

TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 21/2023

[REDACTED] e [REDACTED]

Giudice dr.ssa [REDACTED]
Curatore dr.ssa [REDACTED]



RAPPORTO DI STIMA

Beni in Valdastico (VI), Via Cerati civ. 25

LOTTO DUE

Opificio con uffici, zona espositiva e terreni di pertinenza

Tecnico incaricato: Ing. Raffaella Panizzon
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Vicenza al N. [REDACTED]
Iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al N. [REDACTED]
C.F. [REDACTED] - P.Iva [REDACTED]

[REDACTED]
Telefono: [REDACTED]
Fax: [REDACTED]
Email: [REDACTED]
Pec: [REDACTED]

Giudice dr.ssa [REDACTED]
Curatore dr.ssa [REDACTED]
Esperto Stimatore ing. Raffaella Panizzon
1 di 20

Serial#: 5284ccbe84f84d72cb05ffe300b7525d
Firmato Da: PANIZZON RAFFAELA Emesso Da:



SCHEMA SINTETICA

LOTTO DUE

Diritto: Piena proprietà per la **quota** di **1/1** (e quota di 2/3 del m.n. 1303)**Tipologia bene:** Opificio con uffici, zona espositiva e terreni di pertinenza**Ubicazione:** Comune di Valdastico (VI), Via Cerati civ. 25**Dati Catastali attuali:****C.F. – Comune di Valdastico – Foglio 4**Mappale n. 1302 sub 2 – categoria D/1 – Rendita 5.422,80 €Mappale n. 1302 sub 3 – categoria D/1 – Rendita 1.652,66 €**C.T. – Comune di Valdastico – Foglio 4**Mappale n. 833 – qualità INCOLT PROD – classe 2 – sup. 1.319 mq – R.D. 0,20 € – R.A. 0,07 €Mappale n. 1191 – qualità SEMINATIVO – classe 4 – sup. 240 mq – R.D. 0,87 € – R.A. 0,62 €Mappale n. 1302 – qualità ENTE URBANO – sup. 3.934 mqMappale n. 1303 – qualità PRATO IRRIG – classe 2 – sup. 120 mq – R.D. 0,43 € – R.A. 0,37 €Mappale n. 1334 – qualità SEMINATIVO – classe 4 – sup. 100 mq – R.D. 0,36 € – R.A. 0,26 €Mappale n. 1404 – qualità AREA – sup. 614 mq**Stato:** Scarso**Difformità catastali:** Sono presenti difformità**Difformità urbanistico edilizie:** Sono presenti difformità**Valore di mercato per l'intero:** 178.312,21 €**Prezzo base d'asta:** 151.500,00 €**Occupazione:** Libero**Problemi particolari – informazioni utili – criticità:** V. paragrafo 5**INDICE ALLEGATI****All. 1.2** – Documentazione fotografica**All. 2.2** – Documentazione catastale**All. 3.2** – CDU e documentazione del Comune**All. 4.2** – Provenienze**All. 5.2** – Visura camerale**All. 6.2** – Relazione epurata

NOTE GENERALI

Si richiamano qui i **contenuti dell'estratto delle linee guida del CSM** (delibera 11 ottobre 2017) per gli immobili destinati all'asta giudiziaria (pag. 18 – Allegato 4). Tra il resto, è citato quanto segue:

[...] precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

[...] precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

[...] che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

[...] indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, nel caso di beni in condominio, per qualsiasi motivo anche non evidenziate in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni [...]

Si precisa che non è stato effettuato un **rilievo celerimetrico** topografico delle aree stesse servendosi di **strumentazione specialistica (stazione totale)**.

Nel caso di immobile vetusto, seppur dotato di Certificato/Attestato di Abitabilità/Agibilità, potrebbe verificarsi il caso che il bene non rispetti le normative vigenti in materia di tecnica costruttiva, di normativa antisismica, di normativa acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti. Da ultimo **non è stata effettuata alcuna verifica statica e/o impiantistica dei fabbricati**, con mera raccolta e allegazione della relativa documentazione tecnica reperita presso i competenti uffici comunali, ove presente.

Si precisa che ogni specifica attività di verifica, di qualsiasi tipo, anche catastale-edilizio-urbanistico o altro, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato del bene.



