

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**R.G. NN. 47/2023**

Curatore: Dott. [REDACTED]
Esperto: Simone Bucco Geometra

RELAZIONE DI STIMA – LOTTO UNICO***Quesito:***

Il sottoscritto Geometra Simone Bucco, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N° [REDACTED] abilitato R.E.V. Recognised European Valuer con il N° [REDACTED] [REDACTED] nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza (ex Bassano del Grappa) al N° 87 - categoria "industriale", con studio tecnico in Marostica (VI) in via Montello n° 44, è stato incaricato a redigere la presente relazione di stima da parte del Dott. [REDACTED] in qualità di curatore della Procedura di liquidazione nei confronti di _____ con sede in _____ (VI).

Svolgimento delle operazioni:

In data 15/09/2023 eseguivo sopralluogo presso gli immobili in esame e di cui alla presente relazione durante il quale eseguivo una documentazione fotografica reperendo le prime informazioni necessarie alla redazione della presente.

Il dott. [REDACTED] mi inoltrava la documentazione in suo possesso.

In data 01/12/2023 inoltravo richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Tezze sul Brenta. In data 12/12/2023 mi recavo presso l'ufficio tecnico del Comune di Tezze sul Brenta per richiedere ulteriori specifiche ed eseguire una visione della documentazione relativa al Piano di lottizzazione di cui fa parte l'area in esame.

Nei giorni successivi provvedevo a reperire la documentazione necessaria alla redazione della presente, inoltravo richiesta eseguivo ulteriori verifiche tra le quali le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di

SIMONE BUCCO GEOMETRA
[REDACTED]
[REDACTED]

Vicenza, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sede 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.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto tecnico redige la seguente relazione peritale, la quale sarà suddivisa nei seguenti paragrafi:

- 1) Identificazione catastale dei beni e dei diritti reali, suddivisione in lotti**
- 2) Descrizione materiale dei beni**
- 3) Valutazione dei beni**
- 4) Verifica sulla regolarità urbanistica ed edilizia dei beni**
- 5) Individuazione dello stato di possesso dei beni**
- 6) Ricostruzione dei passaggi di proprietà**
- 7) Individuazione di vincoli e oneri gravanti sui beni**
- 8) Conclusioni**

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI E DEI DIRITTI REALI, SUDDIVISIONE IN LOTTI

La presente riguarda una porzione di terreno della superficie catastale complessiva pari a 605 mq suddivisa in due mappali, posti in area industriale della località Laghi del Comune di Tezze sul Brenta, che trovasi a circa 5,5 Km ad est del centro del comune ed a meno di 1 Km dalla Strada Statale n. 47 che collega Bassano del Grappa a Cittadella.

Il tutto si trova quindi in Via Tagliamento, nei pressi del civico 11 nel Comune di Tezze sul Brenta (VI).

Esperiti i sopralluoghi presso gli immobili in esame, presa cognizione degli stessi, valutata la conformazione, la situazione catastale e valutata la commerciabilità degli stessi, l'Esperto ritiene che le due aree debbano essere vendute in un unico lotto.

L'immobile è in piena proprietà per la quota di 1/1 alla ditta sottoposta a liquidazione, ovvero _____, e tale affermazione è confermata sia dagli atti di provenienza che dalle visure catastali.

Allo stato attuale gli immobili sono così catastalmente identificati (vedasi allegato n. 2 alla presente):

- Comune di Tezze sul Brenta N.C.T., foglio 11° **mappale 2927**, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie 535 mq, reddito dominicale € 4,70, reddito agrario € 2,49.

Gli attuali dati catastali derivano da frazionamento del 13/02/2020 variando e sopprimendo i mappali 2928, 2090, 2926, 2929, 2347, precisamente il mappale 2927 deriva dal mappale 2090, derivante dal precedente mappale 1586 ed all'originario mappale 324.

- Comune di Tezze sul Brenta N.C.T., foglio 11° **mappale 2929**, qualità relitto acque esenti, superficie 70 mq.

Gli attuali dati catastali derivano da frazionamento del 13/02/2020 variando e sopprimendo i mappali 2928, 2090, 2926, 2927, 2347, precisamente il mappale 2929 deriva dal mappale 2347.

I mappali 2927 e 2929 in un unico confinano a partire da nord in direzione nord, est sud ed ovest con i mappali 2926, 2339, 2351, 2201, 501 e 2200, salvo più precisi.

