



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

PROCEDURA N. 15/2024 RG

ELABORATO PERITALE

ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015

Lotto N. 2



Giudice: **Dott.ssa** [REDACTED]

Soggetto in liquidazione: [REDACTED] **S.r.l.**

Identificazione beni: Beni in Pozzoleone (VI), Via San Valentino

Dati Catastali: NCEU, foglio 10°, p.lla 181 (C/2) e p.lla 180
(area agricola)

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Geom. Bucco Simone** - [REDACTED]

Mail: [REDACTED] – tel: [REDACTED]

SOMMARIO

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	4
2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	4
2.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	4
2.2 Diritto sottoposto a procedura e identificazione catastale beni.....	5
2.3 Confini N-E-S-O	5
2.4 Descrizione dettagliata dei beni	5
2.5 Certificazione energetica.....	11
3. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	11
3.1 Possesso.....	11
3.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	11
4. ASPETTI CATASTALI.....	11
4.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	11
4.2 Intestatari catastali storici.....	12
4.3 Osservazioni rispetto ai dati della trascrizione della sentenza	12
4.4 Giudizio di conformità catastale	12
5. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	14
5.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	14
6. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI.....	15
6.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	15
6.2 Abusi/difformità riscontrati.....	16
6.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	17
6.4 Perimetro del “mandato”	18
7. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	19
7.1 Oneri e vincoli.....	19
7.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 24/07/2024)	19
7.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	20
8. SUOLO DEMANIALE.....	20
9. USO CIVICO O LIVELLO	20
10. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	21

10.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	21
11.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	21
11.1	Metodo di valutazione.....	21
11.2	Stima del valore di mercato.....	21
11.3	Determinazione del valore a base d'asta	23
11.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	23
11.5	Giudizio di vendibilità'	23
12.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	24
13.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	24
13.1	Dati e residenza del debitore esecutato	24
13.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	24
14.	LOTTI	24
15.	OSSERVAZIONI FINALI.....	24
16.	ELENCO ALLEGATI	26

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data 06/03/2024 il sottoscritto Geometra Simone Bucco, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza [REDACTED] abilitato R.E.V. Recognised European Valuer con il N° [REDACTED] nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza (ex Bassano del Grappa) [REDACTED] con studio tecnico in [REDACTED] veniva nominato Esperto nella presente procedura, dal Dott. [REDACTED] in qualità di Curatore della procedura di Liquidazione Giudiziale.

In data 16/04/2024 esperivo sopralluogo presso gli immobili oggetto di procedimento, ovvero su immobili in Vicenza, Pozzoleone e Camisano Vicentino, alla presenza del Curatore e del soggetto sottoposto a liquidazione. Accedevo agli immobili eseguivo documentazione fotografica, rilievo sommario delle dimensioni dei beni per la successiva verifica edilizio urbanistica e chiedevo alcune informazioni per la redazione della presente.

Nei giorni successivi inoltravo le opportune richieste di accesso agli atti, di Certificato di Destinazione Urbanistica, di documentazione ai relativi uffici ed inoltre chiedevo la documentazione al soggetto sottoposto a liquidazione. Con ripetuti solleciti reperivo parte dei documenti dal soggetto sottoposto a liquidazione, in data 10/07/2024 mi recavo presso il Comune di Vicenza per l'accesso agli atti, ed in data 16/07/2024 mi recavo presso il Comune di Pozzoleone per l'accesso agli atti ed il ritiro di C.D.U.

Nei giorni successivi eseguivo ulteriori verifiche tra le quali le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sede di Vicenza e di Bassano del Grappa e l'assunzione dei valori di mercato e dei comparabili per la valutazione tramite I.V.S. anche presso agenzie immobiliari locali e Notai.

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

2.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Il presente lotto è relativo ad un ampio appezzamento in area agricola costituito da due mappali dei quali uno presenta un vecchio manufatto in legno e lamiera.

L'area è soggetta ad atto unilaterale d'obbligo per la demolizione del manufatto esistente e la costruzione di un nuovo edificio residenziale.

Il compendio è sito in Comune di Pozzoleone in Provincia di Vicenza in via San Valentino all'altezza del civico n. 35; lungo la strada principale vi è un accesso carraio che conduce all'area in questione.

La zona è posta a circa 2 Km a nord-est rispetto al centro del Comune di Pozzoleone.

Il Comune di Pozzoleone è un piccolo Comune della Provincia di Vicenza, posto nell'area est della Provincia ai confini con la Provincia di Padova, in area completamente pianeggiante e prevalentemente a carattere agricolo.

Si precisa che l'area era stata oggetto di richiesta di Permesso di Costruire e di Autorizzazione Ambientale, attualmente archiviate per mancato pagamento degli oneri.

2.2 Diritto sottoposto a procedura e identificazione catastale beni

La ditta sottoposta a liquidazione detiene la piena proprietà per la quota di 1/1 del bene di cui al presente lotto e la situazione è confermata sia negli atti di provenienza che nelle visure catastali.

In riferimento al bene oggetto di liquidazione e di cui al presente lotto ed alla sua corrispondenza con i dati catastali, eseguite le opportune ricerche il sottoscritto rileva i seguenti dati:

- Comune di Pozzoleone, N.C.E.U., **foglio 10° mappale 181**, categoria C/2. I dati indicati corrispondono.
- Comune di Pozzoleone, N.C.T., **foglio 10° mappale 180**, terreno. I dati indicati corrispondono

Presa cognizione dello stato dei luoghi, della conformazione dell'immobile, della situazione catastale e valutata la commerciabilità dello stesso, il sottoscritto Esperto incaricato ritiene che i due beni debbano essere venduti in un unico lotto, soprattutto in riferimento all'atto unilaterale d'obbligo esistente per l'area in esame.

