acquirente a quella venditrice che, con la sottoscrizione del presente atto, ne rilascia ampia e finale quietanza liberatoria con rinuncia all'ipoteca legale.

2) Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (a sensi degli artt. 46 e segg. T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445): il sig. [REDACTED], in rappresentanza della società venditrice e il sig. [REDACTED], in rappresentanza della società acquirente, consci delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto **dall'art. 35 comma 22 Legge 4 agosto 2006 n. 248 di conversione del Decreto legge 4 luglio 2006 n. 223** dichiarano quanto segue:

a) che il prezzo, quale sopra riportato, oltre all'I.V.A. dovuta a norma di legge, e così l'importo complessivo di €. 126.500,00 (centoventiseimilacinquecento) è stato pagato dalla parte acquirente alla parte venditrice, mediante assegno circolare "non trasferibile" n. 15 1500063996 - 02 emesso dalla "Banca Popolare di Vicenza S.C.p.A." in data odierna dell'importo di €. 126.500,00 (centoventiseimilacinquecento);

b) che per la stipulazione del presente contratto le parti contraenti NON si sono avvalse di un mediatore.

DICHIARAZIONI A SENSI DELLE VIGENTI DISPOSIZIONI DI LEGGE IN MATERIA URBANISTICA ED EDILIZIA

La parte venditrice, a mezzo del qui costituito proprio procuratore, dichiara:

a) che il complesso immobiliare del quale fanno parte le unità oggetto del presente atto, è stato costruito, previa integrale demolizione dei preesistenti fabbricati, in forza di **denuncia di inizio attività**, presentata nei termini e con le modalità di legge, ricorrendo tutte le condizioni di cui **all'art. 22 terzo comma D.P.R. 380/2001** (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), completa di tutta la documentazione a tal fine richiesta, denuncia n. **63/2006** acquisita agli atti del Comune di Isola Vicentina in data 18 maggio 2006 al n. 6539 di prot.; a tal riguardo la parte venditrice, come sopra rappresentata, precisa e garantisce:

- che nel caso di specie ricorrevano tutte le condizioni di legge per avvalersi nella costruzione della denuncia di inizio attività in luogo del permesso di costruire, così come espressamente consentito dall'art. 22 terzo D.P.R. 380/2001 sopra citato, e che più precisamente l'intervento di nuova costruzione in oggetto risultava disciplinato da apposito Piano Urbanistico Attuativo (ossia dal *Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia e Ambientale denominato "P.I.R.U.E.A. L.G. BRESSAN"* approvato dal Consiglio Comunale di Isola Vicentina con delibera n. 70 del 21 ottobre 2004) Piano contenente precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza era stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del piano stesso;

- che nel caso di specie non sussistevano vincoli di tutela "storico-artistica" o "paesaggistica-ambientale" tali da richiedere il preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione di cui all'art. 22 sesto comma D.P.R. 380/2001 sopra citato;

- che nell'esecuzione delle opere sono stati osservati i termini e le altre modalità procedurali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia di interventi di nuova costruzione soggetti a **denuncia inizio attività**;

b) che con riguardo a detto complesso immobiliare sono state realizzate successive opere in variante in forza di **denuncia di inizio attività** n. 158 acquisita agli atti del Comune di Isola Vicentina in data 21 dicembre 2007 e di **denuncia di inizio attività** n. 184 acquisita agli atti del Comune di Isola Vicentina in data 5 dicembre 2008; con riguardo a questi ultimi interventi la parte venditrice precisa e garantisce che nel caso di specie ricorrevano tutte le condizioni di legge per avvalersi della denuncia di inizio attività e che nell'esecuzione delle opere suddette sono stati osservati i termini e le altre modalità procedurali previsti dalle vigenti disposizioni

di legge in materia di varianti soggette a denuncia inizio attività;
c) che *con permesso di costruire n. P/77/2006 di registro rilasciato dal Comune di Isola Vicentina in data 28 settembre 2006* sono state autorizzate. **le opere di urbanizzazione** previste dalla convenzione urbanistica di attuazione del *Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia e Ambientale denominato "P.I.R.U.E.A. L.G. BRESSAN"*, in appresso citato, nonché la **demolizione integrale** dei fabbricati preesistenti;
d) che nulla osta alla commerciabilità degli immobili in oggetto in conformità a quanto prescritto dalle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia.

A tal riguardo le parti si dichiarano edotte che, in base alle normative vigenti, sono considerati nulli gli atti dai quali non risultino gli estremi dei titoli edilizi e/o l'epoca di costruzione nonché gli atti aventi per oggetto fabbricati totalmente abusivi.

CONDIZIONI E GARANZIE:

1. Gli immobili si intendono compravenduti a corpo, con ogni relativa accessione e pertinenza nelle condizioni di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ben note alla parte acquirente, con ogni inerente diritto, ragione, azione, onere, servitù attiva e passiva.

In particolare la presente compravendita segue con tutti **gli obblighi ed i vincoli di carattere urbanistico** discendenti dalla **convenzione urbanistica** di attuazione del *Piano di recupero (Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia e Ambientale) denominato "P.I.R.U.E.A. L.G. BRESSAN"* nel cui ambito ricade il complesso immobiliare del quale fanno parte le unità in oggetto, convenzione stipulata in data 21 marzo 2006 n. 1692 di rep. Segretario del Comune di Isola Vicentina, registrata a Vicenza (Agenzia delle Entrate - Vicenza 1) il 29 marzo 2006 al n. 717 Serie 1T e trascritta a Schio il 14 aprile 2006 al nn. 4755/3142 (si precisa al riguardo che nessun onere e nessuna spesa per opere di urbanizzazione già eseguite o eventualmente ancora da ultimare, o comunque discendenti da detta convenzione, saranno a carico dell'odierna parte acquirente, rimanendo invece per il loro intero importo a carico della ditta convenzionata, salvo quanto sopra già precisato in ordine agli obblighi di manutenzione e conservazione degli enti comuni gravati da vincolo di uso pubblico).

2. Gli effetti giuridici ed economici del presente atto decorrono da oggi e pertanto da oggi la parte acquirente subentra in tutti i diritti ed i vantaggi ed in tutti gli obblighi e gli oneri connessi ai beni qui trasferiti ed, in particolare, da oggi viene immessa nel possesso dei beni suddetti con obbligo a carico della parte venditrice della consegna degli stessi a sensi dell'art. 1476 c.c.

3. La parte venditrice autorizza la trascrizione del presente atto e le conseguenti volture catastali e dispensa il Conservatore dei RR.II. dal prendere qualsiasi iscrizione d'ufficio esonerato da ogni responsabilità al riguardo.

4. La parte venditrice presta alla parte acquirente le più ampie garanzie per vizi e per ogni caso di evizione a sensi di legge.
La parte acquirente, dal canto suo, riconosce di aver preso in carico, le unità immobiliari ed i relativi spazi condominiali oggetto della presente compravendita, nello stato e condizioni in cui si trovano, dichiarando inol-

tre che le stesse unità e spazi condominiali, attentamente controllate e verificate, sono di sua piena soddisfazione e rispondono alle condizioni contrattuali stabilite, sono esenti da vizi e difetti che possono renderle inidonee all'uso, anche parzialmente, o che ne possano diminuire il valore e pertanto rinuncia sin d'ora ad ogni eccezione futura nei confronti della parte venditrice per vizi o difetti.

5. La Parte venditrice garantisce la piena proprietà e disponibilità dei beni venduti e dichiara che sugli stessi risulta tuttora iscritta ipoteca a favore della "CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A." (già "BANCA INTESA S.P.A.") a garanzia del contratto di apertura di credito in conto corrente stipulato in data 14 settembre 2006 atto n. 104.112 di rep. sottoscritto Notaio, registrato a Vicenza (Agenzia delle Entrate - Vicenza 1) il 19 settembre 2006 al n. 4901 Serie 1T, iscrizione eseguita presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza Sezione Staccata di Schio in data 20 settembre 2006 al nn. 11968/2625, ipoteca per la quale, peraltro, è già stato rilasciato l'atto di sottrazione e di assenso alla cancellazione, atto autenticato in data odierna n. 111.844 di rep. sottoscritto Notaio, in termini utili di registrazione ed annotazione.

A tal riguardo la parte venditrice garantisce che sono in corso le pratiche per la formale cancellazione della suddetta ipoteca, pratiche che essa parte venditrice si impegna a portare a compimento nei tempi tecnici necessari, a proprie cure e spese.

La parte venditrice infine garantisce che oltre alla suddetta ipoteca non sussistono altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli a carico dei beni in oggetto, né privilegi (neppure di carattere fiscale).

6. La parte venditrice garantisce:

- la regolarità sotto il profilo urbanistico ed edilizio degli immobili oggetto del presente atto, non essendo stati commessi abusi di carattere edilizio;
- che i beni in oggetto non sono gravati da vincoli oltre a quelli sopra indicati ed a quelli discendenti dai vigenti strumenti urbanistici;
- che i beni in oggetto non sono locati a terzi e non sono soggetti a prelievi legali o convenzionali.

7. La parte venditrice, inoltre dichiara e garantisce:

- che gli immobili in oggetto sono agibili, a sensi delle vigenti disposizioni di legge, e pertanto idonei ad essere utilizzati per l'uso cui sono destinati;
- che, in particolare, con riguardo agli immobili in oggetto è stato rilasciato dal Comune di Isola Vicentina in data 21 dicembre 2009 il **certificato di agibilità** n. AG/75/2009.

8. La parte venditrice garantisce che gli impianti relativi alle unità in oggetto e relative parti condominiali e di cui all'art. 1 del *Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37*, sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca di realizzazione, in quanto realizzati da imprese a ciò abilitate nel rispetto delle prescrizioni poste da detta normativa, come attestato nelle apposite dichiarazioni di conformità rilasciate dalle suddette imprese installatrici.

La parte venditrice, inoltre, dichiara di aver già consegnato, prima d'ora alla parte acquirente, come la stessa attesta e conferma, tutta la documentazione in suo possesso relativa agli impianti suddetti.

9. La parte venditrice dichiara:

- che l'unità abitativa di cui al mapp. 1419 sub 46, è stata dotata

dell'attestato di certificazione energetica giusta quanto disposto dall'art. 6 dlgs 192/2005 e s.m.i. (attestato rilasciato in data 16 ottobre 2009 dall'Ing. Cascioli Enzo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova al n. 3747, tecnico abilitato alla certificazione energetica) che in originale si allega al presente atto sub "G"; la parte venditrice, inoltre, dichiara che dalla data di rilascio non si è verificata nessuna delle condizioni incidenti sulla validità decennale del suddetto attestato di certificazione energetica.

- che non sussiste, invece, l'obbligo di dotare l'unità di cui al mapp. 1419 sub 51 dell'attestato di certificazione energetica in quanto trattasi di unità adibita ad autorimessa come tale esclusa dal campo di applicazione della certificazione energetica giusta quanto precisato al paragrafo 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione Energetica.

REGIME FISCALE:

Trattasi di trasferimento soggetto ad I.V.A., ricorrendo le condizioni poste dall'art. 35 comma 8 Legge 4 agosto 2006 n. 248 di conversione del Decreto legge 4 luglio 2006 n. 223 (trattasi in particolare di cessione di fabbricato costruito dalla odierna parte venditrice, i cui lavori non sono stati ultimati da oltre quattro anni).

DISPOSIZIONI FINALI:

Spese d'acquisto, inerenti e conseguenti a carico della parte acquirente che le assume.

Le parti mi hanno espressamente dispensato dal dar loro lettura degli allegati.

La parte venditrice si dichiara edotta dell'obbligo di cui all'art. 12 D.L. 21 marzo 1978 n. 59 e provvederà pertanto, a presentare la prescritta comunicazione nei termini di legge.

Il presente atto redatto a mia cura e da me Notaio letto ai costituiti, sottoscritto alle ore 13.35 (tredici e minuti trentacinque) è stato scritto in parte da me e in parte da persona fida da me diretta su otto facciate e sin qui della nona facciata per complessivi tre fogli.

F.to

F.to

F.to GIOVANNI RIZZI NOTAIO (L.S.)

ALLEGATO N° 43

N. 4.943 di repertorio

N. 1.696 di raccolta

COMPRAVENDITA (opzione I.V.A. - Reverse Charge)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasedici in questo giorno ventuno del mese di gennaio

21 gennaio 2016

In Vicenza nel mio studio in Piazza Matteotti n. 31.

Avanti a me dr. DIEGO TRENTIN, NOTAIO in Vicenza, ed iscritto al Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa, sono comparse le parti infradescritte:

PARTE VENDITRICE

[REDACTED], soggetta all'attività di direzione e di coordinamento della [REDACTED], capitale sociale interamente versato di € 50.000.000,00 (cinquantamiloni), iscritta al Registro Imprese della Provincia di Vicenza, numero di iscrizione e codice fiscale: [REDACTED] ed iscritta inoltre al REA della Provincia di Vicenza al n. [REDACTED] qui rappresentata dal sig. [REDACTED]

[REDACTED] e domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella sua veste di procuratore, a quanto infra facoltizzato in forza di procura speciale in data 24 febbraio 2003 n. 171.226 di rep. Notaio Giuseppe Boschetti, registrata a Vicenza (Agenzia delle Entrate - Vicenza 2) il 27 febbraio 2003 al n. 606 atti pubblici, che in copia conforme all'originale trovasi allegata all'atto in data 5 dicembre 2013 n. 2.212 di rep. sottoscritto Notaio, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza 1 il 17 dicembre 2013 al n. 6815 Serie 1T e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Provinciale di Vicenza - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18 dicembre 2013 ai nn. 21334/15363 (di seguito "la procura").

Il sig. [REDACTED] nella sua qualità di procuratore, dichiara che "la procura" non è stata revocata prima della data odierna e di non aver in precedenza rinunciato a "la procura".

PARTE ACQUIRENTE

"SECH COSTRUZIONI METALLICHE s.r.l." con sede in Refrontolo (TV) via Crevada n. 63/A, capitale sociale interamente versato di € 550.000,00 (cinquecentocinquanta mila), iscritta al Registro Imprese della Provincia di Treviso, numero di iscrizione e codice fiscale: 04543390266 ed iscritta inoltre al REA della Provincia di Treviso al n. TV-358510, qui rappresentata dal sig. [REDACTED]

[REDACTED] e domiciliato per la carica ricoperta presso la sede sociale, nella sua veste di Amministratore Unico e legale rappresentante, investito di tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione e della firma sociale a sensi del vigente Statuto Sociale.

I costituiti, dell'identità personale dei quali io Notaio sono certo, avendone i requisiti di legge, mi dichiarano di non volere richiedere la presenza dei testimoni; dopodiché i costituiti suddetti, agendo in nome e per conto delle suindicate società, mi richiedono di ricevere il presente atto pubblico per far constare quanto segue:

CONSENSO ED OGGETTO:

La "[REDACTED]", come sopra rappresentata,

vende

Registrato presso la
Agenzia delle Entrate
di VICENZA 1 in data
03/02/2016
AL N. 681
Serie 1T

rie 1T e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Vicenza, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 26 febbraio 2010 ai nn. 2111/1513.

La parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare il suddetto Regolamento di Condominio, obbligandosi in particolare all'osservanza delle norme in esso contenute e prende atto che alle unità dedotte in contratto inerisce il diritto di comproprietà sulle parti comuni e correlativamente l'obbligo di partecipazione alle spese generali di condominio inerenti la manutenzione e la conduzione delle parti comuni, il tutto in conformità alle disposizioni di cui agli artt. 1117 e segg. cod. civ. e al Regolamento succitato e per le quote riportate nelle Tabelle Millesimali annesse al regolamento medesimo ed alle quali pertanto si rinvia.

Si dà, inoltre atto, che il suddetto Regolamento di condominio si trova allegato anche al registro dei verbali delle assemblee, tenuto a cura dell'Amministratore di condominio, giusta quanto prescritto dall'art. 1130, c. 1, n. 8, c.c.

Al riguardo si precisa che costituiscono in particolare parti comuni, giusta le risultanze dell'attuale elaborato planimetrico che trovasi allegato al presente atto **sub "A"** e salva una loro definitiva individuazione in relazione a quanto in appresso convenuto, gli enti così catastalmente identificati:

Comune di Isola Vicentina - foglio 8 (otto)

Mapp. 1419 sub 5 via Guglielmo Marconi Piano T, bene comune non censibile a tutti i subb (camminamenti e verde)

Mapp. 1419 sub 6 via Guglielmo Marconi Piano T, bene comune non censibile ai subb dal 13 all'83 (corte)

Mapp. 1419 sub 7 via Guglielmo Marconi Piano S1 T, bene comune non censibile ai subb dal 48 all'83 (rampa carrai e area di manovra)

Mapp. 1419 sub 8 via Guglielmo Marconi Piano S1 T 1 2 3 bene comune non censibile ai subb dal 23 al 27 e dal 36 al 39 (portico, vano scala, ascensore e terrazza di copertura)

Si dà atto tra le parti che **le aree comuni** sopra descritte di cui ai *mapp. 1419 sub 5 e 1419 sub 6* sono destinate ad uso pubblico e pertanto sono gravate da vincolo di uso pubblico così come previsto dalla convenzione urbanistica di attuazione del Piano di recupero (Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia e Ambientale) denominato "P.I.R.U.E.A. L.G. BRESSAN", stipulata in data 21 marzo 2006 n. 1692 di Rep. Segretario Generale del Comune di Isola Vicentina, appresso citata. Inoltre, giusta quanto disposto dall'art. 15 di detta convenzione, resta a carico dei condomini la manutenzione ordinaria e straordinaria perpetua delle suddette aree vincolate ad uso pubblico.

L'odierna parte acquirente, pertanto, subentra all'odierna parte venditrice, per la proporzionale quota millesimale riferita alle unità qui compravendute, in tutti gli obblighi, gli oneri ed i vincoli inerenti l'utilizzazione, la conservazione e la manutenzione dei suddetti enti comuni soggetti a vincolo di uso pubblico, conformemente a quanto disposto nella suddetta convenzione urbanistica stipulata col Comune di Isola Vicentina.

Si fa presente che le aree destinate a "percorso pedonale" di cui ai *mapp. 1419 sub 1, 1419 sub 2 e 1419 sub 3* dovranno, invece, essere cedute gratuitamente dalla odierna parte venditrice al Comune di Isola Vicentina, il tutto in attuazione della succitata convenzione urbanistica relativa al Piano di recupero (Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia e Ambientale) denominato "P.I.R.U.E.A. L.G. BRESSAN".

Tra le parti si conviene, inoltre, quanto segue:

1. La parte venditrice *si riserva le seguenti facoltà:*

- di procedere alla esatta individuazione di tutte le aree da ritenersi condominiali, specificandone le modalità di utilizzo nonché l'eventuale destinazione in uso esclusivo a singoli condomini;
- di costituire le opportune servitù attive e passive anche nei rapporti con confinanti, con il Comune, con Enti pubblici e con Enti ed Aziende erogatrici di servizi e di effettuare eventuali cessioni, permuta e acquisti in relazione alle quote millesimali di comproprietà spettanti su spazi condominiali, il tutto al fine di assicurare una migliore funzionalità nell'accesso e nella fruizione delle parti e dei servizi comuni e delle singole proprietà;
- di compiere tutti gli atti necessari, comprese cessioni anche a titolo gratuito, costituzione, riconoscimento o formalizzazione di servitù o di vincoli per uso pubblico, che siano necessari per dare attuazione al Piano di recupero (Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia e Ambientale) denominato "P.I.R.U.E.A. L.G. BRESSAN" quale in appresso citato e nel cui ambito ricade il complesso di cui trattasi;
- di adottare le soluzioni distributive e prospettiche più idonee per le parti del complesso immobiliare eventualmente non ancora ultimate;
- di redigere apposito elaborato planimetrico da depositare al Catasto modificando di conseguenza l'elaborato planimetrico qui allegato *sub "A"*;
- di modificare il Regolamento di Condominio e le Tabelle millesimali attualmente in vigore;

il tutto ovviamente con riguardo alle sole parti comuni, senza minimamente intaccare, in nessun modo ed a nessun titolo, la proprietà esclusiva delle unità trasferite col presente atto e quindi senza alcun onere e costo così come senza alcun eventuale rimborso rispettivamente a carico e favore della odierna parte acquirente.

