



TRIBUNALE DI VICENZA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 1



PROCEDURA FALLIMENTARE R.G. 56/22

Giudice Delegato [REDACTED]
[REDACTED]

Tecnico incaricato: Dal Zotto dott. arch. Monica [REDACTED]
[REDACTED]

SCHEMA SINTETICA ED INDICE

Procedura fallimentare R.G. 56/2022

Giudice [REDACTED]

[REDACTED]

Esperto	dott. arch. Monica Dal Zotto	
Diritto	Proprietà per 1/1	pag. 7
Tipologia beni	Terreno edificabile	pag. 9
Ubicazione	Velo d'Astico (VI) Via Velo	pag. 9
Dati catastali attuali	Catasto Terreni Comune di Velo d'Astico (VI) Fg. 2 Particelle 2201 - 210 - 768	pag. 10
Metri quadri commerciali	mq. 1.304	pag. 10
Stato	libero	pag. 10
Situazione urbanistico/edilizia	Terreno edificabile	pag. 15
Valore di mercato OMV	€ 130.000,00	pag. 25
Date/valori comparabili reperiti	nessuno	
Valori medi aggiudicazioni precedenti	nessuno	
Valore di vendita forzata proposto	€ 110.500,00	pag. 26
Valore mutuo	-----	
Vendibilità/appetibilità	Sufficiente	pag. 26
Possibili interessati	non sono pervenute manifestazioni di interesse	
Iniziative di vendita	agenzie immobiliari, siti internet specializzati	pag. 26
Occupazione	disponibile	pag. 22
Titolo di occupazione	nessuno	pag. 22
Problemi particolari - informazioni utili - criticità	nessuno	

INDICE ALLEGATI

- Allegato 01 Estratto di mappa 1:2000
- Allegato 02 Visure catastali storiche Fg. 2 Particelle 2201 -210 - 768
- Allegato 03 Ispezioni ipotecarie
- Allegato 04 Atto di provenienza dei beni
- Allegato 05 Documentazione edilizia
- Allegato 06 Determinazione valore di mercato dei beni
- Allegato 07 Visura camerale società
- Allegato 08 Nomina 13.07.2022
- Allegato 09 Ricevute invio rapporti di valutazione

INDICE

	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 5
Cap. 1	IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI STIMA E SOMMARIA DESCRIZIONE	
1.1	Diritto	pag. 7
1.2	Titolo di provenienza	pag. 8
Cap. 2	ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI E DESCRIZIONE	
2.1	Ubicazione dei beni	pag. 9
2.2	Descrizione della zona	pag. 9
2.3	Caratteristiche descrittive dei beni	pag. 9
Cap. 3	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI	
3.1	Dati catastali attuali	pag. 10
3.2	Variazioni storiche dei beni	pag. 11
Cap. 4	REGOLARITA' CATASTALE DEI BENI	
4.1	Osservazioni rispetto ai dati catastali reperiti	pag. 12
4.2	Sovrapposizione mappa catastale ed ortofoto	pag. 12
Cap. 5	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	pag. 13
Cap. 6	REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA DEI BENI	
6.1	Individuazione urbanistica	pag. 15
6.2	Documentazione edilizia	pag. 20
Cap. 7	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	
7.1	Stato di possesso	pag. 21
7.2	Occupazione	pag. 22
Cap. 8	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	

8.1	Iscrizioni ipotecarie	pag. 22
8.2	Trascrizioni	pag. 22
Cap. 9	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITA'	
9.1	Metodo di valutazione	pag. 24
9.2	Valore di mercato attribuito	pag. 25
9.3	Determinazione analitica del valore in condizioni di vendita forzata assunzioni per la stima	pag. 25
9.4	Prezzo d'asta degli immobili	pag. 26
9.5	Giudizio di vendibilità e forme di pubblicità	pag. 26
Cap. 10	INFORMAZIONI SOCIETA'	pag. 27

RELAZIONE DEL CTU

In data 13.07.2022 è stato conferito l'incarico alla sottoscritta dott. arch. Monica Dal Zotto con studio in [REDACTED] iscritta all'Ordine degli Architetti di Vicenza al [REDACTED] iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al [REDACTED] libero professionista.

In data 13.07.2022 la sottoscritta ha dichiarato di accettare l'incarico, quindi provvedeva a compiere tutte le attività indicate, al fine di procedere alla valutazione dei beni.

Ad evasione dell'incarico ricevuto ed a seguito delle operazioni peritali svolte, analizzata la documentazione recuperata, dopo un esame degli atti di procedimento ed eseguita ogni opportuna operazione necessaria, la sottoscritta procede a dare risposta ai quesiti posti dal Giudice.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato la documentazione reperita ed aver estrapolato quanto di interesse, veniva effettuata/o:

13.07.2022	Comunicazione del conferimento dell'incarico
13.07.2022– 19.12.2022	Richiesta certificazioni presso la Camera di Commercio di Vicenza;
13.07.2022– 19.12.2022	Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) all'Ufficio Tecnico del Comune di Velo d'Astico (VI)
13.07.2022– 19.12.2022	ricerche e acquisizioni in via telematica di visure catastali e ispezioni ipotecarie
13.07.2022– 19.12.2022	ricerche e acquisizioni di immobili comparabili e successiva richiesta copia atti

Successivamente si è provveduto a richiedere, agli uffici competenti, copia di tutta la documentazione funzionale allo svolgimento delle verifiche richieste di seguito descritte:

- richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) all'Ufficio Tecnico del Comune di Velo d'Astico (VI), al fine di verificare la situazione urbanistica vigente;
- ricerche e acquisizioni di visure catastali attuali e storiche;
- reperimento e verifica di iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate;
- sopralluogo ai beni immobili;

- ricerche e acquisizioni di immobili comparabili e successiva richiesta copia atti;
- reperimento dati economici del mercato immobiliare locale;
- redazione della valutazione estimativa degli immobili.