Trattandosi di terreno la conformità catastale è stata verificata con la sovrapposizione tra la mappa catastale e la foto satellitare; premesso che trattasi di una sovrapposizione in cui le "due fonti", che sono diverse (la mappa catastale deriva da una precisa misurazione strumentale della terra mentre l'altra è una foto satellitare), corrispondono tra loro, sul terreno non sono presenti fabbricati (vedasi allegato n. 3 alla presente).

Si può quindi affermare che vi sia conformità catastale.

2) DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

Descrizione della zona.

Il lotto in esame è sito ad est del centro del Comune di Tezze sul Brenta, nella zona industriale della località Laghi (frazione di Tezze sul Brenta) a circa 5,5 Km ed a circa 1 km dalla Strada Statale n. 47 che collega Bassano del Grappa a Cittadella.

Si tratta di una zona periferica ben servita vista la posizione. La zona è infatti completa di tutti i principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Tezze sul Brenta è un Comune di pianura, posto all'incirca a metà strada tra Bassano del Grappa a nord (circa 11 Km) e Cittadella a sud (circa 10 Km), il lotto in esame dista solo 5 Km da Cittadella.

Servizi.

Il Comune di Tezze sul Brenta offre tutti i servizi, principali e non, sono presenti negozi al dettaglio, supermercati, farmacie, banche, poste, municipio, parchi giochi, asili nido, scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado, bar, ristoranti, pizzerie, palestra, campo di calcio, tennis, piscina, cinema/teatro, ecc. Per i servizi mancanti è sufficiente recarsi nei comuni limitrofi e comunque nei centri maggiori di Bassano del Grappa e Cittadella.

Tutti i servizi sono a breve distanza dall'immobile in questione.

Collegamenti.

Per quanto concerne i collegamenti, è presente il servizio di autobus pubblici con fermata a circa 1 Km dall'area in esame; trattasi di linea extraurbana che collega il Comune Bassano del Grappa a Cittadella, nonché gli altri comuni limitrofi da dove sono poi presenti le linee di collegamento ad ampio raggio. Le stazioni ferroviarie di Rossano Veneto e Cittadella sono entrambe a breve distanza, ovvero rispettivamente 4,5 e 5,5 Km.

L'autostrada più vicina è la SPV con il casello di Bassano Est a circa 8 Km, o l'autostrada A31 con il casello di Vicenza nord a circa 21 Km.

Descrizione dettagliata.

Il lotto oggetto della presente è un'area pianeggiante della superficie catastale complessiva pari a 605 mq, attualmente utilizzata in parte quale giardino ed in parte quale deposito materiale da parte della proprietà confinante verso sud.

Più precisamente la stessa rientra nella recinzione della stessa proprietà confinante sul lato sud, facendone a tutti gli effetti parte integrante.

L'accesso al lotto avviene dal mappale 1149 utilizzato quale strada ma in comproprietà a soggetti terzi; lo stesso mappale è parzialmente incluso nel lotto di cui fanno parte anche le aree oggetto della presente, ed è delimitato da cancello carraio ad apertura automatizzata.

L'area è delimitata sui lati nord, est ed ovest da un muro di recinzione di cemento armato, mentre non ha delimitazioni sul lato sud; la sua forma è pressoché trapezoidale.

Si rimanda alla visione della documentazione fotografica di cui all'allegato n. 1 alla presente per un maggior dettaglio.

Il cancello, secondo quanto riferito dall'ufficio tecnico non è stato autorizzato.

3) VALUTAZIONE DEI BENI

I beni oggetto della presente, verranno di seguito valutati sulla base degli I.V.S. (International Valuation Standard), ovvero con procedimenti scientifici basati su regole certe, dimostrabili e condivise (best practise). I presupposti di una stima devono quindi essere i seguenti: una base pluriparametrica, un procedimento tecnico scientifico basato su formule e dati riscontrabili, norme e metodologie estimative condivise.

Il criterio di stima sarà quindi il valore di mercato ovvero 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.

Più precisamente il criterio utilizzato è 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.

Il M.C.A. è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

Il M.C.A. si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il M.C.A. è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

Perché la stima eseguita con questo metodo sia attendibile risulta di estrema importanza la cura e l'attenzione con cui il perito sceglie i dati per effettuare la comparazione.

Saranno quindi tenute in considerazione tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, la loro conformazione, la dotazione di servizi, le condizioni di manutenzione ed ogni altra caratteristica ritenuta utile.

L'area in esame è di piccole dimensioni e la sua conformazione non permette la realizzazione di particolari edifici ma mantiene la sua cubatura edificabile nonché ha diritto di edificazione a distanza dai confini inferiore rispetto alla norma.

