

TRIBUNALE DI VICENZA**Procedura Fallimentare Sentenza R.F. N° 116/2021:**

Giudice: Dott. Giovanni Genovese
Curatore Fallimentare: Dott.ssa Debora Rubini
Esperto: Simone Bucco Geometra

PERIZIA DI STIMA – LOTTO N. 4***Quesito:***

Il sottoscritto Geometra Simone Bucco, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N° 2249, abilitato R.E.V. Recognised European Valuer con il N° REV-IT/CNGeGL/2023/5 TEGoVA, 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, nominato Esperto nella presente procedura su incarico della Dott.ssa Debora Rubini, quale Curatore Fallimentare, redige la presente relazione di stima e descrizione dei beni sottoposti a fallimento.

La presente viene redatta in conformità al vademecum dell'Esperto previsto nei procedimenti Esecutivi.

Svolgimento delle operazioni:

In data 15/02/2022 esperivo un primo sopralluogo presso l'immobile in esame, accompagnato dalla Curatrice Immobiliare e da uno dei referenti della ditta fallita. Durante il quale prendevo visione dell'immobile ed eseguivo una documentazione fotografica.

Inoltravo poi al Comune di Pojana Maggiore la richiesta di C.D.U. ed altresì prendevo contatti per ottenere la documentazione relativa al Piano di Lottizzazione.

Inoltravo accertamento sulla presenza di contratti di locazione e/o comodato registrati all'Agenzia delle Entrate.

Inoltravo poi richiesta ai tecnici indicati dalla ditta fallita per ottenere copia della documentazione necessaria alla redazione della presente.

In data 24/01/2023 esperivo ulteriore sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente, nonché incontravo il Responsabile dell'area urbanistica del Comune di Pojana Maggiore che mi forniva alcune

SIMONE BUCCO GEOMETRA

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

informazioni relativamente al Piano di Lottizzazione ed alle opere di urbanizzazione. In data 14/12/2023 mi recavo nuovamente presso i beni in esame per constatare lo stato effettivo dei luoghi.

Nei giorni successivi eseguiro ulteriori verifiche tra le quali le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sede di Vicenza 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 e dei diritti reali dei beni oggetto di fallimento**
- 2) Descrizione materiale degli immobili oggetto di fallimento**
- 3) Valutazione dei beni oggetto di fallimento**
- 4) Schema sintetico-descrittivo dei lotti**
- 5) Verifica sulla regolarità urbanistica ed edilizia dei beni oggetto di fallimento**
- 6) Individuazione dello stato di possesso dei beni oggetto di fallimento**
- 7) Ricostruzione dei passaggi di proprietà**
- 8) Individuazione di vincoli e oneri gravanti sui beni oggetto di fallimento**
- 9) Spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso per i beni oggetto di fallimento**
- 10) Acquisizione delle visure camerali**
- 11) Osservazioni finali**

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DEI DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DI FALLIMENTO

La presente riguarda un'area per lo più residenziale soggetta a Piano di Lottizzazione sita nel Comune di Pojana Maggiore (VI) a poche centinaia di metri dal centro del Comune.

Si tratta di un'ampia area per la quale sono iniziate le opere di urbanizzazione ma non sono mai state concluse.

La ditta fallita detiene la quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili oggetto della presente, e tale situazione è confermata sia dalle visure catastali che dagli atti di provenienza.

In riferimento alla situazione catastale attuale degli immobili sottoposti a fallimento, eseguite le opportune ricerche il sottoscritto rileva i seguenti dati (vedasi allegato n. 2 alla presente):

- Comune di Pojana Maggiore, N.C.T., foglio 16° mappale 374, AA qualità seminativo, classe 3, consistenza 300 mq, reddito dominicale € 2,47, reddito agrario € 1,55, AB qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 56 mq, reddito dominicale € 0,46, reddito agrario € 0,29
Gli attuali dati catastali derivano da frazionamento in atti dal 24/01/1991 n. 27 dal mappale 304 derivante a sua volta dall'originario mappale 25 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/03/1974.
- Comune di Pojana Maggiore, N.C.T., foglio 16° mappale 614 (area standard), qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 1.982 mq, reddito dominicale € 16,30, reddito agrario € 10,24.
Gli attuali dati catastali derivano da frazionamento del 28/03/2006 dal mappale 126 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/03/1974.
- Comune di Pojana Maggiore, N.C.T., foglio 16° mappale 620 (area standard), qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 1.484 mq, reddito dominicale € 12,20, reddito agrario € 7,66.
Gli attuali dati catastali derivano da frazionamento del 28/03/2006 dal mappale 304 derivante a sua volta dall'originario mappale 25 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/03/1974.
- Comune di Pojana Maggiore, N.C.T., foglio 16° mappale 623 (area standard), qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 1.190 mq, reddito dominicale € 9,79, reddito agrario € 6,15.
Gli attuali dati catastali derivano da frazionamento del 28/03/2006 dal mappale 304 derivante a sua volta dall'originario mappale 25 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/03/1974.
- Comune di Pojana Maggiore, N.C.T., foglio 16° mappale 754, qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 767 mq, reddito dominicale € 6,31, reddito agrario € 3,96.
Gli attuali dati catastali derivano da frazionamento del 16/01/2008 dall'originario mappale 25 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/03/1974 e successivi frazionamenti.
- Comune di Pojana Maggiore, N.C.T., foglio 16° mappale 755, qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 54 mq, reddito dominicale € 0,44, reddito agrario € 0,28.
Gli attuali dati catastali derivano da frazionamento del 16/01/2008 dall'originario mappale 25 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/03/1974 e successivi frazionamenti.
- Comune di Pojana Maggiore, N.C.T., foglio 16° mappale 756, qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 881 mq, reddito dominicale € 7,24, reddito agrario € 4,55.

Gli attuali dati catastali derivano da frazionamento del 16/01/2008 dall'originario mappale 25 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/03/1974 e successivi frazionamenti.

- Comune di Pojana Maggiore, N.C.T., foglio 16° mappale 757, qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 955 mq, reddito dominicale € 7,85, reddito agrario € 4,93.

Gli attuali dati catastali derivano da frazionamento del 16/01/2008 dall'originario mappale 25 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/03/1974 e successivi frazionamenti.

- Comune di Pojana Maggiore, N.C.T., foglio 16° mappale 758, qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 852 mq, reddito dominicale € 7,01, reddito agrario € 4,40.

Gli attuali dati catastali derivano da frazionamento del 16/01/2008 dall'originario mappale 25 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/03/1974 e successivi frazionamenti.

- Comune di Pojana Maggiore, N.C.T., foglio 16° mappale 759, qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 1.129 mq, reddito dominicale € 9,28, reddito agrario € 5,83.

Gli attuali dati catastali derivano da frazionamento del 16/01/2008 dall'originario mappale 25 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/03/1974 e successivi frazionamenti.

- Comune di Pojana Maggiore, N.C.T., foglio 16° mappale 761, qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 774 mq, reddito dominicale € 6,36, reddito agrario € 4,00.

Gli attuali dati catastali derivano da frazionamento del 16/01/2008 dall'originario mappale 25 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/03/1974 e successivi frazionamenti.

- Comune di Pojana Maggiore, N.C.T., foglio 16° mappale 762, qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 813 mq, reddito dominicale € 6,69, reddito agrario € 4,20.

Gli attuali dati catastali derivano da frazionamento del 16/01/2008 dall'originario mappale 25 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/03/1974 e successivi frazionamenti.

- Comune di Pojana Maggiore, N.C.T., foglio 16° mappale 763, qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 751 mq, reddito dominicale € 6,18, reddito agrario € 3,88.

Gli attuali dati catastali derivano da frazionamento del 16/01/2008 dall'originario mappale 25 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/03/1974 e successivi frazionamenti.

- Comune di Pojana Maggiore, N.C.T., foglio 16° mappale 764, qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 767 mq, reddito dominicale € 6,31, reddito agrario € 3,96.

Gli attuali dati catastali derivano da frazionamento del 16/01/2008 dall'originario mappale 25 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/03/1974 e successivi frazionamenti.

- Comune di Pojana Maggiore, N.C.T., foglio 16° mappale 765, qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 672 mq, reddito dominicale € 5,53, reddito agrario € 3,47.

Gli attuali dati catastali derivano da frazionamento del 16/01/2008 dall'originario mappale 25 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/03/1974 e successivi frazionamenti.

- Comune di Pojana Maggiore, N.C.T., foglio 16° mappale 766, qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 692 mq, reddito dominicale € 5,69, reddito agrario € 3,57.

Gli attuali dati catastali derivano da frazionamento del 16/01/2008 dall'originario mappale 25 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/03/1974 e successivi frazionamenti.

- Comune di Pojana Maggiore, N.C.T., foglio 16° mappale 767, qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 1.134 mq, reddito dominicale € 9,33, reddito agrario € 5,86.
Gli attuali dati catastali derivano da frazionamento del 16/01/2008 dall'originario mappale 25 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/03/1974 e successivi frazionamenti.
- Comune di Pojana Maggiore, N.C.T., foglio 16° mappale 768, qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 767 mq, reddito dominicale € 6,31, reddito agrario € 3,96.
Gli attuali dati catastali derivano da frazionamento del 16/01/2008 dall'originario mappale 25 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/03/1974 e successivi frazionamenti.
- Comune di Pojana Maggiore, N.C.T., foglio 16° mappale 769, qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 765 mq, reddito dominicale € 6,29, reddito agrario € 3,95.
Gli attuali dati catastali derivano da frazionamento del 16/01/2008 dall'originario mappale 25 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/03/1974 e successivi frazionamenti.
- Comune di Pojana Maggiore, N.C.T., foglio 16° mappale 770, qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 910 mq, reddito dominicale € 7,48, reddito agrario € 4,70.
Gli attuali dati catastali derivano da frazionamento del 16/01/2008 dall'originario mappale 25 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/03/1974 e successivi frazionamenti.
- Comune di Pojana Maggiore, N.C.T., foglio 16° mappale 771 (area standard), qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 812 mq, reddito dominicale € 6,68, reddito agrario € 4,19.
Gli attuali dati catastali derivano da frazionamento del 16/01/2008 dall'originario mappale 25 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/03/1974 e successivi frazionamenti.
- Comune di Pojana Maggiore, N.C.T., foglio 16° mappale 772, qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 148 mq, reddito dominicale € 1,22, reddito agrario € 0,76.
Gli attuali dati catastali derivano da frazionamento del 16/01/2008 dall'originario mappale 25 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/03/1974 e successivi frazionamenti.
- Comune di Pojana Maggiore, N.C.T., foglio 16° mappale 773 (area standard), qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 67 mq, reddito dominicale € 0,55, reddito agrario € 0,35.
Gli attuali dati catastali derivano da frazionamento del 16/01/2008 dall'originario mappale 25 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/03/1974 e successivi frazionamenti.
- Comune di Pojana Maggiore, N.C.T., foglio 16° mappale 774, qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 1.031 mq, reddito dominicale € 8,48, reddito agrario € 5,32.
Gli attuali dati catastali derivano da frazionamento del 16/01/2008 dall'originario mappale 25 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/03/1974 e successivi frazionamenti.
- Comune di Pojana Maggiore, N.C.T., foglio 16° mappale 775, qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 905 mq, reddito dominicale € 7,44, reddito agrario € 4,67.
Gli attuali dati catastali derivano da frazionamento del 16/01/2008 dall'originario mappale 25 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/03/1974 e successivi frazionamenti.
- Comune di Pojana Maggiore, N.C.T., foglio 16° mappale 776, qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 923 mq, reddito dominicale € 7,59, reddito agrario € 4,77.

Gli attuali dati catastali derivano da frazionamento del 16/01/2008 dall'originario mappale 25 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/03/1974 e successivi frazionamenti.

- Comune di Pojana Maggiore, N.C.T., foglio 16° mappale 777, qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 948 mq, reddito dominicale € 7,80, reddito agrario € 4,90.

Gli attuali dati catastali derivano da frazionamento del 16/01/2008 dall'originario mappale 25 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/03/1974 e successivi frazionamenti.

- Comune di Pojana Maggiore, N.C.T., foglio 16° mappale 778, qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 948 mq, reddito dominicale € 7,80, reddito agrario € 4,90.

Gli attuali dati catastali derivano da frazionamento del 16/01/2008 dall'originario mappale 25 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/03/1974 e successivi frazionamenti.

- Comune di Pojana Maggiore, N.C.T., foglio 16° mappale 779, qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 1.016 mq, reddito dominicale € 8,35, reddito agrario € 5,25.