A tal fine la parte acquirente, come sopra rappresentata, nell'accettare tutto ciò, dichiara di conferire, come col presente atto conferisce, ampio mandato con rappresentanza alla società venditrice, che come sopra rappresentata accetta affinché abbia, anche in nome e per conto del mandante, e con le facoltà di cui all'art. 1395 C.C., a compiere ogni atto o formalità necessari per esercitare o dare comunque attuazione alle facoltà oggetto della riserva di cui sopra.

2. Si dà atto tra le parti che il mandato di cui al precedente punto 1) in quanto conferito anche nell'interesse del mandatario non è revocabile né si estingue per morte, estinzione o sopravvenuta incapacità del mandante e ciò ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1723 c.c.

3. Si dà atto tra le parti che la clausola che precede sub 1) è stata oggetto di trattativa individuale ed è stata espressamente accettata, in quanto posta anche nel suo interesse, dalla parte acquirente come la stessa con la sottoscrizione del presente atto attesta e conferma.

In particolare la parte acquirente dichiara che tale clausola deve intendersi posta anche nel proprio interesse a che il complesso condominiale di cui trattasi venga completato in tutte le sue parti ed a che le parti ed i servizi comuni vengano resi più funzionali e/o meglio fruibili dai singoli condomini, il tutto senza alcun ulteriore onere economico a carico di essa parte acquirente e senza necessità del concorso diretto di essa parte acquirente nella sottoscrizione di negozi giuridici in genere, necessari per il corretto e puntuale completamento dell'intervento edilizio di cui trattasi e per l'erogazione dei servizi.

4. La parte acquirente si obbliga ad inserire tutte le clausole che precedono sub 1

nell'ipotesi di futura rivendita degli immobili oggetto del presente atto, e ciò sino alla avvenuta totale e finale definizione dei rapporti condominiali.

5. Con riguardo alle spese condominiali tra le parti si conviene che la parte acquirente subentri alla parte venditrice:

- nell'obbligo di pagamento delle spese condominiali ordinarie maturate successivamente alla data di consegna degli immobili in oggetto;
- nell'obbligo di pagamento delle spese condominiali straordinarie deliberate successivamente alla data odierna.

Le parti, inoltre, si dichiarano edotte del contenuto dispositivo dell'art. 63, disp. att., cod. civ., ed a tal riguardo la parte venditrice dichiara di essere in regola col pagamento delle spese condominiali e che sarà sua cura trasmettere all'Amministratore di condominio copia autentica dell'atto traslativo (o altro titolo equipollente che dimostri l'avvenuto trasferimento) ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 63, c. 5, disp. att., c.c., ed ai fini dell'aggiornamento del registro di anagrafe condominiale, giusta quanto disposto all'art. 1130, c. 1, n. 7), cod. civ.

6. Le unità in oggetto vengono, inoltre, trasferite con tutti i diritti, gli obblighi, i vincoli e con le limitazioni nell'uso delle proprietà esclusive discendenti:

- dalla struttura condominiale del complesso immobiliare del quale fanno parte (ad es. per il passaggio nei solai, nei muri perimetrali e nelle pareti divisorie di scarichi, di condutture di impianti tecnologici, di condutture di acqua, elettricità e gas serventi le singole unità immobiliari, ecc.);
- dalle vigenti norme di legge in materia (artt. 1118 e segg. c.c.);
- dal Regolamento di condominio sopra citato.

PROVENIENZA:

I beni oggetto del presente atto sono pervenuti in proprietà all'odierna parte venditrice, infra una maggiore consistenza, in forza dell'atto di fusione in data 13 ottobre 2015 al n. 4.483 di rep. sottoscritto Notaio, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Vicenza, Ufficio Territoriale di Vicenza 1 il 28 ottobre 2015 al n. 6070 Serie 1T e trascritto a Schio il 29 ottobre 2015 ai nn. 8890/6831 a seguito del quale la società [redacted] è stata incorporata nella società [redacted]; si precisa, al riguardo, che alla società incorporata [redacted] gli immobili erano pervenuti, infra una maggiore consistenza, in forza dell'atto di fusione in data 25 ottobre 2011 al n. 113.645 di rep. Notaio Giovanni Rizzi, registrato a Vicenza (Agenzia delle Entrate - Vicenza 1) il giorno 26 ottobre 2011 al n. 7883 Serie 1T e trascritto a Schio il 17 novembre 2011 ai nn. 10849/7702, atto mediante il quale la [redacted] (società a socio unico) è stata incorporata nella società [redacted] si precisa, inoltre, che alla società incorporata [redacted] (società a socio unico) gli immobili in oggetto erano pervenuti, infra una maggiore consistenza, in forza dell'atto di compravendita in data 14 settembre 2006 n. 104.111 di rep. Notaio Giovanni Rizzi, registrato a Vicenza (Agenzia delle Entrate - Vicenza 1) in data 19 settembre 2006 al n. 4900 Serie 1T e trascritto a Schio il 20 settembre 2006 ai nn. 11967/7781, il tutto come meglio precisato nel prospetto "storia catastale" che trovasi allegato al presente atto *sub "B"*.

PREZZO:

1) il prezzo della presente compravendita venne convenuto e qui si conferma in € 110.000,00 (centodiecimila), I.V.A. esclusa (escluso l'addebito di imposta a sensi dell'art. 17, c. 5, DPR. 633/1972) somma già pagata (con le modalità in appresso dichiarate) dalla parte acquirente a quella venditrice che, con la sottoscrizione

del presente atto, ne rilascia ampia e finale quietanza liberatoria con rinuncia all'ipoteca legale.

2) Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (ex artt. 46 e segg. D.P.R. 445/2000): il sig. ██████████ in rappresentanza della società venditrice, ed il sig. ██████████ in rappresentanza della società acquirente, consci delle sanzioni penali previste dall'art. 76 D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22, L. 248/2006, di conversione del D.L. 223/2006, dichiarano quanto segue:

a) che il prezzo, quale sopra riportato, è stato pagato dalla parte acquirente alla parte venditrice, mediante bonifico bancario dell'importo di €. 110.000,00 (centodiecimila) eseguito in data 21 gennaio 2016 per il tramite della "BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE" con addebito su c/c in essere presso la banca suddetta filiale di Spresiano (TV) ed accredito su c/c intestato alla parte venditrice presso la "CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.p.A." filiale di Vicenza, Viale dell'Industria (TRN ID 1601211152519037486211062260IT09280);

b) che per la stipulazione del presente contratto le parti contraenti NON si sono avvalse di un mediatore.

DICHIARAZIONI A SENSI DELLE VIGENTI DISPOSIZIONI DI LEGGE IN MATERIA URBANISTICA ED EDILIZIA

Dichiara la società venditrice a mezzo del qui costituito proprio procuratore:

i) che il complesso immobiliare del quale fanno parte le unità oggetto del presente atto, è stato costruito, previa integrale demolizione dei preesistenti fabbricati, in forza di denuncia di inizio attività, presentata nei termini e con le modalità di legge, ricorrendo tutte le condizioni di cui all'art. 22 terzo comma D.P.R. 380/2001 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), completa di tutta la documentazione a tal fine richiesta, denuncia n. 63/2006 acquisita agli atti del Comune di Isola Vicentina in data 18 maggio 2006 al n. 6539 di prot.; a tal riguardo la parte venditrice, come sopra rappresentata, precisa e garantisce:

- che nel caso di specie ricorrevano tutte le condizioni di legge per avvalersi nella costruzione della denuncia di inizio attività in luogo del permesso di costruire, così come espressamente consentito dall'art. 22 terzo D.P.R. 380/2001 sopra citato, e che più precisamente l'intervento di nuova costruzione in oggetto risultava disciplinato da apposito Piano Urbanistico Attuativo (ossia dal Programma Integrato di Riqualficazione Urbanistica, Edilizia e Ambientale denominato "P.I.R.U.E.A. L.G. BRESSAN" approvato dal Consiglio Comunale di Isola Vicentina con delibera n. 70 del 21 ottobre 2004) Piano contenente precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza era stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del piano stesso;
- che nel caso di specie non sussistevano vincoli di tutela "storico-artistica" o "paesaggistica-ambientale" tali da richiedere il preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione di cui all'art. 22 sesto comma D.P.R. 380/2001 sopra citato;
- che nell'esecuzione delle opere sono stati osservati i termini e le altre modalità procedurali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia di interventi di nuova costruzione soggetti a denuncia inizio attività;

ii) che con riguardo a detto complesso immobiliare sono state realizzate successive opere in variante in forza di denuncia di inizio attività n. 158 acquisita agli atti del Comune di Isola Vicentina in data 21 dicembre 2007 e di denuncia di inizio attività n. 184 acquisita agli atti del Comune di Isola Vicentina in data 5 dicembre 2008; con riguardo a questi ultimi interventi la parte venditrice precisa e garanti-

sce che nel caso di specie ricorrevano tutte le condizioni di legge per avvalersi della denuncia di inizio attività e che nell'esecuzione delle opere suddette sono stati osservati i termini e le altre modalità procedurali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia di varianti soggette a denuncia inizio attività;

iii) che con permesso di costruire n. P/77/2006 di registro rilasciato dal Comune di Isola Vicentina in data 28 settembre 2006 sono state autorizzate le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione urbanistica di attuazione del Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia e Ambientale denominato "P.I.R.U.E.A. L.G. BRESSAN", in appresso citato, nonché la demolizione integrale dei fabbricati preesistenti;

iv) che nulla osta alla commerciabilità degli immobili in oggetto in conformità a quanto prescritto dalle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia.

A tal riguardo le parti si dichiarano edotte che, in base alla normativa vigente, sono considerati nulli gli atti dai quali non risultino gli estremi dei titoli edilizi e/o l'epoca di costruzione nonché gli atti aventi per oggetto fabbricati totalmente abusivi.

CONDIZIONI E GARANZIE:

1. Gli immobili si intendono compravenduti a corpo, con ogni relativa accessione e pertinenza nelle condizioni di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni inerente diritto, ragione, azione, onere, servitù attiva e passiva.
In particolare la presente compravendita segue con tutti gli obblighi ed i vincoli di carattere urbanistico discendenti dalla convenzione urbanistica di attuazione del Piano di recupero (Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia e Ambientale) denominato "P.I.R.U.E.A. L.G. BRESSAN" nel cui ambito ricade il complesso immobiliare del quale fanno parte le unità in oggetto, convenzione stipulata in data 21 marzo 2006 n. 1692 di rep. Segretario del Comune di Isola Vicentina, registrata a Vicenza (Agenzia delle Entrate - Vicenza 1) il 29 marzo 2006 al n. 717 Serie 1T e trascritta a Schio il 14 aprile 2006 ai nn. 4755/3142 (si precisa al riguardo che nessun onere e nessuna spesa per opere di urbanizzazione già eseguite o eventualmente ancora da ultimare, o comunque discendenti da detta convenzione, saranno a carico dell'odierna parte acquirente, rimanendo invece per il loro intero importo a carico della ditta convenzionata, salvo quanto sopra già precisato in ordine agli obblighi di manutenzione e conservazione degli enti comuni gravati da vincolo di uso pubblico).
2. Gli effetti giuridici ed economici del presente atto decorrono da oggi e pertanto da oggi la parte acquirente subentra in tutti i diritti ed i vantaggi ed in tutti gli obblighi e gli oneri connessi ai beni qui trasferiti ed, in particolare, da oggi viene immessa nel possesso dei beni suddetti con obbligo a carico della parte venditrice della consegna degli stessi a sensi dell'art. 1476 c.c.
3. La parte venditrice autorizza la trascrizione del presente atto e le conseguenti volture catastali e dispensa il Conservatore dei RR.II. dal prendere qualsiasi iscrizione d'ufficio esonerato da ogni responsabilità al riguardo.
4. La parte venditrice presta alla parte acquirente:
 - la garanzia per evizione ai sensi dell'art. 1483 c.c.;
 - la garanzia per vizi a sensi dell'art. 1490 c.c.; a tal riguardo la parte acquirente dichiara di aver visitato e visionato i beni in oggetto, e di averne verificato lo stato di manutenzione e conservazione, e di accettarne l'acquisto nello stato in cui attualmente si trovano. In relazione a ciò, la garanzia per vizi cui è tenuta la parte venditrice, non si estende ai vizi conosciuti ed accettati dalla parte acquirente o

dalla stessa facilmente riconoscibili, e ciò ai sensi dell'art. 1491 c.c.; restano ferme, a carico della parte venditrice, le garanzie di legge per il caso di vizi occulti.

5. La Parte venditrice garantisce la piena proprietà e disponibilità dei beni venduti e dichiara che sugli stessi risulta tuttora iscritta ipoteca a favore della "CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A." (già "BANCA INTESA S.P.A.") a garanzia del contratto di apertura di credito in conto corrente stipulato in data 14 settembre 2006 atto n. 104.112 di rep. Notaio Giovanni Rizzi, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Vicenza, Ufficio Territoriale di Vicenza 1 il 19 settembre 2006 al n. 4901 Serie 1T, ipoteca iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Vicenza, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 20 settembre 2006 ai nn. 11968/2625, ipoteca per la quale, peraltro, è già stato rilasciato l'atto di sottrazione e di assenso alla cancellazione, atto autentificato in data odierna n. 4942 di rep. sottoscritto Notaio, in termini utili di registrazione ed annotazione.

A tal riguardo la parte venditrice garantisce che sono in corso le pratiche per la formale cancellazione della suddetta ipoteca, pratiche che essa parte venditrice si impegna a portare a compimento nei tempi tecnici necessari, a proprie cure e spese.

La parte venditrice infine garantisce che oltre alla suddetta ipoteca non sussistono altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli a carico dei beni in oggetto, né privilegi (neppure di carattere fiscale).

6. La parte venditrice garantisce:

- la regolarità sotto il profilo urbanistico ed edilizio degli immobili oggetto del presente atto, non essendo stati commessi abusi di carattere edilizio;
- che i beni in oggetto non sono gravati da vincoli oltre a quelli sopra indicati ed a quelli discendenti dai vigenti strumenti urbanistici;
- che i beni in oggetto non sono locati a terzi e non sono soggetti a prelazioni legali o convenzionali.

7. La parte venditrice, inoltre, garantisce che gli immobili in oggetto sono idonei ad essere utilizzati per l'uso cui sono destinati e dichiara che con riguardo agli immobili medesimi è stato rilasciato dal Comune di Isola Vicentina in data 21 dicembre 2009 il certificato di agibilità n. AG/75/2009.

8. La parte venditrice garantisce che gli impianti relativi alle unità in oggetto e relative parti condominiali e di cui all'art. 1 del Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37, sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca di realizzazione, in quanto realizzati da imprese a ciò abilitate nel rispetto delle prescrizioni poste da detta normativa, come attestato nelle apposite dichiarazioni di conformità rilasciate dalle suddette imprese installatrici.

9. La parte venditrice dichiara di aver consegnato alla parte acquirente, in ottemperanza al disposto dell'art. 1477 cod. civ., la documentazione in suo possesso relativa all'uso degli immobili e degli impianti di dotazione quale prevista dalla vigente normativa, esclusa, peraltro, la documentazione inerente l'uso delle parti e degli impianti comuni condominiali, a disposizione presso l'Amministratore del Condominio, che ne cura la conservazione.

10. La parte venditrice, a mezzo del qui costituito proprio rappresentante, dichiara che l'unità abitativa di cui al *mapp. 1419 sub 23*, è stata dotata dell'attestato di certificazione energetica, rilasciato, in conformità alla direttiva 2002/91/CE, in data 16 ottobre 2009 dall'ing. Enzo Cascioli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vicenza al n. 3747, tecnico abilitato alla certificazione energetica, ai sensi della vigente normativa, e come tale utilizzabile in sostituzione dell'attesta-

to di prestazione energetica, giusta quanto disposto dall'art. 6, c. 10, dlgs 192/2005 s.m.i., e che in originale si allega al presente atto **sub "D"**; la parte venditrice dichiara che dalla data di rilascio non si è verificata nessuna delle condizioni incidenti sulla validità decennale del suddetto attestato, in relazione a quanto disposto dall'art. 6, c. 5, dlgs. 192/2005 e s.m.i.; la parte acquirente, a sua volta, dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva del suddetto attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica di detta unità (precisa, al riguardo, la parte venditrice, che all'attestato consegnato alla parte acquirente sono stati allegati, in originale o in copia, i libretti di impianto, conformemente a quanto disposto dall'art. 6, c. 5, dlgs. 192/2005 sopra citato). La parte venditrice, inoltre, dichiara, e di ciò la parte acquirente si dichiara a conoscenza, che non sussiste l'obbligo di dotare l'unità di cui al *mapp. 1419 sub 72* dell'attestato di prestazione energetica in quanto trattasi di unità adibita ad autorimessa come tale esclusa dal campo di applicazione della certificazione energetica giusta quanto disposto dall'art. 3, c. 3, dlgs 192/2005 e s.m.i.; restano, conseguentemente, esclusi anche l'obbligo di allegazione al presente atto di copia dell'attestato di prestazione energetica e l'obbligo di rendere la dichiarazione di cui all'art. 6, c. 3, dlgs 192/2005.

REGIME FISCALE:

Trattasi di trasferimento di fabbricato a destinazione residenziale, posto in essere dalla impresa costruttrice oltre i 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione, per il quale la parte venditrice intende avvalersi dell'opzione di cui all'art. 10, c.1, n. 8bis, D.P.R. 633/1972 (nel testo modificato dall'art. 9 D.L. 83/2012 convertito con legge 134/2012), chiedendo espressamente l'assoggettamento del presente trasferimento ad I.V.A.

La parte acquirente, inoltre, precisa di essere soggetto passivo I.V.A. nel territorio dello Stato con diritto alla detrazione dell'I.V.A.

Le parti, in relazione a tutto quanto sopra precisato, dichiarano che nel caso di specie trovano applicazione le modalità di pagamento dell'imposta I.V.A. previste dall'articolo 17, commi 5 e 6, lett. a-bis, D.P.R. 633/1972 e s.m.i. (cd. "REVERSE CHARGE"), e pertanto:

- la parte venditrice dichiara di aver emesso la fattura relativa alla presente cessione, senza addebito dell'imposta e con l'annotazione "inversione contabile";
- a sua volta la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza di assumere la qualità di soggetto passivo dell'imposta e degli adempimenti posti a suo carico dalle citate disposizioni (obbligo di integrare la fattura con l'indicazione dell'aliquota e dell'importo della imposta; obbligo di annotare, nei termini di legge, detta fattura sia nel registro delle fatture emesse che nel registro degli acquisti)

Si dà atto, pertanto, che il presente trasferimento sarà assoggettato:

- ad I.V.A. (da corrispondersi con le modalità sopra specificate)
- ad imposte di registro, di trascrizione e catastale in misura fissa.