Nel caso in cui gli immobili non siano pienamente conformi alle prescrizioni in materia edilizia, urbanistica e catastale, si precisa che gli eventuali adempimenti, oneri e le spese da sostenere per gli adeguamenti necessari e per la regolarizzazione delle difformità eventualmente presenti (segnalate e non nel presente elaborato di stima) sono già stati presi in considerazione nella valutazione del bene e del prezzo a base d'asta, ove possibile.

Infine, si precisa che tutti gli allegati costituiscono parte integrante del presente rapporto di stima, i contenuti del quale potranno essere utilizzati ai soli fini della presente procedura, non potendo essere impiegati per altri scopi.



RAPPORTO DI STIMA

Beni in Valdastico (VI)

Via Cerati civ. 25

LOTTO DUE

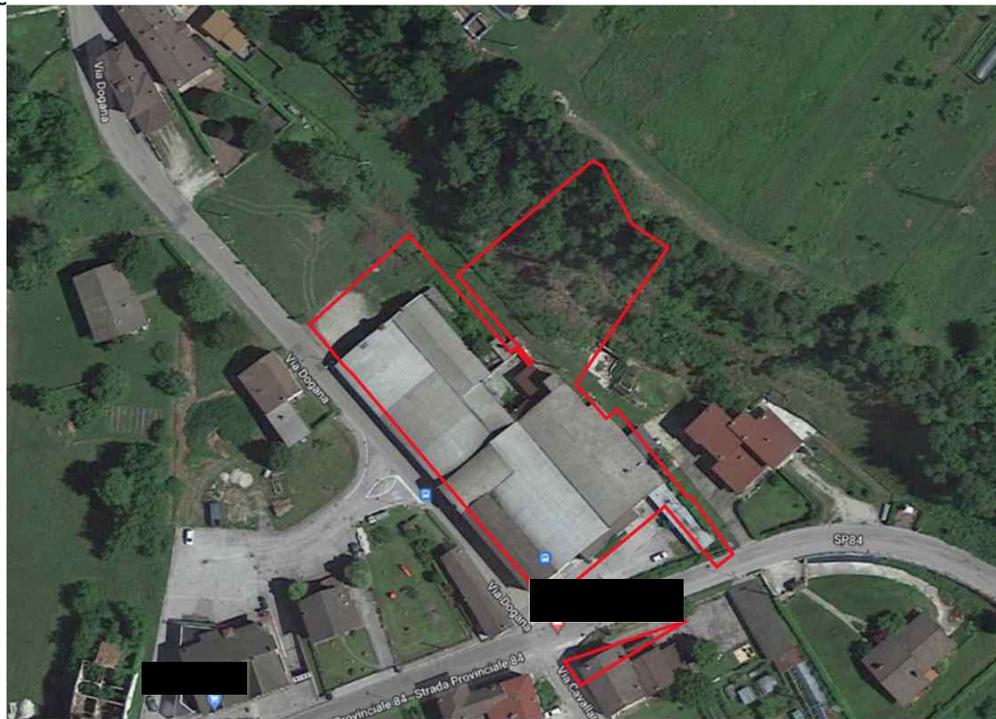
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Piena Proprietà per la **quota di 1/1** relativamente ad un lotto costituito da **opificio** con **uffici** e **terreni** di pertinenza (quota di 2/3 del m.n. 1303), ubicato in Comune di Valdastico in Via Cerati civ. 25.

Caratteristiche zona: Zona centrale

Caratteristiche zone limitrofe: Zone residenziali

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria



Ortofoto con individuazione dei beni nel loro complesso





Sovrapposizione ortofoto – mappa catastale– beni nel loro complesso

IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Dati Catastali attuali****C.F. – Comune di Valdastico – Foglio 4**

Mappale n. 1302 sub 2 – categoria D/1 – Rendita 5.422,80 € – Via Cerati – piano T – intestato alla società [REDACTED]

([REDACTED] con sede in Valdastico (VI) **per la quota di 1/1 di proprietà.**

Mappale n. 1302 sub 3 – categoria D/1 – Rendita 1.652,66 € – Via Cerati n. 25 – piani T-1 – intestato alla società [REDACTED] **DI** [REDACTED]

([REDACTED] con sede in Valdastico (VI) **per la quota di 1/1 di proprietà.**

I beni insistono sull'area identificata catastalmente come segue:

C.T. – Comune di Valdastico – Foglio 4

Mappale n. 1302 – qualità ENTE URBANO – superficie 3.934 mq

Coerenze

Relativamente alla Mappa Wegis, secondo NESO, il **m.n. 1302 confina con:** m.n. 1336, roggia, mm.nn. 1191-1938, roggia, m.n. 1404, m.n. 1403 (salvo i più precisi).