Questo non permette una vera e propria comparazione rispetto alla vendita di lotti edificabili con la medesima caratterizzazione urbanistica.

Il sottoscritto non avendo ottenuto atti di compravendita di immobili simili, ha ritenuto di accertare il valore di messa in vendita di lotti edificabili a destinazione d'uso artigianale nel Comune di Tezze sul Brenta, individuandone tre; ha quindi eseguito una valutazione del valore unitario di tali lotti che varia tra i 130,00 €/mq circa ai 140,00 €/mq circa. Il valore medio dei lotti messi in vendita è pari a circa 135,67 €/mq.

Trattandosi di valori attesi e non di prezzi effettivi, preso contatti anche con le Agenzie Immobiliari e i tecnici della zona per capire quale possa essere la differenza tra i valori proposti ed i prezzi effettivi, il sottoscritto può affermare che il prezzo effettivo sia inferiore almeno del 15%.

Altresi tenuto in considerazione della conformazione del lotto, della difficoltà edificatoria ma del potere della stessa, della difficoltà di accesso con necessità di accordo con i proprietari confinanti, si ritiene che il valore unitario sia pari a circa 66,00 €/mq, ovvero pari a circa il 50% inferiore ad un normale valore atteso di aree edificabili.

Il valore di vendita della quota di 1/1 di piena proprietà delle aree in esame, risulta quindi pari a:

mq 605 X 66,00 €/mq = € 39.930,00 arrotondato a 40.000,00 €

Il lotto, ha una scarsa appetibilità, ed allo stesso possono essere interessati i proprietari confinanti.

4) VERIFICA SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI

Pur trattandosi di un'area priva di costruzioni, essendo confinante con un piano di lottizzazione ed essendo la strada di accesso in proprietà privata e parzialmente delimitata da cancello, il sottoscritto Esperto ha ritenuto eseguire alcune verifiche edilizio urbanistiche presso l'ufficio tecnico del Comune di Tezze Sul Brenta, ed ha reperito la documentazione di cui all'allegato n. 5 alla presente.

È emerso che con Delibera di Consiglio Comunale n. 78 del 10/10/2001 è stata approvata una variante al Piano Particolareggiato per il completamento delle opere di urbanizzazione della "zona artigianale Laghi" che prevedeva appunto al realizzazione di una strada di accesso, aree a parcheggio ed a standard. Le opere di urbanizzazione non sono però mai state ultimate, collaudate e cedute al Comune, quindi anche la strada è rimasta di proprietà dei soggetti privati succedutesi negli anni e non vi è mai stata la volontà di completamento, né delle opere né della documentazione, da parte di alcuni soggetti attuatori.

L'area in questione, pur non rientrando nel piano particolareggiato, attualmente è ricompresa nella recinzione di uno dei lotti facenti parte del piano e ha accesso dalla "prevista strada di piano".

Come sopra indicato, la strada, nella sua parte terminale ha un cancello carraio non autorizzato che limita quindi la fruibilità dei lotti a nord dello stesso, nonostante anche il sottoscritto Esperto abbia avuto facile accesso per la redazione della presente relazione.

Rimane quindi da verificare l'accessibilità del lotto, con necessità di accordo con i proprietari della strada di accesso.

Sotto l'aspetto urbanistico, il sottoscritto ha richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato in data 20/12/2023, n. 58/2023 in base al quale gli immobili oggetto della presente sono ricadenti all'interno del P.diL. 21-D1 (ex P.P. D1/20) – zona produttiva di tipo industriale, artigianale di produzione e commerciale all'ingrosso con P.diL. convenzionato approvato con D.C.C. n. 10 del 25/02/2008 – 2° Stralcio.

Le zone D1 prevedono costruzioni ad uso industriale, artigianale di produzione e di commercio all'ingrosso con alloggio del custode con una volumetria massima di 500 mc.

È previsto un rapporto di copertura massimo pari al 60 % della superficie fondiaria ed altezza massima pari a 10,50 ml.

Per ogni maggiore dettaglio e chiarimento si rimanda alla visione della documentazione riportata all'allegato n. 4 alla presente e alle Normative del Comune di Tezze Sul Brenta.

5) INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI

Eseguite le opportune verifiche ed ispezioni, alla data del 22/12/2023 gli immobili di cui alla presente sono in proprietà per la quota di 1/1 a _____ con sede in _____ (VI), C.F. _____.

Il lotto è utilizzato dai proprietari confinanti a sud, quale area pertinenziale del proprio immobile.

Da quanto riferito non esistono contratti di locazione e/o comodato.

