



TRIBUNALE DI VICENZA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 3



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

Esperto	dott. arch. Monica Dal Zotto	
Diritto	Proprietà per 1/1	pag. 7
Tipologia beni	Terreno edificabile	pag. 10
Ubicazione	Velo d'Astico (VI) Via Lenzetti	pag. 9
Dati catastali attuali	Catasto Terreni Comune di Velo d'Astico (VI) Fg. 11 Particella 928	pag. 10
Metri quadri commerciali	mq. 527.00	pag. 10
Stato	libero	pag. 10
Situazione urbanistico/edilizia	Terreno edificabile	pag. 13
Valore di mercato OMV	€ 35.300,00	pag. 22
Date/valori comparabili reperiti	nessuno	
Valori medi aggiudicazioni precedenti	nessuno	
Valore di vendita forzata proposto	€ 28.200,00	pag. 23
Valore mutuo	-----	
Vendibilità/appetibilità	Scarsa	pag. 23
Possibili interessati	non sono pervenute manifestazioni di interesse	
Iniziative di vendita	agenzie immobiliari, siti internet specializzati	pag. 23
Occupazione	disponibile	pag. 20
Titolo di occupazione	nessuno	pag. 20
Problemi particolari - informazioni utili - criticità	nessuno	

INDICE ALLEGATI

- Allegato 01 Estratto di mappa 1:2000
- Allegato 02 Visura catastale storica Fg. 11 Particella 928
- 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. 10
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. 11
4.2	Sovrapposizione mappa catastale ed ortofoto	pag. 12
Cap. 5	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	pag. 12
Cap. 6	REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA DEI BENI	
6.1	Individuazione urbanistica	pag. 13
6.2	Documentazione edilizia	pag. 19
Cap. 7	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	
7.1	Stato di possesso	pag. 20
7.2	Occupazione	pag. 20
Cap. 8	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	

8.1	Iscrizioni ipotecarie	pag. 20
8.2	Trascrizioni	pag. 20
Cap. 9	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITA'	
9.1	Metodo di valutazione	pag. 22
9.2	Valore di mercato attribuito	pag. 22
9.3	Determinazione analitica del valore in condizioni di vendita forzata assunzioni per la stima	pag. 23
9.4	Prezzo d'asta degli immobili	pag. 23
9.5	Giudizio di vendibilità e forme di pubblicità	pag. 23
Cap. 10	INFORMAZIONI SOCIETA'	pag. 24