Mappale n. 1404 – qualità AREA – superficie 614 mq

Coerenze

STORIA CATASTALE

Secondo visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.F. con il **m.n. 1302 sub 2** (D/1) deriva dalla VARIAZIONE del 19.09.1990 in atti dal 09.07.1999 DEM. PARZ., VSI, CLS (n. 8032/1990) e dalla VARIAZIONE del 03.03.2020 Pratica n. VI0027324 in atti dal 03.03.2020 SENTENZA CTP VICENZA (n. 12443.1/2020).

Secondo visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.F. con il **m.n. 1302 sub 3** (D/1) deriva dalla VARIAZIONE del 12.04.1994 in atti dal 09.07.1999 VDE, VSI, CLS (n. 3112/1994) e dalla VARIAZIONE del 03.03.2020 Pratica n. VI0027325 in atti dal 03.03.2020 SENTENZA CTP VICENZA (n. 12444.1/2020).

Secondo visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.T. con il **m.n. 1404** (Area di 614 mq):

- all'impianto meccanografico del 30.09.1974 compare l'originario m.n. 1302, ente urbano di superficie pari a 4.940 mq;
- con FRAZIONAMENTO in atti dal 28.01.1991 (n. 179) il m.n. 1302 ha generato, tra gli altri, il m.n. 1404, ente urbano di 614 mq;
- con VARIAZIONE D'UFFICIO del 22.05.2019 Pratica n. VI0054141 in atti dal 22.05.2019 AGGIORNAMENTO PER ATTIVITÀ DI INTEGRAZIONE DELLA BASE DATI (n. 1014.1/2019) il m.n. 1404 ha assunto la qualità di AREA, mantenendo invariata la superficie.

Secondo visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.T. con il **m.n. 833** (Incolto Produttivo di 1.319 mq) deriva dall'impianto meccanografico del 30.09.1974.

Secondo visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.T. con il **m.n. 1191** (Seminativo di 240 mq) deriva dall'impianto meccanografico del 30.09.1974.

Secondo visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.T. con il **m.n. 1302** (Ente Urbano di 3.934 mq) deriva dall'impianto meccanografico del 30.09.1974 e dal FRAZIONAMENTO in atti dal 28/01.1991 (n. 179).

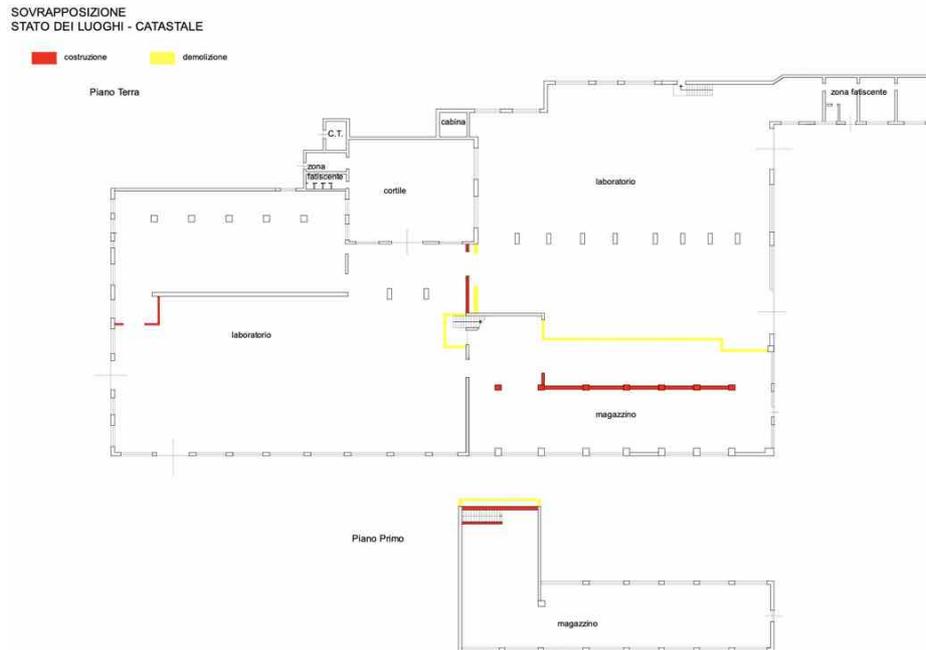
Secondo visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.T. con il **m.n. 1303** (Prato Irriguo di 120 mq) deriva dall'impianto meccanografico del 30.09.1974.