L'Esperto fa presente che la proprietà confinante a sud, dalla vi si accede all'area oggetto della presente relazione, è sottoposta ad esecuzione immobiliare iscritta al Tribunale di Vicenza con R.G.E. N. 256/2023, con prossima udienza fissata per il 22/02/2024.

6) RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Il sottoscritto eseguite le opportune ricerche specifica che il lotto in esame è pervenuto alla ditta sottoposta a liquidazione con i seguenti passaggi nel ventennio di riferimento:

- con atto di compravendita rep. 1.523, racc. 1.243 del 12/03/2020 del Notaio Dott. [REDACTED] di Carmignano di Brenta, registrato a Padova il 30/03/2020 al n. 11.306 serie 1T e trascritto a Bassano del Grappa il 30/03/2020 R.G. 2873 R.P. 2046, con il quale _____ con sede in _____ (VI), C.F. _____, acquistava l'area da _____ con sede in _____, C.F. _____.
- _____ acquistava l'area in esame con Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Vicenza in data 09/05/2019 rep. 20/19, cron. 106/19, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bassano del Grappa in data 17/07/2019 R.G. 7095 R.P. 4837.
- Con atto di compravendita rep. 147.245, racc. 41.996 del 23/11/2004 del Notaio Dott. [REDACTED] di Bassano del Grappa, trascritto a Bassano del Grappa il 10/03/2004 R.G. 2684 R.P. 1809, il bene di cui al mappale 2347, veniva venduto dall'Agenzia del Demanio con sede in Roma al Sig. _____ nato a _____ (VI) il _____. Dal mappale 2347 deriva il mappale 2929.
- Con atto di compravendita rep. 72.832, racc. 24.241 del 03/05/2001 del Notaio Dott. [REDACTED] di Cittadella, trascritto a Bassano del Grappa il 11/05/2001 R.G. 4309 R.P. 3129, i beni di cui ai mappali 2088 (ex 322/b) e 2090 (ex 1586/b), venivano venduti dai Sig.ri _____ nata a _____ (PD), il _____ e _____ nato a _____ (VI) il _____ al Sig. _____ nato a _____ (VI) il _____. Dal mappale 2090 deriva il mappale 2927.

All'allegato n. 6 alla presente si riporta la copia degli atti reperiti.

7) INDIVIDUAZIONE DI VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUI BENI

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 Tezze sul Brenta, 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 4.

Nell'atto di provenienza risulta costituita servitù per la costruzione in deroga delle distanze dai confini a carico dei mappali 2927 e 2929 a favore dei terreni mappali 2926 e 2928, con autorizzazione reciproca a costruire a una distanza inferiore al confine di proprietà per gli stessi mappali 2927 e 2929.

Si sottolinea la mancanza di accessibilità diretta al lotto, ovvero la necessità di costituire una eventuale servitù di passaggio a carico della strada esistente ed in titolarità a soggetti terzi.

L'Esperto sottolinea nuovamente che l'immobile sul lato sud è sottoposto ad esecuzione immobiliare presso il Tribunale di Vicenza R.G.E. N. 256/2023.

Alla data del 22/12/2023 sono state individuate le seguenti formalità pregiudizievoli relative agli immobili oggetto della presente (vedasi allegato n. 7 alla presente).

Iscrizione in data 10/05/2023 R.G. 4815 R.P. 610

Favore: _____

Contro: _____.

Per: Atto giudiziario, ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia, rep. 1709/2023 del 18/04/2023, per un importo capitale pari ad € 16.616,00 ed un importo totale € 10.000,00

Immobili: N.C.T. Comune di Tezze sul Brenta (VI), foglio 11° mappale 2927, terreno di 535 mq, mappale 2929, terreno di 70 mq.

Note: per la riduzione/cancellazione dell'ipoteca l'importo è pari ad € 294,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione) di imposta massima.

Iscrizione in data 15/06/2023 R.G. 6077 R.P. 796

Favore: _____

Contro: _____, oltre ad altri non oggetto del presente procedimento.

Per: Atto giudiziario, ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo del Tribunale di Vicenza, rep. 1811/2023 del 14/06/2023, per un importo capitale pari ad € 150.489,77 ed un importo totale € 180.000,00

Immobili: N.C.T. Comune di Tezze sul Brenta (VI), foglio 11° mappale 2927, terreno, mappale 2929, terreno, oltre ad altri non oggetto della presente procedura.

Note: per la riduzione/cancellazione dell'ipoteca l'importo è pari ad € 994,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione) di imposta massima, in relazione all'importo di aggiudicazione e/o di ipoteca.

Iscrizione in data 15/06/2023 R.G. 6098 R.P. 801

Favore: _____

Contro: _____.