Gli attuali dati catastali derivano da frazionamento del 16/01/2008 dall'originario mappale 25 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/03/1974 e successivi frazionamenti.

- Comune di Pojana Maggiore, N.C.T., foglio 16° mappale 780, qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 352 mq, reddito dominicale € 2,89, reddito agrario € 1,82.

Gli attuali dati catastali derivano da frazionamento del 16/01/2008 dall'originario mappale 25 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/03/1974 e successivi frazionamenti.

- Comune di Pojana Maggiore, N.C.T., foglio 16° mappale 781 (strada di lottizzazione), qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 4.377 mq, reddito dominicale € 35,99, reddito agrario € 22,61.

Gli attuali dati catastali derivano da frazionamento del 16/01/2008 dall'originario mappale 25 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/03/1974 e successivi frazionamenti.

- Comune di Pojana Maggiore, N.C.T., foglio 16° mappale 782, qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 363 mq, reddito dominicale € 2,99, reddito agrario € 1,87.

Gli attuali dati catastali derivano da frazionamento del 16/01/2008 dall'originario mappale 25 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/03/1974 e successivi frazionamenti.

- Comune di Pojana Maggiore, N.C.T., foglio 16° mappale 783, qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 568 mq, reddito dominicale € 4,67, reddito agrario € 2,93.

Gli attuali dati catastali derivano da frazionamento del 16/01/2008 dall'originario mappale 25 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/03/1974 e successivi frazionamenti.

- Comune di Pojana Maggiore, N.C.T., foglio 16° mappale 784, qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 314 mq, reddito dominicale € 2,58, reddito agrario € 1,62.

Gli attuali dati catastali derivano da frazionamento del 16/01/2008 dall'originario mappale 25 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/03/1974 e successivi frazionamenti.

- Comune di Pojana Maggiore, N.C.T., foglio 16° mappale 785 (strada di lottizzazione), qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 194 mq, reddito dominicale € 1,60, reddito agrario € 1,00.

Gli attuali dati catastali derivano da frazionamento del 16/01/2008 dall'originario mappale 25 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/03/1974 e successivi frazionamenti.

- Comune di Pojana Maggiore, N.C.T., foglio 16° mappale 786, qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 616 mq, reddito dominicale € 5,07, reddito agrario € 3,18.
Gli attuali dati catastali derivano da frazionamento del 16/01/2008 dall'originario mappale 25 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/03/1974 e successivi frazionamenti.
- Comune di Pojana Maggiore, N.C.T., foglio 16° mappale 787, qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 1.358 mq, reddito dominicale € 11,17, reddito agrario € 7,01.
Gli attuali dati catastali derivano da frazionamento del 16/01/2008 dall'originario mappale 25 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/03/1974 e successivi frazionamenti.
- Comune di Pojana Maggiore, N.C.T., foglio 16° mappale 788, qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 726 mq, reddito dominicale € 5,97, reddito agrario € 3,75.
Gli attuali dati catastali derivano da frazionamento del 16/01/2008 dall'originario mappale 25 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/03/1974 e successivi frazionamenti.
- Comune di Pojana Maggiore, N.C.T., foglio 16° mappale 789, qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 9 mq, reddito dominicale € 0,07, reddito agrario € 0,05.
Gli attuali dati catastali derivano da frazionamento del 16/01/2008 dall'originario mappale 25 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/03/1974 e successivi frazionamenti.
- Comune di Pojana Maggiore, N.C.T., foglio 16° mappale 796, qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 104 mq, reddito dominicale € 0,86, reddito agrario € 0,54.
Gli attuali dati catastali derivano da frazionamento del 16/01/2008 dall'originario mappale 25 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/03/1974 e successivi frazionamenti.

L'area sopra descritta, in unico lotto confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 23, altro foglio di mappa e mappali 222, 221, 220, 26, 136, 127, 752, 753, 738, 312, 375, 376, 377, 313, 314, pubblica via, mappale 795 e pubblica via, salvo più precisi.

In riferimento alla documentazione catastale, l'allegato n. 2 alla presente sarà suddiviso in più parti in base ai lotti di vendita che verranno individuati (dall'1 al 18); successivamente all'allegato n. 2.19 saranno riportate la mappa catastale e le visure delle aree che resteranno in capo al fallimento e dovranno essere cedute al Comune di Pojana Maggiore, secondo quanto stabilito dalla convenzione del Piano di Lottizzazione.

Il sottoscritto ha eseguito la sovrapposizione tra la mappa catastale e la foto satellitare; premesso che trattasi di sovrapposizioni non del tutto corrette 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), dall'elaborato si evince che l'intera area e le opere di urbanizzazione parzialmente eseguite si sovrappongono con un buon grado di approssimazione alla mappa catastale e, conseguentemente ai frazionamenti eseguiti (vedasi allegato n. 3 alla presente).

Trattandosi di aree esterne, per la conformità catastale è stata eseguita la sola sovrapposizione con l'ortofoto. Non si ravvisano incongruenze e si conferma che la descrizione degli immobili è conforme alla consistenza catastale. Va precisato che sarà necessaria un'ulteriore verifica al termine della realizzazione delle opere di urbanizzazione per accertare che le stesse siano state realizzate in conformità a quanto catastalmente indicato. Eventualmente il Comune di Pojana Maggiore, che ha in carico il completamento delle opere di urbanizzazione, dovrà eseguire eventuali variazioni catastali.

2) DESCRIZIONE MATERIALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI FALLIMENTO

Descrizione della zona.

Gli immobili di cui alla presente si sviluppano si trovano nel Comune di Pojana Maggiore, a poche centinaia di metri dal centro del Comune stesso.

Pojana Maggiore è un comune del Basso Vicentino, sviluppato in territorio completamente pianeggiante, ai confini con le province di Verona e Padova.

Si tratta di un'area residenziale ai confini con l'area agricola.

La zona è completa dei principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Va precisato che l'area in questione è parzialmente urbanizzata in quanto iniziati i lavori e mai completati. Allo stato attuale il completamento delle opere lo sta eseguendo direttamente il Comune avendo escusso la polizza fidejussoria.

Servizi.

Il Comune di Pojana Maggiore offre tutti i servizi, principali e non, sono presenti negozi al dettaglio, supermercati, farmacie, banche, poste, municipio, parco giochi, asili nido, scuole dell'infanzia, scuole primarie e secondarie di primo grado, bar, ristoranti, pizzerie, cinema, ecc. Tutti i servizi sono a breve distanza dall'immobile in esame. Per i servizi mancanti è sufficiente recarsi nei Comuni limitrofi o nel capoluogo di Provincia.

Collegamenti.

Per quanto concerne i collegamenti, è presente il servizio di autobus pubblici che collega Pojana Maggiore ai centri limitrofi ed alle Città di Vicenza, Padova e Verona, con fermata a circa 1 Km dall'area in questione. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Montagnana a circa 9 Km. È facilmente raggiungibile l'Autostrada A31 con il casello di Affi a circa 7 km e l'autostrada A4 con il casello di Agugliaro, a circa 12 Km.

Descrizione dettagliata.

Il presente lotto riguarda un'area complessiva di 33.474 mq di superficie catastale di cui 4.571 mq adibiti a strada di lottizzazione (mappali 781 e 785), 3.171 mq di area agricola, 2.652 mq di area a servizi e la rimanente parte area residenziale di lottizzazione.

La superficie complessiva dei lotti è pari a 22.397 mq e la superficie media del lotto è pari a 895 mq circa. Nel complesso trattasi di n. 25 lotti di superfici variabili, previsti nel progetto originario del piano.

Va precisato che le superfici potrebbero subire delle leggere variazioni a seguito del completamento delle opere di urbanizzazione e della verifica delle stesse da parte del collaudatore.

L'area è completamente pianeggiante e sono state eseguite alcune opere di urbanizzazione tra cui la posa di cordone e la realizzazione di parte dei marciapiedi ed altresì è stata creata la strada.

Sono stati messi in opera alcuni sottoservizi con la posa di tubazioni e pozzetti, i vani di alloggiamento dei contattori del gas, gli idranti, ma le stesse non sono state ultimate.

Si precisa che l'area in esame è parte di un piano di lottizzazione con due distinte ditte: quella oggetto di fallimento ed un soggetto privato. Entrambi si sono bloccati con l'esecuzione dei lavori.

A fronte della scadenza del Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione e delle tempistiche stabilite in convenzione per la realizzazione delle Opere, il Comune di Pojana Maggiore ha escusso la polizza fidejussoria e si è preso in carico la realizzazione delle opere non ancora ultimate. Alla data odierna sono iniziate le opere di pulizia del fondo, della sistemazione aree a verde e messa in sagoma della viabilità per

ultimare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione mancanti. Secondo quanto riferito le opere saranno completate entro la prima metà dell'anno 2024, per procedere poi con il collaudo finale e la cessione delle stesse come da convenzione.

Le aree su cui verranno ricavati i lotti oggetto di vendita, sono lasciate a prato, attualmente incolte. Non vi è delimitazione alcuna tra i lotti individuati nella planimetria di progetto approvato, le uniche delimitazioni presenti sono quelle delle opere di urbanizzazione. Tutti i lotti sono pianeggianti, in parte si affacciano sulla strada pubblica esistente ed in parte sulla nuova strada di lottizzazione, lungo la quale sono presenti alcune aiuole a verde a delimitazione di alcuni parcheggi. I lotti hanno forma pressoché rettangolare salvo quelli confinanti con la pubblica via che seguono la conformazione della stessa.

Negli ultimi anni è stato venduto un lotto sul quale è in corso di costruzione un edificio residenziale unifamiliare.

Si ribadisce che viste le tempistiche di definizione delle opere di urbanizzazione è prevista la vendita dell'area in lotti singoli, doppi o quadrupli per poter dar corso alla costruzione di case singole in bifamiliare o in alloggi plurifamiliari. I lotti saranno individuati nei successivi paragrafi e comunque all'allegato n. 2 che riporterà per ogni porzione oggetto di vendita la mappa catastale e le visure.

Si rimanda alla visione della documentazione fotografica di cui all'allegato n. 1 nonché alle planimetrie riportate agli allegati 2 e 5.

3) VALUTAZIONE DEI BENI OGGETTO DI FALLIMENTO

I beni oggetto di fallimento, 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, l'accessibilità diretta dalla strada, l'esposizione ed ogni altra caratteristica ritenuta utile.

Il lotto in questione è un compendio di terreni soggetti a piano di lottizzazione, le cui opere sono parzialmente completate, ma essendo scaduti i termini previsti dalla convenzione, è stata incamerata, dal Comune di Pojana Maggiore, la polizza fidejussoria, e lo stesso si è incaricato di completare le opere mancanti e la procedura di collaudo.

Ai fini del calcolo del valore redatto dal sottoscritto e delle ricerche ipotecarie eseguite per individuare atti di compravendita di immobili simili, si ritiene importante precisare che la vendita dell'area, avverrà con suddivisione per lotti, in parte come già previsti dal piano originario ed in parte con accorpamento di due o quattro lotti; si ritiene di fornire le seguenti premesse:

- sono state reperite compravendite di lotti inseriti in piani di lottizzazione recenti e limitrofi a quello in esame, di dimensioni e conformazione simili ai lotti previsti nel piano oggetto della presente; questo permette il calcolo tramite M.C.A. del valore del lotto medio, urbanizzato.
- Nelle caratteristiche considerate ai fini della ricerca dei comparabili, un ruolo importante viene affidato alla superficie. Va da sé che il prezzo non è direttamente proporzionale alla superficie, in quanto una superficie

maggiore ha un mercato minore. La vendita dell'area suddivisa in lotti permette una più facile comparazione degli atti reperiti.