La sottoscritta ha inoltre eseguito ogni operazione ritenuta necessaria, ad espletamento del proprio incarico. Pertanto tenuto conto di quanto emerso sul luogo, nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste, l'Esperta Valutatrice riassume di seguito il risultato delle indagini compiute.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

BENI IN VELO D'ASTICO (VI) – VIA VELO

LOTTO 1

Cap. 1	IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI STIMA E SOMMARIA DESCRIZIONE
--------	---

1.1 DIRITTO

Proprietà di:

██████████

Proprietà per 1/1

██

████████████████████

Unità immobiliari site in Comune di Velo d'Astico (VI) Via Velo

A. Terreno (Allegato n. 02)

Identificato al Catasto Terreni Comune di Velo d'Astico (VI)

Foglio 2 - Particella 2201

Qualità seminativo arbor. – Classe 1 – Superficie are 12.79 - Reddito dominicale euro 9,25 - Reddito Agrario euro 4,95.

B. Terreno

Foglio 2 - Mappale 210

Qualità seminativo arbor. – Classe 1 – Superficie are 00.13 - Reddito dominicale euro 0,09 - Reddito Agrario euro 0,05.

C. Terreno

Foglio 2 - Mappale 768

Qualità area rurale – Superficie are 00.12.

Coerenze e confini: NESO

A.U.I. particella 2063 - A.U.I. particella 2038 e A.U.I. particella 2203 - strada di accesso - A.U.I. particella 208, salvo più precisi.



Estratto di mappa Comune di Velo d'Astico (VI) Foglio 2 particelle 2201-210-768

Beni immobili di proprietà di:

██████████

Proprietà per 1/1

██

████████████████████

1.2 TITOLO DI PROVENIENZA

Atto di compravendita del 11.09.2008 notaio ██████████ di Arsiero (VI), repertorio n. 16.328/7.191, trascritto a Schio in data 08.10.2008 ai numeri 10494 R.G. e 7259 R.P.

Atto di compravendita del 17.02.2009 notaio ██████████ di Arsiero (VI), repertorio n. 16590/7383, trascritto a Schio in data 03.03.2009 ai numeri 2250 R.G. e 1605 R.P. (Allegato n. 04).

2.1 UBICAZIONE DEI BENI

I terreni sono ubicati in Comune di Velo d'Astico (VI) in via Velo.



Mappa estratta da Google Earth via Velo Velo d'Astico (VI)

2.2 DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche della zona: zona semicentrale di Velo d'Astico (VI), a destinazione prevalentemente residenziale, limitrofa a zone agricole. La zona è provvista di servizi quali ristoranti, bar, supermercati, banche, scuole, ecc. nelle vicinanze.

2.3 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE BENI

I beni oggetto di stima riguardano un lotto di terreno edificabile, inserito all'interno di una recente lottizzazione, che ricade in ZTO C2, sottozona C2/6 "Zone destinate a nuovi complessi insediabili

di tipo di espansione dei centri o nuclei esistenti”, il lotto ha accesso attraverso la strada della nuova lottizzazione, ha una conformazione regolare ed è ubicato in zona pianeggiante.

Il lotto è costituito da n. 3 particelle catastali, di complessivi **mq 1.304** di superficie catastale, con **indice fondiario di 1,25 mc/mq**. Dal CDU reperito risulta che una porzione del terreno è ricadente all'interno della fascia di rispetto, generata da allevamenti zootecnici intensivi (tipo b) centri abitati m. 150, tale prescrizione risulta però superata con l'approvazione del piano di lottizzazione.

Si precisa che non essendo state eseguite indagini dettagliate il giudizio espresso si basa sulla presa visione dello stato dei luoghi.

Cap. 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

3.1 DATI CATASTALI ATTUALI

Dalla ispezione effettuata all'U.T.E. di Vicenza si certifica che:

le unità immobiliari sono censite come segue (Allegato n. 02):

Identificato al Catasto Terreni Comune di Velo d'Astico (VI)

Foglio 2 - Particella 2201

Qualità seminativo arbor. – Classe 1 – Superficie are 12.79 - Reddito dominicale euro 9,25 - Reddito Agrario euro 4,95.

Foglio 2 - Mappale 210

Qualità seminativo arbor. – Classe 1 – Superficie are 00.13 - Reddito dominicale euro 0,09 - Reddito Agrario euro 0,05.

Foglio 2 - Mappale 768

Qualità area rurale – Superficie are 00.12.

sono intestate a:

██████████

Proprietà per 1/1

██

████████████████████

Dati derivanti da:

Atto di compravendita del 11.09.2008 notaio [REDACTED] di Arsiero (VI), repertorio n. 16.328/7.191, trascritto a Schio in data 08.10.2008 ai numeri 10494 R.G. e 7259 R.P.

Atto di compravendita del 17.02.2009 notaio [REDACTED] di Arsiero (VI), repertorio n. 16590/7383, trascritto a Schio in data 03.03.2009 ai numeri 2250 R.G. e 1605 R.P. (Allegato n. 04).