Secondo visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.T. con il **m.n. 1334** (Seminativo di 100 mq) deriva dall'impianto meccanografico del 30.09.1974.



CONFORMITÀ CATASTALE

Dal confronto tra la planimetria catastale e quanto rilevato in sede di sopralluogo si evidenzia il diverso posizionamento di tramezzature e pilastri.



Nota: L'elenco sopra riportato è puramente indicativo e non esaustivo, così come le rappresentazioni grafiche.

Si evidenzia che, secondo le previsioni del P.A.T.I. approvato dal Comune di Valdastico nella Conferenza di Servizi Decisoria del 30.11.2021, **l'opificio ricade in area di riqualificazione e riconversione, in particolare nell'Area artigianale dismessa loc. Dogana/Cerati (D1.c), a causa della sua collocazione in prossimità di zone prevalentemente residenziali.** Pertanto, è da favorirsi la riqualificazione e/o il trasferimento nel rispetto delle direttive di cui all'art. 71 del PTCP.

Per l'eventuale **regolarizzazione delle difformità catastali** riscontrate, e/o eventuali altre difformità non segnalate nella presente relazione di stima, si renderà necessario predisporre l'apposito aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica DOCFA, il cui costo complessivo indicativo si ritiene possa essere ricompreso nell'abbattimento del 15%.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Il lotto in oggetto è costituito da un opificio, un tempo adibito alla lavorazione dei mobili in legno, con zona uffici al piano terra e zona espositiva al piano primo, in stato di abbandono. Il fabbricato industriale, sito in Via Cerati n. 25 in Comune di Valdastico, si estende su un'area di terreno pertinenziale.



L'opificio è suddiviso in diverse sezioni, ciascuna delle quali dedicata alla lavorazione del legno. Sono altresì presenti alcuni locali di magazzino, una centrale termica e una cabina elettrica. Esternamente è presente un cortile interno che si collega al blocco servizi igienici e spogliatoi, in condizioni di fatiscenza.

Anche la zona uffici versa in condizioni di fatiscenza.

Il piano primo, costituito da una zona espositiva, è raggiungibile tramite un vano scala posizionato nella parte centrale del fabbricato industriale.

Parte del terreno di pertinenza è costituito dal piazzale, parte in ghiaia e parte asfaltato, prospiciente il fabbricato industriale, dove è possibile parcheggiare.

Il lotto non risulta essere recintato.

La pavimentazione della zona produttiva e della zona espositiva è realizzata in parte in piastrelle di klinker e in parte in battuto di cemento.



viste esterne



zona produttiva



zona uffici fatiscente





zona produttiva



zona produttiva



zona espositiva piano primo

3. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo risultava che i beni fossero nella disponibilità della società intestataria, ora inattiva.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'ispezione ipotecaria ordinaria (nominativa riferita alla società [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], relativa al periodo informatizzato dal 05.03.1998 al 20.03.2023, effettuata presso la C.RR.II. di Schio, è stata effettuata in data 21.03.2023 e successivamente aggiornata al 22.05.2023.