- Il Comune di Pojana Maggiore ha escusso la polizza fidejussoria ma ad oggi non ha ancora completato le opere trovando particolare difficoltà nella pulizia dagli infestanti. Da una comunicazione interlocutoria ha indicato come data di fine opere la fine del 2023, che però inevitabilmente slitterà all'anno 2024 per le asfaltature e segnaletica. Tale data però ad oggi non è accertabile.
- Nel caso in cui il costo delle opere e degli atti amministrativi, sia superiore al valore della polizza fidejussoria incassata, l'eventuale acquirente del lotto potrebbe aver delle spese aggiuntive, costituite dagli oneri da versare al Comune. Di questo l'Esperto ne ha tenuto conto con la percentuale di svalutazione del lotto.
- Potrebbe essere possibile una redistribuzione delle aree con conseguente necessità di provvedimenti e atti notarili, nel caso in cui al termine della realizzazione delle opere di urbanizzazione e della verifica delle stesse, risultassero eseguite in parziale difformità, relativamente agli spazi occupati, con conseguente diversa conformazione catastale. Da una prima indagine del Comune, ciò non dovrebbe essere necessario.
- I lotti di cui sono stati reperiti gli atti di compravendita, permettono la costruzione immediata di abitazioni, con tempi certi di realizzazione a differenza di quelli in esame che si basano sulle tempistiche di esecuzione delle opere da parte del Comune.
- Le dimensioni dei lotti compravenduti sono simili ai singoli lotti del piano di lottizzazione.
- Sono state trovate compravendite eseguite negli ultimi 24/30 mesi e comunque nel periodo di pandemia globale e crisi economica.
- I terreni compravenduti e presi come comparabili distano poche centinaia di metri dalla lottizzazione in questione.

Il sottoscritto ha quindi ritenuto di eseguire un calcolo tramite M.C.A. in cui i comparabili corrispondono alle compravendite dei lotti limitrofi all'area in esame ed il subject corrisponde a ciascun lotto in previsione di vendita con le superficie previste nel Piano di Lottizzazione. La scelta, che meglio sarà dettagliata al successivo paragrafo 4), è stata quella di vendere in parte dei lotti singoli con la possibilità di realizzare o edifici singoli o bifamiliari ed in parte lotti doppi o quadrupli così da permettere la realizzazione di edifici plurifamiliari.

Sono state realizzate tante tabelle di calcolo, quanti i lotti in vendita.

Nella tabella è stata considerata l'accessibilità diretta dalla pubblica via che è la medesima in tutti i lotti, sia quelli compravenduti che quelli della lottizzazione in esame.

Il sottoscritto di seguito riporterà in riassunto i valori dei diversi lotti calcolati (vedasi allegato n. 10 alla presente), indicando anche i mappali compravenduti in ciascun lotto.

L'Esperto secondo il vademecum da seguire per la redazione dell'elaborato peritale nell'ambito delle procedure esecutive, *“proporrà al Giudice dell'Esecuzione un prezzo 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, si osserva all'attenzione dell'esperto come 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.”

Considerate le premesse sopra elencate, l'Esperto applicherà un abbattimento forfettario, determinato nel 20 % dell'importo stimato.

Lotto 4.1, valore di vendita della quota di 1/1 di lotto con superficie pari a 1.134 mq e capacità edificatoria di 1.353,99 mc, identificato catastalmente al N.C.T. del **Comune di Pojana Maggiore, fg 16° mappale 767** risulta pari a:

€ 74.000,00 - (€ 74.000,00 X 0,20) = € 59.200,00 arrotondato ad € 59.000,00.

Lotto 4.2, valore di vendita della quota di 1/1 di lotto con superficie pari a 767 mq e capacità edificatoria di 915,79 mc, identificato catastalmente al N.C.T. del **Comune di Pojana Maggiore, fg 16° mappale 768** risulta pari a:

€ 49.000,00 - (€ 49.000,00 X 0,20) = € 39.200,00 arrotondato ad € 39.000,00.

Lotto 4.3, valore di vendita della quota di 1/1 di lotto con superficie pari a 765 mq e capacità edificatoria di 913,41 mc, identificato catastalmente al N.C.T. del **Comune di Pojana Maggiore, fg 16° mappale 769** risulta pari a:

€ 49.000,00 - (€ 49.000,00 X 0,20) = € 39.200,00 arrotondato ad € 39.000,00.

Lotto 4.4, valore di vendita della quota di 1/1 di lotto con superficie pari a 910 mq e capacità edificatoria di 1.086,54 mc, identificato catastalmente al N.C.T. del **Comune di Pojana Maggiore, fg 16° mappale 770** risulta pari a:

€ 59.000,00 - (€ 59.000,00 X 0,20) = € 47.200,00 arrotondato ad € 47.000,00.

Lotto 4.5, valore di vendita della quota di 1/1 di lotto con superficie pari a 1.031 mq e capacità edificatoria di 1.231,01 mc, identificato catastalmente al N.C.T. del **Comune di Pojana Maggiore, fg 16° mappale 774** risulta pari a:

$$\text{€ } 67.000,00 - (\text{€ } 67.000,00 \times 0,20) = \text{€ } 53.600,00 \text{ arrotondato ad € } 54.000,00.$$

Lotto 4.6, valore di vendita della quota di 1/1 di lotto con superficie pari a 852 mq e capacità edificatoria di 1.017,28 mc, identificato catastalmente al N.C.T. del **Comune di Pojana Maggiore, fg 16° mappale 758** risulta pari a:

$$\text{€ } 55.000,00 - (\text{€ } 55.000,00 \times 0,20) = \text{€ } 44.000,00.$$

Lotto 4.7, valore di vendita della quota di 1/1 di lotto con superficie pari a 1129 mq e capacità edificatoria di 1.348,02 mc, identificato catastalmente al N.C.T. del **Comune di Pojana Maggiore, fg 16° mappale 759** risulta pari a:

$$\text{€ } 73.000,00 - (\text{€ } 73.000,00 \times 0,20) = \text{€ } 58.400,00 \text{ arrotondato ad € } 58.000,00.$$

Lotto 4.8, valore di vendita della quota di 1/1 di lotto con superficie pari a 878 mq e capacità edificatoria di 1.048,33 mc, identificato catastalmente al N.C.T. del **Comune di Pojana Maggiore, fg 16° mappali 761 e 796** risulta pari a:

$$\text{€ } 57.000,00 - (\text{€ } 57.000,00 \times 0,20) = \text{€ } 45.600,00 \text{ arrotondato ad € } 46.000,00.$$

Lotto 4.9, valore di vendita della quota di 1/1 di lotto con superficie pari a 813 mq e capacità edificatoria di 970,72 mc, identificato catastalmente al N.C.T. del **Comune di Pojana Maggiore, fg 16° mappale 762** risulta pari a:

$$\text{€ } 52.000,00 - (\text{€ } 52.000,00 \times 0,20) = \text{€ } 41.600,00 \text{ arrotondato ad € } 42.000,00.$$

Lotto 4.10, valore di vendita della quota di 1/1 di lotto (doppio) con superficie pari a 1.518 mq e capacità edificatoria di 1.812,48 mc, identificato catastalmente al N.C.T. del **Comune di Pojana Maggiore, fg 16° mappali 763 e 764** risulta pari a:

$$\text{€ } 99.000,00 - (\text{€ } 99.000,00 \times 0,20) = \text{€ } 79.200,00 \text{ arrotondato ad € } 79.000,00.$$

Lotto 4.11, valore di vendita della quota di 1/1 di lotto (doppio) con superficie pari a 1.364 mq e capacità edificatoria di 1.628,60 mc, identificato catastalmente al N.C.T. del **Comune di Pojana Maggiore, fg 16° mappali 765 e 766** risulta pari a:

$$\text{€ } 89.000,00 - (\text{€ } 89.000,00 \times 0,20) = \text{€ } 71.200,00 \text{ arrotondato ad € } 71.000,00.$$

Lotto 4.12, valore di vendita della quota di 1/1 di lotto (doppio) con superficie pari a 1.836 mq e capacità edificatoria di 2.192,18 mc, identificato catastalmente al N.C.T. del **Comune di Pojana Maggiore, fg 16° mappali 756 e 757** risulta pari a:

$$\text{€ } 120.000,00 - (\text{€ } 120.000,00 \times 0,20) = \text{€ } 96.000,00.$$

Lotto 4.13, valore di vendita della quota di 1/1 di lotto (doppio) con superficie pari a 1.703 mq e capacità edificatoria di 2.033,37 mc, identificato catastalmente al N.C.T. del **Comune di Pojana Maggiore, fg 16° mappali 754, 755, 783 e 784** risulta pari a:

€ 112.000,00 - (€ 112.000,00 X 0,20) = € 89.600,00 arrotondato ad € 90.000,00.

Lotto 4.14, valore di vendita della quota di 1/1 di lotto (doppio) con superficie pari a 1.974 mq e capacità edificatoria di 2.356,95 mc, identificato catastalmente al N.C.T. del **Comune di Pojana Maggiore, fg 16° mappali 786 e 787** risulta pari a:

€ 130.000,00 - (€ 130.000,00 X 0,20) = € 104.000,00.

Lotto 4.15, valore di vendita della quota di 1/1 di lotto (doppio) con superficie pari a 2.103 mq e capacità edificatoria di 2.356,95 mc, identificato catastalmente al N.C.T. del **Comune di Pojana Maggiore, fg 16° mappali 779, 780, 788 e 789** risulta pari a:

€ 138.000,00 - (€ 138.000,00 X 0,20) = € 110.400,00 arrotondato ad € 110.000,00.

Lotto 4.16, valore di vendita della quota di 1/1 di lotto (quadruplo) con superficie pari a 3.724 mq e capacità edificatoria di 4.546,45 mc, identificato catastalmente al N.C.T. del **Comune di Pojana Maggiore, fg 16° mappali 775, 776, 777 e 778** risulta pari a:

€ 246.000,00 - (€ 246.000,00 X 0,20) = € 196.800,00 arrotondato ad € 197.000,00.

Lotto 4.17, valore di vendita della quota di 1/1 di porzione di lotto con superficie pari a 148 mq e capacità edificatoria di 176,71 mc, identificato catastalmente al N.C.T. del **Comune di Pojana Maggiore, fg 16° mappale 772** risulta pari a:

€ 8.000,00 - (€ 8.000,00 X 0,20) = € 6.400,00 arrotondato ad € 6.000,00.

Lotto 4.18, valore di vendita della quota di 1/1 di porzione di lotto con superficie pari a 363 mq e capacità edificatoria di 433,42 mc, identificato catastalmente al N.C.T. del **Comune di Pojana Maggiore, fg 16° mappale 782** risulta pari a:

€ 22.000,00 - (€ 22.000,00 X 0,20) = € 17.600,00 arrotondato ad € 18.000,00.

In merito ai valori sopra calcolati, come si vedrà nelle tabelle di calcolo allegate, per quanto concerne i lotti 4.17 e 4.18 la divergenza derivante dal calcolo è superiore a quella massima prevista in quanto le superfici indicate delle porzioni di lotto, differiscono rispetto ai comparabili utilizzati e, di per sè, non potrebbero essere considerate comparabili. Trattandosi però di un valore che sarà poi accorpato ad un lotto intero, si ritiene che lo stesso possa essere considerato consono, pur essendo la divergenza alta.

Dai lotti è rimasta esclusa la stima dei mappali oggetto di cessione al Comune in quanto ospitanti opere di urbanizzazione. Quelle aree resteranno in capo al fallimento, che provvederà alla cessione ad opere concluse.

La vendita degli immobili suddivisi in lotti, ha una buona appetibilità, ed allo stesso possono essere interessate immobiliari del luogo o dei dintorni, che vogliono investire con la costruzione e la vendita di fabbricati residenziali singoli o composti da poche unità, nonché privati per la realizzazione della propria abitazione.

Per quanto concerne il lotto in esame, si consiglia di eseguire pubblicità, su siti internet quali quello di astalegale.net e del Tribunale di Vicenza e con pubblicazione su riviste specializzate quali quella del Tribunale di Vicenza e di Astalegale.

4) SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEI LOTTI

In riferimento alla vendita degli immobili, valutate la situazione edilizia urbanistica ed in particolare lo stato delle opere di urbanizzazione, valutata la situazione catastale, la commerciabilità dei beni, l'attuale situazione economica relativamente al mercato immobiliare, l'esposizione e la conformazione dei lotti, il sottoscritto ritiene di procedere con la vendita di più lotti in parte singoli ed in parte abbinati.

La vendita sarà costituita da n. 16 lotti di superfici variabili e capacità edificatoria variabile, **da ulteriori n. 2 lotti costituiti da due mappali rientrati nella porzione di piano di lottizzazione in proprietà alla ditta fallita, ma di fatto facenti parte integrante dei lotti dello stralcio confinante di altra proprietà.**

I due lotti sopra indicati pur avendo una buona superficie ed una buona capacità edificatoria, non consentono, per dimensione, la costruzione di unità su di essi, se non accorpate ai lotti confinanti.

Altresì resteranno in capo al fallimento i mappali su cui sono in corso di realizzazione le opere di urbanizzazione che, per convenzione, dovranno poi essere ceduti al Comune di Pojana Maggiore.