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 LENZETTI

LOTTO 3

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 Lenzetti

A. Terreno (Allegato n. 02)

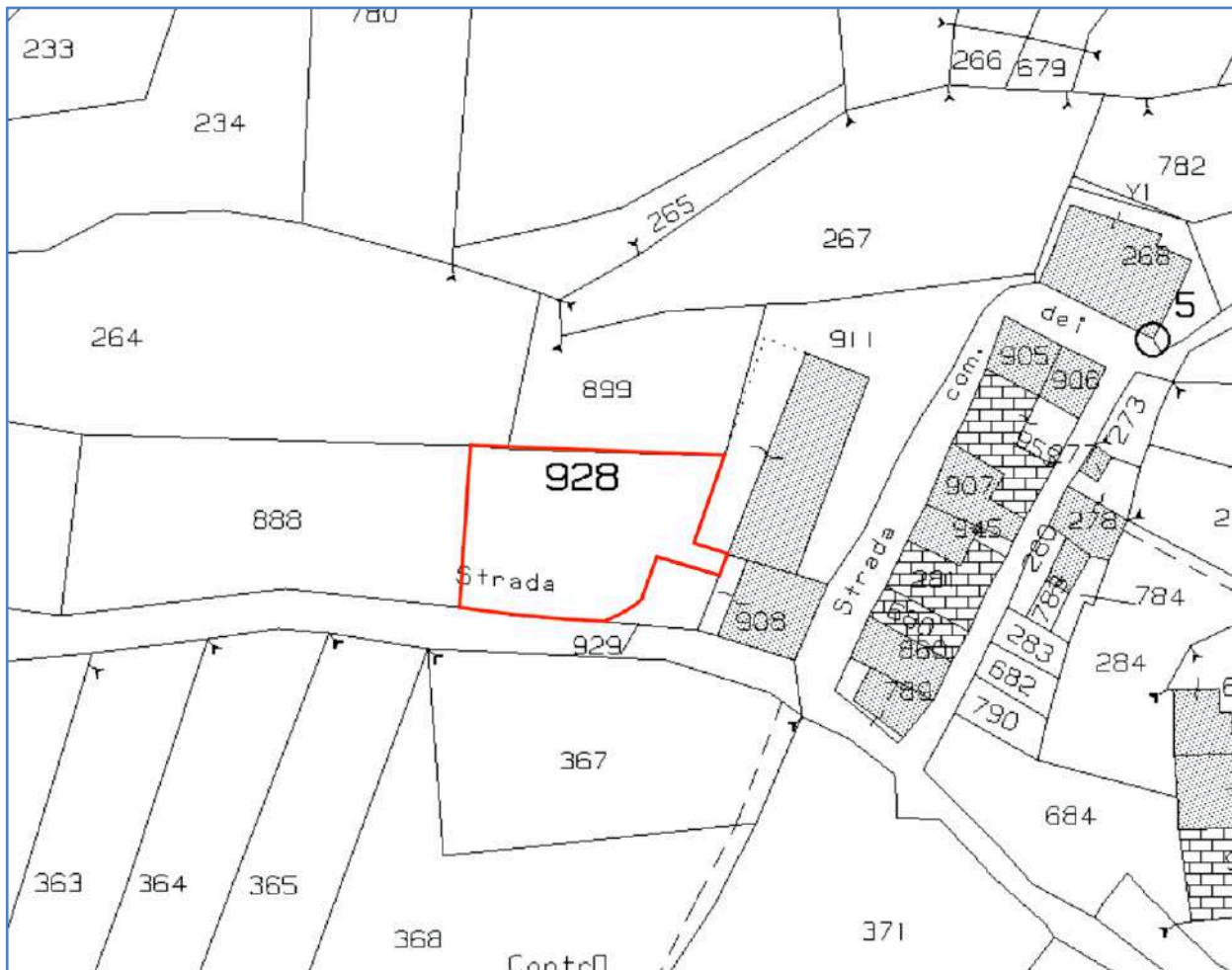
Identificato al Catasto Terreni Comune di Velo d'Astico (VI)

Foglio 11 - Particella 928

Qualità prato – Classe 3 – Superficie are 05.27 - Reddito dominicale euro 1,91 - Reddito Agrario euro 1,09.

Coerenze e confini: NESO

A.U.I. particella 899 - A.U.I. particelle 911-908-929 - via Lenzetti - A.U.I. particella 888, salvo più precisi.



Estratto di mappa Comune di Velo d'Astico (VI) Foglio 11 particella 928

Beni immobili di proprietà di:

██████████

Proprietà per 1/1

██

████████████████████

1.2 TITOLO DI PROVENIENZA

Atto di compravendita del 15.12.2006 notaio ██████████ di Arsiero (VI), repertorio n. 15.280/6.443, trascritto a Schio (VI) in data 29.12.2006 ai nn. 16447 R.G. e 10774 R.P. (Allegato n. 04)

2.1 UBICAZIONE DEI BENI

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



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

2.2 DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

2.3 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE BENI

Il bene oggetto di stima riguarda un lotto di terreno edificabile, che ricade in parte in ZTO C2, sottozona C2/16 “Zone destinate a nuovi complessi insediabili di tipo di espansione dei centri o nuclei esistenti”, ed in parte in ZTO A sottozona A33 “parti del territorio interessate da agglomerati insediative urbane che conservano nell’organizzazione territoriale, nell’impianto urbanistico e nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche e sociali-politiche o culturali.”

Il lotto ha una conformazione irregolare l’accesso avviene direttamente da via Lenzetti, è costituito da n. 1 particella catastale, di complessivi **mq 527.00** di superficie catastale, con **indice fondiario di 1,00 mc/mq**. Dal CDU reperito risulta che è previsto l’obbligo di lottizzazione e che il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) risulta ancora da attuare.