4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Non risultano

4.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Non risultano

4.3. Atti di asservimento urbanistico: Non risultano trascritti

4.4. Altre limitazioni d'uso: Non risultano

4.5. Iscrizioni:

- **ISCRIZIONE contro** in data **11.12.1991** ai nn. **8368 RG/979 RP** derivante da **IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** rep. 3101 del 05.12.1991 a firma del notaio dr.ssa [REDACTED]



- realizzazione di percorso pedonale protetto sia lungo via Trento;
- verifica ed eventuale potenziamento delle aree a servizi in funzione dell'intero nucleo di Cerati.

In sintesi, trattandosi di beni ricadenti in "area di riqualificazione e riconversione", sarà necessario presentare un'istanza per urbanizzazione e realizzazione di un fabbricato vincolato alla presentazione di un PUA convenzionato col Comune e rispondente alle indicazioni proprie dell'area ZTO C.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALI PROPRIETARI

La società "██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████"*

(██████████ con sede in Valdagno risulta essere **proprietaria per l'intero** dei beni a seguito di:

- **atto di compravendita** rep. 22900 e 22995 in data 22.12.1990 e 29.12.1990 del notaio dr.ssa ██████████ registrato a Thiene il 17.01.1991 al n. 213 Serie 2/V e trascritto presso la C.RR.II. di Schio in data 24.01.1991 ai nn. 978 RG/846 RP – gli immobili acquistati per la **quota di 270/540** sono costituiti da terreno con fabbricato adibito a capannone industriale e commerciale siti in Comune di Valdagno, Fog. 4 C.T. mm.nn. 833-1191-1303-1334 con soprastante fabbricato industriale identificato al C.F. con il m.n. 1302 sub 2 e 1302 sub 3. È compresa la corte antistante al fabbricato, non censita al N.C.T., identificata solamente in mappa al Catasto Fabbricati con il m.n. 1404 di 614 mq.
- **atto di aumento di capitale sociale con conferimento di immobili** rep. 22901 e 22996 in data 22.12.1990 e 29.12.1990 del notaio dr.ssa ██████████ registrato a Thiene il 17.01.1991 al n. 211 Serie 2/V e trascritto presso la C.RR.II. di Schio in data 24.01.1991 ai nn. 979 RG/847 RP – gli immobili oggetto di conferimento per la **quota di 90/540** sono costituiti da terreno con fabbricato adibito a capannone industriale e commerciale siti in Comune di Valdagno, Fog. 4 C.T. mm.nn. 833-1191-1303-1334 con soprastante fabbricato industriale identificato al C.F. con il m.n. 1302 sub 2 e 1302 sub 3. È compresa la corte antistante al fabbricato, non censita al N.C.T., identificata solamente in mappa al Catasto Fabbricati con il m.n. 1404 di 614 mq.
- **atto di divisione** rep. 22902 e 22997 in data 22.12.1990 e 29.12.1990 del notaio dr.ssa ██████████ ██████████ registrato a Thiene il 17.01.1991 al n. 212 Serie 2/V e trascritto presso la C.RR.II. di Schio in data 24.01.1991 ai nn. 985 RG/853 RP – gli immobili oggetto di **assegnazione** in divisione **per l'intero** alla Società "██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████" sono siti in Comune di Valdagno, Fog. 4 C.T. mm.nn. 833-1191-1334 con soprastante fabbricato industriale identificato al C.F. con il **m.n. 1302 sub 2** e per la **quota di 2/3** gli immobili siti in Comune di Valdagno, Fog. 4 **m.n. 1303**, nonché la corte antistante al fabbricato, non censita al N.C.T., identificata solamente in mappa al Catasto Fabbricati con il **m.n. 1404** di 614 mq.



- **atto di compravendita a scioglimento della comunione** rep. 4840 in data 27.05.1994 del notaio dr.ssa [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la C.RR.II. di Schio in data 15.06.1994 ai nn. 4229 RG/3221 RP – gli immobili oggetto di compravendita da parte della Società “[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]” consistono in un fabbricato ad uso capannone industriale e commerciale insistente sul m.n. 1302, identificato catastalmente al C.F. del Comune di Valdastico al Fog. 4 **m.n. 1302 sub 3** e per la **quota di 1/3** corte antistante il fabbricato identificata al C.F. al Fog. 4 **m.n. 1404**.