DISPOSIZIONI FINALI:

Spese d'acquisto, inerenti e conseguenti a carico della parte acquirente che le assume.

Le parti mi hanno espressamente dispensato dal dar loro lettura degli allegati.

Le parti danno atto che la registrazione del presente contratto assorbe l'obbligo previsto dall'art. 12 D.L. 21 marzo 1978 n. 59 (art. 5 c.4, D.L. 13 maggio 2011 n. 70, convertito con L. 12 luglio 2011 n. 106).

Il presente atto redatto a mia cura e da me Notaio letto ai costituiti, sottoscritto alle ore tredici, è stato scritto in parte da me e in parte da persona fida da me di-

retta su nove facciate e sin qui della decima facciata per complessivi tre fogli.

F.to

F.to

F.to DIEGO TRENTIN NOTAIO (L.S.)

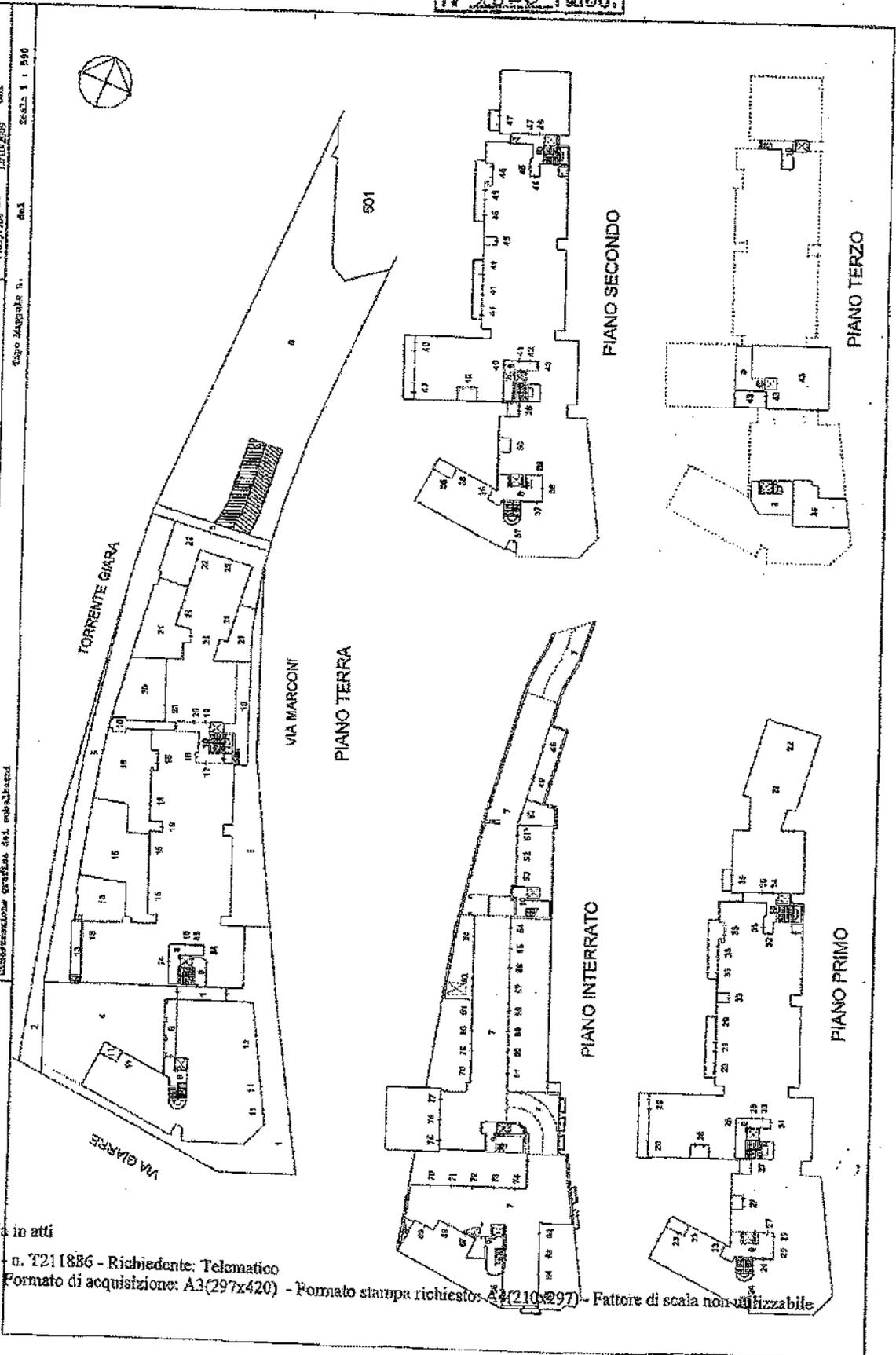
ALLEGATO "A"
N° 4973 Rep.
N° 1696 Racc.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/12/2015 - Comune di ISOLA VICENTINA (E354) - < Foglio: 8 - Particella: 1419 - Elaborato planimetrico >

ELABORATO PLANIMETRICO	Emplacato da: Anonimi Olimpico	Trasferito all'anno: 01/01/2015	Pr. 1877
Comune di Isola Vicentina	Spiccat: Foglio: 8	Particella: 1419	Proprietà n. 12/02/2009 del
Microsezione grafica del subalveo	Spiccat: n. 12/02/2009 del	Scala: 1:1000	

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio di Vicenza

Ultima planimetria in atti
Data: 03/12/2015 - n. T211886 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1



VIA MARCONI

TORRENTE GIARA

PIANO INTERRATO

PIANO SECONDO

PIANO PRIMO

PIANO TERZO

801

Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: ISOLA VICENTINA

Quartiere Subalterno

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipologia mappa	del:
ISOLA VICENTINA			S	1419			
nb	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Pitag	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	via guglielmo marconi		T			AREA URBANA DI MQ. 260	
2	via giarre		T			AREA URBANA DI MQ. 102	
3	via guglielmo marconi		T			AREA URBANA DI MQ. 28	
4	via giarre		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) AI SUB 11, 12 E 14	
5	via guglielmo marconi		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE (CAMMINAMENTI E VERDE) A TUTTI I SUB	
6	via guglielmo marconi		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) AI SUB DAL 13 AL 83	
7	via guglielmo marconi		SI-T			BENE COMUNE NON CENSIBILE (RAMPA CARRAIA E AREA DI MANOVRA) AI SUB DAL 48 AL 83	
8	via guglielmo marconi		SI-TI-23			BENE COMUNE NON CENSIBILE (PORTICO, VANO SCALA, ASCENSORE E TERRAZZA DI COPERTURA) AI SUB DAL 23 AL 27 E DAL 36 AL 39	
9	via guglielmo marconi		SI-TI-23			BENE COMUNE NON CENSIBILE (VANO SCALA, ASCENSORE E TERRAZZA DI COPERTURA) AI SUB DAL 13 AL 16, DAL 28 AL 31 E DAL 40 AL 43	
10	via guglielmo marconi		SI-TI-23			BENE COMUNE NON CENSIBILE (CAMMINAMENTI ESTERNI, VANO SCALA, ASCENSORE E TERRAZZA DI COPERTURA) AI SUB DAL 17 AL 22, DAL 32 AL 35 E DAL 44 AL 47	
11	via guglielmo marconi		T			ISTITUTO DI CREDITO	
12	via guglielmo marconi		T			NEGOZIO	
13	via giarre		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
14	via guglielmo marconi		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
15	via guglielmo marconi		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
16						SOPPRESSO	
17	via guglielmo marconi		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
18	via guglielmo marconi		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
19	via guglielmo marconi		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
20	via guglielmo marconi		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
21	via guglielmo marconi		T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
22	via guglielmo marconi		T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
23	via guglielmo marconi		I			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
24	via guglielmo marconi		I			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
25	via guglielmo marconi		I			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
26	via guglielmo marconi		I			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
27	via guglielmo marconi		I			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
28	via guglielmo marconi		I			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
29	via guglielmo marconi		I			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
30	via guglielmo marconi		I			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
31	via guglielmo marconi		I			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
32	via guglielmo marconi		I			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
33	via guglielmo marconi		I			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
34	via guglielmo marconi		I			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
35	via guglielmo marconi		I			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
36	via guglielmo marconi		I			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
37	via guglielmo marconi		2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
38	via guglielmo marconi		2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
39	via guglielmo marconi		2-3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
40	via guglielmo marconi		2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
41	via guglielmo marconi		2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
42	via guglielmo marconi		2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
43	via guglielmo marconi		2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
44	via guglielmo marconi		2-3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
45	via guglielmo marconi		2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
46	via guglielmo marconi		2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
47	via guglielmo marconi		2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
48	via guglielmo marconi		2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
49	via guglielmo marconi		SI			POSTO AUTO COPERTO	
50	via guglielmo marconi		SI			POSTO AUTO COPERTO	
51	via guglielmo marconi		SI			POSTO AUTO COPERTO	
			SI			AUTORIMESSA	

Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: ISOLA VICENTINA

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappa	det.
ISOLA VICENTINA			8	1419			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Plani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
52	via guglielmo marconi		S1			AUTORIMESSA	
53	via guglielmo marconi		S1			AUTORIMESSA	
54	via guglielmo marconi		S1			AUTORIMESSA	
55	via guglielmo marconi		S1			AUTORIMESSA	
56	via guglielmo marconi		S1			AUTORIMESSA	
57	via guglielmo marconi		S1			AUTORIMESSA	
58	via guglielmo marconi		S1			AUTORIMESSA	
59	via guglielmo marconi		S1			AUTORIMESSA	
60	via guglielmo marconi		S1			AUTORIMESSA	
61	via guglielmo marconi		S1			AUTORIMESSA	
62	via guglielmo marconi		S1			AUTORIMESSA	
63	via guglielmo marconi		S1			AUTORIMESSA	
64	via guglielmo marconi		S1			AUTORIMESSA	
65	via guglielmo marconi		S1			AUTORIMESSA	
66	via guglielmo marconi		S1			AUTORIMESSA	
67	via guglielmo marconi		S1			AUTORIMESSA	
68	via guglielmo marconi		S1			AUTORIMESSA	
69	via guglielmo marconi		S1			AUTORIMESSA	
70	via guglielmo marconi		S1			AUTORIMESSA	
71	via guglielmo marconi		S1			AUTORIMESSA	
72	via guglielmo marconi		S1			AUTORIMESSA	
73	via guglielmo marconi		S1			AUTORIMESSA	
74	via guglielmo marconi		S1			AUTORIMESSA	
75	via guglielmo marconi		S1			AUTORIMESSA	
76	via guglielmo marconi		S1			AUTORIMESSA	
77	via guglielmo marconi		S1			AUTORIMESSA	
78	via guglielmo marconi		S1			AUTORIMESSA	
79	via guglielmo marconi		S1			AUTORIMESSA	
80	via guglielmo marconi		S1			AUTORIMESSA	
81	via guglielmo marconi		S1			AUTORIMESSA	
82	via guglielmo marconi		S1			AUTORIMESSA	
83	via guglielmo marconi		S1			POSTO AUTO COPERTO	
84	via guglielmo marconi		T			POSTO AUTO COPERTO	
85	via guglielmo marconi		T			UFFICIO	
			T			UFFICIO	

Unità immobiliari n. 85

Tributi crariali: 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Allegato "B" all'atto n. 6943 rep. e n. 1686 racc.

STORIA CATASTALE

1. a seguito dell'atto di compravendita in data 14 settembre 2006 n. 104.111 di rep. Notaio Giovanni Rizzi, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Vicenza, Ufficio Territoriale di Vicenza 1 in data 19 settembre 2006 al n. 4900 Serie 1T e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Vicenza, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio il 20 settembre 2006 ai nn. 11967/7781, la società [REDACTED] ha acquistato la piena ed esclusiva proprietà degli immobili così catastalmente identificati:
Comune di Isola Vicentina - foglio 8 (otto)
CATASTO dei FABBRICATI
Mapp. 60 via Guglielmo Marconi n. 83 Piano T 1 2 St cat. B/1 cl. 2 mc 12.870
CATASTO TERRENI
Mapp. 362 di are 4.25
Mapp. 60 di are 31.98
2. che a seguito di denuncia di demolizione totale n. 28247.1/2007 del 23 agosto 2007 (prot. VI0338415) il fabbricato già identificato con il *Mapp. 60* è stato soppresso dando origine all'area urbana così censita al CATASTO dei FABBRICATI:
Comune di Isola Vicentina - foglio 8 (otto)
Mapp. 1419 via Guglielmo Marconi n. 83 (area urbana di mq. 3.198)
3. che con denuncia di cambiamento tipo mappale n. 427126.1/2008 in atti dal 12 dicembre 2008 il *mapp. 1419 di are 31.98*, di cui al precedente punto 2), è stato fuso con il *mapp. 362 di are 4.25*, dando origine al nuovo *mapp. 1419 Ente Urbano di are 36.23*
4. che sull'area di cui al *Mapp. 1419 foglio 8 di are 36.23* è stato realizzato un complesso immobiliare a destinazione direzionale/commerciale/residenziale, denunciato al CATASTO dei FABBRICATI con denuncia di variazione n. 21575.1/2008 del 18 dicembre 2008 (prot. VI0434168) e denuncia di variazione n. 23625.1/2009 del 12 ottobre 2009 (prot. VI0331709) ove risulta identificato con i seguenti dati:
Comune di Isola Vicentina - foglio 8 (otto)
Mapp. 1419 subb 1, 2 e 3 - aree urbane
Mapp. 1419 subb da 4 a 10 - beni comuni non censibili
Mapp. 1419 sub 11 - istituto di credito
Mapp. 1419 sub 12 - negozio
Mapp. 1419 subb da 13 a 15 e da 17 a 47 - abitazioni
Mapp. 1419 subb da 48 a 50, 82 e 83 - posti auto coperti
Mapp. 1419 subb da 51 a 81 - autorimesse
Mapp. 1419 subb 84 e 85 - uffici
5. che a seguito dell'atto di fusione in data 25 ottobre 2011 al n. 113.645 di rep. Notaio Giovanni Rizzi, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Vicenza, Ufficio Territoriale di Vicenza 1 il 26 ottobre 2011 al n. 7883 Serie 1T e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Vicenza, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio il 17 novembre 2011 ai nn.

10849/7702 la società [redacted] "(società a socio unico)" è stata incorporata nella società [redacted]

6. che a seguito dell'atto di fusione in data 13 ottobre 2015 al n. 4.483 di rep. Notaio Diego Trentin, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Vicenza, Ufficio Territoriale di Vicenza 1 il 28 ottobre 2015 al n. 6070 Serie 1T e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Vicenza, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio il 29 ottobre 2015 ai nn. 8890/6831 la società "[redacted]" è stata incorporata nella società [redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]



Data: 03/12/2015 - n. T227935 - Richiedente: RZZGNN58E14L8400

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vicenza

Dichiarazione protocollo n. VI0434168 del 18/12/2008

Pianimetria di u.i.u. in Comune di Isola Vicentina
Via Guglielmo Marconi

civ.

Identificativi Catastali:

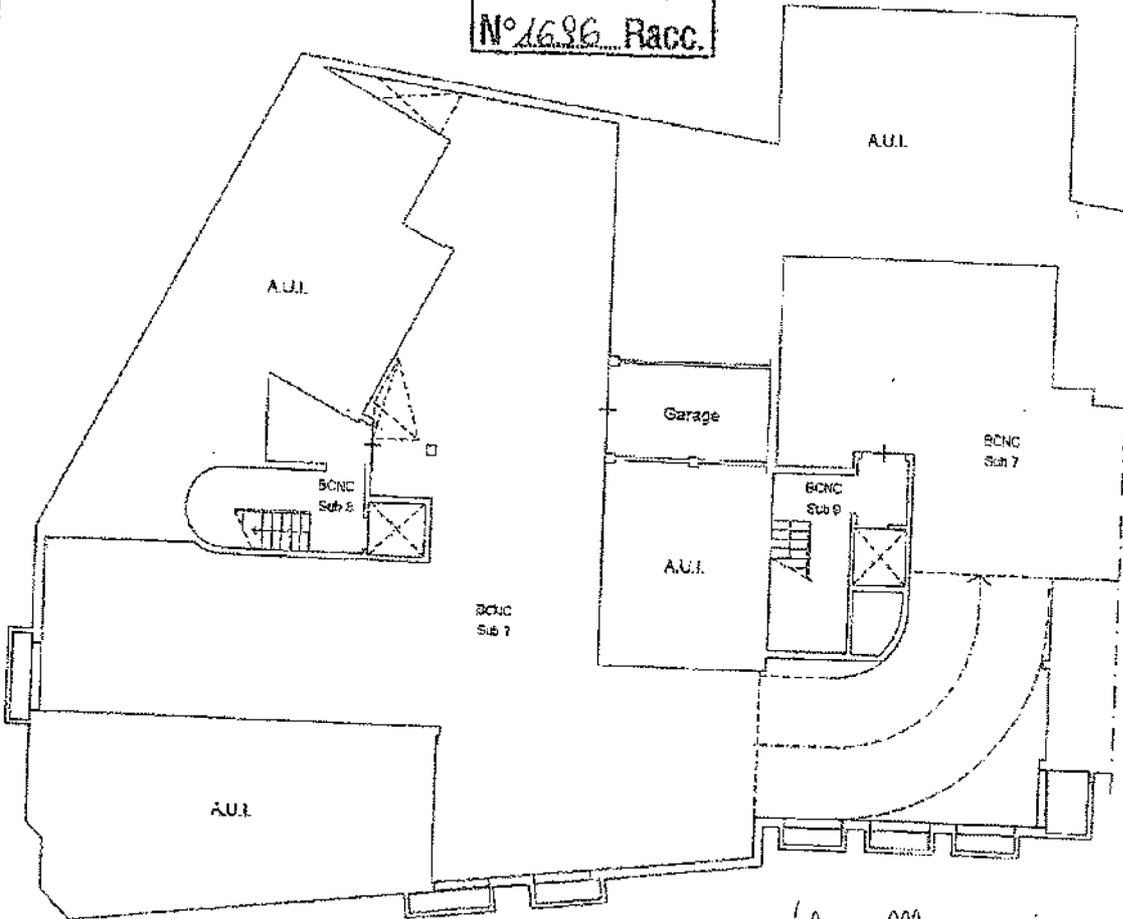
Sezione: 8
Foglio: 8
Particella: 1429
Subalterno: 72

Compilata da:
Ambrosi Giampaolo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Vicenza

N. 1877

Scheda n. 1 Scala 1:200

ALLEGATO ^{NC}
N° 6963 Rep.
N° 1686 Racc.