3.2 VARIAZIONI STORICHE DEI BENI

Catasto Terreni – Comune di Velo d’Astico - Foglio 2 particella 2201 - are 12.79

L’immobile deriva dall’impianto meccanografico del 30.06.1974 (ex **Foglio 2 Particella 209 di are 34.66**).

03.06.2005 - Fg. 2 Particella 1856 - are 20.87

FRAZIONAMENTO del 03/06/2005 Pratica n. VI0121676 in atti dal 03/06/2005 (n. 121676.1/2005).

01.02.2013 - Fg. 2 Particella 2036 - are 13.40

FRAZIONAMENTO del 01/02/2013 Pratica n. VI0037323 in atti dal 01/02/2013 presentato il 31/01/2013 (n. 37323.1/2013).

06.04.2018 - Fg. 2 Particella 2201 - are 12.79

FRAZIONAMENTO del 06/04/2018 Pratica n. VI0036494 in atti dal 06/04/2018 presentato il 06/04/2018 (n. 36494.1/2018).

Catasto Terreni – Comune di Velo d’Astico - Foglio 2 particella 210 - are 00.13

L’immobile deriva dall’impianto meccanografico del 30.06.1974.

Catasto Terreni – Comune di Velo d’Astico - Foglio 2 particella 768 - are 00.12

L’immobile deriva dall’impianto meccanografico del 30.06.1974.

4.1 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI CATASTALI REPERITI

Le visure catastali e l'atto di compravendita, riportano i dati catastali corretti degli immobili.

4.2 SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE ED ORTOFOTO

E' stata eseguita sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale al fine di individuare esattamente il compendio.



Foto satellitare tratta da Google Maps con sovrapposizione estratto di mappa catastale

Si precisa che le lievi imprecisioni visibili nella sovrapposizione, derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto stesse.

I beni sono stati oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

Catasto Terreni – Comune di Velo d’Astico - Foglio 2 particella 2201 - are 12.79

Catasto Terreni – Comune di Velo d’Astico - Foglio 2 particella 768 - are 00.12

Situazione degli intestati dall’impianto meccanografico del 30.06.1974

[REDACTED]

Proprietà quota 1/1

in forza di:

Titoli antecedenti il 30.06.1974.

04.04.1978

[REDACTED]

Proprietà quota 1/3

[REDACTED]

Proprietà quota 1/3

[REDACTED]

Proprietà quota 1/3

In forza di:

Denuncia di successione del 04.04.1978 Ufficio del Registro sede di Schio (VI) volume n. 681 n. 43 registrato in data 09.11.2001 in morte di [REDACTED] voltura n. 7244.1/2001.

12.05.1990

[REDACTED]

Proprietà quota ½

[REDACTED]

Proprietà quota ½

In forza di:

Denuncia di successione del 12.05.1990 Ufficio del Registro sede di Schio (VI) volume n. 681 n. 42 registrato in data 09.11.2001 in morte di [REDACTED] voltura n. 7245.1/2001.

11.09.2008

[REDACTED]

Proprietà per 1/1

[REDACTED]

[REDACTED]

In forza di:

Atto di compravendita del 11.09.2008 notaio [REDACTED] di Arsiero (VI), repertorio n. 16.328/7.191, trascritto a Schio in data 08.10.2008 ai numeri 10494 R.G. e 7259 R.P. (Allegato n. 04).

Catasto Terreni – Comune di Velo d’Astico - Foglio 2 particella 210 - are 00.13

Situazione degli intestati dall’impianto meccanografico del 30.06.1974

[REDACTED]

in forza di:

Titoli antecedenti il 30.06.1974.

14.06.1982

[REDACTED]

in forza di:

Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 14/06/1982 Pubblico ufficiale PRETORE Sede SCHIO (VI) Repertorio n. 209 - UR Sede SCHIO (VI) Registrazione Volume 43 n. 215 registrato in data 16/06/1982 - Voltura n. 612782 in atti dal 27/02/1986.

13.11.1993

[REDACTED]

Proprietà quota 1/1

in forza di:

Atto di compravendita del 13.11.1993 notaio [REDACTED] di Vicenza (VI), repertorio n. 103.553.

28.09.2003

[REDACTED]

Proprietà quota 1/3

[REDACTED]

Proprietà quota 1/3

[REDACTED]

Proprietà quota 1/3

in forza di:

Denuncia di successione del 28.09.2003 AP sede di Thiene (VI) volume n. 2009 n. 78 registrato in data 12.02.2009 Denuncia di successione integrativa in morte di [REDACTED] voltura n. 4875.1/2009.

17.02.2009

[REDACTED]

Proprietà per 1/1

[REDACTED]

[REDACTED]

In forza di:

Atto di compravendita del 17.02.2009 notaio [REDACTED] di Arsiero (VI), repertorio n. 16590/7383, trascritto a Schio in data 03.03.2009 ai numeri 2250 R.G. e 1605 R.P. (Allegato n. 04).

Cap. 6

REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA DEI BENI

6.1 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di Velo d'Astico (VI), approvato con D.G.R. n. 1984 in data 03.08.2010 e la seconda variante, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 15.05.2020, e la sesta variante al Terzo Piano degli Interventi (P.I.) approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 22.12.2021, i beni oggetto di stima sono individuati:

Foglio 2 Particelle 210 e 768

Carta dei Vincoli del P.I.: no vincoli;

Carta della Zonizzazione del P.I.: ricadenti in Zona Territoriale Omogenea C2, sottozona C2/6;

Carta delle Trasformabilità del P.A.T.: Ricadente in ambito di edificazione consolidata (art. 30 NTA);

Carta delle Fragilità del P.A.T.: Ricadente in zona idonea.