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:

l’unità immobiliare è censita come segue (Allegato n. 02):

Identificata al Catasto Terreni Comune di Velo d’Astico (VI)

Foglio 11 - Particella 928

Qualità prato – Classe 3 – Superficie are 05.27 - Reddito dominicale euro 1,91 - Reddito Agrario euro 1,09.

è intestata a:

██████████

Proprietà per 1/1

██

████████████████████

Dati derivanti da:

Atto di compravendita del 15.12.2006 notaio [REDACTED] di Arsiero (VI), repertorio n. 15.280/6.443, trascritto a Schio (VI) in data 29.12.2006 ai nn. 16447 R.G. e 10774 R.P. (Allegato n. 04)

3.2 VARIAZIONI STORICHE DEI BENI

Catasto Terreni – Comune di Velo d’Astico - Foglio 11 particella 968 - are 05.27

Dall’impianto meccanografico del 31.03.1974

Catasto Terreni – Comune di Velo d’Astico - Foglio 11 particella 791 - are 17.39

Impianto meccanografico del 31.03.1974

Dal 22.11.1995

Catasto Terreni – Comune di Velo d’Astico - Foglio 11 particella 889 - are 08.44

FRAZIONAMENTO del 22/11/1995 in atti dal 22/11/1995 (n. 4737.1/1995)

Dal 20.12.2001

Catasto Terreni – Comune di Velo d’Astico - Foglio 11 particella 889 - are 05.92

Variazione del 20/12/2001 Pratica n. 143236 in atti dal 20/12/2001 (n. 21529.1/2001)

Dal 25.02.2003

Catasto Terreni – Comune di Velo d’Astico - Foglio 11 particella 928 - are 05.27

FRAZIONAMENTO del 25/02/2003 Pratica n. 47932 in atti dal 25/02/2003 (n. 1678.1/2003)

Cap. 4 REGOLARITA' CATASTALE DEI BENI

4.1 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI CATASTALI REPERITI

La visura catastale 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.

Cap. 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni sono stati oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

Catasto Terreni – Comune di Velo d’Astico - Foglio 11 particella 968 - are 05.27

Situazione degli intestati dall’impianto meccanografico del 31.03.1974

[REDACTED]

Situazione degli intestati dal 14.10.1993

[REDACTED]

Situazione degli intestati dal 05.06.1997

[REDACTED]

Situazione degli intestati dal 29.09.1998

[REDACTED]

Situazione degli intestati dal 15.12.2006

[REDACTED] Proprietà per 1/1

[REDACTED]

In forza di:

[REDACTED] Atto di compravendita del 15.12.2006 notaio [REDACTED] di Arsiero (VI), repertorio n. 15.280/6.443, trascritto a Schio (VI) in data 29.12.2006 ai nn. 16447 R.G. e 10774 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 11 Particella 928

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

Carta della Zonizzazione del P.I.: con porzione ricadente in Zona Territoriale Omogenea C2,
sottozona C2/16;