I lotti saranno costituiti come segue:

Lotto n. 4.1:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di area ricadente all'interno di un piano di lottizzazione nel Comune di Pojana Maggiore a poche centinaia di metri dal centro del Comune stesso; l'area si sviluppa lungo via Ganeselle.

Si tratta di un lotto della superficie pari a 1.134 mq, con capacità edificatoria di 1.353,99 mc, identificato nel Piano di Lottizzazione quale lotto n. 38, l'altezza massima prevista dalle N.T.A. di piano è di 5,00 ml minimo e di 8,00 ml massimo, con un massimo di tre piani fuori terra ed un piano interrato.

Il lotto fa parte di un'area complessiva costituita da n. 25 lotti di superficie variabile, completamente pianeggianti, attualmente lasciati a verde, in stato di abbandono, non vi è alcuna divisione tra i lotti.

Quello in esame confina sul lato ovest con la pubblica via e sul lato nord con la strada di lottizzazione ed ha forma pressochè trapezoidale.

L'area è parzialmente lottizzata ma le opere di urbanizzazione non sono mai state completate. Il Comune di Pojana Maggiore ha escusso la polizza fidejussoria stipulata per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e si è impegnato alla definizione delle stesse ed al successivo collaudo. Vengono quindi venduti i soli lotti urbanizzati, o comunque con le opere di urbanizzazione in corso di realizzazione a carico del Comune di Pojana Maggiore. Resta a carico del fallimento la cessione delle opere a conclusione dell'iter procedurale.

Si precisa che le dimensioni dei lotti potrebbero subire delle leggere variazioni a seguito del controllo e del collaudo delle opere di urbanizzazione, nel caso queste non fossero state realizzate in modo totalmente conforme al progetto approvato.

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.T. del Comune di Pojana Maggiore, mappale 767, foglio 16°.

L'area confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 781, 768, 771 e con la pubblica via, salvo più precisi.

Catastalmente, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

In riferimento alle pratiche edilizie, risulta l'autorizzazione prot. 1530 del 20/02/2007 all'esecuzione delle opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione.

Il lotto oggetto di vendita, dal punto di vista edilizio urbanistico, risulta regolare, salvo completamento delle opere di urbanizzazione e collaudo finale.

Valore di mercato stimato € 74.000,00

Prezzo base di stima corretto € 59.000,00

Lotto n. 4.2:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di area ricadente all'interno di un piano di lottizzazione nel Comune di Pojana Maggiore a poche centinaia di metri dal centro del Comune stesso; l'area si sviluppa lungo via Ganeselle.

Si tratta di un lotto della superficie pari a 767 mq, con capacità edificatoria di 915,79 mc, identificato nel Piano di Lottizzazione quale lotto n. 37, l'altezza massima prevista dalle N.T.A. di piano è di 5,00 ml minimo e di 8,00 ml massimo, con un massimo di tre piani fuori terra ed un piano interrato.

Il lotto fa parte di un'area complessiva costituita da n. 25 lotti di superficie variabile, completamente pianeggianti, attualmente lasciati a verde, in stato di abbandono, non vi è alcuna divisione tra i lotti.

Quello in esame confina sul lato ovest con la strada di piano ed ha forma pressochè rettangolare.

L'area è parzialmente lottizzata ma le opere di urbanizzazione non sono mai state completate. Il Comune di Pojana Maggiore ha escusso la polizza fidejussoria stipulata per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e si è impegnato alla definizione delle stesse ed al successivo collaudo. Vengono quindi venduti i soli lotti urbanizzati, o comunque con le opere di urbanizzazione in corso di realizzazione a carico del Comune di Pojana Maggiore. Resta a carico del fallimento la cessione delle opere a conclusione dell'iter procedurale.

Si precisa che le dimensioni dei lotti potrebbero subire delle leggere variazioni a seguito del controllo e del collaudo delle opere di urbanizzazione, nel caso queste non fossero state realizzate in modo totalmente conforme al progetto approvato.

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.T. del Comune di Pojana Maggiore, mappale 768, foglio 16°.

L'area confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 781, 769, 771 e 767, salvo più precisi.

Catastalmente, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

In riferimento alle pratiche edilizie, risulta l'autorizzazione prot. 1530 del 20/02/2007 all'esecuzione delle opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione.

Il lotto oggetto di vendita, dal punto di vista edilizio urbanistico, risulta regolare, salvo completamento delle opere di urbanizzazione e collaudo finale.

Valore di mercato stimato € 49.000,00

Prezzo base di stima corretto € 39.000,00

Lotto n. 4.3:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di area ricadente all'interno di un piano di lottizzazione nel Comune di Pojana Maggiore a poche centinaia di metri dal centro del Comune stesso; l'area si sviluppa lungo via Ganeselle.

Si tratta di un lotto della superficie pari a 765 mq, con capacità edificatoria di 913,41 mc, identificato nel Piano di Lottizzazione quale lotto n. 36, l'altezza massima prevista dalle N.T.A. di piano è di 5,00 ml minimo e di 8,00 ml massimo, con un massimo di tre piani fuori terra ed un piano interrato.

Il lotto fa parte di un'area complessiva costituita da n. 25 lotti di superficie variabile, completamente pianeggianti, attualmente lasciati a verde, in stato di abbandono, non vi è alcuna divisione tra i lotti.

Quello in esame confina sul lato nord ovest con la strada di lottizzazione ed ha forma pressochè rettangolare.

L'area è parzialmente lottizzata ma le opere di urbanizzazione non sono mai state completate. Il Comune di Pojana Maggiore ha escusso la polizza fidejussoria stipulata per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e si è impegnato alla definizione delle stesse ed al successivo collaudo. Vengono quindi venduti i soli lotti urbanizzati, o comunque con le opere di urbanizzazione in corso di realizzazione a carico del Comune di Pojana Maggiore. Resta a carico del fallimento la cessione delle opere a conclusione dell'iter procedurale.

Si precisa che le dimensioni dei lotti potrebbero subire delle leggere variazioni a seguito del controllo e del collaudo delle opere di urbanizzazione, nel caso queste non fossero state realizzate in modo totalmente conforme al progetto approvato.

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.T. del Comune di Pojana Maggiore, mappale 769, foglio 16°.

L'area confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 781, 770, 771 e 768, salvo più precisi.

Catastalmente, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

In riferimento alle pratiche edilizie, risulta l'autorizzazione prot. 1530 del 20/02/2007 all'esecuzione delle opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione.

Il lotto oggetto di vendita, dal punto di vista edilizio urbanistico, risulta regolare, salvo completamento delle opere di urbanizzazione e collaudo finale.

Valore di mercato stimato € 49.000,00

Prezzo base di stima corretto € 39.000,00

Lotto n. 4.4:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di area ricadente all'interno di un piano di lottizzazione nel Comune di Pojana Maggiore a poche centinaia di metri dal centro del Comune stesso; l'area si sviluppa lungo via Ganeselle.

Si tratta di un lotto della superficie pari a 910 mq, con capacità edificatoria di 1.086,54 mc, identificato nel Piano di Lottizzazione quale lotto n. 35, l'altezza massima prevista dalle N.T.A. di piano è di 5,00 ml minimo e di 8,00 ml massimo, con un massimo di tre piani fuori terra ed un piano interrato.

Il lotto fa parte di un'area complessiva costituita da n. 25 lotti di superficie variabile, completamente pianeggianti, attualmente lasciati a verde, in stato di abbandono, non vi è alcuna divisione tra i lotti.

Quello in esame confina sui lati nord est e nord ovest con la strada di lottizzazione ed ha forma pressochè rettangolare.

L'area è parzialmente lottizzata ma le opere di urbanizzazione non sono mai state completate. Il Comune di Pojana Maggiore ha escusso la polizza fidejussoria stipulata per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e si è impegnato alla definizione delle stesse ed al successivo collaudo. Vengono quindi venduti i soli lotti

urbanizzati, o comunque con le opere di urbanizzazione in corso di realizzazione a carico del Comune di Pojana Maggiore. Resta a carico del fallimento la cessione delle opere a conclusione dell'iter procedurale.

Si precisa che le dimensioni dei lotti potrebbero subire delle leggere variazioni a seguito del controllo e del collaudo delle opere di urbanizzazione, nel caso queste non fossero state realizzate in modo totalmente conforme al progetto approvato.

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.T. del Comune di Pojana Maggiore, mappale 770, foglio 16°.

L'area confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 781, 773, 771 e 769, salvo più precisi.

Catastalmente, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

In riferimento alle pratiche edilizie, risulta l'autorizzazione prot. 1530 del 20/02/2007 all'esecuzione delle opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione.

Il lotto oggetto di vendita, dal punto di vista edilizio urbanistico, risulta regolare, salvo completamento delle opere di urbanizzazione e collaudo finale.

Valore di mercato stimato € 59.000,00

Prezzo base di stima corretto € 47.000,00

Lotto n. 4.5:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di area ricadente all'interno di un piano di lottizzazione nel Comune di Pojana Maggiore a poche centinaia di metri dal centro del Comune stesso; l'area si sviluppa lungo via Ganeselle.

Si tratta di un lotto della superficie pari a 1031 mq, con capacità edificatoria di 1.231,01 mc, identificato nel Piano di Lottizzazione quale lotto n. 22, l'altezza massima prevista dalle N.T.A. di piano è di 5,00 ml minimo e di 8,00 ml massimo, con un massimo di tre piani fuori terra ed un piano interrato.

Il lotto fa parte di un'area complessiva costituita da n. 25 lotti di superficie variabile, completamente pianeggianti, attualmente lasciati a verde, in stato di abbandono, non vi è alcuna divisione tra i lotti.

Quello in esame confina sul lato sud est con la strada di lottizzazione ed ha forma pressochè rettangolare.

L'area è parzialmente lottizzata ma le opere di urbanizzazione non sono mai state completate. Il Comune di Pojana Maggiore ha escusso la polizza fidejussoria stipulata per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e si è impegnato alla definizione delle stesse ed al successivo collaudo. Vengono quindi venduti i soli lotti urbanizzati, o comunque con le opere di urbanizzazione in corso di realizzazione a carico del Comune di Pojana Maggiore. Resta a carico del fallimento la cessione delle opere a conclusione dell'iter procedurale.

Si precisa che le dimensioni dei lotti potrebbero subire delle leggere variazioni a seguito del controllo e del collaudo delle opere di urbanizzazione, nel caso queste non fossero state realizzate in modo totalmente conforme al progetto approvato.

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.T. del Comune di Pojana Maggiore, mappale 774, foglio 16°.

L'area confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 127, 782, 781 e 775, salvo più precisi.

Catastalmente, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

In riferimento alle pratiche edilizie, risulta l'autorizzazione prot. 1530 del 20/02/2007 all'esecuzione delle opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione.

Il lotto oggetto di vendita, dal punto di vista edilizio urbanistico, risulta regolare, salvo completamento delle opere di urbanizzazione e collaudo finale.

Valore di mercato stimato € 67.000,00

Prezzo base di stima corretto € 53.400,00

Lotto n. 4.6:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di area ricadente all'interno di un piano di lottizzazione nel Comune di Pojana Maggiore a poche centinaia di metri dal centro del Comune stesso; l'area si sviluppa lungo via Gianceselle.

Si tratta di un lotto della superficie pari a 852 mq, con capacità edificatoria di 1.017,28 mc, identificato nel Piano di Lottizzazione quale lotto n. 9, l'altezza massima prevista dalle N.T.A. di piano è di 5,00 ml minimo e di 8,00 ml massimo, con un massimo di tre piani fuori terra ed un piano interrato.

Il lotto fa parte di un'area complessiva costituita da n. 25 lotti di superficie variabile, completamente pianeggianti, attualmente lasciati a verde, in stato di abbandono, non vi è alcuna divisione tra i lotti.

Quello in esame confina sul lato sud ovest con la strada pubblica ed ha forma pressochè trapezoidale.

L'area è parzialmente lottizzata ma le opere di urbanizzazione non sono mai state completate. Il Comune di Pojana Maggiore ha escusso la polizza fidejussoria stipulata per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e si è impegnato alla definizione delle stesse ed al successivo collaudo. Vengono quindi venduti i soli lotti urbanizzati, o comunque con le opere di urbanizzazione in corso di realizzazione a carico del Comune di Pojana Maggiore. Resta a carico del fallimento la cessione delle opere a conclusione dell'iter procedurale.

Si precisa che le dimensioni dei lotti potrebbero subire delle leggere variazioni a seguito del controllo e del collaudo delle opere di urbanizzazione, nel caso queste non fossero state realizzate in modo totalmente conforme al progetto approvato.