Nelso Marconi

PIANO INTERRATO



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Catasto dei fabbricati - Situazione al 03/12/2015 - Comune di ISOLA VICENTINA (5334) - S. Foglio: 8 - Particella: 1419 - Subalterno: 72

Ultima planimetria in atti

Data: 03/12/2015 - n. T227935 - Richiedente: RZZGNN58E14L8400

Formato scheda: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 03/12/2015 - n. T227936 - Richiedente: RZZGNN58E14L8400

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vicenza

Dichiarazione protocollo n. V10434168 del 18/12/2008

Planimetria di u.d.u. in Comune di Isola Vicentina

Via Guglielmo Marconi

div.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 1419

Subalterno: 23

Compilata da:

Ambrosi Giampaolo

Iscritto all'albo:

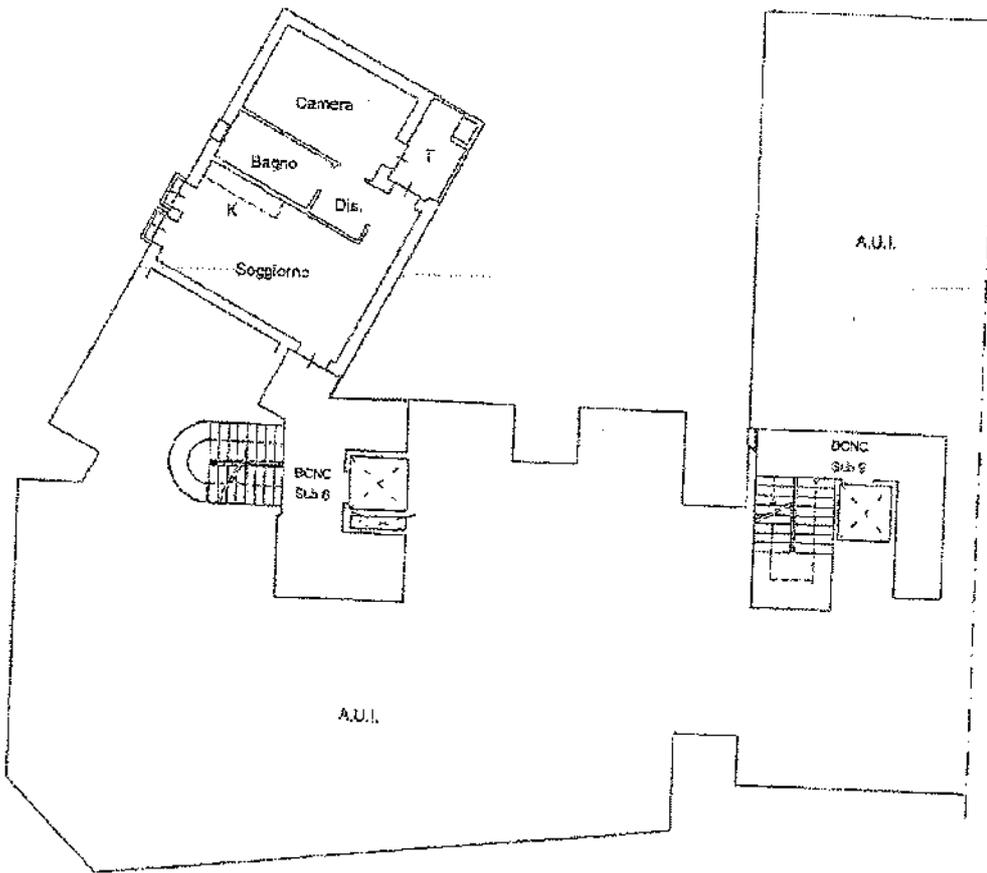
Geometri

Prov. Vicenza

N. 1877

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO

H = 270



CATASTO dei fabbricati - Situazione al 03/12/2015 - Comune di ISOLA VICENTINA (4354) - Foglio: 8 - Particella: 1419 - Subalterno: 23 - VIA G. MARCONI piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data: 03/12/2015 - n. T227936 - Richiedente: RZZGNN58E14L8400

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richieste: A4(210x297)

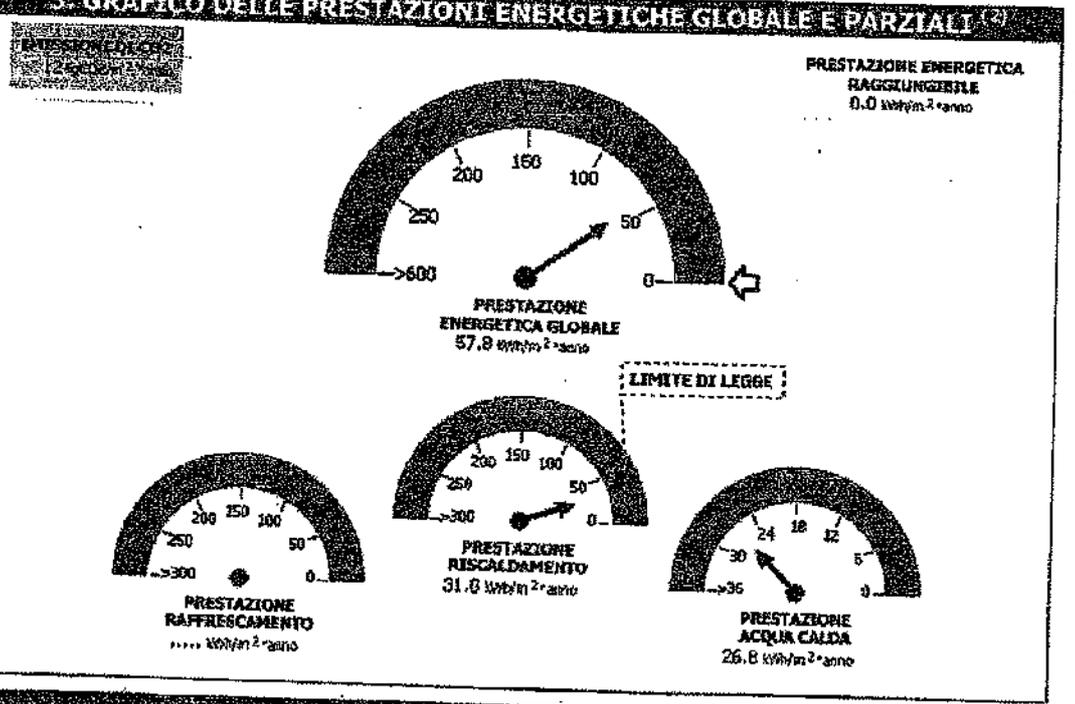
ALLEGATO "D"
 N° 1943 Rep.
 N° 1696 Racc.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA
 Edifici residenziali

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice Certificato			Validità		
Riferimenti catastali	Foglio: 8 - Mappale: 1419 - Subalterno: 23 - (unità A1)				
Indirizzo edificio	Via Marconi, 83 Isola Vicentina (VI)				
Nuova costruzione	<input checked="" type="checkbox"/>	Passaggio di proprietà	<input type="checkbox"/>	Riqualificazione energetica	<input type="checkbox"/>
Proprietà	OPERA UNO s.r.l.		Telefono	0444336111	
Indirizzo	Viale dell'Industria 42 36100 Vicenza VI		E-mail		

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO
 Edificio di classe: **C**

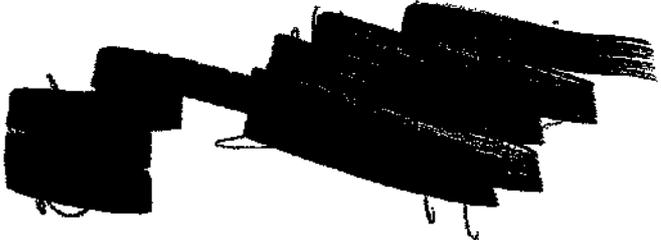


4. QUALITÀ INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)

<input type="checkbox"/> I	<input type="checkbox"/> II	<input type="checkbox"/> III	<input checked="" type="checkbox"/> IV	<input type="checkbox"/> V
----------------------------	-----------------------------	------------------------------	--	----------------------------

5. METODOLOGIA DI CALCOLO ADOTTATA

UNI/TS 11300-1, UNI/TS 11300-2 e norme correlate



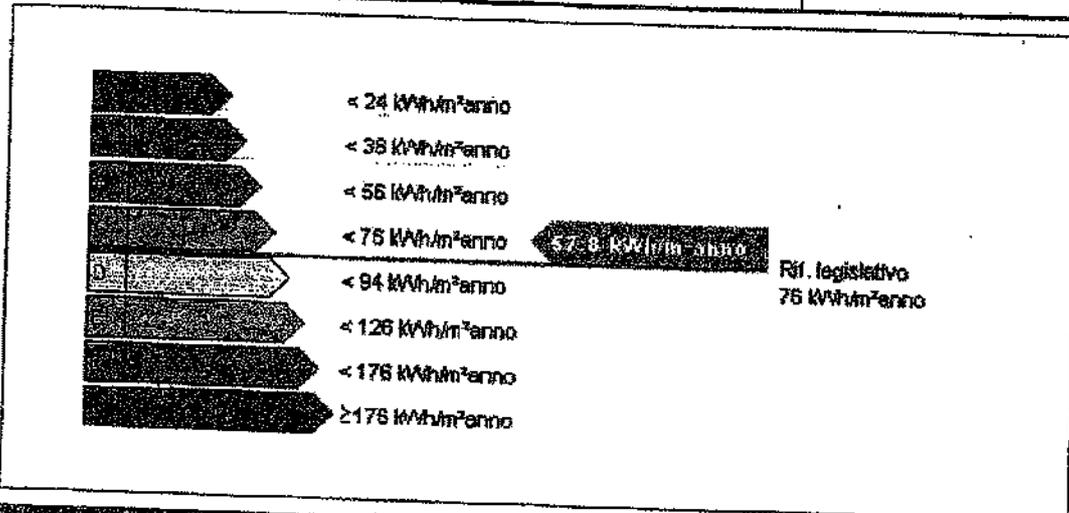
6. RACCOMANDAZIONI ⁽⁵⁾

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno (anni)
1)		0
2)		0
3)		0
4)		0
5)		0

PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE ⁽²⁾	0 kWh/ m ² anno	0 (<10 anni)
---	----------------------------	--------------

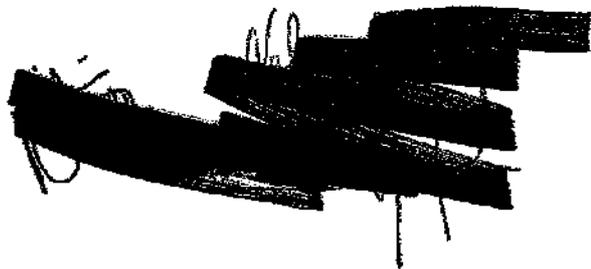
7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO ⁽³⁾

SERVIZI ENERGETICI INCLUSE NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Raffrescamento	<input type="checkbox"/>	Acqua calda sanitaria	<input checked="" type="checkbox"/>



8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO (*)		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (EPe)		Indice energia primaria (EPI)	31.0	Indice energia primaria (EPacs)	26.8
Indice energia primaria limite di legge		Indice en. primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	58.4		
Indice involucro (EPe, invol)	38.3	Indice involucro (EPI, invol)	19.8		
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (ηg)	63.9	Fonti rinnovabili	0.0
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili	0.0		



9. NOTE

(Interventi di manutenzione edile ed impiantistica, energeticamente significativi, realizzati nella vita dell'edificio, sistemi gestionali in essere, ...)

10. EDIFICIO

Tipologia edificio	Palazzina media (n.36 appartamenti)			Foto dell'edificio (non obbligatoria)
Tipologia costruttiva	Telaio in calcestruzzo armato			
Anno di costruzione	2008/2009	Numero di appartamenti	1	
Volume lordo riscaldato V (m ³)	198.05	Superficie utile (m ²)	50.72	
Superficie disperdente S (m ²)	83.37	Zona climatica/CC	E / 2479	
Rapporto S/V	0.421	Destinazione d'uso	E.1 (1)	

11. IMPIANTO

Riscaldamento	Anno di installazione	2009	Tipologia	Caldaja tradizionale
	Potenza nominale (kW)	25.6	Combustibile	Metano
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	2009	Tipologia	Caldaja tradizionale
	Potenza nominale (kW)	25.6	Combustibile	Metano
Raffrescamento	Anno di installazione	0	Tipologia	
	Potenza nominale (kW)	0	Combustibile	
Fonti rinnovabili	Anno di installazione	0	Tipologia	
	Energia annuale prodotta (kWh)	0		

12. PROGETTAZIONE

Progettista/i architettonico	Arch. Chemello Sergio Albo:Architetti di Vicenza n.841		
Indirizzo	Via Pasini 16/B 36100 Vicenza VI	Telefono/e-mail	
Progettista/i impianti	Per. Ind. Benedetti Pierangelo Albo:Per. Ind. di Vicenza n.317		
Indirizzo	Viale delle Scienze 3/5 36040 Durello VI	Telefono/e-mail	0444360208

13. COSTRUZIONE

Costruttore	Tri.Cas. s.r.l.		
Indirizzo	Via Fossarigo 6 36033 Isola Vicentina	Telefono/e-mail	0444291882
Direttore/i lavori	Arch. Chemello Sergio Albo:Architetti di Vicenza n.841		
Indirizzo	Via Pasini 16/B 36100 Vicenza	Telefono/e-mail	

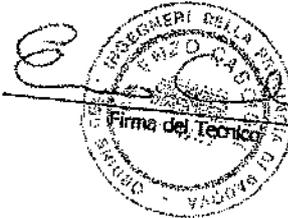


[Handwritten signature and illegible text]

14. SOGGETTO CERTIFICATORE			
Ente/Organismo pubblico	Tecnico abilitato <input checked="" type="checkbox"/>	Energy Manager	Organismo/Società
Nome e cognome / Denominazione	Casoli Enzo		
Indirizzo			
TITOLO	Ing.	Telefono/e-mail	
Dichiarazione di indipendenza (8)	Il sottoscritto, consapevole della responsabilità penale per false attestazioni, ai fini di assicurare l'indipendenza ed imparzialità di giudizio, dichiara l'assenza del conflitto di interessi ai sensi del comma 3 dell'Allegato III del Decreto Legislativo 30 maggio 2008, n. 115.		
Informazioni aggiuntive	Ordine/iscrizione	Ingegneri di Padova / 3747	
15. SOPRALLUOGHI			
16. DATI DI INGRESSO			
<input checked="" type="checkbox"/> Progetto energetico			
Provenienza e responsabilità	Rilievo sull'edificio		
17. SOFTWARE			
Denominazione	EC601 versione 7	Produttore	Edilclima s.r.l.
Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI/TS-11300) fornito dal C.T.I. (Comitato Termotecnico Italiano).			
Certificato n. 002 rilasciato dal C.T.I. (Comitato Termotecnico Italiano) il 23 luglio 2009			

Data emissione

16/10/2009



Ispezione telematica

n. T 26418 del 22/02/2017

Inizio ispezione 22/02/2017 09:10:39

Richiedente ZLIGST

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 4457

Registro particolare n. 509

Presentazione n. 38 del 17/05/2013

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 18/02/2013
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BELLUNO
Sede BELLUNO (BL)

Numero di repertorio 123/2013
Codice fiscale 80004450252

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 15.019,49 Tasso interesse annuo -
Interessi € 4.980,51 Spese € 10.000,00

Tasso interesse semestrale -
Totale € 30.000,00

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Richiedente AVV. MAURIZIO PANIZ
Indirizzo BELLUNO - VIA GARIBALDI 78

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E354 - ISOLA VICENTINA (VI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 8

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Particella 1419

Subalterno 46

Consistenza 2,5 vani

Indirizzo VIA G. MARCONI

Piano 2

N. civico -

Immobile n. 2

Comune E354 - ISOLA VICENTINA (VI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 8

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,

Particella 1419

Subalterno 51

Ispezione telematica

n. T 26418 del 22/02/2017
Inizio ispezione 22/02/2017 09:10:39
Tassa versata € 3,60

Richiedente ZLIGST

Nota di iscrizione

Registro generale n. 4457

Registro particolare n. 509

Presentazione n. 38 del 17/05/2013

Indirizzo Piano	RIMESSE, AUTORIMESSE VIA G. MARCONI S1	Consistenza	15 metri quadri N. civico -
--------------------	--	-------------	--------------------------------

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
Sede [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale SECH COSTRUZIONI METALLICHE SPA
Sede PIEVE DI SOLIGO (TV)
Codice fiscale 04543390266
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

CON DECRETO N. 93/13 ES - REP. N. 123 - DEL 18-19.2.2013, IL TRIBUNALE DI BELLUNO, VISTI GLI ARTT. 633 E SS E 642 C.P.C., INGIUNGEVA ALLA SECH COSTRUZIONI METALLICHE SPA DI PAGARE SENZA DILAZIONE ALLA [REDACTED] LA SOMMA EURO 15.019,49, OLTRE AGLI INTERESSI DI MORA EX D. LGS. 231/2002 ED ALLE SPESE. INOLTRE, IL TRIBUNALE COSI' DISPONEVA: "AVVERTE L'INGIUNTA CHE HA DIRITTO, NEL TERMINE DI 40 GIORNI DALLA NOTIFICA DEL PRESENTE PROVVEDIMENTO, DI PRESENTARE OPPOSIZIONE AVANTI L'INTESTATO TRIBUNALE DI BELLUNO, E CHE, IN MANCANZA DI OPPOSIZIONE, IL PRESENTE DECRETO DIVENTERA' DEFINITIVO". IL TITOLO, MUNITO DI FORMULA ESECUTIVA IN DATA 25.2.2013, E' STATO NOTIFICATO A MEZZO DEL SERVIZIO POSTALE IL 1.3.2013.

Ispezione telematica

Motivazione valutazione immobiliare

n. T 254733 del 25/01/2017

Inizio ispezione 25/01/2017 15:49:52

Richiedente ZLIGST

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 2815

Registro particolare n. 427

Presentazione n. 5 del 31/03/2016

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 22/10/2015
Autorità emittente TRIBUNALE DI MONZA
Sede MONZA (MI)

Numero di repertorio 6855
Codice fiscale 85020470150

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 100.790,30 Tasso interesse annuo -
Interessi - Spese -

Tasso interesse semestrale -
Totale € 135.000,00

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E354 - ISOLA VICENTINA (VI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 8

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Particella 1419
Consistenza 3 vani

Subalterno 23

Indirizzo VIA G. MARCONI

Piano 1

N. civico -

Immobile n. 2

Comune E354 - ISOLA VICENTINA (VI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 8

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO

Particella 1419

Subalterno 46

Ispezione telematica

Motivazione valutazione immobiliare

n. T 254733 del 25/01/2017

Inizio ispezione 25/01/2017 15:49:52

Richiedente ZLIGST

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 2815

Registro particolare n. 427

Presentazione n. 5

del 31/03/2016

Indirizzo	CIVILE	Consistenza	2,5 vani	N. civico	-
Piano	VIA G. MARCONI				
Immobile n. 3					
Comune	E354 - ISOLA VICENTINA (VI)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 8	Particella	1419	Subalterno	51
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza			15 metri quadri
Indirizzo	VIA G. MARCONI			N. civico	-
Piano	S1				
Immobile n. 4					
Comune	E354 - ISOLA VICENTINA (VI)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 8	Particella	1419	Subalterno	72
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza			15 metri quadri
Indirizzo	VIA G. MARCONI			N. civico	-
Piano	S1				

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Domicilio ipotecario eletto

C/O AVV.TI V. COPPOLA

E.I. RIVA - BERGAMO

Relativamente all'unità negoziale n.

1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale SECH COSTRUZIONI METALLICHE S.R.L.

Sede REFRONTOLO (TV)

Codice fiscale 04543390266

Relativamente all'unità negoziale n.