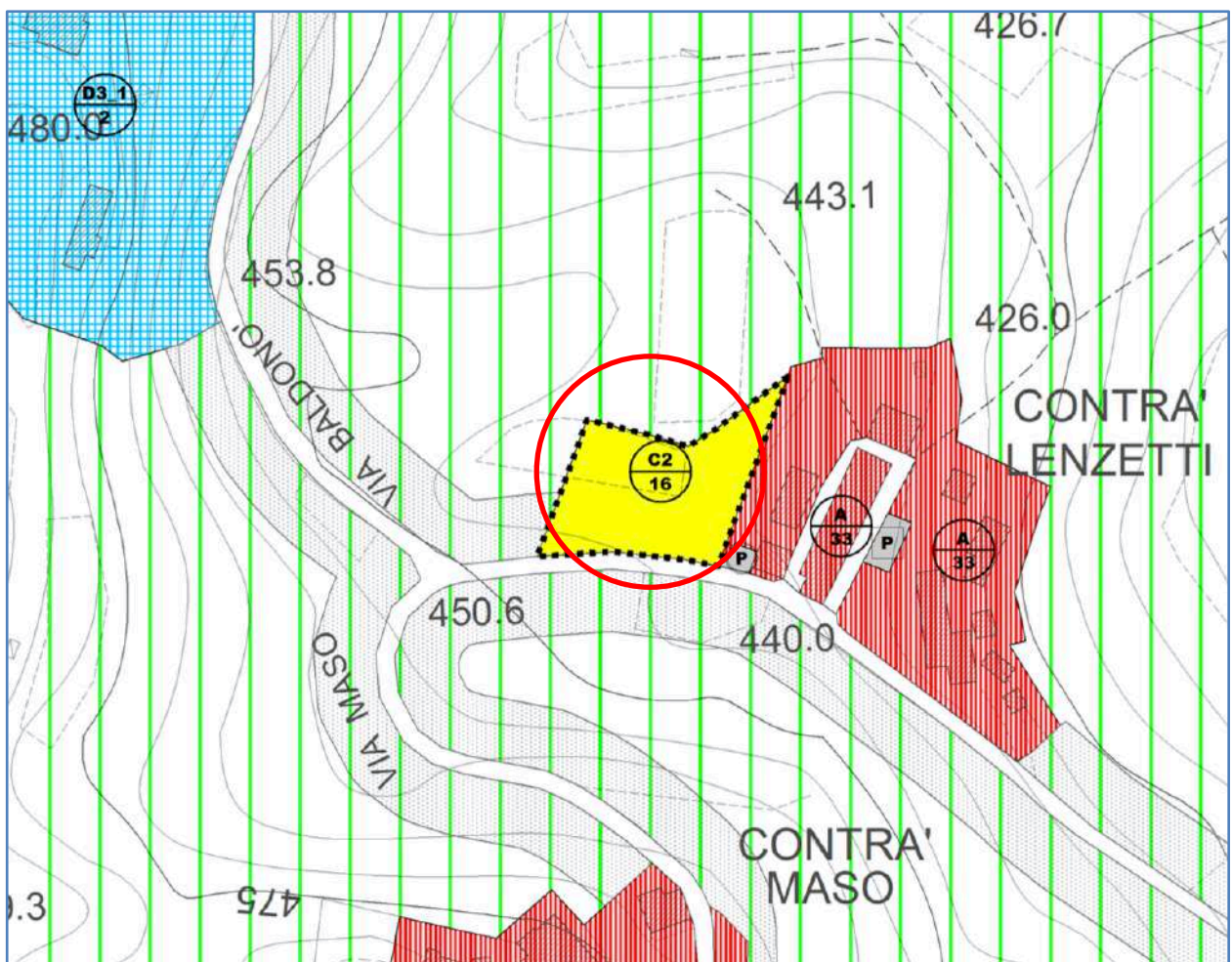
con porzione ricadente in Zona Territoriale Omogenea A,
sottozona A/33 - Scheda di comparto n. 82;

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

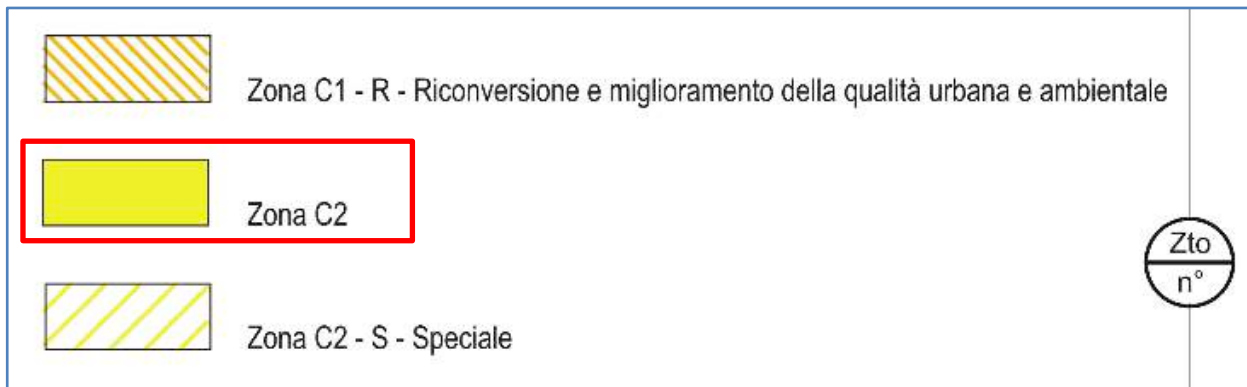
con porzione ricadente in area potenzialmente trasformabile a destinazione residenziale (artt. 31-34)

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

Ricadente in area soggetta a frana.