PRECEDENTI PROPRIETARI

- I signori [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]), precedenti proprietari complessivamente per la quota pari a 270/540, relativamente ai beni: C.T. Comune di Valdastico Fog. 4 mm.nn. 833-1191-1303-1334; C.F. Comune di Valdastico Fog. 4 mm.nn. 1302 sub 2 – 1302 sub 3. Compresa nella cessione, per la medesima quota, la corte antistante il fabbricato identificata al C.F. al Fog. 4 m.n. 1404.
- I signori [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]), precedenti proprietari complessivamente per la quota pari a 90/540, relativamente ai beni: C.T. Comune di Valdastico Fog. 4 mm.nn. 833-1191-1303-1334; C.F. Comune di Valdastico Fog. 4 mm.nn. 1302 sub 2 – 1302 sub 3. Compresa nella cessione, per la medesima quota, la corte antistante il fabbricato identificata al C.F. al Fog. 4 m.n. 1404.
- I signori [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]), precedenti proprietari complessivamente per la quota pari a 180/540, relativamente ai beni: C.T. Comune di Valdastico Fog. 4 mm.nn. 833-1191-1303-1334; C.F. Comune di Valdastico Fog. 4 mm.nn. 1302 sub 2 – 1302 sub 3. Compresa nella cessione, per la medesima quota, la corte antistante il fabbricato identificata al C.F. al Fog. 4 m.n. 1404.

7. ZONA URBANISTICA

Si riporta quanto contenuto nel **CDU prot. 1884/2023** in data 12.04.2023 e successivo **CDU integrativo prot. 2721/2023** in data 01.06.2023:



VISTO il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale approvato nella Conferenza di Servizi Decisoria del 30.11.2021;

VISTO il vigente Piano Regolatore Generale;

VISTO l'art. 30, commi 2, 3 e 4, del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e ss.mm.ii.;

VISTA la L.R. n. 1 del 23.11.2004, al L.R. n. 23 del 02.12.2005 e la L.R. n. 18 del 10.08.2006;

VISTO il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta e Bacchiglione, approvato con DPCM del 21.11.2013 (G.U. n. 97 del 28.04.2014) e il successivo aggiornamento dello stesso, approvato con decreto segretariale n. 46 del 11.12.2015 (G.U. n. 295 del 19.12.2015);

SI CERTIFICA

che la destinazione di zona per gli immobili censiti catastalmente al Foglio 4 mappali nn. 1302-833-1191-1303-1334 è la seguente:

Identificativi catastali		PRG	P.A.T.I. APPROVATO nella Conferenza di Servizi Decisoria del 30 novembre 2021 VINCOLI/PRESCRIZIONI
Fg.	Particella	Z.T.O.	
4	1302	"D1/c"	Tav. 1: - Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 - Zona 3 - Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004 - Corsi d'acqua Tav. 3: - Area idonea a condizione - Area di Ricarica della falda Tav. 4: - Area di riqualificazione e riconversione N.T. n. 4
4	833	"E2"	Tav. 1: - Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 - Zona 3 - Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004 - Corsi d'acqua - Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004 - Aree Boscate Tav. 3: - Area non idonea - Area di Ricarica della falda - Area Boschiva o destinata al rimboschimento Tav. 4: - Corridoi Ecologici del PTRC
4	1191	"D/1c - E2"	Tav. 1: - Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 - Zona 3 - Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004 - Corsi d'acqua - Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004 - Aree Boscate Tav. 3: - Area idonea a condizione - Area di Ricarica della falda Tav. 4: - Area di riqualificazione e riconversione N.T. n. 4
4	1303	"B3"	Tav. 1: - Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 - Zona 3 Tav. 3: - Area idonea a condizione - Area di Ricarica della falda
4	1334	"E2"	Tav. 1: - Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 - Zona 3



			<ul style="list-style-type: none"> - Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004 - Corsi d'acqua - Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004 – Aree Boscate Tav. 3: <ul style="list-style-type: none"> - Area idonea a condizione - Area di Ricarica della falda Tav. 4: <ul style="list-style-type: none"> - Area di riqualificazione e riconversione N.T. n. 4
4	1404	“D1/c”	Tav. 1: <ul style="list-style-type: none"> - Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 - Zona 3 - Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004 - Corsi d'acqua Tav. 3: <ul style="list-style-type: none"> - Area idonea a condizione - Area di Ricarica della falda Tav. 4: <ul style="list-style-type: none"> - Area di riqualificazione e riconversione N.T. n. 4