Foglio 2 Particella 2201

Carta dei Vincoli del P.I.: Con porzione ricadente in fascia di rispetto generata da allevamenti zootecnici intensivi (tipo b-centri abitati 150 m.);

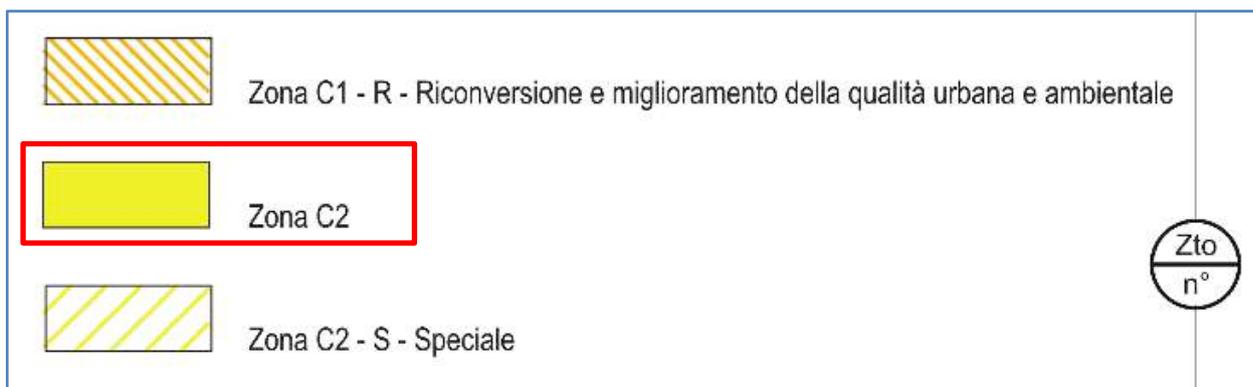
Carta della Zonizzazione del P.I.: ricadenti in Zona Territoriale Omogenea C2, sottozona C2/6;

Carta delle Trasformabilità del P.A.T.: Ricadente in ambito di edificazione consolidata (art. 30 NTA);

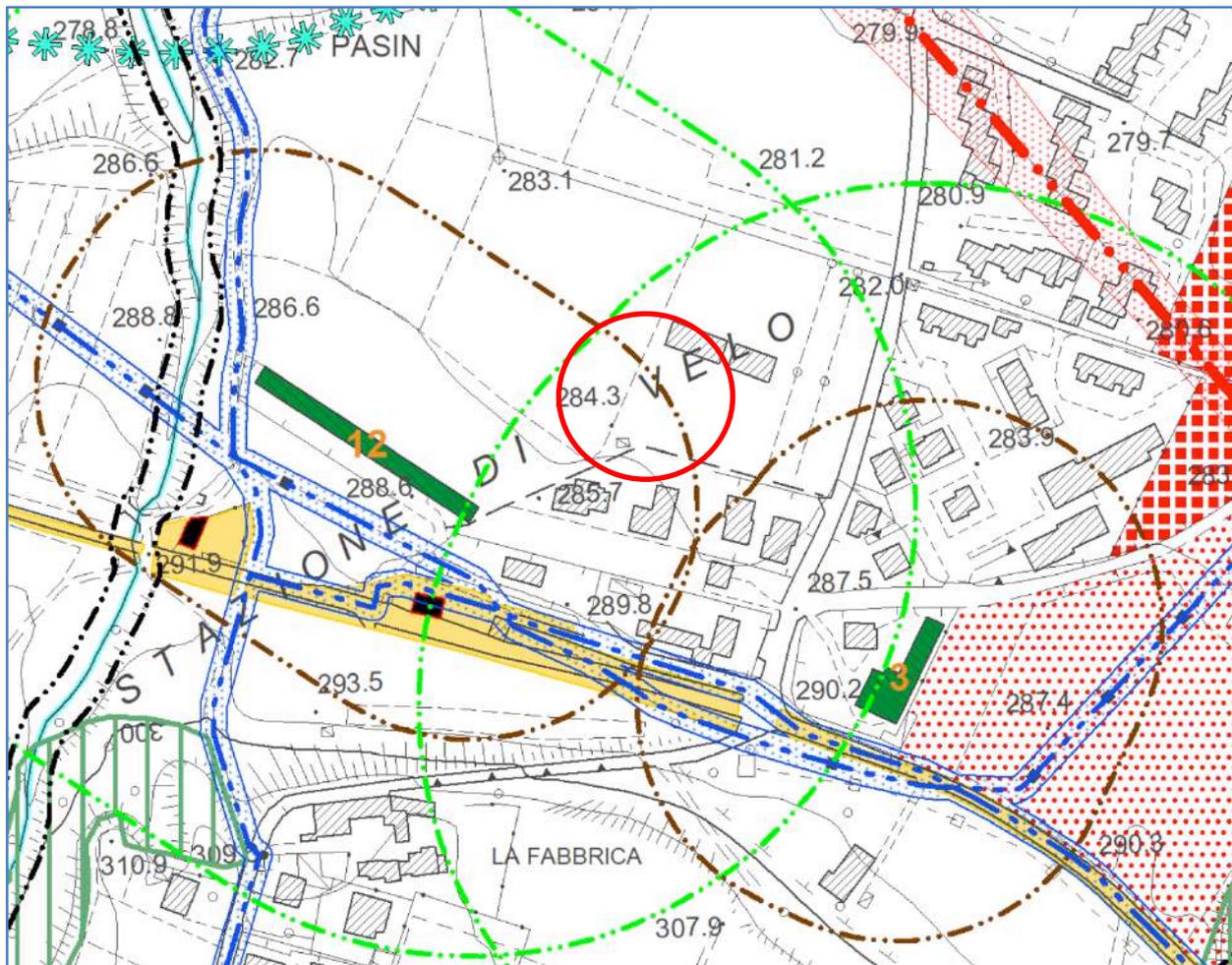
Carta delle Fragilità del P.A.T.: Ricadente in zona idonea.