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.T. del Comune di Pojana Maggiore, mappale 758, foglio 16°.

L'area confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 757, 764, 759 e con la pubblica via, salvo più precisi.

Catastalmente, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

In riferimento alle pratiche edilizie, risulta l'autorizzazione prot. 1530 del 20/02/2007 all'esecuzione delle opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione.

Il lotto oggetto di vendita, dal punto di vista edilizio urbanistico, risulta regolare, salvo completamento delle opere di urbanizzazione e collaudo finale.

Valore di mercato stimato € 55.000,00

Prezzo base di stima corretto € 44.000,00

Lotto n. 4.7:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di area ricadente all'interno di un piano di lottizzazione nel Comune di Pojana Maggiore a poche centinaia di metri dal centro del Comune stesso; l'area si sviluppa lungo via Gianceselle.

Si tratta di un lotto della superficie pari a 1.129 mq, con capacità edificatoria di 1.348,02 mc, identificato nel Piano di Lottizzazione quale lotto n. 8, l'altezza massima prevista dalle N.T.A. di piano è di 5,00 ml minimo e di 8,00 ml massimo, con un massimo di tre piani fuori terra ed un piano interrato.

Il lotto fa parte di un'area complessiva costituita da n. 25 lotti di superficie variabile, completamente pianeggianti, attualmente lasciati a verde, in stato di abbandono, non vi è alcuna divisione tra i lotti.

Quello in esame confina sul lato sud ovest con la strada pubblica ed ha forma pressochè trapezoidale.

L'area è parzialmente lottizzata ma le opere di urbanizzazione non sono mai state completate. Il Comune di Pojana Maggiore ha escusso la polizza fidejussoria stipulata per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e si è impegnato alla definizione delle stesse ed al successivo collaudo. Vengono quindi venduti i soli lotti urbanizzati, o comunque con le opere di urbanizzazione in corso di realizzazione a carico del Comune di Pojana Maggiore. Resta a carico del fallimento la cessione delle opere a conclusione dell'iter procedurale.

Si precisa che le dimensioni dei lotti potrebbero subire delle leggere variazioni a seguito del controllo e del collaudo delle opere di urbanizzazione, nel caso queste non fossero state realizzate in modo totalmente conforme al progetto approvato.

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.T. del Comune di Pojana Maggiore, mappale 759, foglio 16°.

L'area confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 764, 763, 762, 761, 796, 795 con la pubblica via e con il mappale 758, salvo più precisi.

Catastalmente, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

In riferimento alle pratiche edilizie, risulta l'autorizzazione prot. 1530 del 20/02/2007 all'esecuzione delle opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione.

Il lotto oggetto di vendita, dal punto di vista edilizio urbanistico, risulta regolare, salvo completamento delle opere di urbanizzazione e collaudo finale.

Valore di mercato stimato € 73.000,00

Prezzo base di stima corretto € 58.000,00

Lotto n. 4.8:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di area ricadente all'interno di un piano di lottizzazione nel Comune di Pojana Maggiore a poche centinaia di metri dal centro del Comune stesso; l'area si sviluppa lungo via Gianceselle.

Si tratta di un lotto della superficie pari a 878 mq, con capacità edificatoria di 1.048,33 mc, identificato nel Piano di Lottizzazione quale lotto n. 2, l'altezza massima prevista dalle N.T.A. di piano è di 5,00 ml minimo e di 8,00 ml massimo, con un massimo di tre piani fuori terra ed un piano interrato.

Il lotto fa parte di un'area complessiva costituita da n. 25 lotti di superficie variabile, completamente pianeggianti, attualmente lasciati a verde, in stato di abbandono, non vi è alcuna divisione tra i lotti.

Quello in esame confina sul lato sud est con la strada di piano ed ha forma pressochè rettangolare.

L'area è parzialmente lottizzata ma le opere di urbanizzazione non sono mai state completate. Il Comune di Pojana Maggiore ha escusso la polizza fidejussoria stipulata per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e si è impegnato alla definizione delle stesse ed al successivo collaudo. Vengono quindi venduti i soli lotti urbanizzati, o comunque con le opere di urbanizzazione in corso di realizzazione a carico del Comune di Pojana Maggiore. Resta a carico del fallimento la cessione delle opere a conclusione dell'iter procedurale.

Si precisa che le dimensioni dei lotti potrebbero subire delle leggere variazioni a seguito del controllo e del collaudo delle opere di urbanizzazione, nel caso queste non fossero state realizzate in modo totalmente conforme al progetto approvato.

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.T. del Comune di Pojana Maggiore, mappali 761 e 796, foglio 16°.

L'area confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 759, 763, 762, 781 e 795, salvo più precisi.

Catastalmente, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

In riferimento alle pratiche edilizie, risulta l'autorizzazione prot. 1530 del 20/02/2007 all'esecuzione delle opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione.

Il lotto oggetto di vendita, dal punto di vista edilizio urbanistico, risulta regolare, salvo completamento delle opere di urbanizzazione e collaudo finale.

Valore di mercato stimato € 57.000,00

Prezzo base di stima corretto € 46.000,00

Lotto n. 4.9:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di area ricadente all'interno di un piano di lottizzazione nel Comune di Pojana Maggiore a poche centinaia di metri dal centro del Comune stesso; l'area si sviluppa lungo via Ganeselle.

Si tratta di un lotto della superficie pari a 813 mq, con capacità edificatoria di 970,72 mc, identificato nel Piano di Lottizzazione quale lotto n. 3, l'altezza massima prevista dalle N.T.A. di piano è di 5,00 ml minimo e di 8,00 ml massimo, con un massimo di tre piani fuori terra ed un piano interrato.

Il lotto fa parte di un'area complessiva costituita da n. 25 lotti di superficie variabile, completamente pianeggianti, attualmente lasciati a verde, in stato di abbandono, non vi è alcuna divisione tra i lotti.

Quello in esame confina sui lati nord est e sud est con la strada di piano ed ha forma pressochè rettangolare.

L'area è parzialmente lottizzata ma le opere di urbanizzazione non sono mai state completate. Il Comune di Pojana Maggiore ha escusso la polizza fidejussoria stipulata per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e si è impegnato alla definizione delle stesse ed al successivo collaudo. Vengono quindi venduti i soli lotti urbanizzati, o comunque con le opere di urbanizzazione in corso di realizzazione a carico del Comune di Pojana Maggiore. Resta a carico del fallimento la cessione delle opere a conclusione dell'iter procedurale.

Si precisa che le dimensioni dei lotti potrebbero subire delle leggere variazioni a seguito del controllo e del collaudo delle opere di urbanizzazione, nel caso queste non fossero state realizzate in modo totalmente conforme al progetto approvato.

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.T. del Comune di Pojana Maggiore, mappale 762, foglio 16°.

L'area confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 763, 781, 761 e 759, salvo più precisi.

Catastalmente, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

In riferimento alle pratiche edilizie, risulta l'autorizzazione prot. 1530 del 20/02/2007 all'esecuzione delle opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione.

Il lotto oggetto di vendita, dal punto di vista edilizio urbanistico, risulta regolare, salvo completamento delle opere di urbanizzazione e collaudo finale.

Valore di mercato stimato € 52.000,00

Prezzo base di stima corretto € 42.000,00

Lotto n. 4.10:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di area ricadente all'interno di un piano di lottizzazione nel Comune di Pojana Maggiore a poche centinaia di metri dal centro del Comune stesso; l'area si sviluppa lungo via Ganeselle.

Si tratta di un doppio lotto della superficie complessiva pari a 1.518 mq, con capacità edificatoria di 1.812,48 mc, identificato nel Piano di Lottizzazione quale lotti nn. 4 e 5, l'altezza massima prevista dalle N.T.A. di piano è di 5,00 ml minimo e di 8,00 ml massimo, con un massimo di tre piani fuori terra ed un piano interrato.

I lotti (venduti in uno unico) fanno parte di un'area complessiva costituita da n. 25 lotti di superficie variabile, completamente pianeggianti, attualmente lasciati a verde, in stato di abbandono, non vi è alcuna divisione tra i lotti.

Quello in esame confina sul lato nord est con la strada di piano ed ha forma pressochè rettangolare.

L'area è parzialmente lottizzata ma le opere di urbanizzazione non sono mai state completate. Il Comune di Pojana Maggiore ha escusso la polizza fidejussoria stipulata per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e si è impegnato alla definizione delle stesse ed al successivo collaudo. Vengono quindi venduti i soli lotti urbanizzati, o comunque con le opere di urbanizzazione in corso di realizzazione a carico del Comune di Pojana Maggiore. Resta a carico del fallimento la cessione delle opere a conclusione dell'iter procedurale.

Si precisa che le dimensioni dei lotti potrebbero subire delle leggere variazioni a seguito del controllo e del collaudo delle opere di urbanizzazione, nel caso queste non fossero state realizzate in modo totalmente conforme al progetto approvato.

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.T. del Comune di Pojana Maggiore, mappali 763 e 764, foglio 16°.

L'area confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 781, 762, 761, 759, 758, 757 e 765, salvo più precisi.

Catastalmente, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

In riferimento alle pratiche edilizie, risulta l'autorizzazione prot. 1530 del 20/02/2007 all'esecuzione delle opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione.

Il lotto oggetto di vendita, dal punto di vista edilizio urbanistico, risulta regolare, salvo completamento delle opere di urbanizzazione e collaudo finale.

Valore di mercato stimato € 99.000,00

Prezzo base di stima corretto € 79.000,00

Lotto n. 4.11:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di area ricadente all'interno di un piano di lottizzazione nel Comune di Pojana Maggiore a poche centinaia di metri dal centro del Comune stesso; l'area si sviluppa lungo via Ganeselle.

Si tratta di un doppio lotto della superficie complessiva pari a 1.364 mq, con capacità edificatoria di 1.628,60 mc, identificato nel Piano di Lottizzazione quale lotti nn. 6 e 7, l'altezza massima prevista dalle N.T.A. di piano è di 5,00 ml minimo e di 8,00 ml massimo, con un massimo di tre piani fuori terra ed un piano interrato.

I lotti (venduti in uno unico) fanno parte di un'area complessiva costituita da n. 25 lotti di superficie variabile, completamente pianeggianti, attualmente lasciati a verde, in stato di abbandono, non vi è alcuna divisione tra i lotti.

Quello in esame confina sul lato nord est ed in parte anche nord ovest, con la strada di piano ed ha forma pressochè rettangolare.

L'area è parzialmente lottizzata ma le opere di urbanizzazione non sono mai state completate. Il Comune di Pojana Maggiore ha escusso la polizza fidejussoria stipulata per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e si è impegnato alla definizione delle stesse ed al successivo collaudo. Vengono quindi venduti i soli lotti urbanizzati, o comunque con le opere di urbanizzazione in corso di realizzazione a carico del Comune di Pojana Maggiore. Resta a carico del fallimento la cessione delle opere a conclusione dell'iter procedurale.

Si precisa che le dimensioni dei lotti potrebbero subire delle leggere variazioni a seguito del controllo e del collaudo delle opere di urbanizzazione, nel caso queste non fossero state realizzate in modo totalmente conforme al progetto approvato.

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.T. del Comune di Pojana Maggiore, mappali 765 e 766, foglio 16°.

L'area confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 781, 764, 757 e 756, salvo più precisi.

Catastalmente, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

In riferimento alle pratiche edilizie, risulta l'autorizzazione prot. 1530 del 20/02/2007 all'esecuzione delle opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione.

Il lotto oggetto di vendita, dal punto di vista edilizio urbanistico, risulta regolare, salvo completamento delle opere di urbanizzazione e collaudo finale.

Valore di mercato stimato € 89.000,00

Prezzo base di stima corretto € 71.000,00

Lotto n. 4.12:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di area ricadente all'interno di un piano di lottizzazione nel Comune di Pojana Maggiore a poche centinaia di metri dal centro del Comune stesso; l'area si sviluppa lungo via Ganeselle.

Si tratta di un doppio lotto della superficie complessiva pari a 1.836 mq, con capacità edificatoria di 2.192,18 mc, identificato nel Piano di Lottizzazione quale lotti nn. 10 e 11, l'altezza massima prevista dalle N.T.A. di piano è di 5,00 ml minimo e di 8,00 ml massimo, con un massimo di tre piani fuori terra ed un piano interrato.