Per: Atto giudiziario, ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo del Tribunale di Vicenza, rep. 892/2023 del 18/04/2023, per un importo capitale pari ad € 20.916,11 ed un importo totale € 30.000,00

Immobili: N.C.T. Comune di Tezze sul Brenta (VI), foglio 11° mappale 2927, terreno di 535 mq, mappale 2929, terreno di 70 mq.

Note: per la riduzione/cancellazione dell'ipoteca l'importo è pari ad € 294,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione) di imposta massima.

Iscrizione in data 21/06/2023 R.G. 6263 R.P. 819

Favore: _____

Contro: _____, oltre ad altri soggetti non oggetto del presente procedimento.

Per: Atto giudiziario, ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo del Tribunale di Vicenza, rep. 3.055 del 15/06/2023, per un importo capitale pari ad € 127.804,86 ed un importo totale € 170.000,00

Immobili: N.C.T. Comune di Tezze sul Brenta (VI), foglio 11° mappale 2927, terreno di 535 mq, mappale 2929, terreno di 70 mq, oltre ad altri non oggetto della presente procedura.

Note: per la riduzione/cancellazione dell'ipoteca l'importo è pari ad € 944,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione) di imposta massima, in relazione all'importo di aggiudicazione e/o di ipoteca.

Iscrizione in data 21/06/2023 R.G. 6264 R.P. 820

Favore: _____

Contro: _____, oltre ad altri soggetti non oggetto del presente procedimento.

Per: Atto giudiziario, ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo del Tribunale di Vicenza, rep. 3.055 del 15/06/2023, per un importo capitale pari ad € 10.901,89 ed un importo totale € 15.000,00

Immobili: N.C.T. Comune di Tezze sul Brenta (VI), foglio 11° mappale 2927, terreno di 535 mq, mappale 2929, terreno di 70 mq, oltre ad altri non oggetto della presente procedura.

Note: per la riduzione/cancellazione dell'ipoteca l'importo è pari ad € 294,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione) di imposta massima.

Trascrizione in data 10/08/2023 R.G. 8302 R.P. 6108

Favore: Massa dei Creditori della procedura di liquidazione giudiziale della _____

Contro: _____.

Per: Atto giudiziario, decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio del Tribunale di Vicenza, rep. 133/2023 del 08/06/2023.

Immobili: N.C.T. Comune di Tezze sul Brenta (VI), foglio 11° mappale 2927, terreno di 535 mq, mappale 2929, terreno di 70 mq, oltre ad altri non oggetto della presente procedura.

Note: per la riduzione/cancellazione dell'ipoteca l'importo è pari ad € 294,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione) di imposta massima.

8) CONCLUSIONI

Il Tecnico incaricato alla redazione della presente, dopo tutto quanto descritto ai precedenti paragrafi, ritiene di dover riassumere e precisare quanto segue:

- trattasi di una porzione di terreno della superficie catastale complessiva pari a 605 mq suddivisa in due mappali, posti in area industriale della località Laghi del Comune di Tezze sul Brenta, che trovasi a circa 5,5 Km ad est del centro del Comune ed a meno di 1 Km dalla Strada Statale n. 47 che collega Bassano del Grappa a Cittadella. Il tutto si trova quindi in Via Tagliamento, nei pressi del civico 11 nel Comune di Tezze sul Brenta (VI).
- Il terreno funge attualmente da giardino/area pertinenziale del fabbricato posto a sud dello stesso, in proprietà a soggetto terzo.
- Esistete servitù di costruzione a distanza inferiore dai confini, sia a favore che contro i beni in questione.
- Il lotto ha una discreta appetibilità.
- Al lotto possono essere interessati i confinanti per aumentare la possibilità edificatoria.
- **L'Esperto fa presente che la proprietà confinante a sud, dalla vi si accede all'area oggetto della presente relazione, è sottoposta ad esecuzione immobiliare iscritta al Tribunale di Vicenza con R.G.E. N. 256/2023, con prossima udienza fissata per il 22/02/2024.**
- Viene venduta la piena proprietà per la quota di 1/1.
- Il prezzo base di stima tiene in considerazione l'attuale periodo di crisi pandemica.
Valore di mercato € 40.000,00.

Marostica, li 22 Dicembre 2023

L'Esperto, Simone Bucco Geometra

Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
3. Sovrapposizione tra mappa catastale e ortofoto
4. Documentazione urbanistica
5. Copia provvedimenti edilizi
6. Copia atti di provenienza
7. Visure ipotecarie aggiornate