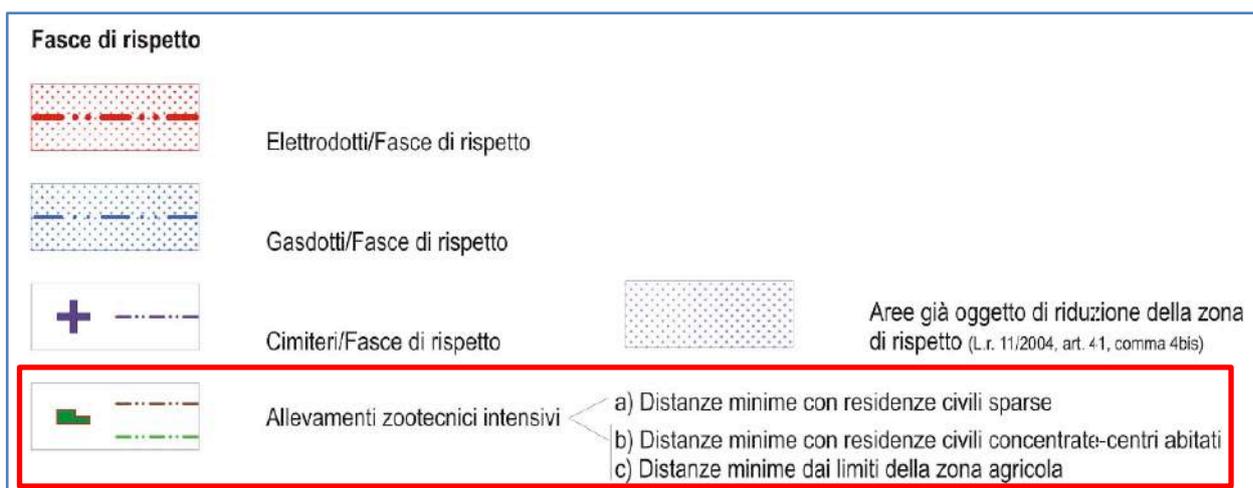
Estratto Piano degli Interventi



Legenda Piano degli Interventi



Estratto Carta dei Vincoli del Piano degli Interventi



Legenda Carta dei Vincoli del Piano degli Interventi

Art. 13. Z.T.O. DI TIPO "C2" zone destinate a nuovi complessi insediabili di tipo di espansione dei centri o nuclei esistenti.

Comprendono aree destinate all'espansione dell'edificato con prevalente destinazione residenziale: l'attuazione degli interventi è subordinato all'approvazione di un piano urbanistico attuativo convenzionato in ottemperanza ai criteri stabiliti dal C.C. relativamente agli aspetti perequativi.

Per le zone "C2" valgono le seguenti norme generali:

- a) Tipologia edilizia - è indicata nelle tabelle specifiche di zona.
- b) Densità edilizia territoriale - è indicata nelle tabelle specifiche di zona.
- c) Indice di copertura - è indicato nelle tabelle specifiche di zona.
- d) Altezza dei fabbricati - è indicata nelle tabelle specifiche di zona.
- e) Distanza dalla strada - è indicata nelle tabelle specifiche di zona.
- f) Distanza dal confine - è indicata nelle tabelle specifiche di zona.
- g) Distanza tra i fabbricati - è indicata nelle tabelle specifiche di zona.
- h) Per la dotazione urbana (standard urbanistici) si veda il precedente art. 6.

Ed inoltre si precisa quanto segue:

In sede di stipula della convenzione, si fa obbligo al lottizzante di collegare gli scarichi al sistema fognario comunale/consorziale con recapito finale all'impianto di depurazione.

Nel caso in cui tale collegamento dovesse interessare proprietà private esterne alla lottizzazione, sarà cura dell'Amministrazione procedere all'acquisizione delle autorizzazioni necessarie per la posa delle condotte di immissione nei collettori principali.

All'interno della lottizzazione la fognatura dovrà essere del tipo separato (acque bianche e nere) ed in via provvisoria, qualora non sussistessero le condizioni per il collegamento separato con il sistema fognario comunale/consorziale, occorrerà procedere come segue:

- per le acque meteoriche di provenienza dai tetti ed assimilabili dovrà essere realizzata una dispersione locale nel suolo (es. pozzo disperdente, ...);
- per le acque nere, in assenza di fognatura pubblica, anche di tipo misto, sarà necessaria la presentazione di un progetto, con dimensionamento della vasca imhoff, della rete di sub-irrigazione, o del pozzo assorbente (per i requisiti si rimanda all'Allegato 5 della Del. C.M. 04.02.1977 ed alle indicazioni dello studio idrogeologico per le zone non servite da fognatura, adottato dal Comune), e dovrà essere comprovata l'idoneità del terreno nel quale è prevista la dispersione dei reflui. Va adottato di norma il sistema di sub-irrigazione. Solo in subordine (es. presenza di vincoli oggettivi che impediscono di realizzare la sub-irrigazione) potrà essere fatto ricorso al pozzo assorbente o al cosiddetto "vassoio assorbente".