1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Ispezione telematica

Motivazione valutazione immobiliare

n. T 254733 del 25/01/2017

Richiedente ZLIGST

Inizio ispezione 25/01/2017 15:49:52

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 2815

Registro particolare n. 427

Presentazione n. 5

del 31/03/2016

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10380
Registro particolare n. 7641
Presentazione n. 3 del 14/11/2016

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

ALLEGATO N° 46

Liquidazione	Totale	€ 294,00	Imposta di bollo	€ 59,00
	Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
	Tassa ipotecaria	€ 35,00		

Eseguita la formalità.
Somma pagata € 294,00 (Duecentonovantaquattro/00)
Ricevuta/Prospetto di cassa n. 11130
Protocollo di richiesta VI 212150/1 del 2016

Il Conservatore
Conservatore ALBANESI GIANPIERO



Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	283/2016
Data	17/10/2016	Codice fiscale	80027950262
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE DI TREVISO		
Sede	TREVISO (TV)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione	617 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C
Richiedente
Indirizzo
DOTT. RAFFAELE GALLINA -
CURATORE FALLIMENTARE
TREVISO - VIA TOLPADA N. 1 - 0422412212

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune E354 - ISOLA VICENTINA (VI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 8 Particella 1419 Subalterno 46

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10380
Registro particolare n. 7641
Presentazione n. 3 del 14/11/2016

Pag. 2 - segue

Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	2,5 vani	N. civico	-
Indirizzo	VIA GUGLIELMO MARCONI				
Immobile n. 2					
Comune	E354 - ISOLA VICENTINA (VI)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 8	Particella	1419	Subalterno	51
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza		15 metri quadri	
Indirizzo	VIA GUGLIELMO MARCONI			N. civico	-
Immobile n. 3					
Comune	E354 - ISOLA VICENTINA (VI)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 8	Particella	1419	Subalterno	23
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza		3 metri quadri	
Indirizzo	VIA GUGLIELMO MARCONI			N. civico	-
Immobile n. 4					
Comune	E354 - ISOLA VICENTINA (VI)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 8	Particella	1419	Subalterno	72
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza		15 metri quadri	
Indirizzo	VIA GUGLIELMO MARCONI			N. civico	-
Unità negoziale n. 2					
Immobile n. 1					
Comune	E354 - ISOLA VICENTINA (VI)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 8	Particella	1419	Subalterno	5
Natura	E - ENTE COMUNE	Consistenza	-		
Indirizzo	VIA GUGLIELMO MARCONI			N. civico	-
Immobile n. 2					
Comune	E354 - ISOLA VICENTINA (VI)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 8	Particella	1419	Subalterno	6
Natura	E - ENTE COMUNE	Consistenza	-		
Indirizzo	VIA GUGLIELMO MARCONI			N. civico	-
Immobile n. 3					
Comune	E354 - ISOLA VICENTINA (VI)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 8	Particella	1419	Subalterno	7
Natura	E - ENTE COMUNE	Consistenza	-		
Indirizzo	VIA GUGLIELMO MARCONI			N. civico	-
Immobile n. 4					
Comune	E354 - ISOLA VICENTINA (VI)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 8	Particella	1419	Subalterno	10
Natura	E - ENTE COMUNE	Consistenza	-		
Indirizzo	VIA GUGLIELMO MARCONI			N. civico	-

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10380
Registro particolare n. 7641
Presentazione n. 3 del 14/11/2016

Pag. 3 - Fine

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO "SECH COSTRUZIONI
METALLICHE S.R.L."

Sede

Codice fiscale -

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
- Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale SECH COSTRUZIONI METALLICHE S.R.L.

Sede REFRONTOLO (TV)

Codice fiscale 04543390266

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
- Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI COMUNICA CHE CON SENTENZA NR. 214/2016 DEL 17.10.2016, IL TRIBUNALE DI TREVISO HA DICHIARATO IL FALLIMENTO DELLA "SECH COSTRUZIONI METALLICHE S.R.L.", CON SEDE IN REFRONTOLO (TV), VIA CREVADA 63/A, CODICE FISCALE 04543390266.

Ispezione telematica

Motivazione valutazione immobiliare

n. T 254733 del 25/01/2017

Richiedente ZLIGST

Inizio ispezione 25/01/2017 15:49:52

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10252

Registro particolare n. 7254

Presentazione n. 13 del 03/11/2011

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 06/10/2011
Notaio BROLI PAOLO
Sede CONEGLIANO (TV)

Numero di repertorio 13311/4286
Codice fiscale BRL PLA 57L09 E565 R

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 147 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E354 - ISOLA VICENTINA (VI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 8 Particella 1419 Subalterno 46
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 2,5 vani
Indirizzo VIA G.MARCONI
Piano 2 N. civico -

Immobile n. 2

Comune E354 - ISOLA VICENTINA (VI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 8 Particella 1419 Subalterno 51
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 15 metri quadri
Indirizzo VIA G.MARCONI N. civico -



Ispezione telematica

Motivazione valutazione immobiliare n. T 254733 del 25/01/2017
Richiedente ZLIGST Inizio ispezione 25/01/2017 15:49:52
Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10252
Registro particolare n. 7254 Presentazione n. 13 del 03/11/2011

Piano S1

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale SECH S.P.A.
Sede PIEVE DI SOLIGO (TV)
Codice fiscale 03583740265
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Denominazione o ragione sociale SECH COSTRUZIONI METALLICHE S.R.L.
Sede PIEVE DI SOLIGO (TV)
Codice fiscale 03583740265
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

* PARTI COMUNI: CON LA COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO DI APPARTENENZA.

Ufficio provinciale di VICENZA
 Servizio di Pubblicità Immobiliare
 Sezione staccata di SCHIO

Nota di trascrizione

Registro generale n. 7703
 Registro particolare n. 5918
 Presentazione n. 14 del 21/08/2012

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

ALLEGATO N° 48

Liquidazione Totale € 90,00
 Imposta ipotecaria -
 Tassa ipotecaria € 90,00

Imposta di bollo -
 Sanzioni amministrative -

Eseguita la formalità.
 Somma pagata € 90,00 (Novanta/00)
 Ricevuta/Prospetto di cassa n. 5421
 Protocollo di richiesta VI 108360/1 del 2012



Il Conservatore
 Conservatore ALBANESI GIANPIERO

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
 Data 09/08/2012
 Notaio BROLI PAOLO
 Sede CONEGLIANO (TV)

Numero di repertorio 13798/4623
 Codice fiscale BRL PLA 57L09 E565 R

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
 Descrizione 109 CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
 Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	E354 - ISOLA VICENTINA (VI)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	Foglio 8	Particella 1419	Subalterno 46
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza 2,5 vani	
Indirizzo	VIA G.MARCONI		
			N. civico -

Ufficio provinciale di VICENZA
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Sezione staccata di SCHIO

Nota di trascrizione

Registro generale n. 7703
Registro particolare n. 5918
Presentazione n. 14 del 21/08/2012

Pag. 2 - Fine

Piano	2			
Immobile n.	2			
Comune	E354 - ISOLA VICENTINA (VI)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 8	Particella	1419	Subalterno 51
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza		15 metri quadri
Indirizzo	VIA G.MARCONI			N. civico -
Piano	S1			

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di **CESSIONARIO**
Denominazione o ragione sociale **SECH SRL**
Sede **PIEVE DI SOLIGO (TV)**
Codice fiscale **04543390266**
Relativamente all'unità negoziale n. **1** Per il diritto di **PROPRIETA'**
Per la quota di **1/1**

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di **CEDENTE**
Denominazione o ragione sociale **SECH S.P.A.**
Sede **PIEVE DI SOLIGO (TV)**
Codice fiscale **03583740265**
Relativamente all'unità negoziale n. **1** Per il diritto di **PROPRIETA'**
Per la quota di **1/1**

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA SOCIETA' PER AZIONI "SECH S.P.A." HA CEDUTO E VENDUTO ALLA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA "SECH SRL", LA QUALE HA ACCETTATO ED ACQUISTATO, IL RAMO DELLA PROPRIA AZIENDA CORRENTE IN PIEVE DI SOLIGO/ FRAZIONE BARBISANO, VIA PIAVE, N.50, ED AVENTE AD OGGETTO L'ATTIVITA' DI LAVORAZIONE DEL FERRO E SUOI DERIVATI NONCHE' LA COSTRUZIONE E LA COMMERCIALIZZAZIONE DI STRUTTURE METALLICHE DI QUALSIASI GENERE, * IMMOBILE: LA CESSIONE COMPRENDE GLI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI ISOLA VICENTINA (VICENZA), DESCRITTI ALLA SEZIONE B DELLA PRESENTE NOTA, CON LA COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO DI APPARTENENZA. * CONVENZIONE: SI SONO RICHIAMATI I PATTI, GLI OBBLIGHI E LE LIMITAZIONI DI CUI ALLA CONVENZIONE URBANISTICA DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO (PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E AMBIENTALE) DENOMINATO "P.I.R.U.E.A. L.G. BRESSAN" NEL CUI AMBITO RICADE IL COMPLESSO IMMOBILIARE DEL QUALE FANNO PARTE LE UNITA' IN OGGETTO, CONVENZIONE STIPULATA IN DATA 21 MARZO 2006, N.1692 DI REP. DEL SEGRETARIO DEL COMUNE DI ISOLA VICENTINA, REGISTRATA A VICENZA (AGENZIA DELLE ENTRATE VICENZA 1) IL 29 MARZO 2006, AL N.717, SERIE 1T E TRASCRITTA A SCHIO IL 14 APRILE 2006, AI NN.4755/3142; SI SONO RICHIAMATI ALTRESI' I VINCOLI DI USO PUBBLICO SULLE AREE COMUNI CONDOMINIALI MENZIONATI NEL TITOLO DI PROVENIENZA AI ROGITI DEL DOTT.GIOVANNI RIZZI, NOTAIO IN VICENZA, DI DATA 23 NOVEMBRE 2010, SUOI NN.111.846 REP./ 20.079 RACC., TRASCritto ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VICENZA - SEZIONE STACCATA DI SCHIO IN DATA 2 DICEMBRE 2010, AI NN.11722 D'ORDINE E 8173 PARTICOLARE.

Ufficio provinciale di VICENZA
 Servizio di Pubblicità Immobiliare
 Sezione staccata di SCHIO

Nota di trascrizione

Registro generale n. 7952
 Registro particolare n. 6136
 Presentazione n. 18 del 05/09/2012

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

ALLEGATO N° 49

Liquidazione	Totale	€ 258,00	Imposta di bollo	-
	Imposta ipotecaria	€ 168,00	Sanzioni amministrative	-
	Tassa ipotecaria	€ 90,00		

Eseguita la formalità.
 Somma pagata € 258,00 (Duecentocinquantesette/00)
 Ricevuta/Prospetto di cassa n. 5596
 Protocollo di richiesta VI 113790/1 del 2012



Il Conservatore
 Gerente MASCIERANCA

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	Numero di repertorio	13799/4624
Data	09/08/2012	Codice fiscale	BRL PLA 57L09 E565 R
Notaio	BROLI PAOLO		
Sede	CONEGLIANO (TV)		

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
 Descrizione 147 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
 Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	E354 - ISOLA VICENTINA (VI)	Particella	1419	Subalterno	46
Catasto	FABBRICATI	Consistenza	2,5 vari		
Sezione urbana	- Foglio 8				
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE				
Indirizzo	VIA G.MARCONI			N. civico	-

Ufficio provinciale di VICENZA
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Sezione staccata di SCHIO

Nota di trascrizione

Registro generale n. 7952
Registro particolare n. 6136
Presentazione n. 18 del 05/09/2012

Pag. 2 - Fine

Piano	2			
Immobile n.	2			
Comune	E354 - ISOLA VICENTINA (VI)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 8	Particella	1419	Subalterno 51
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza		15 metri quadri
Indirizzo	VIA G.MARCONI			N. civico -
Piano	51			

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale SECH S.P.A.
Sede PIEVE DI SOLIGO (TV)
Codice fiscale 04543390266
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Denominazione o ragione sociale SECH SRL
Sede PIEVE DI SOLIGO (TV)
Codice fiscale 04543390266
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

* PARTI COMUNI: CON LA COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO DI APPARTENENZA.

Ufficio provinciale di VICENZA
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Sezione staccata di SCHIO

Nota di trascrizione

Registro generale n. 9499
Registro particolare n. 7336
Presentazione n. 41 del 30/10/2012

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

ALLEGATO N° 50

Liquidazione Totale € 258,00
Imposta ipotecaria € 168,00
Tassa ipotecaria € 90,00

Imposta di bollo
Sanzioni amministrative -

Eseguita la formalità.

Somma pagata € 258,00 (Duecentocinquantotto/00)

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 6923

Protocollo di richiesta VI 139466/1 del 2012

Il Conservatore
Conservatore ALBANESE GIANPIERO



Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 20/09/2012
Notaio BROLI PAOLO
Sede CONEGLIANO (TV)

Numero di repertorio 13820/4642
Codice fiscale BRL PLA 57L09 E565 R

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 142 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E354 - ISOIA VICENTINA (VI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 8

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Indirizzo VIA G.MARCONI

Particella 1419

Consistenza 2,50 vani

Subalterno 46

N. civico -

Ufficio provinciale di VICENZA
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Sezione staccata di SCHIO

Nota di trascrizione

Registro generale n. 9499
Registro particolare n. 7336
Presentazione n. 41 del 30/10/2012

Pag. 2 - Fine

Piano	2			
Immobile n.	2			
Comune	E354 - ISOLA VICENTINA (VI)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	-	Foglio 8	Particella 1419	Subalterno 51
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE		Consistenza	15 metri quadri
Indirizzo	VIA G.MARCONI			N. civico -
Piano	S1			

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale SECH COSTRUZIONI METALLICHE S.P.A.
Sede PIEVE DI SOLIGO (TV)
Codice fiscale 04543390266
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Denominazione o ragione sociale SECH S.P.A.
Sede PIEVE DI SOLIGO (TV)
Codice fiscale 04543390266
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

PARTI COMUNI: LA COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO DI APPARTENENZA.

ALLEGATI:

51. Richiesta informazioni all'amministratore del condominio.
52. Verbale assemblea del 26/04/2016.
53. Regolamento di condominio con allegate le tabelle millesimali.
54. Spese condominiali insolute relative al lotto n° 01.
55. Spese condominiali insolute relative al lotto n° 02.
56. Bilancio Consuntivo Individuale anno 2014.
57. Bilancio Consuntivo Individuale anno 2015.

TRIBUNALE DI TREVISO	FALLIMENTO N°	SEZIONE
DOCUMENTAZIONE ACCERTAMENTI	213/2016	5.7
Perito Stimatore Geom. AUGUSTO ZILIO	DATA: 15/02/2017	
<small>E' vietata la riproduzione e/o la duplicazione di tutto o in parte di questo documento, se non autorizzata dal geom. Augusto Zilio (L. 22/04/1941 n°633 Codice Civile Titolo IX Capo I Art. 2575-2578)</small>		

ALLEGATO N° 51

All'amministratore IMMOBILIAVICENZA

Viale Trieste n° 29/E

36100 VICENZA (VI)

Oggetto: Richiesta accesso agli atti e documenti amministrativi.

Il sottoscritto Geom. Augusto Zilio nato a Guelph (Canada) il 19/12/1956, residente ad Altivole (Tv) Via Edificio 11/1, Tel.0423/569382 – 337/244825 - 329/4077608, fax 0423/569382 quale Perito Stimatore incaricato dal Tribunale di Treviso nel fallimento n° 213/2016.

Con riferimento agli immobili ubicati a ISOLA VICENTINA (VI) in Piazzetta Gaspari Bressan n° 1/1 e Via del SAGRATO n° 1112 di proprietà della società SECH COSTRUZIONI METALLICHE S.R.L. SOCIETA' A RESPONSABILITÀ LIMITATA con sede in REFRONTOLO (TV) VIA CREVADA N° 63/A descritto all'Agenzia delle ENTRATE Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) Comune di Isola Vicentina Catasto dei Fabbricati Foglio 8 Mn 1419:

- Sub. 23, via G. Marconi, p. 1, cat. A/2, cl. 2, vani 3,0 - R.C.E. 247,90.
- Sub. 72, via G. Marconi, p. S1, cat. C/6, cl. 2, mq. 15 - R.C.E. 17,82.
- Sub. 46, via G. Marconi, p. 2, cat. A/2, cl. 2, vani 2,5 - R.C.E. 206,58.
- Sub. 51, via G. Marconi, p. S1, cat. C/6, cl. 2, mq. 15 - R.C.E. 17,82.

CHIEDE

- i millesimi di ogni unità sopraindicata;
- l'ammontare delle spese condominiali fisse di gestione o di manutenzione per ogni unità;
- se vi sono delibere approvate per futuri lavori straordinari, il loro importo e l'addebito alle unità;
- se le suddette unità sono in regola con i pagamenti delle spese condominiali, oppure indicare:
- l'ammontare di quanto non pagato ed a quali annualità è riferito,
- indicare gli importi insoluti delle ultime due annualità;
- di ottenere copia del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali.

Per il seguente motivo **STESURA VALUTAZIONE IMMOBILIARE.**

Allega: Provvedimento del curatore fallimentare.

ALTIVOLE, li 28 dicembre 2016



VERBALE DI ASSEMBLEA
Ordinaria
 (C.c., art. 1136) **ALLEGATO N° 52**
- Condominio ISOLA FELICE -

Verbale di assemblea in prima convocazione

Oggi Lunedì 25 Aprile 2016 alle ore 12:00 presso Immobiliavigenza in viale Trieste 29/E a Vicenza, si è radunata in prima convocazione, l'Assemblea dei Condomini dello stabile ISOLA FELICE, sito in Via del Sagrato, 5 a Isola Vicentina, indetta con regolare avviso comunicato a tutti i Condomini. Constatato che non si è raggiunto il numero legale per la regolare costituzione dell'assemblea la stessa viene dichiarata deserta.

L'Amministratore


Verbale di assemblea in seconda convocazione

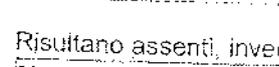
Oggi Martedì 26 Aprile 2016 alle ore 18.00, presso Immobiliavigenza s.a.s. Viale Trieste, 29/E a Vicenza, si è radunata in seconda convocazione, l'Assemblea dei Condomini dello stabile ISOLA FELICE, indetta con regolare avviso comunicato a tutti i condomini, per discutere e deliberare sul seguente:

Ordine del Giorno

1. Approvazione Bilancio Consuntivo es. 2015 e relativo Riparto.
2. Riconferma Amministratore.
3. Decisioni da prendere in merito alla posizione debitoria dei Condomini morosi e alla costituzione di un fondo insolvenza per il recupero credito.
4. Approvazione Bilancio Preventivo es. 2016 e relativo Riparto.
5. Approvazione spesa per la potatura straordinaria delle piante adiacenti alla strada provinciale.
6. Varie ed eventuali

L'assemblea elegge a Presidente , che chiama a fungere da segretario . Il Presidente verifica le prove della regolare convocazione di tutti gli aventi diritto; constatato che gli stessi sono stati convocati con il preavviso previsto dall'art. 66 disp.att. del codice civile, e/o con il preavviso eventualmente previsto dal Regolamento di Condominio contrattuale, ove esistente, procede all'appello degli intervenuti con l'ausilio del segretario.

Fatto l'appello alle ore 18:16, risultano presenti o rappresentati per delega, i Signori:

Nominativo	Delegato	Mill.
		13,915
		11,035
		36,213
		361,441
		36,819
		22,230
		16,811
		114,944
		18,195
		16,551

Risultano assenti, invece, i Signori:

Nominativo	Mill.
	11,877
	18,396
	10,032
	12,372
	32,130
	29,125
	19,040
	20,371
	16,162

[REDACTED]	27,015
Sech Costruzioni Metalliche S.p.A.	31,201
[REDACTED]	16,392
[REDACTED]	92,699
[REDACTED]	15,033

Essendo intervenuti o rappresentati per delega nr. 10 condomini su un totale di nr. 24 convocati, per complessivi millesimi 648,154 del valore totale, si può procedere con la discussione e la votazione dei punti all'OdG.