Nella procedura in questione sono presenti ulteriori beni che saranno oggetto di altri lotti.

Lotto n. 2:

terreno di 5.996 mq ricadente in zona agricola, confinante con altro terreno della superficie complessiva di circa 768 mq sul quale è presente un deposito/magazzino dalle condizioni di manutenzione precarie.

L'area è sottoposta ad atto unilaterale d'obbligo con il Comune di Pozzoleone per il quale è prevista la demolizione del manufatto e la costruzione di un edificio residenziale per 475 mc circa.

Era già stato presentato al Comune di Pozzoleone il progetto per l'esecuzione dell'intervento edilizio, ma non essendo stato completato il pagamento degli oneri la pratica è stata archiviata.

Il lotto sorge in Comune di Pozzoleone (VI), in via San Valentino, all'altezza del civico n. 35, con accesso dalla pubblica via a circa 2 Km a nord est rispetto al centro del Comune di Pozzoleone.

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Pozzoleone, foglio 10° mappale 181 ed al N.C.T. del Comune di Pozzoleone, foglio 10° mappale 180.

In un unico lotto, i due mappali confinano a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 169, 171, 149, 150, altro foglio di mappa e roggia demaniale, salvo più precisi.

2.3 Confini N-E-S-O

L'immobile di cui al mappale 181 confina a partire da nord in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 169, 180 e roggia demaniale, salvo più precisi.

L'immobile di cui al mappale 180 confina a partire da nord in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 181, 169, 171, 149, 150, altro foglio di mappa/strada e roggia demaniale, salvo più precisi.

In un unico lotto, i due mappali confinano a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 169, 171, 149, 150, altro foglio di mappa/strada e roggia demaniale, salvo più precisi.

2.4 Descrizione dettagliata dei beni

Servizi.

L'area è posta a circa 2 Km a nord est rispetto al centro del Comune, sul lato ovest del fiume Brenta, in zona prevalentemente agricola, periferica.

Il Comune di Pozzoleone è dotato delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (essenziali) ma è ben servito e collegato ai principali centri ed alle città limitrofe; offre i servizi, principali e non, sono presenti negozi al dettaglio, supermercato, farmacia, banca, posta, municipio, parchi giochi, asili nido, scuole dell'infanzia e scuole primarie, bar, ristorante, pizzerie, ecc.

Tutti i servizi sono limitrofi al centro del Comune ovvero a circa 2 km distanza dall'immobile in questione.

Per i servizi mancanti è sufficiente recarsi nei comuni confinanti.

Collegamenti.

Per quanto concerne i collegamenti, è presente il servizio di autobus pubblici con fermata a pochi passi dall'area; trattasi di linea extra urbana che collega il Comune ai Comuni limitrofi. La stazione ferroviaria più vicina è quella di San Pietro in Gù a circa 7 Km.

La zona in cui sorge l'immobile dista circa 8 Km dalla Strada Statale che conduce a Vicenza ed a circa 16 Km dal casello autostrada di Vicenza Nord dell'autostrada A31. Nel complesso la zona è ben collegata al contesto.

Qualità e rating interno immobile.

Per quanto concerne l'edificio presente sul mappale 181 è un edificio a destinazione deposito costruito mediante travi e pilastri in legno con lamiera metalliche a copertura ed una parte di copertura in eternit, privo di interesse dal punto di vista costruttivo ed in cattivo stato di manutenzione, lasciato in stato di abbandono. Nel complesso è sviluppato per lo più su un solo piano fuori terra ed aveva uso agricolo quale fienile, pollaio, deposito attrezzi ecc. La panoramicità è buona essendo in un contesto verde.

Strutture dell'immobile.

In riferimento alla tipologia strutturale dell'immobile, come già anticipato si tratta di travi e pilastri in legno che sorreggono per lo più lamiera di alluminio, ad esclusione di una porzione con lastre di eternit. Le porzioni perimetrali chiuse, sono chiuse da tavolato in legno, da lamiera o da teli di PVC. Le strutture sono infisse al suolo, prive di qualsiasi tipologia di fondazione. Non vi è pavimentazione.

Impianti.

L'edificio non è dotato di impianti.

Nell'area sono presenti dei pozzetti per l'irrigazione dei campi e lungo la strada pubblica scorrono i principali sottoservizi di acquedotto comunale e linea elettrica.

Descrizione dettagliata.

Il presente lotto corrisponde ad un ampio terreno non delimitato nei confini sul quale è edificato un manufatto agricolo di vecchia tipologia, sicurante di costruzione antecedente al 01/09/1967, costituito da una serie di manufatti uno attaccato all'altro, di altezze e dimensioni differenti, per la cui miglior descrizione si rimanda alla documentazione fotografica.

Il terreno su cui il fabbricato insiste e quello confinante sono pianeggianti attualmente lasciati a prato.

A nord del lotto è presente una stalla, a sud del mappale 181, in direzione est-ovest, sul mappale 180 è presente un fosso di irrigazione a cielo aperto.

L'accesso avviene a sud ovest rispetto ai manufatti dalla pubblica via transitando da una carrareccia esistente.

Si rimanda alla visione della documentazione fotografica di cui all'allegato n. 1 alla presente, nonché alle planimetrie di cui all'allegato n. 2 alla presente.

Il sottoscritto ha eseguito la sovrapposizione tra la mappa catastale e la foto satellitare; premesso che trattasi di una sovrapposizione non del tutto corretta in quanto le “due fonti” sono diverse (la mappa catastale deriva da una precisa misurazione strumentale della terra mentre l'altra è una foto satellitare), dalla sovrapposizione si evince che la sagoma dell'intero fabbricato e del lotto catastale corrispondono con un buon grado di approssimazione all'ortofoto (vedasi allegato n. 4 alla presente).