PRATICHE EDILIZIE

A seguito di richiesta di Accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Valdastico, trasmessa a mezzo PEC in data 22.03.2023, le pratiche messe a disposizione dal suddetto ufficio in data 13.04.2023 e successivamente in data 18.05.2023 sono le seguenti:

- **Licenza Edilizia n. 20 prot. 1542** rilasciata in data 06.06.1967 ai signori “████████████████████ ██████████” per lavori di COSTRUZIONE DI N. 2 CAPANNONI PER USO INDUSTRIALE da eseguirsi nel territorio del Comune di Valdastico in Via Cerati, a seguito di domanda presentata in data 15.05.1967. All'interno della suddetta pratica edilizia è stata rinvenuta la **Licenza di Agibilità prot. 1542** datata 28.11.1973.
- **Pratica Edilizia n. 18/90 – Autorizzazione Edilizia n. 1501/90** rilasciata in data 02.06.1990 alla ditta “████████████████████ ██████████ ██████████” per l'esecuzione di lavori di: scavo di sbancamento per la formazione di piazzale e strada di accesso, formazione di muri di contenimento in c.a. e pietrame, posa in opera di nuovo silos previa formazione della necessaria fondazione, demolizione dell'attuale silos, sull'area in via Dogana, censita in Catasto al Fog. 4 mm.nn. 834-1191-1302-1334.

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Dal confronto tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nell'ultimo progetto approvato si rilevano difformità.

Si rileva altresì che lo strumento urbanistico prevede che il fabbricato venga completamente demolito, in quanto ricadente in area di riqualificazione e riconversione.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criterio di Stima

Trattandosi di fabbricato ricadente in area di riqualificazione e riconversione, per il quale lo strumento urbanistico prevede, tra il resto, la bonifica per presenza di amianto in copertura e la



completa demolizione del manufatto, si è considerata la stima della capacità edificatoria*, depurata dei costi relativi alla bonifica dell'amianto e alla demolizione totale.

*La capacità edificatoria è stata stimata unicamente per i mappali ricadenti in area di riqualificazione e riconversione. Sono pertanto esclusi i mm.nn. 833-1303, per i quali la stima è stata effettuata sul valore di mercato.

Fonti di informazione

Si sono consultati i dati pubblicati dalla Provincia di Vicenza relativi ai Valori Agricoli Medi (V.A.M.) validi per l'anno in corso.

Si sono altresì consultati i dati forniti da [REDACTED], il Portale delle Vendite Pubbliche, le fonti del Catasto e il sito delle aste giudiziarie del Tribunale di Vicenza e i dati disponibili sui siti on-line: [REDACTED].

In particolare, si sono assunte informazioni presso alcuni professionisti del luogo, oltre a ditte specializzate in bonifica amianto e demolizione di fabbricati.

Quotazioni Comune di Valdstico:

Borsino Immobiliare



Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: VICENZA
Comune: VALDASTICO
Fascia/zona: Centrale/NUCLEO CITTADINO STORICO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	710	870	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1000	1300	L			
Ville e Villini	OTTIMO	1100	1400	L			



Valori Agricoli Medi (V.A.M.) per Tipo di Coltura e per Regione Agraria validi per l'anno 2023

Coltura	Unità di misura	Regione Agraria n. 3	Diminuzione % terreni in zona collinare	V.A.M. corretto
Prato Irriguo	€/ha	62.900,00	5%	59.755,00
Incolto Prod	€/ha	20.700,00	5%	19.665,00

Determinazione del Valore della capacità edificatoria

Per la definizione della possibilità edificatoria del lotto sono stati effettuati i calcoli plano-volumetrici, prendendo in considerazione gli obiettivi del P.A.T.I. e le previsioni del Piano degli Interventi per la ZTO "C".

DATI TECNICI E URBANISTICI	
Densità territoriale	1,2 mc/mq
Densità fondiaria	1,5 mc/mq
Rapporto di copertura	35%
Altezza massima	7,5 m
Piani abitabili	n. 2
Superficie totale del lotto (corrispondente alla superficie catastale dei mm.nn. 1302-1404-1191-1334)	4.888,00 mq

Il **volume realizzabile** rispetto al parametro di densità fondiaria si ottiene dal prodotto della superficie totale del lotto per la densità fondiaria prevista per la ZTO "C" e risulta essere pari a **7.332,00 mc**.