Il Presidente dichiara validamente costituita l'assemblea ed apre la discussione sull'O.D.G.

Punto 1° - Approvazione Bilancio Consuntivo es. 2015 e relativo Riparto. (ordinaria amministrazione)
L'Amministratore illustra all'Assemblea il Bilancio Consuntivo dell'esercizio ordinario 2015 per un importo di € 17.229,90, analizzando i vari capitoli di spesa e le relative ripartizioni nonché i prospetti finali a consuntivo, il conto economico, lo stato patrimoniale e la documentazione giustificativa. Dopo discussione l'Assemblea delibera.

Alle ore 18:19 si perviene alla votazione:

Nominativo	Delegato	Si	No	Astenuto
[REDACTED]	[REDACTED]	X		
[REDACTED]	[REDACTED]	X		
[REDACTED]	[REDACTED]	X		
[REDACTED]	[REDACTED]	X		
[REDACTED]	[REDACTED]	X		
[REDACTED]	[REDACTED]	X		
[REDACTED]	[REDACTED]	X		
[REDACTED]	[REDACTED]	X		
[REDACTED]	[REDACTED]	X		
[REDACTED]	[REDACTED]	X		

Riepilogo votazione: 10 favorevoli (648,154 mil) - 0 contrari (0,000 mil) - 0 astenuti (0,000 mil).
Delibera approvata all'unanimità.

Punto 2° - Riconferma Amministratore (ordinaria amministrazione)
L'Assemblea conferisce l'incarico di Amministratore Condominiale alla società [REDACTED] nella persona del legale rappresentante sig. [REDACTED] che viene sin d'ora indicato come referente del Condominio, con facoltà di farsi sostituire dal socio, anche lui legale rappresentante, sig. Gaspari Eugenio. L'Amministratore ha diritto al suo compenso come da prospetto firmato dal Presidente ed allegato al libro verbali.

Alle ore 18:21 si perviene alla votazione:

Nominativo	Delegato	Si	No	Astenuto
[REDACTED]	[REDACTED]	X		
[REDACTED]	[REDACTED]	X		
[REDACTED]	[REDACTED]	X		
[REDACTED]	[REDACTED]	X		
[REDACTED]	[REDACTED]	X		
[REDACTED]	[REDACTED]	X		
[REDACTED]	[REDACTED]	X		
[REDACTED]	[REDACTED]	X		
[REDACTED]	[REDACTED]	X		
[REDACTED]	[REDACTED]	X		

Riepilogo votazione: 10 favorevoli (648,154 mil) - 0 contrari (0,000 mil) - 0 astenuti (0,000 mil).
Delibera approvata all'unanimità.

Punto 3° - Decisioni da prendere in merito alla posizione debitoria dei Condomini morosi e alla costituzione di un fondo insolvenza per il recupero credito. (ordinaria amministrazione)
Dopo discussione dove l'Amministratore mette al corrente i condomini della posizione debitoria soprattutto di due condomini, così come si evince dal Bilancio Consuntivo 2015, l'Assemblea valuta e delibera di costituire

un fondo recupero insolvenze di € 4.000,00 che verrà inserito all'interno del Bilancio preventivo 2016.

Alle ore 18:40 si perviene alla votazione:

Nominativo	Delegato	Si	No	Astenuto
[redacted]	[redacted]	X		
[redacted]	[redacted]	X		
[redacted]	[redacted]	X		
[redacted]	[redacted]	X		
[redacted]	[redacted]	X		
[redacted]	[redacted]	X		
[redacted]	[redacted]	X		
[redacted]	[redacted]	X		
[redacted]	[redacted]	X		

Riepilogo votazione: 10 favorevoli (648,154 mil) - 0 contrari (0,000 mil) - 0 astenuti (0,000 mil).
Delibera approvata all'unanimità.

Punto 4° - Approvazione Bilancio Preventivo es. 2016 e relativo Riparto. (ordinaria amministrazione)
L'Amministratore illustra all'Assemblea il Bilancio Preventivo dell'esercizio ordinario 2016 e la relativa ripartizione per quote millesimali per un importo aumentato di € 4.000,00 così come da delibera di cui al punto 3) per un totale di € 20.840,28 chiedendo all'Assemblea l'autorizzazione alla riscossione delle spese in rate come da riparto che verrà spedito a casa di ogni condomino rivisto e corretto così come il Bilancio Preventivo 2016..

Alle ore 18:49 si perviene alla votazione:

Nominativo	Delegato	Si	No	Astenuto
[redacted]	[redacted]	X		
[redacted]	[redacted]	X		
[redacted]	[redacted]	X		
[redacted]	[redacted]	X		
[redacted]	[redacted]	X		
[redacted]	[redacted]	X		
[redacted]	[redacted]	X		
[redacted]	[redacted]	X		
[redacted]	[redacted]	X		

Riepilogo votazione: 10 favorevoli (648,154 mil) - 0 contrari (0,000 mil) - 0 astenuti (0,000 mil).
Delibera approvata all'unanimità.

Punto 5° - Approvazione spesa per la potatura straordinaria delle piante adiacenti alla strada provinciale. (ordinaria amministrazione)
Il lavoro, su sollecitazione del Comune di Isola Vicentina è già stato eseguito dal giardiniere del condominio IL PAESAGGIO di Giovanni Mura, escluse le spese di smaltimento perchè le ramaglie sono state smaltite gratuitamente perchè caricate e portate via da un locale.

Punto 6° - Varie ed eventuali (ordinaria amministrazione)
L'assemblea informa che molte volte le porte d'entrata rimangono aperte e si chiede di verificare se è il caso di installare per sicurezza delle molle chiudiporta.
Alle ore 19.08 non avendo altri argomenti da trattare il Presidente dichiara chiusa l'Assemblea.

Il Presidente

[redacted signature]

Il segretario

[redacted signature]

ALLEGATO N° 53



Condominio
"ISOLA FELICE"
Via del Sagrato
Comune di Isola Vicentina (VI)



Rev. 00 del 28.12.2009

REGOLAMENTO CONDOMINIALE

PARTE I
DISPOSIZIONI GENERALI.

Art. 1 - Denominazione e ubicazione

Il condominio, oggetto del presente regolamento, è denominato "ISOLA FELICE".

Il condominio "ISOLA FELICE" sorge nel Comune di Isola Vicentina, Provincia di Vicenza in via del Sagrato civici dal n. 1 al n. 15; si compone di un edificio con tre vani scala e tre piani fuori terra. L'edificio fruisci di un'autorimessa interrata.

L'autorizzazione a costruire è stata rilasciata dal Comune di Isola Vicentina con D.I.A. n. 63/2006 n. prot. 6539 del 18 maggio 2006.

Il condominio è stato eretto in conformità ai progetti di cui alla concessione sopra indicata ed alle successive varianti in corso d'opera regolarmente approvate dalla Pubblica Amministrazione.

A completamento delle opere edilizie è stata presentata, al Comune di Isola Vicentina, istanza per l'ottenimento del certificato di abitabilità.

L'agibilità è stata rilasciata dal Comune di Isola Vicentina in data 21 dicembre 2009 con provvedimento n. AG/75/2009 n. 14367/29-10-2009 di Protocollo Generale.

Il condominio "ISOLA FELICE" risulta allibrato al N.C.E.U. del Comune di Isola Vicentina al Foglio 8, mappale 1419.

Art. 2 - Modifiche del Regolamento

Il presente regolamento è un Regolamento Contrattuale, sottoscritto da tutti gli acquirenti ed allegato a tutti gli atti pubblici di compravendita e con essi trascritto. Le clausole in esso contenute hanno valenza contrattuale ed ogni modifica è nulla.

Solo con il consenso e l'approvazione scritta di tutti i partecipanti al condominio "ISOLA FELICE" sono valide le modifiche apportate.

Art. 3 - Cose comuni del condominio "ISOLA FELICE"

Sono di proprietà comune ed indivisibile di tutti i Condomini partecipanti al condominio "ISOLA FELICE":

- 1) Il suolo su cui sorge L'edificio individuato al N.C.T. con il numero di mappale 1419 del foglio 8.
- 2) Le fondazioni ed i muri di sostegno.
- 3) I muri maestri, la struttura in cls. armato, nonché tutte le parti portanti del fabbricato.
- 4) Il tetto, le grondaie ed i pluviali; tutte le condotte orizzontali di raccolta e convogliamento delle acque piovane, anche se destinate a smaltire la pioggia caduta sui lastrici in uso esclusivo.
- 5) Le reti fognarie orizzontali sino all'innesto con i pozzetti di raccordo alla rete comunale.

- 6) La corsia manovra auto antistante i posti auto e singoli box.
- 7) Le rampe di collegamento tra l'autorimessa interrata e la sede stradale, nonché il collegamento con l'area scoperta, nonché la strada d'accesso alla rampa a partire dalla pubblica via.
- 8) I sistemi di chiusura dell'autorimessa, che delimitano l'accesso all'autorimessa, comprensivi di tutto l'impianto per l'apertura automatizzata.
- 9) L'impianto elettrico per l'illuminazione dell'autorimessa.
- 10) Tutti i sistemi (fori, bocche di lupo, cavedi, ecc.), di aerazione dell'autorimessa.

Sono comunque di proprietà comune anche tutti quegli impianti e parti elencate nell'Art. 1117 del Codice Civile e destinate all'uso comune, che in base ai titoli d'acquisto non risultino di proprietà singola ed esclusiva dei Condomini o della Opera Uno S.r.l. e non siano destinate all'uso comune.

Art. 4 Destinazione e uso delle cose comuni

Le autorizzazioni a costruire prevedono che le unità immobiliari facenti parte del condominio "ISOLA FELICE" abbiano la seguente destinazione urbanistica: piano terra commerciale, direzionale e residenziale; piani primo e secondo residenziale; piano interrato autorimesse e posti auto ad uso esclusivo.

Rimane facoltà della società Opera Uno S.r.l. di apportare modifiche anche di destinazione d'uso alle unità in proprietà.

I muri maestri, quelli di facciate, la struttura in c.a. ed i muri di tamponamento sono destinati in via primaria a sostenere le strutture dell'edificio, oltre che a delimitarne il perimetro ed a proteggerlo dagli agenti esterni e, in via secondaria, a sostenere condutture, tubi, fili e simili.

Ciascun Condomino è responsabile, a norma di legge, delle infrazioni al presente regolamento e dei danni recati alle cose comuni per fatto proprio o delle persone o animali o cose di cui deve rispondere.

Art. 5 - Stabilità delle strutture

E' vietato sottoporre le strutture sia delle parti comuni, che delle parti esclusive, a sollecitazioni superiori a quelle indicate dai tecnici che hanno progettato gli edifici.

Art. 6 - Varianti e modifiche negli edifici

E' vietato apportare varianti e/o modifiche all'edificio in condominio che, a giudizio del progettista, nonché dell'amministratore, possano alterare l'estetica o compromettere la struttura organica, ovvero la solidità o la stabilità di esso, o la sua armonia architettonica.

Art. 7 - Lavori per innovazioni e modifiche alle cose comuni

Sono vietate le innovazioni, nonché le modifiche delle cose comuni, di cui all'Art. 1102 Cod. Civ., non preventivamente autorizzate dall'Assemblea.

Le infrazioni a questo divieto comportano l'obbligo della riduzione in pristino delle cose modificate anche se non sia derivato pregiudizio agli interessi comuni.

Solo nel caso in cui i lavori abbiano carattere di urgenza, oltre che a risultare necessari, il Condomino può eseguirli, anche senza l'autorizzazione, ma ha l'obbligo di darne subito comunicazione all'amministratore.

In questo caso spetta al Condomino stesso il rimborso delle spese sostenute in deroga all'Art. 1134 Cod. Civ..

Art. 8 - Opere dannose alle parti comuni

I Condomini non possono eseguire, nella porzione di fabbricato di loro proprietà, opere che rechino danno alle cose comuni ed alle proprietà particolari.

Art. 8/a - Targhe, targhette ed insegne

Nelle aree e superfici interne ed esterne al complesso immobiliare è vietata, fuori dagli spazi e relative strutture a ciò appositamente destinati e stabiliti dal progettista del complesso immobiliare, l'installazione di targhe ed insegne per l'indicazione del nome, attività, professione o di qualsiasi altra legenda con diciture pubblicitarie.

L'installazione negli spazi consentiti dovrà comunque essere concordata con l'amministratore e dovrà tenere conto dei criteri di estetica e di decoro.

E' consentita alle sole attività commerciali l'installazione di insegne pubblicitarie, anche luminose, esclusivamente nel fascione sovrastante le singole vetrine ed utilizzando propria energia elettrica.

E' consentita l'applicazione, se uniforme a tutte le unità immobiliari, di targhe professionali a servizio di tutte le unità immobiliari destinate ad attività direzionale. Tali targhe potranno essere installate in apposito spazio nelle immediate vicinanze del portoncino d'ingresso alle singole entrate.

Insegne, targhe e targhette dovranno sempre essere mantenute in ordine.

Art. 9 - Innovazioni gravose o voluttuarie.

Per le innovazioni gravose o voluttuarie si applicano le norme di cui all'Art. 1121 Cod. Civ..

Art. 10 - Divieto di sopraelevazione.

La sopraelevazione dell'edificio è vietata.

PARTE II

OBBLIGHI DEI CONDOMINI SULLE COSE PROPRIE.

Art. 11 - Destinazione delle proprietà esclusive

La destinazione d'uso delle proprietà esclusive è quella risultante dalle autorizzazioni a costruire e, in quest'ambito, dal titolo.

Art. 12 - Uso delle parti esclusive

Ciascun partecipante può utilizzare la porzione di fabbricato di sua proprietà esclusiva nel

modo più utile e conveniente, purché siano evitate pregiudizievoli invadenze quali; molestie, immissioni, limitazioni al godimento, ecc..

Art. 13 - Manutenzione, ispezione e lavori nei locali di proprietà esclusiva

Ogni Condomino è obbligato ad eseguire i lavori e le riparazioni occorrenti agli Impianti di sua proprietà per mantenerli in efficienza, specie quando l'omissione di tali lavori possa danneggiare le proprietà di altri condòmini.

In particolare deve essere ottemperato a quanto previsto dal D.P.R. n. 412/93 per gli impianti autonomi di riscaldamento.

I Condomini proprietari di spazi esterni ad uso esclusivo avranno l'obbligo di mantenere la destinazione a giardino/cortile in maniera decorosa non modificandone la destinazione (es. ad orto), prevedendo inoltre un adeguato numero di sfalci dell'erba. Sarà cura dell'amministratore, in caso di problemi igienico-sanitari, sollecitare la manutenzione degli spazi ad uso esclusivo, ricorrendo a richiami scritti e, qualora lo ritenesse opportuno, a far eseguire direttamente le operazioni di ripristino addebitando al proprietario del verde tutte le spese sostenute.

I Condòmini, a semplice richiesta dell'amministratore, devono consentire che all'interno dei locali di loro proprietà si eseguano, con i dovuti riguardi, ispezioni e lavori di riparazione alle parti comuni ed a quelle di altri Condòmini.

E' consentito al condominio ed ai Condòmini collocare tubazioni e linee elettriche, telefoniche, condutture o altro lungo le pareti comuni o lungo quelle di proprietà privata nell'interesse del condominio e dei Condòmini, quando ciò si renda necessario o per rendere funzionali gli impianti, tutto ciò a discrezione dell'amministratore.

L'esecuzione di tali lavori verrà compiuta col necessario riguardo, in modo da recare il minor incomodo.

I locali ove i lavori vengano eseguiti devono essere rimessi sollecitamente in pristino stato, a cura ed a spese del condominio.

Art. 14 - Divieti

Tutti i Condòmini, e per essi gli Inquilini, devono osservare le norme di buon vicinato con reciproca tolleranza e reciproco rispetto, evitando ogni motivo di molestia e disturbo agli altri.

E' vietato ad ogni Condomino e Inquilino:

- 1) qualsiasi uso contrario alla tranquillità, alla sicurezza, all'igiene, alla decenza dell'edificio.
- 2) Turbare la quiete dei confinanti con qualsiasi mezzo che possa arrecare disturbo.
- 3) Occupare od Ingombrare con costruzioni provvisorie e con oggetti mobili di qualsivoglia specie, gli androni, le scale, i pianerottoli, la corsia manovra auto ed in genere i locali e gli spazi comuni, salvo decisione diversa dell'assemblea. L'occupazione è tuttavia ammessa, previa comunicazione all'amministratore, quando si debbano eseguire i lavori nei locali dei singoli Condòmini; nel qual caso essa deve essere limitata allo spazio ed al tempo strettamente indispensabile e non deve impedire l'uso delle cose stesse da parte degli altri Condòmini, ed a ultimazione dell'occupazione dovrà essere eseguita un'accurata pulizia.

- 4) Gettare o abbandonare immondizie o qualsiasi oggetto nei vani e spazi comuni, negli ascensori, nell'area scoperta, nelle corsie di manovra auto e nelle aree a parcheggio.
- 5) Sostare o parcheggiare l'auto od altri mezzi sulla corsia manovra auto, sulla rampa e sulle aree non destinate a parcheggio.
- 6) Schiamazzare nei luoghi comuni.
- 7) Deposare, anche temporaneamente, biciclette, moto o simili nei luoghi di proprietà comune se non negli spazi ad essi riservati.
- 8) Installare macchine che possano recare disturbo o molestia agli altri Coinquilini, e ciò ai sensi dell'Art. 844 Cod. Civ.; tutte le macchine dovranno essere isolate acusticamente e schermate elettricamente secondo le modalità tecniche previste dal costruttore.
- 9) Lasciare aperti i portoni d'accesso agli androni, le porte resistenti al fuoco di comunicazione con autorimessa interrata e tutte le porte di comunicazione con le scale.
- 10) Tenere nei propri locali animali che possano arrecare molestie al vicinato.
- 11) Applicare, anche all'interno, scritte, targhe o insegne sui vetri delle finestre.
- 12) Lavare le auto su qualsiasi spazio condominiale e privato.
- 13) Installare qualsiasi elettrodomestico all'interno delle aree interrate.
- 14) Accedere alle autorimesse con autovetture alimentate a gas metano o g.p.l..

Art. 15 - Disposizioni comportamentali obbligatorie

I Condòmini, i familiari ed i collaboratori dovranno accedere alle abitazioni senza recare disturbo o molestia agli altri Inquilini.

L'eventuale desiderio di installare sulla sommità dell'edificio aerei radiotelevisivi, dovrà essere partecipato preventivamente all'amministratore del condominio. Medesima disposizione vale per le antenne ricetrasmittenti, ponti radio, e antenne paraboliche.

Le richieste saranno sottoposte all'assemblea di condominio che, se le approverà, né stabilirà il canone annuo.

Nel rispetto degli obblighi sanciti dall'Art. 11 del D.P.R. 412/930, "l'occupante" dovrà affidare la manutenzione dell'impianto autonomo di riscaldamento, a persona o ditta abilitata che, dopo il collaudo, ogni due anni dovrà effettuare le verifiche ed annotarle sul "libretto d'impianto" che avrà la stessa durata della caldaia.

Inoltre al fine di rendere omogeneo l'aspetto architettonico e compositivo dei prospetti del condominio si stabilisce che le tende parasole da porre in opera sulle terrazze siano approvate all'unanimità possibilmente nella prima riunione condominiale.