Anno: 2015 - Ortolato



Questo documento NON ha valore legale.

BCCSMN73C20E970N - 10680ae2-b7bb-488b-9655-7222e6b1e4f

Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



Figura 2. Estratto mappa catastale.

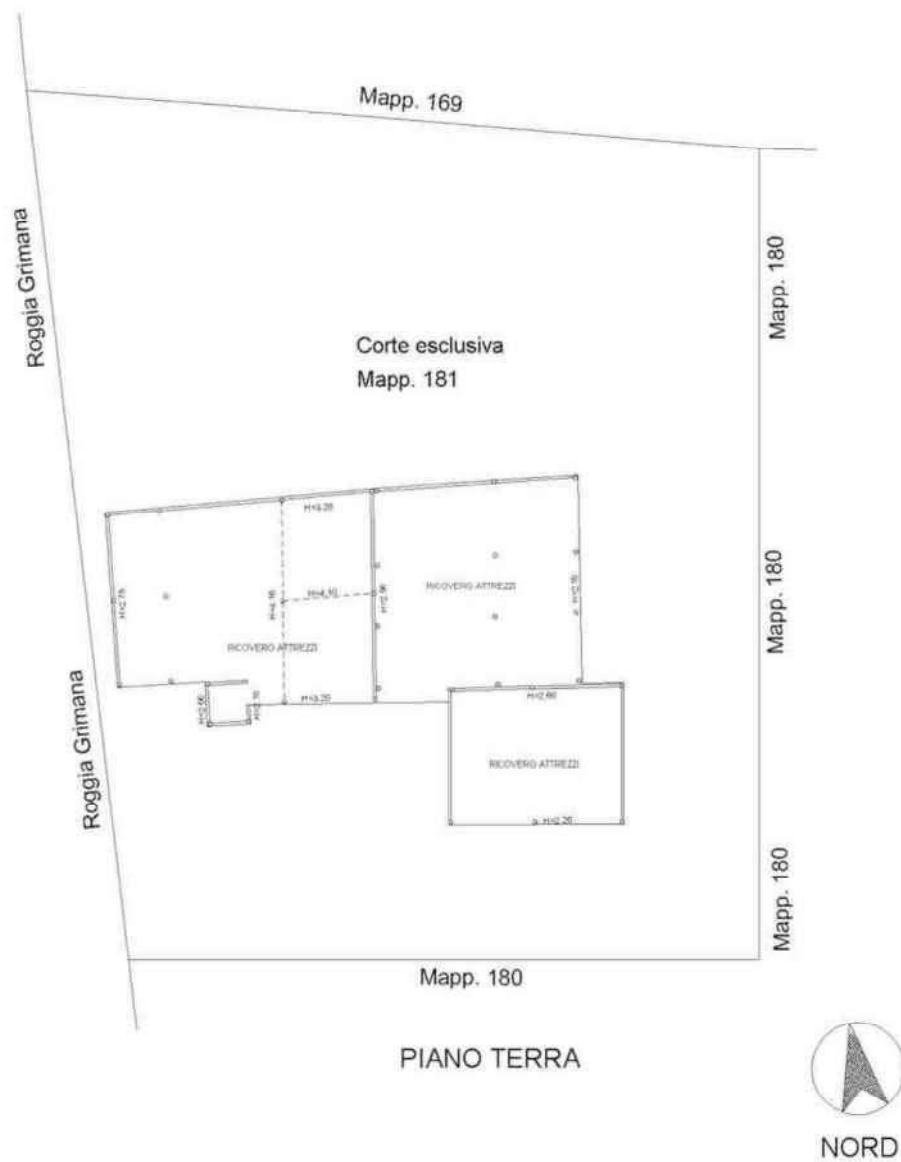


Figura 3. Planimetria immobili.



CONO VISUALE N° 1

ANNO DI REALIZZAZIONE: 2015. FOTOGRAFIA REALIZZATA IL 15/03/2024. LAVORO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA CIVILE.



CONO VISUALE N° 3

ANNO DI REALIZZAZIONE: 2015. FOTOGRAFIA REALIZZATA IL 15/03/2024. LAVORO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA CIVILE.



CONO VISUALE N° 2



CONO VISUALE N° 4



CONO VISUALE N° 5

ANNO DI REALIZZAZIONE: 2015. FOTOGRAFIA REALIZZATA IL 15/03/2024. LAVORO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA CIVILE.

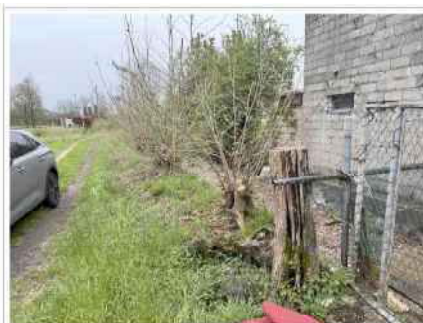


CONO VISUALE N° 7

ANNO DI REALIZZAZIONE: 2015. FOTOGRAFIA REALIZZATA IL 15/03/2024. LAVORO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA CIVILE.



CONO VISUALE N° 6



CONO VISUALE N° 8



ANIMAZIONE RESERATE CON FOTOCAMERAZIONALE PRODOTTE CON STRUMENTO LIBRE

Figura 4. Foto immobili.

2.5 Certificazione energetica

Per quanto concerne la certificazione energetica il fabbricato oggetto della presente rientra tra quelli non soggetti ad Attestato di Prestazione Energetica. I terreni per loro natura non sono dotati di certificazione.

3. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

3.1 Possesso

Eseguite le opportune verifiche ed ispezioni, alla data del 23/07/2024 l'unità di cui alla presente è in piena proprietà per la quota di 1/1 a [REDACTED] S.r.l. con sede in Vicenza, C.F. [REDACTED] e risulta in suo possesso. Durante il sopralluogo è risultato che gli immobili non sono attualmente utilizzati e che l'area verde viene mantenuta pulita da un terzista.

Il deposito è in stato di abbandono.

3.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

Gli immobili sono nella disponibilità della ditta sottoposta a liquidazione, ovvero con titolo di proprietà.

4. ASPETTI CATASTALI

4.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

In riferimento alla situazione catastale attuale degli immobili oggetto di liquidazione e di cui al presente lotto, eseguite le opportune ricerche il sottoscritto rileva i seguenti dati (vedasi allegato n. 4 alla presente):

- Comune di Pozzoleone N.C.E.U., foglio 10° **mappale 181**, categoria C/2, classe U, consistenza 150 mq, superficie catastale totale 225 mq, rendita € 131,70, via San Valentino, piano T.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dalla sentenza di richiesta di apertura di procedura di liquidazione, e derivano da costituzione de 29/01/2009 pratica n. VI0028714.

Il mappale 181 al N.C.T. ha una superficie di 768 mq e risulta essere ente urbano da pratica di tipo mappale del 13/01/2009, pratica n. VI0006812, in precedenza il mappale 181 derivava dal mappale 170 ed ancor prima dal mappale 63 esistente fin dall'impianto meccanografico del 31/03/1974.

- Comune di Pozzoleone N.C.T., foglio 10° **mappale 180**, qualità prato, classe 2, superficie 5.996 mq, reddito dominicale € 29,27, reddito agrario € 13,94.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dalla sentenza di richiesta di apertura di procedura di liquidazione, e derivano da pratica di tipo mappale del 13/01/2009, pratica n. VI0006812, in precedenza il mappale 180 derivava dal mappale 170 ed ancor prima dal mappale 63 esistente fin dall'impianto meccanografico del 31/03/1974.

4.2 Intestatari catastali storici

Gli immobili oggetto della presente prima della attuale intestazione per atto di compravendita del 2022, erano intestati catastalmente a:

- [REDACTED] dal 2009 al 2022;
- [REDACTED] dal 2009 al 2022;
- [REDACTED] dal 2009 al 2009;
- [REDACTED] dal 2009 al 2009;
- [REDACTED] dal 2009 al 2009;
- [REDACTED] dal 2009 al 2009;

Per le intestazioni precedenti si rimanda alla lettura delle visure catastali riportate all'allegato n. 2 alla presente.

4.3 Osservazioni rispetto ai dati della trascrizione della sentenza

I dati catastali corrispondono ai dati identificativi riportati nella trascrizione di sentenza di apertura della procedura di liquidazione.

4.4 Giudizio di conformità catastale

In riferimento alla situazione catastale l'Esperto non ha eseguito un rilievo dettagliato dell'immobile vista la precarietà della costruzione ma da un esame visivo e dai riferimenti di massima eseguiti le planimetrie catastali corrispondono con lo stato attuale del bene. Non vi sono pertanto variazioni da eseguire.

Per quanto concerne i terreni la verifica è avvenuta con la sovrapposizione tra ortofoto e mappa catastale e i limiti di confine corrispondono alle variazioni di coltura.