Dall'analisi del valore di mercato a nuovo di beni a destinazione residenziale è emerso un valore medio di mercato pari a 1.225,00 €/mq. Tale valore medio è stato riconvertito in €/mc considerando un'altezza di interpiano pari a 3,50 m e risulta essere pari a 350,00 €/mc.

Successivamente, è stato ricavato il valore €/mc della componente attribuibile alla capacità edificatoria del lotto, considerando una percentuale del 20% rispetto al valore €/mc complessivo, pari a 70,00 €/mc.

Il **valore della capacità edificatoria** risulta pertanto essere pari al prodotto del volume realizzabile per il valore €/mc della componente attribuibile alla capacità edificatoria del lotto. Tale valore risulta essere pari a **513.240,00 €**.

Determinazione dei costi di bonifica della copertura e demolizione totale del fabbricato

Relativamente alla **bonifica dell'amianto in copertura**, si è consultata direttamente la ditta che circa una ventina di anni fa è stata incaricata di sistemare con una nuova posa di "eternit" quella già esistente che presentava pesanti infiltrazioni.



Trattandosi di una tipologia non ordinaria di lievo e smaltimento di amianto, la ditta ha preventivato una spesa di 50,00 €/mq per la bonifica, compresi gli oneri di sicurezza.

Sulla scorta della superficie lorda dell'opificio (pari a circa 2.827 mq), considerando un valore del 15% riconducibile allo sviluppo di tale superficie, poiché trattasi di copertura a volte e non piana, si è ricavata geometricamente la superficie di massima del coperto, pari a circa 3.200 mq.

Pertanto, il costo di bonifica si aggira intorno ai **160.000,00 €**.

Relativamente alla **demolizione completa del fabbricato** esistente, si è sentita una ditta primaria di demolizioni ed escavazioni che ipotizza un costo di demolizione pari a 12,00 €/mc vuoto per pieno, comprensivo dei costi di smaltimento, oneri di sicurezza e analisi dei materiali.

Tenuto conto delle superfici e delle altezze del fabbricato, il costo di demolizione risulta essere pari a 178.135,20 €, arrotondati a **178.000,00 €**.

	Superficie lorda	Altezza locale	Metri cubi	Costo di demolizione unitario	Costo di demolizione totale
Zona uffici fatiscente	77,00 mq	4,50 m	346,50 mc	12,00 €/mc	4.158,00 €
Fabbricato industriale	2.827 mq	4,50 m	12.721,50 mc		152.658,00 €
Zona espositiva piano primo	378,00 mq	4,70 m	1.776,60 mc		21.319,20 €
TOTALE	3.282,00 mq		14.844,60 mc		178.135,20 €

Determinazione del Valore di mercato dei terreni ricadenti in diverse ZTO

Destinazione	Sup. Catastale mq	Prezzo unit. €/mq	Valore di mercato €
Terreno m.n. 833	1.319,00	1,97	2.593,81
Terreno m.n. 1303 (proprietà 2/3)	120,00	5,98	478,40*
VALORE DI MERCATO circa			3.072,21

*Valore stimato per la quota di diritto pari a 2/3.



VALUTAZIONE DI STIMA

Valore della capacità edificatoria	513.240,00 €
Costi bonifica dell'amianto in copertura	- 160.000,00 €
Costi demolizione completa del fabbricato	- 178.000,00 €
Valore terreni	3.072,21 €
VALORE DEL LOTTO	178.312,21 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per oneri e costi imprevisi ed eventuale regolarizzazione catastale	26.746,83 €
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	come per legge
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	come per legge

PREZZO BASE D'ASTA

Il valore dell'immobile, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e al lordo di ogni altro onere previsto per legge e nei provvedimenti della Procedura è di circa: **151.565,38 €**

PREZZO BASE D'ASTA arrotondato a: € 151.500,00

Torri di Quartesolo, 13 luglio 2023

Lo stimatore
ing. Raffaella Panizzon