Sarà in ogni caso obbligo del lottizzante, predisporre a proprie spese tutte le opere necessarie al collegamento alla rete fognaria comunale/consorziale che potesse essere realizzata in qualsiasi tempo dall'Amministrazione Comunale. Dovranno pertanto essere adottate tutte le soluzioni tecniche in ordine alle livellette dei collettori, alle caratteristiche dei materiali ed alla separazione degli scarichi (acque bianche e nere)

Estratto art. 13 riguardante le ZTO C2 – Norme Tecniche Operative (NTO) del P.I.

Nella Tabella specifica ZTO C2 sottozona C2/6 viene previsto:

Indice fondiario mc/mq 1,25

Altezza massima edifici m. 7,50

Numero massimo piani 2

Rapporto di copertura 50%

Tipologia uni-bifamiliari, in linea, a schiera



CAPO II - AMBITO URBANIZZATO O POTENZIALMENTE TRASFORMABILE

Art. 30 Ambiti di urbanizzazione consolidata ed aree potenzialmente trasformabili

Rif. Legislativo: L.R. 11/'04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13

Rif. Cartografia	Tav. 4	Carta della Trasformabilità
-----------------------------------	---------------	-----------------------------

Contenuto

Gli ambiti di urbanizzazione consolidata comprendono le parti di territorio dove i processi di trasformazione urbanistica sono sostanzialmente completati dando forma ad insediamenti strutturati: la trasformazione edilizia e le potenzialità edificatorie residue saranno attuate prevalentemente con interventi edilizi diretti o in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi vigenti.

Le aree potenzialmente trasformabili, invece, si configurano come ambiti dove possono essere confermate le potenzialità edificatorie previgenti soggette a PUA, o dove localizzare le ulteriori potenzialità edificatorie previste dal P.A.T., nonché i relativi servizi: sono identificate dalla linea preferenziale di sviluppo che ne definisce la destinazione d'uso prevalente. Tali aree possono essere comprese tra gli ambiti di urbanizzazione consolidata e il limite fisico alla nuova edificazione previsto dal P.A.T., o possono essere interamente comprese tra gli ambiti di urbanizzazione consolidata che ne determina pertanto il limite.

Direttive

Nelle aree potenzialmente trasformabili, il P.I. preciserà le modalità di intervento nei limiti previsti per ciascun ATO e nel rispetto delle direttive e prescrizioni di cui ai successivi art. 27, 31, 34, 42.

Il P.I., nell'ambito delle aree di urbanizzazione consolidata individuate dal P.A.T., definisce le zone territoriali omogenee in cui sono sempre possibili interventi diretti di completamento edilizio, precisandone le modalità. Nelle zone potenzialmente trasformabili gli interventi di trasformazione sono subordinati a P.U.A., a comparto edificatorio o a titolo abilitativo convenzionato che preveda la realizzazione delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione insufficienti o mancanti. Nelle zone dove sono consentiti interventi diretti di completamento, si applicano le seguenti direttive:

- densità edilizia fondiaria: non potrà essere superiore al 30% della densità fondiaria media esistente ;
- altezza massima: non superiore di un piano (con arrotondamento per eccesso) rispetto al numero medio dei piani esistenti;
- destinazioni d'uso: compatibili con la destinazione d'uso prevalente.

Tali limiti possono essere superati ove il P.I. subordini la trasformazione a PUA, a comparto edificatorio o a titolo abilitativo convenzionato che ne precisi dettagliatamente i caratteri morfologico-dimensionali; in questo caso, l'intervento di trasformazione potrà interessare una superficie fondiaria, nel limite del 10%, anche esterna all'area di urbanizzazione consolidata.

Prescrizioni e vincoli

Prima del P.I., negli ambiti di urbanizzazione consolidata e nelle aree potenzialmente trasformabili, sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti nel rispetto dei parametri edilizi e delle modalità di intervento previste dal previgente PRG.

6.2 DOCUMENTAZIONE EDILIZIA

La sottoscritta Esperta Valutatrice ha richiesto, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Velo d'Astico (VI), la seguente documentazione edilizia:

- Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) Certificato n. 20/2022 protocollo n. 10045, rif. n. 9756 del 30.11.2022. (Allegato n. 05)
- Convenzione edilizia del 20.03.2009, notaio [REDACTED] repertorio n. 16627/7407, trascritta a Schio (VI) il 27.03.2009 ai nn. 3202 R.G. e 2256 R.P.
- Convenzione edilizia del 02.02.2010, notaio [REDACTED] repertorio n. 17115/7781, trascritta a Schio (VI) il 12.02.2010 ai nn. 1662 R.G. e 1196 R.P. (Allegato n. 05)

All'interno della Convenzione Edilizia del 02.02.2010 si precisa che:

art. 3 - Attuazione del Piano

"Il proprietario di cui al precedente art. 2 si impegna a partecipare all'esecuzione del Piano di Lottizzazione, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti per sè stessi ed aventi causa a qualsiasi titolo in misura proporzionale al volume edificabile fuori terra di competenza. In particolare si obbligano a realizzare, pro-quota parcheggi pubblici, verde attrezzato, rettifiche stradali, marciapiedi e le altre opere di urbanizzazione per il collegamento ed il completamento funzionale degli insediamenti edilizi previsti dal piano di lottizzazione secondo gli elaborati di progetto di cui all'art. 1 della presente convenzione. Tali opere, che saranno eseguite secondo le prescrizioni del computo metrico e preventivo di spesa comprendono anche la quota di opere di urbanizzazione primaria di cui al secondo comma dell'articolo 25 della Legge Regionale 27 giugno 1985, n. 61 da reperire per la nuova volumetria residenziale prevista dal piano di lottizzazione.