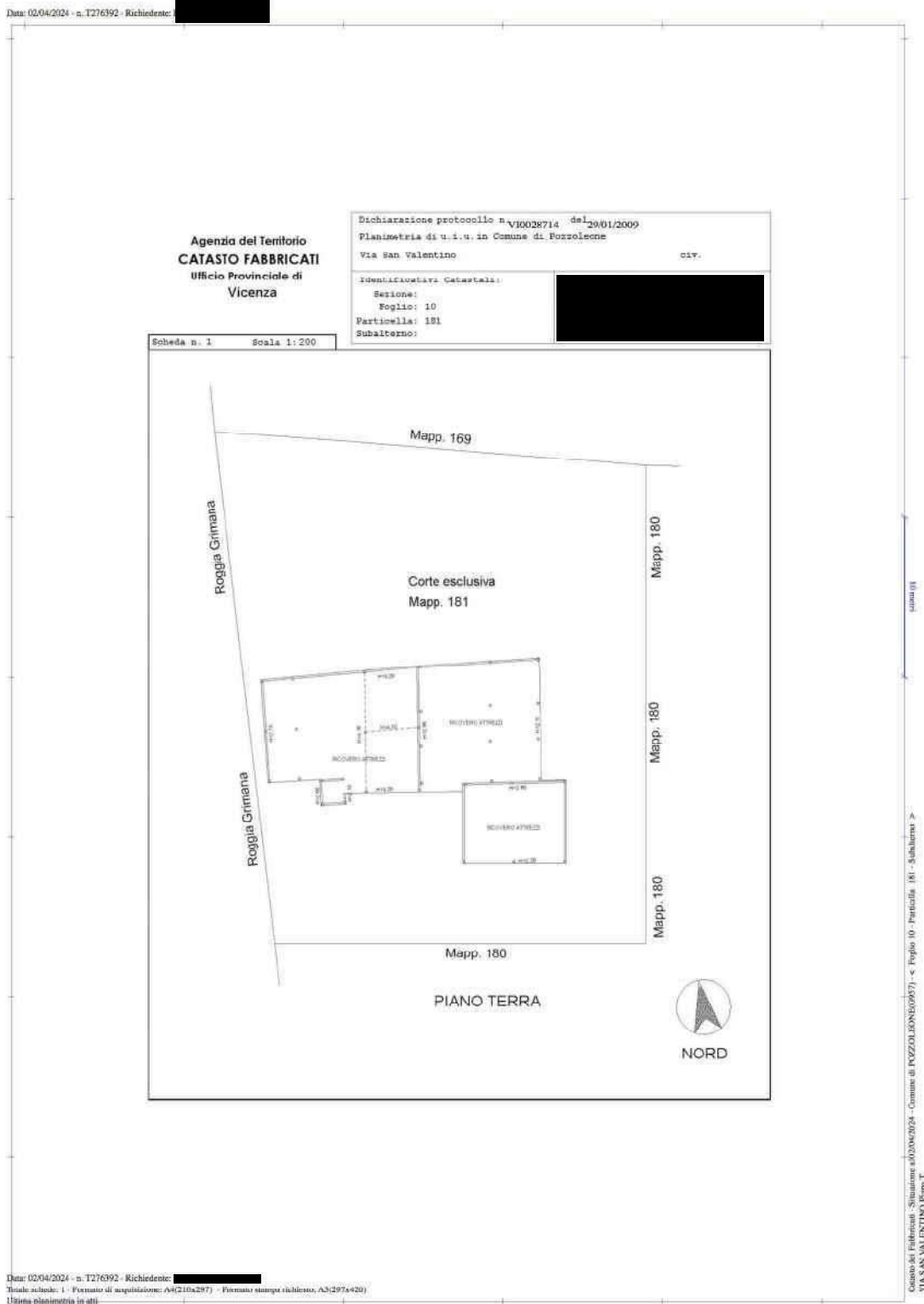


Figura 5. Planimetria catastali dei beni.

Non è presente in banca dati l'elaborato peritale, non necessario per la tipologia di accatastamento del bene in esame.

Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni.



Figura 7. Estratto mappa catastale

Non eseguito rilievo dettagliato del bene.

Figura 8. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

5. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

5.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

I beni di cui al presente lotto hanno subito i seguenti passaggi di proprietà nel ventennio:

- Atto di donazione del Notaio Dott. [REDACTED] di Vicenza in data 11/03/1983 rep. 33.574, trascritto a Vicenza il 28/03/1983 R.G. 1640 R.P. 1392 con il quale la Sig.ra [REDACTED] o [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] o [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED], hanno ricevuto in donazione la nuda proprietà (riservandosi i donanti l'usufrutto) in parti uguali tra loro della particella 63 da cui sono derivate le particelle 180 e 181; cui hanno fatto seguito i ricongiungimenti di usufrutto in morte di: [REDACTED] a in data 13/01/1984, [REDACTED] in data 27/01/1986, [REDACTED] [REDACTED] in data 30/05/1993, [REDACTED] [REDACTED] in data 27/11/1993, [REDACTED] [REDACTED] in data 01/02/1999, [REDACTED] in data 27/04/2001, [REDACTED] [REDACTED] in data 28/05/2005 E [REDACTED] [REDACTED] in data 8/02/2006

- Successione in morte di [REDACTED], sopra generalizzato, apertasi in data 19/11/1993, giusta dichiarazione di successione registrata a Vicenza 1 in data 30/01/2009 al n. 77 vol. 9, il cui certificato è stato trascritto a Bassano del Grappa (VI) in data 28/04/2009 ai nn. 3793 R.G. e 2368 R.P., in forza della quale, oltre a maggior consistenza, la quota di 1/4 (un quarto) di piena proprietà della particella 170 (derivata dalla particella 63 e che origina le particelle 180 e 181) passa a [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] sopra generalizzate. Non risulta trascritta l'accettazione di eredità.
- Atto di compravendita del notaio [REDACTED] con sede in Bassano del Grappa (VI) in data 27/04/2009 rep. 186.123 racc. 59.786, trascritto a Bassano del Grappa (VI) in data 13/05/2009 ai nn. 4428 R.G. e 2771 R.P. in forza del quale [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] hanno acquistato l'intera piena proprietà a potere di [REDACTED] per l'usufrutto in ragione di 8/72; [REDACTED] [REDACTED] Berlanda Lillian, (tutte sopra generalizzate) in ragione complessivamente di 64/72 di piena proprietà e di 8/72 di nuda proprietà, delle particelle 180 e 181.
- atto di compravendita del notaio [REDACTED] con sede in Vicenza in data 17/05/2022 rep. 120.797 racc. 26.673, trascritto a Bassano del Grappa (VI) in data 25/05/2022 ai nn. 5350 R.G. e 3861 R.P. in forza del quale [REDACTED] SRL, sopra generalizzata ha acquistato a potere di [REDACTED] e di [REDACTED] nata a [REDACTED] le particelle 180 e 181;

All'allegato n. 3 alla presente si riporta la copia dell'atto di provenienza.

6. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

6.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Il sottoscritto ha eseguito accesso agli atti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Pozzoleone e per quanto concerne l'immobile oggetto della presente va riferito che lo stesso è stato costruito ante 01/09/1967.

L'area in esame è soggetta ad atto unilaterale d'obbligo con il quale i precedenti proprietari si impegnavano a corrispondere al Comune di Pozzoleone un importo di € 4.355,75 quale contributo perequativo condizionato all'approvazione da parte del Comune di Pozzoleone del Piano degli Interventi che individui la nuova previsione edificatoria sugli immobili di cui al mappale 180 e 181 con indicazione di edificio non più funzionale alla conduzione del fondo (per il fabbricato esistente sul mappale 181) con possibilità di riconversione del fabbricato per 475 mc e trasferimento della volumetria sul mappale 180. L'atto d'obbligo è datato 16/10/2013.