Sulla sommità dell'edificio e sulle facciate non possono essere installate insegne pubblicitarie, né antenne televisive, né parabole, né gruppi condensanti. (salvo quanto già predisposto in fase di progettazione e/o realizzazione dell'edificio).

I gruppi condensanti degli impianti di condizionamento autonomi non possono superare la quota del parapetto del terrazzino dove sono predisposti gli attacchi.

Al di fuori delle finestre e oltre il parapetto, nonché a quota superiore dello stesso, non possono essere sciorinati i panni, né stesa la biancheria ad asciugare;

Le appliques delle facciate, già collegate con l'impianto elettrico delle singole unità immobiliari, sono quelle scelte in fase di realizzazione dell'edificio, non è ammesso sostituirle con altro tipo.

Ove sorga motivo di reclamo o di lagnanza o vi siano desideri da esporre, i Sigg. Condomini dovranno rivolgersi all'amministratore, solo per iscritto.

Art. 16 - Responsabilità dei Condòmini per danni alle cose comuni

Ciascun Condomino è responsabile, a norma di legge, dei danni alle cose e impianti per fatto proprio o delle persone di cui deve rispondere, in particolare per i propri Locatari.

Art. 17 - Obblighi speciali del Condomino

Il Condomino s'intende domiciliato, nei rapporti con il condominio, nell'unità immobiliare da lui acquistata nel fabbricato stesso, qualora non abbia notificato all'amministratore il suo domicilio.

Ciascun Condomino è tenuto a comunicare all'amministratore le generalità e l'indirizzo di coloro che vantano sulla sua unità immobiliare un diritto di usufrutto, di uso, di locazione finanziaria, leasing od altro.

Ogni Condomino, nel caso loci la propria unità immobiliare, deve far conoscere all'amministratore le generalità del conduttore, al quale dovrà imporre l'osservanza delle norme del presente regolamento, soprattutto ai fini di una tranquilla e normale convivenza.

Il Condomino che conceda in locazione la propria unità immobiliare per un uso vietato dalle leggi o dal presente regolamento, è ritenuto responsabile per fatto proprio di ogni conseguenza che ne derivi, ed è tenuto a rettificare sollecitamente il rapporto locativo ed ad indennizzare il danno subito al condominio ed ai Condòmini nella misura che verrà determinata.

Il Condomino che alieni la propria unità immobiliare è tenuto ad obbligare l'acquirente a osservare il presente regolamento, che dovrà essere richiamato nell'atto di compravendita, ed a far pervenire sollecitamente all'amministratore la comunicazione dell'avvenuto trasferimento con le generalità e indirizzo del nuovo Condomino, ed eventualmente con una copia o un estratto del relativo atto di compravendita.

PARTE III
RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Art. 18 - Partecipazione alle spese

La rinuncia a qualsiasi servizio non è ammessa per nessun motivo, per cui ogni Condomino deve contribuire con la propria quota alle spese ordinarie, straordinarie, di conservazione e di gestione, nessuna esclusa.

Poiché l'amministrazione del Condominio è terza nel rapporto di locazione, e non ha di conseguenza nessun potere per esigere dal locatario il versamento delle quote condominiali, unico responsabile dei versamenti delle spese condominiali è il Condomino Locatore, questo anche

se, per soddisfare le esigenze del Condomino Locatore, l'amministrazione condominiale inoltrasse le richieste al Conduttore.

Art. 19 - Spese inerenti le parti e servizi comuni indivisibili

Le spese di conservazione, di esercizio e di manutenzione straordinaria ed ordinaria delle cose comuni e destinate ad uso comune, nonché quelle per i servizi comuni, cose ed impianti e quelle per l'assicurazione e l'amministrazione, saranno ripartite fra tutti i Condòmini in proporzione alla quota corrispondente al valore della proprietà di ciascuno, salvo quanto di diverso sia stabilito negli articoli seguenti.

Sono pure comprese in questo gruppo le spese ritenute necessarie per innovazioni alle cose comuni deliberate dall'assemblea con le norme dell'Art. 1120 del Cod. Civ. e quelle che, avendo carattere di urgenza, sono rimborsabili al Condomino che le ha anticipate.

Art. 20 - Spese per assicurazione immobile

L'amministrazione del condominio, provvederà ad assicurare l'edificio contro i danni dell'incendio, del fulmine e dello scoppio, oltre che per la responsabilità civile verso terzi; il premio sarà ripartito in base alla Tabella "A" (millesimi generali dell'intero fabbricato).

Nel caso in cui le varie unità immobiliari siano già assicurate con polizze "Globale Fabbricati", per ottemperare alle esigenze del leasing, e se la sommatoria dei valori assicurati è superiore al valore di ricostruzione dell'intero edificio, solo l'assemblea, con la maggioranza relativa prevista dal 2° comma dell'Art. 1136 del Cod. Civ., deciderà se stipulare una polizza condominiale.

Se sarà stipulata una polizza condominiale, l'indennità relativa al deperimento dell'immobile dovrà essere reimpiegata nella ricostruzione; a tale fine il pagamento di essa deve essere vincolato a favore del condominio.

Ove l'indennità riscossa sia inferiore alla somma occorrente per la ricostruzione, tutti i Condòmini concorreranno ad integrarla in ragione delle rispettive quote millesimali di proprietà - Tabella A.

L'eventuale eccedenza dell'indennità sarà ripartita fra i Condòmini nello stesso modo.

Il pagamento dell'indennità relativa alle cose di proprietà del singolo Condomino è riservata al medesimo.

Il Condominio potrà essere inoltre assicurato contro il rischio della responsabilità civile verso i terzi e gli infortuni del personale addetto al lavoro di pulizia.

Il premio annuo sarà ripartito tra tutti i Condòmini in base ai millesimi di proprietà.

Art. 21 - Ripartizione spese per la fognatura e impianto di aggottamento

Le spese per la conservazione e la manutenzione della rete fognaria orizzontale sia interna, che esterna al fabbricato e quelle per l'esercizio, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti di aggottamento, saranno ripartite in base alle Tabelle A allegate al presente regolamento.

Art. 22 - Ripartizione spese per l'uso degli ascensori

Le spese di gestione e di manutenzione ordinaria e straordinaria degli ascensori saranno ripartite tra i Condòmini utenti applicando Tabelle C redatte per ogni singolo vano ascensore.

Art. 23 - Ripartizione spese per la ricostruzione delle scale

Gli androni, le scale, i pianerottoli ai vari piani e le parti accessorie che si riferiscono alle pareti,intonaci, rivestimenti, opere di marmo, ecc., appartengono a tutti i Condòmini utenti, le relative spese di ricostruzione e manutenzione straordinaria sono a carico di detti Condòmini e saranno suddivise ai sensi dell'Art. 1124 del Cod. Civ., applicando le Tabelle B redatte per ogni singolo vano scale.

Art. 24 - Ripartizione spese manutenzione ordinaria, pulizia e illuminazione scale e impianto citofonico

Le spese di pulizia ordinaria, luce scale e normale manutenzione, nonché quelle per l'impianto citofonico e apriportone, vanno ripartite fra tutti i Condòmini interessati all'uso in base alle quote millesimali indicate nelle allegate Tabelle millesimali pertinenziali.

Art. 25 - Spese manutenzione e ricostruzione terrazze e lastrici solari

Le spese per la manutenzione straordinaria, nonché l'impermeabilizzazione dei lastrici solari di copertura in uso esclusivo saranno ripartite in ottemperanza a quanto sancito dall'art. 1.126 del Cod. Civ..

Art. 26 - Spese straordinarie aree scoperte in uso esclusivo

Le spese per la manutenzione straordinaria delle aree al piano terra in uso esclusivo e la loro ricostruzione ed impermeabilizzazione, sono ripartite 1/3 (un terzo), tra tutti i condominii in base ai millesimi indicati nella Tabella A, 1/3 (un terzo), tra i proprietari dell'autorimessa interrata sottostante ed 1/3 (un terzo), a carico di chi ha l'uso esclusivo di tale area, salvo non sia possibile accertare che le cause dell'inconveniente siano riconducibili a chi le ha provocate, che di conseguenza ne subirà gli oneri.

Art. 27 - Manutenzione e ricostruzione dei solai e divisori tra le unità immobiliari confinanti

Le spese di manutenzione e di conservazione dei solai vanno ripartite a norma dell'Art. 1125 del Cod. Civ., cioè in parti uguali tra i proprietari dei due ambienti sovrapposti.

Quelle dei muri divisori tra due unità immobiliari, sono a carico al 50% (cinquanta per cento), dei proprietari confinanti.

PARTE IV

AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

Art. 28 - L'Amministratore

A sensi dell'Art. 1129 del Cod. Civ. l'assemblea, validamente costituita, nominerà un amministratore. Sino a tale nomina, la società Opera Uno S.r.l. si riserva il diritto di nominare un amministratore, in nome e per conto dei futuri Condòmini.

L'amministratore potrà essere revocato in qualsiasi tempo dall'assemblea; anche le sue dimissioni potranno essere presentate in qualsiasi momento. Potrà essere revocato dai Magi-

strato se per due anni non presenterà il rendiconto della sua amministrazione.

Comunque l'amministratore rimarrà in carica sino a quando non verrà nominato un sostituto.

Art. 29 - Compiti dell'Amministratore.

L'amministratore provvede alle spese ordinarie di custodia, di nettezza e illuminazione del condominio, ed in genere alle spese per il funzionamento dei servizi e degli impianti comuni, nonché per la manutenzione ordinaria delle parti comuni; al pagamento del mensile all'eventuale personale dipendente, al loro eventuale licenziamento o assunzione.

L'amministratore, dopo il primo anno di gestione, compila il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno, secondo i criteri stabiliti dal presente regolamento.

Tale preventivo sarà sottoposto all'esame dell'assemblea dei Condòmini, ed entro 15 (quindici) giorni dall'approvazione da parte di essa, ciascun Condomino è tenuto a versare la propria quota di contributo destinata a costituire il fondo comune per le spese di ordinaria gestione, secondo le modalità stabilite dall'assemblea stessa.

Analogamente l'amministratore deve compilare e sottoporre all'assemblea per l'approvazione, il preventivo e relativo riparto delle spese per opere di carattere straordinario deliberate dall'assemblea stessa. La quota di contributo risultante a debito di ciascun Condomino deve essere versata nel termine di cui al comma precedente.

L'Amministratore inoltre provvede:

- 1) all'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea, alla loro comunicazione ai Condòmini assenti, nei casi previsti dalla Legge, nonché ad assicurare l'osservanza del regolamento.
- 2) Alla riscossione dei contributi, delle eventuali rendite, delle indennità di assicurazione, al pagamento delle spese alle rispettive scadenze, sino a quando la cassa del condominio lo consentirà.
- 3) A dirimere, se possibile, le eventuali divergenze tra i Condòmini.
- 4) Agli atti che abbiano per scopo la conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni, comprese le azioni possessorie, di denuncia di nuova opera e di danno temuto.

Le norme date dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri, ed in particolare per il miglior uso delle cose comuni, sono obbligatorie per tutti i Condòmini ed i loro Locatari, salvo il ricorso all'assemblea da parte del Condomino che si ritiene leso.

Art. 30 - Documenti dell'Amministrazione

L'amministratore deve tenere:

- 1) il registro dei verbali;
- 2) i fogli cassa di entrata ed uscita della gestione in corso;
- 3) l'elenco dei proprietari con l'indicazione del domicilio o della residenza, l'indicazione dell'unità immobiliare posseduta;
- 4) gli estremi del titolo di acquisto per ogni Condomino (se forniti);

5) un tipo planimetrico dei piani dell'immobile.

Quanto indicato alle lettere 1) e 2) deve essere estensibile a ciascun Condomino presso gli uffici dell'amministratore, nei cinque giorni precedenti le assemblee.

Art. 31 - Rendiconto

L'amministratore, a fine di ciascun esercizio, deve rendere il conto della sua gestione all'assemblea.

Nei cinque giorni che precedono l'assemblea il Condomino che lo desidera può, previo preavviso telefonico, prendere visione presso gli uffici dell'amministratore di tutte le pezze giustificative richiamate nel rendiconto.

L'amministratore uscente deve consegnare al successore, o al Presidente dell'ultima assemblea di condominio, ritirandone ricevuta, tutti i documenti, gli atti ed i valori dell'amministrazione e liquidare la sua posizione economica in dare e avere, indipendentemente da eventuali contestazioni in corso nel condominio.

Deve invece trattenere le fatture e le pezze giustificative dei rendiconti da lui redatti e approvati dall'assemblea.

Art. 32 - Chiusura di gestione

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno al 31 dicembre.

Art. 33 - Morosità

Il Condomino è costituito in mora, senz'uopo di previa intimazione, per il solo fatto del mancato pagamento della propria quota alla scadenza stabilita.

Ogni versamento, anche se accettato, non può essere imputato che alla rata più antica.

Nei confronti del Condomino moroso l'amministratore, oltre a quanto sopra precisato, dovrà attenersi, per quanto possibile, a quanto previsto dall'ultimo comma del già citato art. 63 Disp. Att. Cod. Civ. (sospensione servizi comuni).

In attesa del recupero delle somme dovute coattivamente dal Condomino moroso, l'amministratore deve chiedere a tutti i Condomini le singole quote, che saranno restituite solo quando il Decreto Ingiuntivo sarà andato a buon fine.

Art. 34 - Rappresentanza legale

L'amministratore ha la rappresentanza legale del condominio a norma dell'Art. 1131 del Cod. Civ..

Art. 35 - Convocazione Assemblea

L'assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre i 180 (centottanta) giorni dalla chiusura dell'anno finanziario, per l'esame e per l'approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo, ed in via straordinaria quando l'amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuta richiesta scritta e motivata da almeno due Condomini che rappresentino almeno 1/6 (un sesto), del valore dell'edificio.

L'assemblea è convocata a cura dell'amministratore mediante avviso individuale da inviare

almeno cinque giorni prima della data fissata.

L'avviso deve indicare il luogo, il giorno e l'ora dell'assemblea, le materie da sottoporre alla deliberazione dell'assemblea e la data dell'eventuale riunione in seconda convocazione da fissare a norma dell'Art. 1136 del Cod. Civ..

L'assemblea può essere convocata ad iniziativa di ciascun Condomino, quando manca l'amministratore, osservato beninteso il disposto del presente articolo comma 2 e 3.

Analogamente si procede nel caso in cui l'amministratore non provveda alla convocazione dell'assemblea straordinaria entro dieci giorni dalla richiesta di cui al 1° comma di questo articolo.

I convenuti all'assemblea ordinaria e straordinaria, trascorsi quindici minuti dall'ora fissata, nomineranno di volta in volta un Presidente ed un Segretario, scegliendoli tra i partecipanti.

Art. 36 - Le deleghe

Ogni Condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'Assemblea da altre persone, anche se estranee al condominio, con delega scritta anche in calce alla convocazione; la delega trasmessa via fax è valida.

I singoli Condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto cose o servizi alla cui conservazione o gestione non abbiano interesse.

Devono astenersi altresì qualora le deliberazioni riguardino i rapporti di fornitura o gestione tra di essi ed il Condominio, nel rispetto comunque di quanto previsto dall'art. 1136 del Cod. Civ..

Art. 37 - L'Assemblea

La validità della costituzione dell'assemblea, ai sensi dell'Art. 1136 del C.C., si accerta al principio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata, anche se la discussione delle materie poste all'ordine del giorno venga prorogata al giorno successivo, quando ne siano stati avvertiti i Condomini nell'avviso di convocazione.

Art. 38 - Verbale

Delle deliberazioni dell'Assemblea si redige il verbale il quale deve contenere:

- 1) il luogo, la data e l'ora della adunanza e l'ordine del giorno;
- 2) il cognome e il nome dei Condomini intervenuti o dei loro rappresentanti, con l'indicazione del valore delle rispettive quote millesimali;
- 3) il cognome e nome dei Condomini assenti e le rispettive carature millesimali;
- 4) la scelta del Presidente e del Segretario e la constatazione della regolarità dell'Assemblea;
- 5) un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna delibera;
- 6) qualunque dichiarazione, in forma sintetica, di cui si richieda l'inserzione.

Il verbale deve essere firmato dal Presidente e dai Segretari e sarà poi trascritto in apposito registro, che rimarrà a disposizione dei Condomini presso lo studio dell'amministratore.

Copia conforme del verbale deve essere rilasciata dall'amministratore al Condomino che ne faccia richiesta e ne paghi la spesa.

Art. 39 - Notifiche

Le comunicazioni delle deliberazioni ai Condòmini assenti, prescritte dall'art. 1136 Cod. Civ., nonché l'avviso di convocazione della Assemblea, prescritta dall'art. 66 delle Disp. Att. Cod. Civ., devono farsi dall'amministratore per lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

In caso di urgenza é consentita la comunicazione mediante lettera a mano con ritiro di dichiarazione di ricevuta.

Art. 40 - Assemblea ordinaria

L'Assemblea ordinaria delibera:

- 1) sulle eventuali modifiche del regolamento di condominio, ferme a favore del singolo Condòmino le disposizioni dell'Art. 1138 del Cod. Civ. e Art. 69 delle Disposizioni di Attuazione del Cod. Civ., esteso anche alla modifica dei millesimi d'uso per la ripartizione delle spese di gestione;
- 2) sulla nomina dell'amministratore e sulla sua revoca;
- 3) sul rendiconto di gestione dell'anno precedente, sulla regolarità dell'annesso progetto di ripartizione delle spese, sul bilancio preventivo, sia per quanto concerne l'entità delle spese, che dei criteri di ripartizione;
- 4) sulle eventuali rendite dei beni comuni;
- 5) sulle spese di carattere straordinario;
- 6) sulle norme alle quali tutti i condòmini devono attenersi a tutela della reciproca tranquillità, del buono stato delle cose comuni e del decoro dell'edificio.
- 7) Spetta inoltre all'assemblea di deliberare su ogni altro eventuale argomento riguardante l'amministrazione, la conservazione ed il godimento delle cose comuni.

I documenti giustificativi del bilancio consuntivo devono essere posti a disposizione dei Condòmini per ogni opportuno controllo nei cinque giorni precedenti l'Assemblea ordinaria, presso l'amministrazione.

Art. 41 - Deliberazioni dell'Assemblea

Le deliberazioni saranno valide se approvate con la maggioranza stabilita dall'art. 1136 del Cod. Civ. a seconda dell'oggetto da deliberare.

41.1 Saranno approvate con la maggioranza normale in prima convocazione, con la metà più uno dei presenti e non meno della metà del valore dell'edificio ed in seconda convocazione, con un terzo dei partecipanti al Condominio e non meno di un terzo del valore dell'edificio, le deliberazioni riguardanti i seguenti argomenti:

- rendiconto annuale dell'amministrazione;
- impiego degli eventuali residui attivi della gestione;
- ripartizione delle spese tra i vari Condòmini;
- preventivo delle spese per le opere di manutenzione straordinaria e costituzione del fondo speciale occorrente;
- uso diverso delle unità immobiliari dei singoli Condòmini;
- quant'altro non è compreso negli argomenti per cui occorre una maggioranza speciale.

41.2 Saranno approvate a maggioranza (sia in prima che in seconda convocazione) con la metà più uno dei presenti, purché rappresentino non meno della metà del valore dell'edificio,

le deliberazioni riguardanti i seguenti argomenti:

- nomina e revoca dell'amministratore;
- liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore;
- riparazioni straordinarie di notevole entità;
- ricostruzione dell'edificio quando questo sia perito per una parte inferiore ai $\frac{3}{4}$ del suo valore.