Salvo quanto previsto dal successivo art. 18 l'impegno assunto rimane fisso e definitivo, assumendosi anche i proprietari di cui al precedente art. 2 ogni alea per eventuali oneri anche non previsti o prevedibili, o per variazione dei costi dovuti a qualsiasi causa e ciò anche ai sensi dell'articolo 1469 del Codice Civile."

Art. 4 - Cessione di aree

"Il proprietario di cui al precedente art. 2 si impegna a realizzare opere ed a cedere al Comune di Velo d'Astico un totale di mq 1.561 (millecinquecentosessantuno), così come individuati negli elaborati di progetto. Agli effetti fiscali il valore unitario delle predette aree è stabilito in euro 12,50 al metro quadro. Tali aree sono individuate negli elaborati grafici allegati agli atti del Comune."

Art. 5 - Opere di urbanizzazione

Art. 5.1 - Urbanizzazione primaria

“il proprietario di cui al precedente art. 2 si impegna ad eseguire, a propria cura e spese, tutte le opere di urbanizzazione primaria risultanti dagli elaborati del piano ed in conformità alle indicazioni del computo metrico e del computo metrico aggiuntivo per la realizzazione del marciapiede lungo via Velo esterno all’ambito del Pdl per un valore di euro 158.201,00 (centocinquantottomiladuecentouno) e riferito a: strade, marciapiedi, segnaletica stradale, parcheggi e area di sosta, reti di servizio (approvvigionamento idrico, rete fognaria, distribuzione dell’energia elettrica, distribuzione del gas-metano, rete telefonica, pubblica illuminazione), verde attrezzato, marciapiede lato est via Velo, risagomatura via Velo, rete acque meteoriche aggiuntive. A garanzia degli obblighi, la ditta lottizzante mantiene la polizza fideiussoria già in essere che copre ampiamente tutto il residuo, avendo il Comune constatato che sono state già eseguite opere per un importo pari ad euro 35.790,00 (trentacinquemilasettecentonovanta) come da determina del responsabile del settore urbanistico prot. n. 710 del giorno 1 febbraio 2010.”

Art. 5.1 - Urbanizzazione secondaria

“Le opere di urbanizzazione secondaria sono già state monetizzate e i relativi oneri già quantificati applicando le tabelle parametriche vigenti. Dall’importo così quantificato sarà detratta la quota di euro 19.000,00 (diciannovemila) a scomputo della realizzazione del marciapiede di via Velo sul lato opposto alla lottizzazione. La ditta lottizzante dichiara che dell’intera somma, euro 15.000 (quindicimila) sono già stati detratti in sede di rilascio dell’originario permesso a costruire n. 11/2009 e i restanti 4.000,00 dovranno essere restituiti dal Comune alla ditta Lottizzante.”

Per ulteriori approfondimenti si rimanda al corrispondente allegato 05.

Cap. 7 STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

7.1 STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari oggetto del presente procedimento, risultano intestate a:

██████████

Proprietà per 1/1

██

████████████████████

In forza di:

Atto di compravendita del 11.09.2008 notaio [REDACTED] di Arsiero (VI), repertorio n. 16.328/7.191, trascritto a Schio in data 08.10.2008 ai numeri 10494 R.G. e 7259 R.P.

Atto di compravendita del 17.02.2009 notaio [REDACTED] di Arsiero (VI), repertorio n. 16590/7383, trascritto a Schio in data 03.03.2009 ai numeri 2250 R.G. e 1605 R.P. (Allegato n. 04).

7.2 OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'area risultava nella disponibilità della società proprietaria.

Cap. 8 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

8.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE

Nessuna.

8.2 TRASCRIZIONI

- a) Trascrizione in data 08.10.2008 ai nn. 10494 R.G. e 7259 R.P. Atto di compravendita del 11.09.2008 notaio [REDACTED] di Arsiero (VI), repertorio n. 16328/7191, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (Allegato n. 03)

sui beni immobili catastalmente individuati:

Catasto Terreni Comune di Velo d'Astico (VI)

Foglio 2 - Particella 768 Consistenza are 00.12

Foglio 2 - Particella 1856 Consistenza are 20.87

- b) Trascrizione in data 03.03.2009 ai nn. 2250 R.G. e 1605 R.P. Atto di compravendita del 11.09.2008 notaio [REDACTED] di Arsiero (VI), repertorio n. 16590/7383, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

sui beni immobili catastalmente individuati:

Catasto Terreni Comune di Velo d'Astico (VI)

Foglio 2 - Particella 210 Consistenza are 00.13

c) Trascrizione in data 27.03.2009 ai nn. 3202 R.G. e 2256 R.P. Convenzione edilizia del 20.03.2009 notaio [REDACTED] di Arsiero (VI), repertorio n. 16627/7407.

d) Trascrizione in data 12.02.2010 ai nn. 1662 R.G. e 1196 R.P. Convenzione edilizia del 02.02.2010 notaio [REDACTED] di Arsiero (VI), repertorio n. 17115/7781.

e) Trascrizione in data 31.12.2013 ai nn. 11105 R.G. e 1360 R.P. Atto di compravendita del 30.12.2013 notaio [REDACTED] di Arsiero (VI), repertorio n. 830/613, a favore di [REDACTED]

sui beni immobili catastalmente individuati:

Catasto Terreni Comune di Velo d'Astico (VI)