SIMONE BUCCO GEOMETRA

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

I lotti (venduti in uno unico) fanno parte di un'area complessiva costituita da n. 25 lotti di superficie variabile, completamente pianeggianti, attualmente lasciati a verde, in stato di abbandono, non vi è alcuna divisione tra i lotti.

Quello in esame confina sul lato ovest con la pubblica via e su una porzione di lato nord est, con la strada di piano; il lotto ha forma pressochè rettangolare salvo una porzione di mappale 756 che si protende fino alla strada di lottizzazione.

L'area è parzialmente lottizzata ma le opere di urbanizzazione non sono mai state completate. Il Comune di Pojana Maggiore ha escusso la polizza fidejussoria stipulata per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e si è impegnato alla definizione delle stesse ed al successivo collaudo. Vengono quindi venduti i soli lotti urbanizzati, o comunque con le opere di urbanizzazione in corso di realizzazione a carico del Comune di Pojana Maggiore. Resta a carico del fallimento la cessione delle opere a conclusione dell'iter procedurale.

Si precisa che le dimensioni dei lotti potrebbero subire delle leggere variazioni a seguito del controllo e del collaudo delle opere di urbanizzazione, nel caso queste non fossero state realizzate in modo totalmente conforme al progetto approvato.

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.T. del Comune di Pojana Maggiore, mappali 756 e 757, foglio 16°.

L'area confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 781, 766, 765, 764 e 758, con la pubblica via e con il mappale 754, salvo più precisi.

Catastalmente, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

In riferimento alle pratiche edilizie, risulta l'autorizzazione prot. 1530 del 20/02/2007 all'esecuzione delle opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione.

Il lotto oggetto di vendita, dal punto di vista edilizio urbanistico, risulta regolare, salvo completamento delle opere di urbanizzazione e collaudo finale.

Valore di mercato stimato € 120.000,00

Prezzo base di stima corretto € 96.000,00

Lotto n. 4.13:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di area ricadente all'interno di un piano di lottizzazione nel Comune di Pojana Maggiore a poche centinaia di metri dal centro del Comune stesso; l'area si sviluppa lungo via Ganeselle.

Si tratta di un doppio lotto della superficie complessiva pari a 1.703 mq, con capacità edificatoria di 2.033,37 mc, identificato nel Piano di Lottizzazione quale lotti nn. 12 e 13, l'altezza massima prevista dalle N.T.A. di piano è di 5,00 ml minimo e di 8,00 ml massimo, con un massimo di tre piani fuori terra ed un piano interrato.

I lotti (venduti in uno unico) fanno parte di un'area complessiva costituita da n. 25 lotti di superficie variabile, completamente pianeggianti, attualmente lasciati a verde, in stato di abbandono, non vi è alcuna divisione tra i lotti.

Quello in esame confina sul lato sud ovest con la pubblica via e su una porzione di lato est con la strada di piano; il lotto ha forma ad "L" con una porzione di mappale 754 che si protende fino alla strada di lottizzazione.

L'area è parzialmente lottizzata ma le opere di urbanizzazione non sono mai state completate. Il Comune di Pojana Maggiore ha escusso la polizza fidejussoria stipulata per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

e si è impegnato alla definizione delle stesse ed al successivo collaudo. Vengono quindi venduti i soli lotti urbanizzati, o comunque con le opere di urbanizzazione in corso di realizzazione a carico del Comune di Pojana Maggiore. Resta a carico del fallimento la cessione delle opere a conclusione dell'iter procedurale.

Si precisa che le dimensioni dei lotti potrebbero subire delle leggere variazioni a seguito del controllo e del collaudo delle opere di urbanizzazione, nel caso queste non fossero state realizzate in modo totalmente conforme al progetto approvato.

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.T. del Comune di Pojana Maggiore, mappali 754, 755, 783 e 784, foglio 16°.

L'area confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 623, 786, 785, 781, 756 e con la pubblica via, salvo più precisi.

Catastalmente, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

In riferimento alle pratiche edilizie, risulta l'autorizzazione prot. 1530 del 20/02/2007 all'esecuzione delle opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione.

Il lotto oggetto di vendita, dal punto di vista edilizio urbanistico, risulta regolare, salvo completamento delle opere di urbanizzazione e collaudo finale.

Valore di mercato stimato € 112.000,00

Prezzo base di stima corretto € 90.000,00

Lotto n. 4.14:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di area ricadente all'interno di un piano di lottizzazione nel Comune di Pojana Maggiore a poche centinaia di metri dal centro del Comune stesso; l'area si sviluppa lungo via Ganeselle.

Si tratta di un doppio lotto della superficie complessiva pari a 1.974 mq, con capacità edificatoria di 2.356,95 mc, identificato nel Piano di Lottizzazione quale lotti nn. 14 e 15, l'altezza massima prevista dalle N.T.A. di piano è di 5,00 ml minimo e di 8,00 ml massimo, con un massimo di tre piani fuori terra ed un piano interrato.

I lotti (venduti in uno unico) fanno parte di un'area complessiva costituita da n. 25 lotti di superficie variabile, completamente pianeggianti, attualmente lasciati a verde, in stato di abbandono, non vi è alcuna divisione tra i lotti.

Quello in esame confina sul lato sud con la strada di piano; il lotto ha forma ad "L" con una porzione di mappale 787 che si protende fino alla strada di lottizzazione.

L'area è parzialmente lottizzata ma le opere di urbanizzazione non sono mai state completate. Il Comune di Pojana Maggiore ha escusso la polizza fidejussoria stipulata per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e si è impegnato alla definizione delle stesse ed al successivo collaudo. Vengono quindi venduti i soli lotti urbanizzati, o comunque con le opere di urbanizzazione in corso di realizzazione a carico del Comune di Pojana Maggiore. Resta a carico del fallimento la cessione delle opere a conclusione dell'iter procedurale.

Si precisa che le dimensioni dei lotti potrebbero subire delle leggere variazioni a seguito del controllo e del collaudo delle opere di urbanizzazione, nel caso queste non fossero state realizzate in modo totalmente conforme al progetto approvato.

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.T. del Comune di Pojana Maggiore, mappali 786 e 787, foglio 16°.

SIMONE BUCCO GEOMETRA

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

L'area confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 221, 220, 788, 785, 783, 623 e 614, salvo più precisi.

Catastalmente, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

In riferimento alle pratiche edilizie, risulta l'autorizzazione prot. 1530 del 20/02/2007 all'esecuzione delle opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione.

Il lotto oggetto di vendita, dal punto di vista edilizio urbanistico, risulta regolare, salvo completamento delle opere di urbanizzazione e collaudo finale.

Valore di mercato stimato € 130.000,00

Prezzo base di stima corretto € 104.000,00

Lotto n. 4.15:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di area ricadente all'interno di un piano di lottizzazione nel Comune di Pojana Maggiore a poche centinaia di metri dal centro del Comune stesso; l'area si sviluppa lungo via Ganeselle.

Si tratta di un doppio lotto della superficie complessiva pari a 2.103 mq, con capacità edificatoria di 2.356,95 mc, identificato nel Piano di Lottizzazione quale lotti nn. 16 e 17, l'altezza massima prevista dalle N.T.A. di piano è di 5,00 ml minimo e di 8,00 ml massimo, con un massimo di tre piani fuori terra ed un piano interrato.

I lotti (venduti in uno unico) fanno parte di un'area complessiva costituita da n. 25 lotti di superficie variabile, completamente pianeggianti, attualmente lasciati a verde, in stato di abbandono, non vi è alcuna divisione tra i lotti.

Quello in esame confina sul lato ovest con la strada di piano; il lotto ha forma pressochè rettangolare.

L'area è parzialmente lottizzata ma le opere di urbanizzazione non sono mai state completate. Il Comune di Pojana Maggiore ha escusso la polizza fidejussoria stipulata per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e si è impegnato alla definizione delle stesse ed al successivo collaudo. Vengono quindi venduti i soli lotti urbanizzati, o comunque con le opere di urbanizzazione in corso di realizzazione a carico del Comune di Pojana Maggiore. Resta a carico del fallimento la cessione delle opere a conclusione dell'iter procedurale.

Si precisa che le dimensioni dei lotti potrebbero subire delle leggere variazioni a seguito del controllo e del collaudo delle opere di urbanizzazione, nel caso queste non fossero state realizzate in modo totalmente conforme al progetto approvato.

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.T. del Comune di Pojana Maggiore, mappali 779, 780, 788 e 789, foglio 16°.

L'area confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 220, 26, 136, 778, 781, 785 e 787, salvo più precisi.

Catastalmente, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

In riferimento alle pratiche edilizie, risulta l'autorizzazione prot. 1530 del 20/02/2007 all'esecuzione delle opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione.

Il lotto oggetto di vendita, dal punto di vista edilizio urbanistico, risulta regolare, salvo completamento delle opere di urbanizzazione e collaudo finale.

Valore di mercato stimato € 138.000,00

Prezzo base di stima corretto € 110.000,00

Lotto n. 4.16:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di area ricadente all'interno di un piano di lottizzazione nel Comune di Pojana Maggiore a poche centinaia di metri dal centro del Comune stesso; l'area si sviluppa lungo via Gianceselle.

Si tratta di un'area costituita da quattro lotti tra loro confinanti della superficie complessiva pari a 3.724 mq, con capacità edificatoria di 4.546,45 mc, identificato nel Piano di Lottizzazione quale lotti nn. 18, 19, 20 e 21, l'altezza massima prevista dalle N.T.A. di piano è di 5,00 ml minimo e di 8,00 ml massimo, con un massimo di tre piani fuori terra ed un piano interrato.

I lotti (venduti in uno unico) fanno parte di un'area complessiva costituita da n. 25 lotti di superficie variabile, completamente pianeggianti, attualmente lasciati a verde, in stato di abbandono, non vi è alcuna divisione tra i lotti.

Quello in esame confina sul lato ovest con la strada di piano; il lotto ha forma pressochè rettangolare ed è sito nella parte interna del piano di lottizzazione.

L'area è parzialmente lottizzata ma le opere di urbanizzazione non sono mai state completate. Il Comune di Pojana Maggiore ha escusso la polizza fidejussoria stipulata per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e si è impegnato alla definizione delle stesse ed al successivo collaudo. Vengono quindi venduti i soli lotti urbanizzati, o comunque con le opere di urbanizzazione in corso di realizzazione a carico del Comune di Pojana Maggiore. Resta a carico del fallimento la cessione delle opere a conclusione dell'iter procedurale.

Si precisa che le dimensioni dei lotti potrebbero subire delle leggere variazioni a seguito del controllo e del collaudo delle opere di urbanizzazione, nel caso queste non fossero state realizzate in modo totalmente conforme al progetto approvato.

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.T. del Comune di Pojana Maggiore, mappali 775, 776, 777 e 778, foglio 16°.

L'area confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 136, 127, 774, 781 e 779, salvo più precisi.

Catastalmente, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

In riferimento alle pratiche edilizie, risulta l'autorizzazione prot. 1530 del 20/02/2007 all'esecuzione delle opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione.

Il lotto oggetto di vendita, dal punto di vista edilizio urbanistico, risulta regolare, salvo completamento delle opere di urbanizzazione e collaudo finale.

Valore di mercato stimato € 246.000,00

Prezzo base di stima corretto € 197.000,00

Lotto n. 4.17:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di area ricadente all'interno di un piano di lottizzazione nel Comune di Pojana Maggiore a poche centinaia di metri dal centro del Comune stesso; l'area si sviluppa lungo via Gianceselle.

SIMONE BUCCO GEOMETRA

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

Si tratta di una porzione di mappale in proprietà alla ditta fallita, ma di fatto costituente parte di un lotto di altra porzione di lottizzazione e precisamente del lotto indicato dal n. 34. Si tratta di una superficie pari a 148 mq corrispondete ad una capacità edificatoria pari a 176, 71 mc.

L'altezza massima prevista per le costruzioni, dalle N.T.A. di piano è di 5,00 ml minimo e di 8,00 ml massimo, con un massimo di tre piani fuori terra ed un piano interrato.

Il lotto fa parte di un'area complessiva costituita da n. 25 lotti di superficie variabile, completamente pianeggianti, attualmente lasciati a verde, in stato di abbandono, non vi è alcuna divisione tra i lotti.

La porzione in esame confina sul lato nord est con la strada di piano; il lotto ha forma pressochè rettangolare ed è sito nella parte interna del piano di lottizzazione.