41.3 Saranno approvate con la maggioranza speciale, ovvero con la maggioranza dei due terzi dei partecipanti al condominio ed i due terzi (667 millesimi) del valore millesimale dell'edificio, le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal 1° comma dell'Art. 1120 Cod. Civ..

41.4 Saranno approvate con l'unanimità dei partecipanti al condominio le deliberazioni riguardanti i seguenti argomenti sia in prima che in seconda convocazione:

- modifiche del presente regolamento che implicino variazioni nei diritto costitutivi o acquisiti sulle cose o sui servizi comuni;
- modifiche del regolamento di condominio inerenti i valori proporzionali alle varie quote, quando occorre correggere errori o quando per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, è venuto notevolmente ad alterarsi il rapporto originario tra i valori proporzionali suddetti;
- la determinazione di interessi moratori superiori di quattro punti al tasso bancario;
- ricostruzione dell'edificio quando esso sia perito totalmente o per una parte superiore ai $\frac{3}{4}$ del suo valore.

Art. 42 - Incapacità dell'Assemblea di deliberare

Se l'assemblea non riesce a costituirsi né in prima, né in seconda convocazione, o se, pur essendosi regolarmente costituita, non riesce a raggiungere le volute maggioranze per deliberare come prescritto dal precedente articolo, si applicherà la disposizione dell'Art. 1105 del C.C. che autorizza ciascun partecipante a ricorrere all'autorità giudiziaria affinché provveda sull'argomento in Camera di Consiglio.

Art. 43 - Sospensione servizi

In caso di mora nel pagamento dei contributi, che si sia protratta per un semestre, l'Amministratore è autorizzato a sospendere al Condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato.

Art. 44 - Rinvio alla Legge

Per quanto non è disposto dal presente regolamento e per quanto è in contrasto come le norme in esso contenute, valgono le disposizioni del Codice Civile e delle Leggi relative alle locazioni e dei Condomini degli edifici.

Art. 45 - Allegati

Fanno parte integrante del presente regolamento di condominio sia le allegate tabelle dei millesimi di proprietà, quelle d'uso per i vari criteri di suddivisione nonché copia dell'elaborato planimetrico catastale con l'indicazione di tutte le unità immobiliari.

TABELLE A - A1 - A2 - A3 PROPRIETÀ' (allegati n.1, 2, 3 e 4)

Valori in millesimi e millesimi di Proprietà sulle parti comuni a tutte (o in parte) le unità immobiliari componenti l'intero edificio e piano interrato.

Tabelle per la ripartizione delle spese di manutenzione delle parti comuni a tutti i Condomini e del B.C.N.C., per la ripartizione delle spese di amministrazione e di assicurazione.

TABELLE B1 - B2 - B3 SCALE (allegati n. 5, 6 e 7)

Per la ripartizione delle spese di manutenzione dell'atrio, vano scala e sottoscala, disimpegni ai piani, di illuminazione e pulizia delle scale e vani comuni.

TABELLE C1 - C2 - C3 ASCENSORI (allegati n. 8, 9 e 10)

Per la ripartizione delle spese di gestione e manutenzione degli ascensori.

INTERVENTO COSTRUTTIVO

Condominio " ISOLA FELICE "

Via Marconi - Comune di Isola Vicentina (VI)

**TABELLA A - MILLESIMI DI PROPRIETA' GENERALE
INTERO COMPLESSO EDILIZIO**

Destinazione unità	numero progetto	sub catastale	MILLESIMI DI PROPRIETA'	
App.ti scala A	A1	23	15,430	
	A2	27	14,958	
	A3	26	14,749	
	A4	25	22,808	
	A5	24	16,603	
	A6	36	17,375	
	A7	39	30,471	
	A8	38	19,078	
	A9	37	28,138	
App.ti scala B	B3	15	32,969	
	B4	14	9,154	
	B5	31	11,290	
	B6	30	17,313	
	B7	29	27,841	
	B8	28	33,599	
	B9	43	26,577	
	B10	42	20,286	
	B11	41	31,663	
	B12	40	35,416	
	App.ti scala C	C1	19	10,069
		C2	20	15,341
C3		18	33,046	
C4		17	13,718	
C5		20	10,838	
C6		35	12,698	
C7		33	29,320	
C8		32	16,787	
C9		46	13,042	
C10		47	15,104	
C11		45	31,799	
C12		44	18,590	

Allegato n. 1 - TABELLA "A"

App.ti "esterni"	E1	13	22,480	
	E2	21	44,605	
	E3	22	27,314	
Spazi comm.li/direz.	n1	12	45,252	
	n2-3-4	11	84,591	
	B1	84	17,573	
	B2	85	24,652	
Autorimesse	g4	51	0,619	
	g5	52	0,619	
	g6	53	3,288	
	g7	54	3,233	
	g8	55	3,255	
	g9	56	3,255	
	g10	57	3,255	
	g11	58	3,134	
	g12	59	3,109	
	g13	60	3,109	
	g14	61	3,313	
	g17	81	2,656	
	g18	80	3,052	
	g19	79	3,421	
	g20	78	3,946	
	g21	77	3,502	
	g22	76	3,520	
	g23	75	3,530	
	g24	70	0,653	
	g25	71	0,611	
	g26	72	0,606	
	g27	73	0,700	
	g28	74	0,626	
	g29	69	2,740	
	g30	68	4,153	
	g31	67	3,930	
	g32	66	4,003	
	g33	65	3,512	
	g34	64	3,259	
	g35	63	3,228	
	g36	62	2,807	
	Posti auto	p1	48	0,539
		p2	49	0,547

Allegato n. 1 - TABELLA "A"

p3	50	0,629
p15	83	0,534
p16	82	0,570
TOTALE MILLESIMI		1.000,000

INTERVENTO COSTRUTTIVO

Condominio " ISOLA FELICE "

Via Marconi - Comune di Isola Vicentina (VI)

TABELLA A1 - MILLESIMI DI PROPRIETA' UNITA'

IMMOBILIARI FUORI TERRA (alloggi + spazi comm.li e direz.li)

Destinazione unità	numero progetto	sub catastale	MILLESIMI DI PROPRIETA'	
App.ti scala A	A1	23	16,909	
	A2	27	16,392	
	A3	26	16,162	
	A4	25	24,994	
	A5	24	18,195	
	A6	36	19,040	
	A7	39	33,392	
	A8	38	20,907	
	A9	37	30,835	
App.ti scala B	B3	15	36,129	
	B4	14	10,032	
	B5	31	12,372	
	B6	30	18,972	
	B7	29	30,509	
	B8	28	36,819	
	B9	43	29,125	
	B10	42	22,230	
	B11	41	34,698	
	B12	40	38,810	
	App.ti scala C	C1	19	11,035
		C2	20	16,811
C3		18	36,213	
C4		17	15,033	
C5		20	11,877	
C6		35	13,915	
C7		33	32,130	
C8		32	18,396	
C9		46	14,292	
C10		47	16,551	
C11		45	34,846	
C12		44	20,371	

Allegato n. 2 - TABELLA "A1"

App.ti "esterni"	E1	13	24,634
	E2	21	48,880
	E3	22	29,932
Spazi comm.li/direz.	n1	12	49,589
	n2-3-4	11	92,699
	B1	84	19,258
	B2	85	27,015

TOTALE MILLESIMI

1.000,000

INTERVENTO COSTRUTTIVO

Condominio " ISOLA FELICE "

Via Marconi - Comune di Isola Vicentina (VI)

TABELLA A2 - MILLESIMI DI PROPRIETA' UNITA'

IMMOBILIARI PIANO INTERRATO (autorimesse + posti auto)

Destinazione unità	numero progetto	sub catastale	MILLESIMI DI PROPRIETA'
Autorimesse	g4	51	7,076
	g5	52	7,076
	g6	53	37,595
	g7	54	36,966
	g8	55	37,218
	g9	56	37,218
	g10	57	37,218
	g11	58	35,833
	g12	59	35,544
	g13	60	35,544
	g14	61	37,884
	g17	81	30,370
	g18	80	34,895
	g19	79	39,115
	g20	78	45,116
	g21	77	40,039
	g22	76	40,242
	g23	75	40,363
	g24	70	7,468
	g25	71	6,983
	g26	72	6,928
	g27	73	8,008
	g28	74	7,153
	g29	69	31,327
	g30	68	47,484
	g31	67	44,934
	g32	66	45,763
	g33	65	40,153
	g34	64	37,256
	g35	63	36,910
	g36	62	32,091

Allegato n. 3 - TABELLA "A2"

Posti auto	p1	48	6,159
	p2	49	6,256
	p3	50	7,196
	p15	83	6,100
	p16	82	6,517
TOTALE MILLESIMI			1.000,000

INTERVENTO COSTRUTTIVO
 Condominio " ISOLA FELICE "
 Via Marconi - Comune di Isola Vicentina (VI)

TABELLA A3 - MILLESIMI DI PROPRIETA' UNITA'
 IMMOBILIARI A DESTINAZIONE COMMERCIALE E DIREZIONALE

Destinazione unità	numero progetto	sub catastale	MILLESIMI DI PROPRIETA'
Spazi comm.li/direz.	n1	12	262,988
	n2-3-4	11	491,614
	B1	84	102,129
	B2	85	143,269

TOTALE MILLESIMI

1.000,000

INTERVENTO COSTRUTTIVO
 Condominio " ISOLA FELICE "
 Via Marconi - Comune di Isola Vicentina (VI)

TABELLA B1 - MILLESIMI DI PROPRIETA'
 VANO SCALA "A" - SUB 8 (alloggi A ed alloggio E1)

Destinazione unità	numero progetto	sub catastale	MILLESIMI DI PROPRIETA'
App.ti scala A	A1	23	81,654
	A2	27	80,487
	A3	26	79,969
	A4	25	99,908
	A5	24	84,557
	A6	36	108,206
	A7	39	140,608
	A8	38	112,419
	A9	37	134,835
App.ti "esterni"	E1	13	77,357

TOTALE MILLESIMI

1.000,000

INTERVENTO COSTRUTTIVO
 Condominio " ISOLA FELICE "
 Via Marconi - Comune di Isola Vicentina (VI)

TABELLA B2 - MILLESIMI DI PROPRIETA'
 VANO SCALA "B" - SUB 9 (alloggi B e uffici B1 E B2)

Destinazione unità	numero progetto	sub catastale	MILLESIMI DI PROPRIETA'	
App.ti scala B	B3	15	78,006	
	B4	14	36,708	
	B5	31	61,244	
	B6	30	71,688	
	B7	29	89,946	
	B8	28	99,930	
	B9	43	108,588	
	B10	42	97,678	
	B11	41	117,408	
	B12	40	123,915	
	Spazi direzionali	B1	84	51,307
		B2	85	63,583

TOTALE MILLESIMI

1.000,000

INTERVENTO COSTRUTTIVO

Condominio " ISOLA FELICE "

Via Marconi - Comune di Isola Vicentina (VI)

TABELLA B3 - MILLESIMI DI PROPRIETA'

VANO SCALA "C" - SUB 10 (alloggi C ed alloggi E2 e E3)

Destinazione unità	numero progetto	sub catastale	MILLESIMI DI PROPRIETA'
App.ti scala C	C1	19	36,457
	C2	20	45,475
	C3	18	75,764
	C4	17	42,699
	C5	20	57,003
	C6	35	60,185
	C7	33	88,621
	C8	32	67,180
	C9	46	80,003
	C10	47	83,531
	C11	45	112,092
	C12	44	89,494
App.ti "esterni"	E2	21	95,538
	E3	22	65,959

TOTALE MILLESIMI

1.000,000

INTERVENTO COSTRUTTIVO

Condominio " ISOLA FELICE "

Via Marconi - Comune di Isola Vicentina (VI)

**TABELLA C2 - MILLESIMI DI PROPRIETA' PER LE UNITA'
CHE UTILIZZANO L'ASCENSORE DELLA SCALA "B" SUB 9**

Destinazione unità	numero progetto	sub catastale	MILLESIMI DI PROPRIETA'
App.ti scala B	B3	15	65,230
	B4	14	28,144
	B5	31	45,358
	B6	30	54,738
	B7	29	71,133
	B8	28	80,099
	B9	43	83,054
	B10	42	73,257
	B11	41	90,974
	B12	40	96,817
Spazi comm.li/direz.	B1	84	41,255
	B2	85	52,278
Autorimesse	g17	81	18,025
	g19	79	19,216
	g20	78	20,034
	g21	77	19,342
	g22	76	19,370
	g32	66	20,122
	g33	65	19,358
	g34	64	18,963
	g35	63	18,916
Posti auto	p1	48	14,728
	p3	50	14,869
	p15	83	14,720
TOTALE MILLESIMI			1.000,000

INTERVENTO COSTRUTTIVO

Condominio " ISOLA FELICE "

Via Marconi - Comune di Isola Vicentina (VI)

TABELLA C3 - MILLESIMI DI PROPRIETA' PER LE UNITA'
CHE UTILIZZANO L'ASCENSORE DELLA SCALA "C" SUB 10

Destinazione unità	numero progetto	sub catastale	MILLESIMI DI PROPRIETA'
App.ti scala C	C1	19	15,414
	C2	20	23,484
	C3	18	50,586
	C4	17	20,999
	C5	20	35,822
	C6	35	38,669
	C7	33	64,113
	C8	32	44,928
	C9	46	58,426
	C10	47	61,582
	C11	45	87,138
	C12	44	66,918
App.ti "esterni"	E2	21	68,280
	E3	22	41,813
Autorimesse	g4	51	20,178
	g5	52	20,178
	g6	53	24,264
	g7	54	24,180
	g8	55	24,214
	g9	56	24,214
	g10	57	24,214
	g11	58	24,028
	g12	59	23,990
	g13	60	23,990
	g14	61	24,303
	g18	80	23,903
Posti auto	p2	49	20,068
	p16	82	20,103

TOTALE MILLESIMI

1.000,000

Sech Costruzioni Metalliche S.p.A. in Fallimento

Via Padova 96 - 31015 Conegliano (TV) Italia

Unità: A23 Appartamento Pr dal 21/01/2016 al 31/12/2016 (346 gg)	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
Spese di tutto il condominio				
MILLESIMI PROPRIETA' INTERO / SPESE GENERALI PROPRIETA'	-7.500,58	15,430/1000,000	346/366 gg	-109,41
MILLESIMI PROPRIETA' INTERO / SPESE GENERALI RESIDENTI	-1.947,27	15,430/1000,000	346/366 gg	-28,40
MILLESIMI SCALA "A" - SUB. 8 / SPESE SCALA A CIV. 5	-1.422,92	81,654/1000,000	346/366 gg	-109,83
Arrotondamenti				-0,01
Spese individuali				-15,70
Totale unità A23				-263,35

Unità: IN72 Garage interrato Pr dal 21/01/2016 al 31/12/2016 (346 gg)	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
Spese di tutto il condominio				
MILLESIMI PROPRIETA' INTERO / SPESE GENERALI PROPRIETA'	-7.500,58	0,606/1000,000	346/366 gg	-4,29
MILLESIMI PROPRIETA' INTERO / SPESE GENERALI RESIDENTI	-1.947,27	0,606/1000,000	346/366 gg	-1,12
MILLESIMI PROPRIETA' INTERRATO / PIANO INTERRATO	-3.181,30	6,928/999,998	346/366 gg	-20,84
Totale unità IN72				-26,25

Riepilogo Sech Costruzioni Metalliche S.p.A. in Fallimento		
Saldo precedente		0,00
Totale quote		-289,60
Saldo complessivo		-289,60

Sach Costruzioni Metalliche S.p.A. in Fallimento

Via Padova, 96 - 31045 Conco (TV) Italia

Unità: C46 Appartamento Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
Spese di tutto il condominio				
MILLESIMI PROPRIETA' INTERO / SPESE GENERALI PROPRIETA'	-7.500,58	13,042/1000,000		-97,83
MILLESIMI PROPRIETA' INTERO / SPESE GENERALI RESIDENTI	-1.947,27	13,042/1000,000		-25,40
MILLESIMI SCALA "C" - SUB. 10 / SPESE SCALA C CIV. 11	-1.202,64	80,003/1000,001		-96,22
MILLESIMI ASCENSORE SCALA "C" - SUB. 10 / SPESE ASCENSORI C CIV. 11	-2.237,77	58,426/999,999		-130,74
PARTI UGUALI CASELLARIO/ZERBINI "C" / SPESE IN PARTI UGUALI / Scala C	-376,20	1/12		-31,35
Arrotondamenti				0,02
Totale unità C46				-381,52

Unità: IN51 Garage interrato Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
Spese di tutto il condominio				
MILLESIMI PROPRIETA' INTERO / SPESE GENERALI PROPRIETA'	-7.500,58	0,619/1000,000		-4,64
MILLESIMI PROPRIETA' INTERO / SPESE GENERALI RESIDENTI	-1.947,27	0,619/1000,000		-1,20
MILLESIMI PROPRIETA' INTERRATO / PIANO INTERRATO	-3.181,30	7,076/999,998		-22,51
MILLESIMI ASCENSORE SCALA "C" - SUB. 10 / SPESE ASCENSORI C CIV. 11	-2.237,77	20,178/999,999		-45,15
Arrotondamenti				-0,01
Totale unità IN51				-73,51

Riepilogo Sach Costruzioni Metalliche S.p.A. in Fallimento	Saldo precedente	-623,17
	Totale quote	-455,03
	Saldo complessivo	-1.078,20

Sech Costruzioni Metalliche S.p.A. in Fallimento Via Padova, 96 - 31015 Conegliano (TV) Italia				
--	--	--	--	--

Unità: C46 Appartamento Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
Spese di tutto il condominio				
MILLESIMI PROPRIETA' INTERO / SPESE GENERALI PROPRIETA'	-7.340,93	13,042/1000,000		-95,74
MILLESIMI PROPRIETA' INTERO / SPESE GENERALI RESIDENTI	-1.542,79	13,042/1000,000		-20,12
MILLESIMI SCALA "C" - SUB. 10 / SPESE SCALA C CIV. 11	-655,48	80,003/1000,001		-52,44
MILLESIMI ASCENSORE SCALA "C" - SUB. 10 / SPESE ASCENSORI C CIV. 11	-1.903,36	58,426/999,999		-111,20
Arrotondamenti				-0,01
Spese individuali				-89,16
Totale unità C46				-368,67

Unità: IN51 Garage interrato Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
Spese di tutto il condominio				
MILLESIMI PROPRIETA' INTERO / SPESE GENERALI PROPRIETA'	-7.340,93	0,619/1000,000		-4,54
MILLESIMI PROPRIETA' INTERO / SPESE GENERALI RESIDENTI	-1.542,79	0,619/1000,000		-0,95
MILLESIMI PROPRIETA' INTERRATO / PIANO INTERRATO	-2.353,54	7,076/999,998		-16,65
MILLESIMI ASCENSORE SCALA "C" - SUB. 10 / SPESE ASCENSORI C CIV. 11	-1.903,36	20,178/999,999		-38,40
Arrotondamenti				-0,02
Spese individuali				-89,16
Totale unità IN51				-149,72

Resilogo Sech Costruzioni Metalliche S.p.A. in Fallimento		
	Saldo precedente	-124,93
	Totale quote	-518,39
	Totale rate versate	477,95
	Saldo complessivo	-165,37