Foglio 2 - Particella 2036 Consistenza are 13.40

oltre ad altri immobili non oggetto della presente valutazione estimativa.

f) Trascrizione giudiziaria in data 19.12.2022 ai nn. 14347 R.G. e 10670 R.P. Sentenza dichiarativa di fallimento del 23.06.2022 Tribunale di Vicenza, repertorio n. 60.

a favore di:

MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota 1/1

contro:

[REDACTED]

Proprietà per 1/1

[REDACTED]

[REDACTED]

sui beni immobili catastalmente individuati:

Catasto Terreni Comune di Cogollo del Cengio (VI)

Foglio 29 - Particella 292 Consistenza are 14.21

Foglio 29 - Particella 293 Consistenza are 06.52

Catasto Terreni Comune di Velo d'Astico (VI)

Foglio 2 - Particella 768	Consistenza are 00.12
Foglio 2 - Particella 2038	Consistenza are 01.11
Foglio 2 - Particella 2201	Consistenza are 12.79
Foglio 11 - Particella 928	Consistenza are 05.27
Foglio 2 - Particella 2062	Consistenza are 14.51
Foglio 2 - Particella 2070	Consistenza are 01.03
Foglio 2 - Particella 2071	Consistenza are 14.74
Foglio 2 - Particella 210	Consistenza are 00.13

Cap. 9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITA'

9.1 METODO DI VALUTAZIONE

La determinazione del valore di mercato, degli immobili oggetto di stima, è stata eseguita considerando:

- le caratteristiche intrinseche ed estrinseche: l'ubicazione, la destinazione urbanistica, l'accessibilità, la configurazione planimetrica, la consistenza e la posizione del complesso in zona periferica rispetto al centro urbano;
- i valori di mercato unitari di immobili simili reperiti oggetto di recenti compravendite;
- l'andamento del mercato immobiliare e dei prezzi per beni simili nell'attuale fase economica.

Visto quanto premesso, date le peculiarità dei terreni oggetto di stima e considerate le difficoltà di reperimento di dati, che possano avere parametri di raffronto, si utilizzerà il metodo di stima del valore di trasformazione dell'area edificabile, determinato mediante la differenza tra il valore di mercato dell'immobile da realizzare ed il costo di trasformazione:

$$V_A = V_E - C_C$$

V_A = Valore di trasformazione

V_E = Valore dell'immobile da edificare (area e fabbricato)

C_C = Costo di costruzione

“Il Costo di Costruzione (C_C) comprende i costi diretti e indiretti ed il profitto normale dell'impresa o delle imprese definite dal sistema organizzativo ordinario (promotore, costruttore, ecc.). Il valore di trasformazione si imposta sul flusso dei ricavi e delle spese legati al processo immobiliare considerato (European valuation standards).” (M. Simonotti “Valutazione Immobiliare Standard”)

9.2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

I terreni come già precedentemente descritto, ricadono in parte all'interno della fascia di rispetto, generata da allevamenti zootecnici intensivi (tipo b) centri abitati m 150), tale prescrizione risulta però superata con l'approvazione del piano di lottizzazione.

Dalle analisi e considerazioni esposte nella presente relazione e dai risultati ottenuti dall'applicazione della metodologia estimativa adottata, come da tabella inserita all'interno dell'allegato n. 06, alla quale si rimanda, si determina come probabile valore di mercato attribuibile ai beni in esame il seguente:

PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO SENZA GRAVAMI (VEDI ALLEGATO N. 09)	€ 130.000,00
--	---------------------

9.3 DETERMINAZIONE ANALITICA DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA ASSUNZIONI PER ANALISI ESTIMATIVA

Date le peculiarità dei terreni, si è ritenuto di applicare al valore di mercato un deprezzamento pari al 15%.

ASSENZA DI GARANZIE SULL'IMMOBILE	Livello di rischio assunto per l'assenza di garanzia postuma o sulla presenza di vizi occulti	- 15%
--	---	-------

CALCOLO DEI DIFFERENZIALI E DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA			
Descrizione	Unità	Mercato	Vendita forzata
Valore terreno edificabile		€ 130.000,00	€ 130.000,00
Due diligence urbanistica e catastale			- € 0,00
Totale			€ 130.000,00

Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti sull'usato	- 15%		- € 19.500,00
Totale		€ 130.000,00	€ 110.500,00
Totale valore a base d'asta			€ 110.500,00

9.4 PREZZO D'ASTA DEGLI IMMOBILI

Il valore dei terreni, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano, viene stimato in:

<p>prezzo d'asta</p> <p>€ 110.500,00 (centodiecimilacinquecentoeuro/00)</p>

9.5 GIUDIZIO DI VENDIBILITA' E FORME DI PUBBLICITA'

La possibilità di vendita dei beni considerando le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione e soprattutto l'immobilità del mercato, dovuta alla situazione economica nazionale, risulta essere sufficiente.

La pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso agenzie immobiliari, siti internet specializzati, ad esempio www.astalegale.net, www.aste.com, www.astegiudiziarie.it, www.asteimmobili.it, quotidiani di informazione locali e nazionali di maggiore diffusione, e pubblicità commerciali.

Dalle certificazioni reperite presso la Camera di Commercio di Vicenza, (Allegato n. 07) risulta che:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

è proprietaria per la quota 1/1 dei terreni oggetto di valutazione estimativa

Soci e titolari di diritti su azioni e quote

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Piovene Rocchette, 19 Dicembre 2022

l'Esperto Valutatore



dott. arch. Monica Dal Zotto