L'area è parzialmente lottizzata ma le opere di urbanizzazione non sono mai state completate. Il Comune di Pojana Maggiore ha escusso la polizza fidejussoria stipulata per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e si è impegnato alla definizione delle stesse ed al successivo collaudo. Vengono quindi venduti i soli lotti urbanizzati, o comunque con le opere di urbanizzazione in corso di realizzazione a carico del Comune di Pojana Maggiore. Resta a carico del fallimento la cessione delle opere a conclusione dell'iter procedurale.

Si precisa che le dimensioni dei lotti potrebbero subire delle leggere variazioni a seguito del controllo e del collaudo delle opere di urbanizzazione, nel caso queste non fossero state realizzate in modo totalmente conforme al progetto approvato.

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.T. del Comune di Pojana Maggiore, mappale 772, foglio 16°.

L'area confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 773, 781, 753, 738, 771, salvo più precisi.

Catastalmente, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

In riferimento alle pratiche edilizie, risulta l'autorizzazione prot. 1530 del 20/02/2007 all'esecuzione delle opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione.

Il lotto oggetto di vendita, dal punto di vista edilizio urbanistico, risulta regolare, salvo completamento delle opere di urbanizzazione e collaudo finale.

Valore di mercato stimato € 8.000,00

Prezzo base di stima corretto € 6.000,00

Lotto n. 4.18:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di area ricadente all'interno di un piano di lottizzazione nel Comune di Pojana Maggiore a poche centinaia di metri dal centro del Comune stesso; l'area si sviluppa lungo via Ganeselle.

Si tratta di una porzione di mappale in proprietà alla ditta fallita, ma di fatto costituente parte di un lotto di altra porzione di lottizzazione e precisamente del lotto indicato dal n. 23. Si tratta di una superficie pari a 363 mq corrispondete ad una capacità edificatoria pari a 433,42 mc.

L'altezza massima prevista per le costruzioni, dalle N.T.A. di piano è di 5,00 ml minimo e di 8,00 ml massimo, con un massimo di tre piani fuori terra ed un piano interrato.

Il lotto fa parte di un'area complessiva costituita da n. 25 lotti di superficie variabile, completamente pianeggianti, attualmente lasciati a verde, in stato di abbandono, non vi è alcuna divisione tra i lotti.

La porzione in esame confina sul lato nord est con la strada di piano; il lotto ha forma pressochè rettangolare ed è sito nella parte interna del piano di lottizzazione.

L'area è parzialmente lottizzata ma le opere di urbanizzazione non sono mai state completate. Il Comune di Pojana Maggiore ha escusso la polizza fidejussoria stipulata per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e si è impegnato alla definizione delle stesse ed al successivo collaudo. Vengono quindi venduti i soli lotti urbanizzati, o comunque con le opere di urbanizzazione in corso di realizzazione a carico del Comune di Pojana Maggiore. Resta a carico del fallimento la cessione delle opere a conclusione dell'iter procedurale.

Si precisa che le dimensioni dei lotti potrebbero subire delle leggere variazioni a seguito del controllo e del collaudo delle opere di urbanizzazione, nel caso queste non fossero state realizzate in modo totalmente conforme al progetto approvato.

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.T. del Comune di Pojana Maggiore, mappale 782, foglio 16°.

L'area confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 774, 127, 752 e 781, salvo più precisi.

Catastalmente, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

In riferimento alle pratiche edilizie, risulta l'autorizzazione prot. 1530 del 20/02/2007 all'esecuzione delle opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione.

Il lotto oggetto di vendita, dal punto di vista edilizio urbanistico, risulta regolare, salvo completamento delle opere di urbanizzazione e collaudo finale.

Valore di mercato stimato € 22.000,00

Prezzo base di stima corretto € 18.000,00

I mappali che resteranno in capo al fallimento in quanto oggetto di cessione sono quelli individuati catastalmente al N.C.T. del Comune di Pojana Maggiore (VI), foglio 16° mappali 623, 624, 781, 785, 374, 620, 771 e 773 individuati catastalmente all'allegato n. 2.19.

5) VERIFICA SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI OGGETTO DI FALLIMENTO

Il sottoscritto ha eseguito un accesso agli atti al Comune di Pojana Maggiore dal quale sono emersi i seguenti passaggi/provvedimenti (vedasi allegato n. 5 alla presente):

- in data 21/12/2005 prot. 11.108 è stata depositata istanza di autorizzazione a lottizzare, con Delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 19/04/2005 veniva approvato il Piano di Lottizzazione;
- in data 14/12/2006 prot. 10.384 veniva presentata istanza di voltura di intestazione del Piano di Lottizzazione;
- in data 20/02/2007 al n. 1530 è stata rilasciata autorizzazione a lottizzare con inizio lavori in data 26/02/2007;
- in data 11/03/2010 prot. 1.664 veniva concessa proroga al 26/02/2016 per il completamento delle opere;
- in data 30/11/2015 prot. UCBV n. 012946 del 03/12/2015 la ditta lottizzante ha richiesto una ulteriore proroga con divisione in stralci della lottizzazione, con obbligo di completamento entro 18 mesi dello stralcio "A" ed entro 5 anni per il resto.

Alla data odierna le opere di urbanizzazione non sono ancora state completate ed il Comune ha escusso la polizza fidejussoria, prendendosi in carico l'ultimazione delle opere con il relativo collaudo.

Il Responsabile dell'ufficio edilizia privata ed urbanistica del Comune di Pojana Maggiore ha riferito essere iniziata la realizzazione delle opere mancanti pur non essendo ancora state completate.

Non sono state comunicate tempistiche precise, presumibilmente le opere di finitura saranno eseguite entro la prima metà del 2024, per procedere poi con il collaudo e la cessione della aree previste da convenzione.

Come già indicato ai precedenti paragrafi, le opere eseguite possono essere sintetizzate come segue:

- posa delle cordone con individuazione e delimitazione della strada, delle aiuole e dei parcheggi;
- predisposizione di sottoservizi, con nicchie di alloggiamento dei contattori, idrante, pozzetti per caditoie, fognatura, acquedotto, linea di pubblica illuminazione;
- realizzazione del bacino di invaso sul lato nord dell'area;
- esecuzione di strato di ghiaione sulla pubblica via e sui parcheggi.

Risultano quindi da completare i sottoservizi, la strada, le aree a parcheggio, le aiuole, le aree a verde, la posa della pubblica illuminazione, con verifica delle opere eseguite.

Il tutto dovrà essere completato dal Comune, che al termine dei lavori dovrà collaudare le opere di urbanizzazione permettendo quindi anche l'eventuale agibilità dei fabbricati su ogni lotto.

Non ci sono, salvo diversi conteggi, oneri a carico dell'eventuale acquirente dell'area.

I lotti non sono delimitati nei loro confini. Sugli stessi sarà possibile la costruzione mediante intervento edilizio diretto.

Dal punto di vista edilizio urbanistico l'area è da considerarsi regolare, salvo il completamento delle opere che, però, non è più in carico alla ditta lottizzante. Dovrà inoltre essere eseguita verifica sull'effettiva regolarità delle opere, che sarà comunque in capo al Comune.

Per quanto concerne la situazione urbanistica, il sottoscritto ha richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato con prot. 0440643 del 17/10/2023 secondo cui l'area in esame ricade all'interno del

centro urbano L.R. 50/2012 ed all'interno dell'ambito di Lottizzazione "C2/14.B" ad esclusione dei mappali 614 e 623 che ricadono in zona E. Questi ultimi sono stati interessati dal P.diL. pur essendo al di fuori dell'ambito territoriale come area facente parte delle opere di urbanizzazione quale "zona a verde a temporanea sommersione".

Altresì i mappali 374, 620 e 771, pur essendo all'interno del P.diL. ricadono in zona F3 di servizi, ovvero zona attrezzata a parco, gioco, sport.

Il lotto ricade all'interno della zona sismica 3, i mappali 614 e parte dei mappali 623, 786, 787 e 788 ricadono in fascia di rispetto "C" – distanze minime reciproche degli allevamenti dai limiti della zona agricola" degli allevamenti zootecnici intensivi, il mappale 623 ricade in "viabilità – fascia di rispetto stradale" per la porzione sud.

Trattandosi di P.diL. approvato si fa riferimento alle Norme di tale Piano che vengono allegate alla presente relazione peritale (allegato n. 5 alla presente).

Si rimanda alla visione della documentazione riportata all'allegato n. 4, nonché alla documentazione urbanistica del Comune di Pojana Maggiore (Unione dei Comuni del Basso Vicentino), per ogni maggiore dettaglio e chiarimento.

6) INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI OGGETTO DI FALLIMENTO

Le aree oggetto di fallimento di cui al presente lotto sono intestate per la piena proprietà a _____ in liquidazione con sede in Vicenza (VI), C.F. _____.

Allo stato attuale risulta che il lotto in questione è incolto con opere di urbanizzazione in fase di ultimazione da parte del Comune il quale ha escusso la polizza fidejussoria.

L'Esperto ha anche inoltrato richiesta di accertamento sulla presenza di contratti di locazione e/o comodato registrati sull'unità, all'Agenzia delle Entrate, la quale ha risposto con esito negativo.

Le dichiarazioni sono riportate all'allegato n. 7 alla presente.

7) RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ

L'Esperto, di seguito riporterà gli atti che hanno interessato le unità oggetto della presente.

- Atto di compravendita rep. 43.041, racc. 7.730 del 07/06/2006 del Notaio Dott. Avv. Franco Golin di Lonigo, trascritto a Vicenza il 27/06/2006 R.G. 10818 R.P. 17928, con il quale il Sig. _____ nato a _____, C.F. _____, vendeva a _____ con sede in _____, C.F. _____ i terreni di cui al foglio 16° del Comune di Pojana Maggiore, mappali 374, 620, 621, 622, 623, 612, 613 e 614 per complessivi 34.174 mq, ovvero tutta l'area in esame oltre ad altro lotto già venduto prima del fallimento.
- Verbale di Assemblea del Notaio Dott. Massimiliano Stocco rep. 13.153 e racc. 10.401 del 19/06/2017 registrato a Este (PD) il 17/07/2017 al n. 1734 serie 1T con il quale veniva trasferita la sede della società _____ in Liquidazione da _____ a _____, con il medesimo codice fiscale.

All'allegato n. 6 alla presente si riportano gli atti di provenienza recuperati.

8) INDIVIDUAZIONE DI VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUI BENI OGGETTO DI FALLIMENTO

In riferimento a vincoli ed oneri gravanti sugli immobili oggetto di fallimento ed in particolare sul quelli di cui al presente lotto, il sottoscritto ha eseguito una verifica sia per quanto concerne gli oneri derivati dal Piano Urbanistico del Comune di Pojana Maggiore e dell'Unione dei Comuni del Basso Vicentino, sia negli atti di provenienza degli immobili e sia per eventuali convenzioni e/o atti giudiziari.

Per quanto concerne la situazione urbanistica si rimanda al precedente paragrafo 5.

Per quanto concerne vincoli riportati da atti di provenienza si precisa che nell'atto di acquisto è riportata la sola Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Pojana Maggiore del 05/06/2006.

Altresì si sottolinea che ci sono due convenzioni edilizie stipulate con il Comune di Pojana Maggiore in merito al Piano di Lottizzazione (vedasi allegato n.6 alla presente):

- Convenzione con atto in data 05/06/2006 rep. 43.005, racc. 7.714 del Notaio Dott. Golin Franco di Lonigo (VI), registrato a Vicenza 2 in data 16/06/2006 al n. 1.287 e trascritto a Vicenza il 05/07/2006 R.G. 18837 R.P. 11362, stipulata dai precedenti proprietari dell'area con il Comune di Pojana Maggiore.
- Convenzione con atto in data 04/07/2017 rep. 13.191, racc. 10.432 del Notaio Dott. Massimiliano Stocco di Este (PD), registrato a Este e trascritto a Vicenza il 18/07/2017 R.G. 14533 R.P. 10142, stipulata dalla ditta fallita e da terzo soggetto, proprietari la prima dell'area in esame e il secondo proprietario di un'altra parte di area soggetta a Piano di Lottizzazione. La convenzione prevedeva la suddivisione in due comparti da ultimare in tempi diversi, ed in particolare una prima parte in 18 mesi e la seconda in 5 anni. Nella convenzione sono inoltre presenti una serie di obblighi da parte della ditta lottizzante nei confronti del Comune di Pojana Maggiore.

Non è stata eseguita la ventennale sugli immobili. L'Esperto ha quindi eseguito le visure che coprono l'intero ventennio (vedasi allegato n. 9 alla presente).

Si riporta solo quanto già in possesso, trattasi di pregiudizievoli che verranno cancellate con la vendita dell'immobile.