Eseguito accesso agli atti, è stato riferito essere stato versato il 50 % del contributo previsto all'atto di adozione del Piano degli Interventi.

In data 29/06/2022 prot. 4364, [REDACTED] S.r.l. depositava richiesta di Permesso di Costruire e contestuale Autorizzazione Paesaggistica per la ristrutturazione con nuova edificazione di bifamiliare sovrapposta con spostamento di volume di edificio non più funzionale alla conduzione del fondo.

A tale pratica seguiva Autorizzazione Paesaggistica n. 13/2022 del 24/11/2022, mentre veniva archiviata la pratica di Permesso di Costruire a seguito di comunicazione del 23/11/2023 prot. 8519 per mancato pagamento degli oneri dovuti.

Ad oggi è quindi presente solo l'Autorizzazione Paesaggistica ancora valida (validità di 5 anni), mentre nel caso si intenda procedere con l'intervento edilizio sarà necessaria la presentazione di una nuova richiesta di Permesso di Costruire.

Il sottoscritto ha appurato che l'atto d'obbligo al momento è ancora valido. Sarà valido fino a modifica del Piano degli Interventi. Non è possibile indicare una data a riguardo.

6.2 Abusi/difformità riscontrati

L'edificio esistente non è stato rilevato in modo dettagliato, si precisa comunque che lo stesso va considerato conforme in quanto costruito in data antecedente al 01/09/1967.

Lo stato attuale dell'immobile è riportato nelle tavole dell'autorizzazione paesaggistica rilasciata, nonché nella pratica di Permesso di Costruire richiesta ma archiviata

Non è stata eseguita la sovrapposizione in quanto non rilevato nel dettaglio l'edificio viste le precarie condizioni di manutenzione dello stesso.

Figura 9. Comparazione stato attuale – stato rilevato.



Figura 10. Stato approvato.

6.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Secondo quanto precisato al paragrafo precedente l’immobile risulta regolare e non vi è necessità di alcuna opera e/o pratica. Si ribadisce che vi è la possibilità di presentare nuovamente la pratica di Permesso di Costruire per procedere alla realizzazione del fabbricato di cui all’Autorizzazione Paesaggistica o eventuale altro fabbricato, con demolizione del manufatto esistente.

Per quanto concerne la situazione urbanistica, il sottoscritto ha richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato con prot. 3189 del 23/04/2024 dal quale risulta che entrambi i mappali 180 e 181 ricadono in zona agricola di tutela ambientale paesaggistica (Z.T.O. E2.T9 di curi all’art. 23 delle N.T.O. del Piano degli Interventi. Le are individuano inoltre una porzione di atti unilaterali d’obbligo e accordi pubblico-privati –

elaborato n. 5 atto n. 15. Il mappale 181 ha edificio non più funzionale alle esigenze del fondo oggetto di riqualificazione e riconversione di PI individuato con il n. 7.

I mappali sono inoltre sottoposti a vincolo di tutela ambientale e ricadono in fascia paesaggistica, in fascia di rispetto idraulica, parzialmente in fascia di rispetto stradale, con presenza parziale di siepi e filari alberati esistenti e boschetti.

Si rimanda alla visione della documentazione riportata all'allegato n. 5 alla presente e alle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi del Comune di Pozzoleone dove sono presenti tutte le specifiche dettagliate.

6.4 Perimetro del “mandato”

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene oggetto di liquidazione giudiziale, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza del solo immobile oggetto di liquidazione, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche “urbanistico-edilizie” non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari e/o di liquidazione giudiziale le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di

qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difficoltà non prettamente relativi alle unità immobiliari oggetto di liquidazione, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

7. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

7.1 Oneri e vincoli

In riferimento a vincoli ed oneri gravanti sugli immobili oggetto della presente, il sottoscritto ha eseguito una verifica sia per quanto concerne gli oneri derivati dal Piano Urbanistico del Comune di Pozzoleone, sia negli atti di provenienza degli immobili e sia per eventuali convenzioni e/o atti giudiziari.

Per quanto riguarda i vincoli di natura urbanistica si rimanda a quanto già descritto al precedente paragrafo 6.3.

Per quanto concerne vincoli riportati da si evidenzia la presenza di canaletta irrigua a sud a cavallo della proprietà.

Si ribadisce la presenza dell'atto unilaterale d'obbligo per l'edificazione sul terreno.

Non si evidenziano ulteriori vincoli.

7.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 24/07/2024)

Il sottoscritto Esperto, dopo aver preso visione della documentazione allegata ai fascicoli di causa ed in particolare della certificazione ipotecaria aggiornata alla data del 04/03/2024, ha eseguito ulteriori verifiche aggiornate a tutto il 24/07/2024 (vedasi allegato n. 4 alla presente). Sulla base delle visure e delle verifiche redatte dal sottoscritto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati che verranno cancellate e/o ridotte, è il seguente:

Iscrizione in data 30/08/2023 R.G. 8616 R.P. 1166

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED] S.r.l. con sede in Vicenza, C.F. [REDACTED]

Per: atto giudiziario, ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo del Tribunale di Vicenza, rep. 2.471/2023 del 29/08/2023, per un importo capitale di € 252.796,61 ed un importo totale di € 380.000,00.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Pozzoleone (VI), foglio 10°, mappale 181, categoria C/2, consistenza 150 mq, Via San Valentino ed N.C.T. Comune di Pozzoleone (VI), foglio 10°, mappale 180, terreno.