Iscrizione in data 27/06/2006 R.G. 17929 R.P. 4360

Favore: Banca di Credito Cooperativo Vicentino – Pojana Maggiore (VI) Società Cooperativa con sede in Pojana Maggiore (VI), C.F. 00152400248.

Contro: _____ con sede in _____, C.F. _____.

Per: Atto notarile pubblico, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di apertura di credito del Notaio Dott. Golin Franco di Lonigo (VI) rep. 43.042/7.731 del 07/06/2006 per un importo capitale di € 1.500.000,00 ed un importo totale di € 3.000.000,00, ancora attiva.

Immobili: N.C.T. Comune di Pojana Maggiore (VI), foglio 16°, mappale 613, terreno di 2.678 mq, mappale 614, terreno di 1.982 mq, mappale 620, terreno di 1.484 mq, mappale 621, terreno di 17.338 mq, mappale 622, terreno di 1107 mq, mappale 623, terreno di 1.190 mq, mappale 374, terreno di 356 mq, mappale 612, terreno di 8.039 mq.

Note: per la riduzione/cancellazione della trascrizione l'importo è pari ad € 35,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione) di imposta fissa.

L'ipoteca è stata annotata con nota R.G. 13424 R.P. 1939 del 21/06/2010 per restrizione dei beni per vendita del mappale 795 e con nota R.G. 13887 R.P. 1638 del 16/06/2022 per cessione dell'ipoteca a seguito di Scrittura Privata del 10/06/2022 rep. 21055/14466 del Notaio Dott. Borio Elena di Verona a favore di Resolve Srl con sede in Manerbio (BS), C.F. 04109800989.

Iscrizione in data 03/05/2016 R.G. 7904 R.P. 1313

Favore: Banca di Credito Cooperativo Vicentino Pojana Maggiore (Vicenza) Soc. Coop. con sede in Poiana Maggiore (VI), C.F. 00152400248

Contro: _____ con sede in _____, C.F. _____, oltre ad altri soggetti non interessati dalla presente.

Per: Atto giudiziale, ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo del Tribunale di Vicenza rep. 1.336 del 27/04/2016 per un importo capitale di € 980.000,00 ed un importo totale di € 1.000.000,00.

Immobili: N.C.T. Comune di Pojana Maggiore (VI), foglio 16°, mappale 374, terreno di 356 mq, mappale 796, terreno di 104 mq, mappale 733, terreno di 174 mq, mappale 734, terreno di 140 mq, mappale 735, terreno di 29 mq, mappale 736, terreno di 41 mq, mappale 737, terreno di 51 mq, mappale 738, terreno di 527 mq, mappale 739, terreno di 750 mq, mappale 740, terreno di 731 mq, mappale 741, terreno di 751 mq, mappale 742, terreno di 751 mq, mappale 743, terreno di 916 mq, mappale 744, terreno di 111 mq, mappale 745 terreno di 165 mq, mappale 746, terreno di 114 mq, mappale 747, terreno di 2.237 mq, mappale 748, terreno di 1.256 mq, mappale 749, terreno di 856 mq, mappale 750, terreno di 703 mq, mappale 751, terreno di 808 mq, mappale 752, terreno di 572 mq, mappale 753, terreno di 2.425 mq.

Note: per la riduzione/cancellazione dell'ipoteca l'importo è pari ad € 5.094,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione) di imposta massima che varierà al variare dell'importo di aggiudicazione dell'immobile.

Iscrizione in data 30/06/2016 R.G. 12172 R.P. 2074

Favore: Cassa Rurale ed Artigiana di Vestenanova – Credito Cooperativo con sede in Vestenanova (VR), C.F. 01538480235

Contro: _____ con sede in _____, C.F. _____.

Per: Atto giudiziale, ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona rep. 2.629 del 27/06/2016 per un importo capitale di € 200.000,00 ed un importo totale di € 200.000,00.

Immobili: N.C.T. Comune di Pojana Maggiore (VI), foglio 16°, mappale 374, terreno di 356 mq, mappale 623, terreno di 1.190 mq, mappale 620, terreno di 1.484 mq, mappale 614, terreno di 1.982 mq, mappale 754, terreno di 767 mq, mappale 782, terreno di 363 mq, mappale 756, terreno di 881 mq, mappale 757, terreno di 955 mq, mappale 758, terreno di 852 mq, mappale 759, terreno di 1.129 mq, mappale 761, terreno di 774 mq, mappale 762, terreno di 813 mq, mappale 763, terreno di 751 mq, mappale 764, terreno di 767 mq, mappale 765, terreno di 672 mq, mappale 766, terreno di 692 mq, mappale 767, terreno di 1.134, mappale 768, terreno di 767 mq, mappale 769, terreno di 765 mq, mappale 770, terreno di 910 mq, mappale 771, terreno di 812 mq, mappale 772, terreno di 148 mq, mappale 773, terreno di 67 mq, mappale 774, terreno di 1.031 mq, mappale 775, terreno di 905 mq, mappale 776, terreno di 923 mq, mappale 777, terreno di 948 mq, mappale 778, terreno di

948 mq, mappale 779, terreno di 1.016 mq, mappale 780, terreno di 352 mq, mappale 781, terreno di 4.377 mq, mappale 755, terreno di 54 mq, mappale 783, terreno di 568 mq, mappale 784, terreno di 314 mq, mappale 785, terreno di 194 mq, mappale 789, terreno di 9 mq, mappale 787, terreno di 1.358 mq, mappale 788, terreno di 726 mq, mappale 786, terreno di 616 mq, mappale 796, terreno di 104 mq.

Note: per la riduzione/cancellazione dell'ipoteca l'importo è pari ad € 1.094,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione) di imposta massima che varierà al variare dell'importo di aggiudicazione dell'immobile.

Trascrizione in data 06/07/2022 R.G. 15651 R.P. 11212

Favore: Massa dei Creditori del Fallimento Immobiliare Monte Bolca S.r.l.

Contro: _____ con sede in _____, C.F. _____.

Per: Atto giudiziario, sentenza dichiarativa di fallimento, del Tribunale di Vicenza rep. 117 del 18/11/2021.

Immobili: N.C.T. Comune di Pojana Maggiore (VI), foglio 16°, mappale 374, terreno di 356 mq, mappale 614, terreno di 1.982 mq, mappale 620, terreno di 1.484 mq, mappale 623, terreno di 1.190 mq, mappale 754, terreno di 767 mq, mappale 755, terreno di 54 mq, mappale 756, terreno di 881 mq, mappale 757, terreno di 955 mq, mappale 758, terreno di 852 mq, mappale 759, terreno di 1.129 mq, mappale 761, terreno di 774 mq, mappale 762, terreno di 813 mq, mappale 763, terreno di 751 mq, mappale 764, terreno di 767 mq, mappale 765, terreno di 672 mq, mappale 766, terreno di 692 mq, mappale 767, terreno di 1.134, mappale 768, terreno di 767 mq, mappale 769, terreno di 765 mq, mappale 770, terreno di 910 mq, mappale 771, terreno di 812 mq, mappale 772, terreno di 148 mq, mappale 773, terreno di 67 mq, mappale 774, terreno di 1.031 mq, mappale 775, terreno di 905 mq, mappale 776, terreno di 923 mq, mappale 777, terreno di 948 mq, mappale 778, terreno di 948 mq, mappale 779, terreno di 1.016 mq, mappale 780, terreno di 352 mq, mappale 781, terreno di 4.377 mq, mappale 782, terreno di 363 mq, mappale 783, terreno di 568 mq, mappale 784, terreno di 314 mq, mappale 785, terreno di 194 mq, mappale 786, terreno di 616 mq, mappale 787, terreno di 1.358 mq, mappale 788, terreno di 726 mq, mappale 789, terreno di 9 mq, mappale 796, terreno di 104 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) di imposta fissa.

9) SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO PER I BENI PIGNORATI

Si tratta di un'area soggetta a Piano di Lottizzazione, in particolare della vendita dei lotti su cui potranno essere eseguite, mediante intervento edilizio diretto, le costruzioni a destinazione prevalente residenziale. Le opere di urbanizzazione, allo stato attuale, sono in corso di realizzazione, ma non sono ancora state completate.

Sentito il Comune di Pojana Maggiore, essendo scaduti i termini per il completamento delle opere da parte della ditta lottizzante, l'Ente ha provveduto a escutere la polizza fidejussoria che dovrebbe andare a coprire interamente le spese per il completamento delle opere di urbanizzazione, il collaudo conclusivo delle stesse e la redazione degli atti necessari alla cessione. Il conteggio definitivo degli importi sarà redatto dal Comune nei prossimi mesi e, salvo eventuali costi non preventivati, la polizza fidejussoria è sufficiente a coprire ogni spesa.

L'eventuale acquirente quindi, non avrà in capo ulteriori spese salvo quelle previste per la costruzione dei fabbricati, con annesse spese.

Gli oneri economici previsti dalle convenzioni sono stati interamente versati dalla ditta lottizzante e, pertanto, non saranno in capo agli eventuali acquirenti e/o al fallimento.

Dagli atti reperiti non risultano procedimenti in corso.

10) ACQUISIZIONE DELLE VISURE CAMERALI

Essendo il proprietario dell'immobile di cui al presente lotto una ditta, l'Esperto ha provveduto a prendere in considerazione la visura camerale della stessa.

Attualmente il nominativo della ditta è _____ in liquidazione con sede legale in Via del _____, C.F. e P.IVA _____, iscrizione REA VI – _____, costituita in data 17/05/1976.

La ditta risulta in liquidazione volontaria ed il liquidatore è il Sig. Pieropan Mario nato a Lonigo (VI) il 06/01/1956, C.F. PRPMRA56A06E682G con atto di nomina del 20/02/2019 ed iscrizione in data 06/03/2019.

Risulta altresì provvedimento di fallimento con iscrizione alla procedura del 24/11/2021 a seguito di provvedimento del 23/11/2021 del Tribunale di Vicenza R.F. 116/2021 del Giudice Delegato Dott. Giovanni Genovese. Il curatore fallimentare è la Dott.ssa Rubini Debora nata a Vicenza il 26/04/1970, C.F. RBND6R70D66L840Z.

La visura camerale è riportata all'allegato n. 8 alla presente.

11) 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 area ricadente all'interno di un piano di lottizzazione nel Comune di Pojana Maggiore a poche centinaia di metri dal centro del Comune stesso. Il presente lotto riguarda un'area complessiva di 33.474 mq di superficie catastale di cui 4.571 mq adibiti a strada di lottizzazione (mappali 781 e 785), 3.171 mq di area agricola, 2.652 mq di area a servizi e la rimanente parte area residenziale di lottizzazione.
- Trattasi di n. 25 lotti di superficie variabile, completamente pianeggianti, attualmente lasciati a verde, in stato di abbandono, non vi è alcuna divisione tra i lotti. Saranno venduti n. 16 lotti di dimensioni differenti costituiti da lotti singoli/doppi o quadrupli e n. 2 lotti con superfici ridotte in quanto di fatto parte di lotti della porzione di lottizzazione confinante di altra proprietà
- L'area è parzialmente lottizzata ma le opere di urbanizzazione non sono state completate. Il Comune di Pojana Maggiore ha escusso la polizza fidejussoria stipulata per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e si è impegnato alla definizione delle stesse. Vengono quindi venduti i soli lotti urbanizzati, o comunque con le opere di urbanizzazione in corso di realizzazione a carico del Comune di Pojana Maggiore.
- L'area si sviluppa lungo via Ganeselle.
- I lotti hanno una buona appetibilità.
- Viene venduta la quota di 1/1 di piena proprietà dei mappali costituenti ciascun lotto, ad esclusione delle aree soggette a opere di urbanizzazione che saranno acquisite dal Comune e rimarranno quindi in capo al fallimento.
- Il prezzo base di stima corretto tiene in considerazione l'attuale periodo di crisi pandemica.
- Si rimanda alla visione del precedente paragrafo 3) per i valori di ciascun lotto.

Marostica, li 18 Dicembre 2023

L'Esperto, Simone Bucco Geometra

Albo Geometri Provincia Vicenza N. 2249
Albo R.E.V. N REV-IT/CNGeGL/2023/5

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. Documentazione dell'Agenzia delle Entrate relativa ai contratti di locazione/comodato
8. Visura camerale
9. Visure ipotecarie aggiornate
10. Documentazione per il calcolo del valore di mercato (I.V.S.)

SIMONE BUCCO GEOMETRA

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5