Note: per la riduzione/cancellazione dell'iscrizione, trattandosi di ipoteca giudiziale, l'importo varierà in base all'importo di aggiudicazione del bene, ovvero a quello dell'ipoteca e potrà essere al massimo

pari ad € 1.994,00 di imposta salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione.

Iscrizione in data 13/10/2023 R.G. 9887 R.P. 1378

Favore: [REDACTED]
Contro: [REDACTED] S.r.l. con sede in Vicenza, C.F. [REDACTED]
Per: atto giudiziario, ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Rovigo, rep. 655/2023 del 14/07/2023, per un importo capitale di € 3.536,78 ed un importo totale di € 10.000,00.
Immobili: N.C.E.U. Comune di Pozzoleone (VI), foglio 10°, mappale 181, categoria C/2, consistenza 150 mq, Via San Valentino ed N.C.T. Comune di Pozzoleone (VI), foglio 10°, mappale 180, terreno.
Note: per la riduzione/cancellazione dell'iscrizione, trattandosi di ipoteca giudiziale, l'importo varierà in base all'importo di aggiudicazione del bene, ovvero a quello dell'ipoteca e potrà essere al massimo pari ad € 294,00 di imposta salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione.

Trascrizione in data 20/03/2024 R.G. 2511 R.P. 1957

Favore: Massa dei Creditori della Procedura di liquidazione Giudiziale della [REDACTED] s.r.l.
Contro: [REDACTED] S.r.l. con sede in Vicenza, C.F. [REDACTED]
Per: Atto giudiziario, decreto di apertura della liquidazione giudiziale ai sensi del CCII del Tribunale di Vicenza rep. 46/2024 del 20/02/2024.
Immobili: N.C.E.U. Comune di Pozzoleone (VI), foglio 10°, mappale 181, categoria C/2, consistenza 150 mq, Via San Valentino, piano T ed N.C.T. Comune di Pozzoleone (VI), foglio 10°, mappale 180, terreno, consistenza 5.996 mq.
Note: per la riduzione/cancellazione della trascrizione l'importo è pari ad € 294,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione).

7.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Come sopra anticipato, le note di cui al paragrafo precedente verranno cancellate e/o ridotte con l'aggiudicazione del bene. In particolare trattasi di:

- Iscrizione in data 30/08/2023 R.G. 8616 R.P. 1166
- Iscrizione in data 13/10/2023 R.G. 9887 R.P. 1378
- Trascrizione in data 20/03/2024 R.G. 2511 R.P. 1957

8. SUOLO DEMANIALE

I beni oggetto della presente procedura non ricadono su suolo demaniale.

9. USO CIVICO O LIVELLO

I beni oggetto della presente procedura non è gravato da censo, livello o uso civico.

10. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

10.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

I beni oggetto del presente lotto non fanno parte di condominio. Si precisa che per l'attuazione dell'atto d'obbligo sarà necessario provvedere al versamento del 50 % degli oneri di perequazione previsti.

11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

11.1 Metodo di valutazione

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

“Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.”

Nel caso in esame, non è stato possibile reperire atti di compravendita recenti, di immobili simili a quello da stimare. Infatti, trattasi di area agricola con una cubatura prevista dal recupero di annessi non più funzionali con ampia area agricola di pertinenza, il tutto regolato con atto d'obbligo/scheda puntuale.

Come previsto sulla base degli I.V.S. nel caso non sia possibile procedere con la stima tramite il Market Comparison Approach (M.C.A.), ovvero un procedimento di stima che rientra nelle stime pluriparametriche che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, dovranno essere individuate altre modalità di stima, come le modalità di Income Approach, cioè quelle basate sulla capitalizzazione dei redditi.

Non è stato possibile ottenere dati nemmeno relativi a redditi di aree simili, essendo aree di cui non c'è abitualmente mercato.

L'ultima soluzione individuata per la stima degli immobili tramite I.V.S. è quella del Cost Approach che prevede o il costo di ricostruzione nel caso in cui l'immobile non possa essere trasformato, o il valore di trasformazione nel caso contrario. Le unità di cui al presente lotto non possono essere sottoposte nemmeno a trasformazione. I terreni in esame corrispondono di fatto a delle aree agricole ma che hanno una cubatura trasformabile in residenziale con atto d'obbligo.

11.2 Stima del valore di mercato

“La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ($\frac{\max \text{valore} - \min \text{valore}}{\min \text{valore}} < 5\div 10\%$).

Dopo quanto precedentemente esposto, ovvero sul fatto che non sono stati trovati comparabili atti alla valutazione del bene oggetto di stima, l'Esperto per dare comunque risposta al quesito posto, circa il valore degli immobili, ha eseguito delle ricerche su atti di compravendita di unità residenziale vendute e su terreni agricoli, ha sentito colleghi che svolgono la professione nella zona, nonché agenzie immobiliari.

Dalla ricerca emerge che nel Comune di Pozzoleone ci sono poche aree disponibili per l'edificazione residenziale con valori che si attestano sui 60,00/70,00 €/mc; non ci sono terreni agricoli in vendita in quanto molto ricercati per i fabbisogni delle diverse aziende agricole presenti nella campagna, con valori medi che si attestano sui 10,00 €/mq. Il valore delle aree agricole aumenta (anche del 50%) nel momento in cui diventano o possono diventare pertinenziali ad edifici residenziali. Nel caso di specie l'ampio terreno agricolo di quasi 6.000 mq è un valore aggiunto all'edificabilità residenziale prevista dal recupero del volume esistente.

Detto ciò, premesso che a eseguito delle indagini di mercato, il sottoscritto ritiene che per i beni oggetto di liquidazione la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 24/07/2024. risulti essere pari a:

cubatura edificabile : 475 mc X 60,00 €/mc = € 28.500,00 (ventottomilacinquecento/00 €)

terreno agricolo: 5.996 mq X 12,00 €/mq = € 71.952,00 (settantaunomilanovecentocinquantadue/00)

per un totale complessivo del lotto pari ad € 100.452,00 (centomilaquattrocentocinquantadue/00)

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia”.

11.3 Determinazione del valore a base d’asta

“I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l’uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- | | |
|---|---------|
| - costi per la regolarizzazione catastale: | € X.000 |
| - spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: | € X.000 |
| - spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: | € X.000 |
| - altri costi/oneri: | € X.000 |

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l’esperto propone al giudice dell’esecuzione un prezzo a base d’asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell’immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l’acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell’immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell’immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra l’esperto propone al Giudice dell’Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d’asta, una riduzione del 15 % sul valore dei beni.

Quindi il prezzo a base d’asta dei beni è pari a: € 85.384,20 arrotondato ad € 85.000,00 (€ ottantacinquemila/00).”

11.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Gli immobili oggetto della presente sono stati acquistati ad un prezzo di € 112.000,00.

11.5 Giudizio di vendibilità

L’immobile ha una buona appetibilità, per lo più da utilizzare per la costruzione di un edificio residenziale prima casa.

L'unità è inserita in un contesto di area agricola con ampia area verde pertinenziale, direttamente accessibile dalla pubblica via e comunque ben collegato ai comuni limitrofi.

12. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

La presente relazione prevende la vendita dell'intera proprietà per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare sita in Comune di Pozzoleone, non è quindi necessario stimare alcuna quota o prevedere la divisione dell'unità.

13. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

13.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Essendo il proprietario degli immobili di cui alla presente un'azienda è stata reperita la visura camerale dalla quale risulta che [REDACTED] S.r.l. ha sede in Strada Postumia n. 139 a Vicenza, C.F. e P.IVA [REDACTED] costituita in data 31/05/2000 ed iscritta in data 28/08/2000 REA n. VI-279527. La ditta è inattiva ed è in corso procedimento di liquidazione giudiziale con Presidente del Consiglio, Amministratore il Sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED] residente in Strada Postumia n. 139/A a Vicenza e amministratore delegato il Sig. [REDACTED]

La procedura è stata iscritta in data 21/02/2024 con provvedimento del 08/02/2024 n. 15/2024, sentenza n. 34/2024 con Giudice Delegato Dott.ssa [REDACTED] del Tribunale di Vicenza, residente in Strada Postumia n. 139/E a Vicenza. Il curatore è il Dott. [REDACTED] nato a Vicenza il 21/09/1981, C.F. [REDACTED] con domicilio in via [REDACTED]

All'allegato n. 6 alla presente è riportata la visura camerale.

13.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Si veda quanto riportato al precedente punto.

14. LOTTI

Il bene oggetto della presente è il lotto n. 2 della procedura di liquidazione giudiziale e ricomprende entrambi gli immobili siti in Comune di Pozzoleone ed identificati catastalmente al N.C.E.U., foglio 10° mappale 181 ed N.C.T., foglio 10° mappale 180. Sono inoltre presenti il lotto n. 1 per immobili siti in Comune di Vicenza ed il lotto n. 3 per immobili siti in Camisano Vicentino.

15. OSSERVAZIONI FINALI

L'esperto incaricato alla presente procedura, dopo tutto quanto descritto ai precedenti paragrafi, ritiene di dover riassumere e precisare quanto segue:

- trattasi di terreno di 5.996 mq ricadente in zona agricola, confinante con altro terreno della superficie complessiva di circa 768 mq sul quale è presente un deposito/magazzino dalle condizioni di manutenzione

precarie. L'area è sottoposta ad atto unilaterale d'obbligo con il Comune di Pozzoleone per il quale è prevista la demolizione del manufatto e la costruzione di un edificio residenziale di 475 mc.

- Il lotto sorge in Comune di Pozzoleone (VI), in via San Valentino, all'altezza del civico n. 35, con accesso dalla pubblica via a circa 2 Km a nord est rispetto al centro del Comune di Pozzoleone.
- Il lotto è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Pozzoleone, foglio 10° mappale 181 ed al N.C.T. del Comune di Pozzoleone, foglio 10° mappale 180.
- I manufatti esistenti sono in condizioni precarie, risalenti a data antecedente il 01/09/1967 a destinazione agricola.
- È stata rilasciata autorizzazione paesaggistica per la costruzione di edificio residenziale mentre è stata archiviata la pratica di richiesta di Permesso di Costruire per mancato versamento dei diritti nei termini.
- L'atto unilaterale d'obbligo sarà valido fino a modifica del Piano degli Interventi (non vi è data certa a riguardo).
- È possibile procedere alla presentazione di una nuova richiesta di Permesso di Costruire e pagare il 50 % del contributo perequativo mancante per procedere alla demolizione del manufatto esistente e la costruzione di un nuovo edificio residenziale.
- L'immobile è attualmente libero nella disponibilità della ditta intestataria.
- Il lotto ha una buona appetibilità.
- Viene venduta la piena proprietà per la quota di 1/1.
- Il prezzo base di stima corretto tiene in considerazione l'attuale periodo economico.

Valore di mercato € 100.452,00

Valore di stima corretto € 85.000,00.

Marostica, li 25/07/2024

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)



Simone Bucco
29.07.2024
10:16:34
GMT+01:00

16. ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
3. Titoli a favore dei soggetti di procedura e di provenienza
4. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni in esame
5. CDU, documentazione urbanistica, provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
6. Visura camerale