Estratto Piano degli Interventi



Legenda 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 "vasoio 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 C2/16 viene previsto:

Indice fondiario mc/mq 1,00	Altezza massima edifici m. 7,50
Numero massimo piani 2	Rapporto di copertura 50%
Tipologia uni-bifamiliari, in linea, a schiera	P.U.A. Lenzetti da attuare



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.

Art. 31 Limiti fisici alla nuova edificazione

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

Rif. Cartografia	Tav. 4	<i>Carta della Trasformabilità</i>
-----------------------------------	---------------	------------------------------------

Contenuto

Il P.A.T. individua i limiti fisici alla trasformazione urbanistica con riferimento alla strategia insediativa, alle caratteristiche paesaggistico-ambientali ed agronomiche ed agli obiettivi di salvaguardia dell'integrità dei luoghi del territorio comunale.

Direttive

Il P.I. all'interno dei limiti individuati dal P.A.T. precisa ed articola gli ambiti nei quali è possibile attuare nuovi interventi, distinguendo quelli riservati all'incremento delle attività residenziali, produttive e delle attività ad esse connesse, quelli riservati all'insediamento di attrezzature e servizi a supporto e complemento dei singoli sistemi insediativi e dei diversi ambiti funzionali.

Il P.I., nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio tutelate dal P.A.T., può prevedere contenute variazioni dei limiti fisici alla nuova edificazione conseguenti alla definizione a scala di maggior dettaglio delle previsioni urbanistiche che evidenzino l'opportunità di:

- e) riconoscere l'appoggio su preesistenti limiti fisici naturali (scarpate, corsi d'acqua) o antropici (infrastrutture quali strade, muri di contenimento) al fine di evitare la formazione di aree di risulta;
- f) preservare l'integrità dell'assetto fondiario (per evitare la formazione di sfridi inutilizzabili purché non in contrasto con il punto precedente);
- g) garantire una migliore organizzazione dell'insediamento e comunque per una superficie non superiore al 10% di quella interessata dall'intervento.

Prescrizioni e vincoli

All'esterno del limite fisico alla nuova edificazione come definito dal P.A.T., sono ammesse esclusivamente:

- a) trasformazioni territoriali nei limiti previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, e dalle presenti norme per le zone agricole;
- b) opere pubbliche previste dagli strumenti di pianificazione e/o approvate secondo le procedure di legge in variante ai predetti strumenti;
- c) altri interventi autorizzabili sulla base di specifiche disposizioni di legge.

Prima dell'approvazione del P.I. adeguato al P.A.T. si rinvia alla L.r. 11/2004, art. 48, comma 7 ter per quanto concerne le aree ricadenti in zona agricola ai sensi del vigente PRG.

Estratto art. 31 – Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.A.T.

Art. 34 Linee preferenziali di sviluppo insediativo per specifiche destinazioni d'uso

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

Rif. Cartografia	Tav. 4	<i>Carta della Trasformabilità</i>
-----------------------------------	---------------	------------------------------------

Contenuto

Il P.A.T. indica in forma ideogrammatica le linee preferenziali lungo le quali potrà essere indirizzato lo sviluppo urbanistico dell'insediamento considerato, con le seguenti destinazioni d'uso oltre alle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico compatibili comunque ammissibili:

R = residenziale (e funzioni compatibili ai sensi dell'art. 28) oltre ai servizi (standard) per la residenza;

P = produttivo, direzionale e commerciale nel rispetto della legislazione di settore (e funzioni compatibili, oltre ai servizi -standard- per i settori ai sensi dell'art. 28)

S = servizi (attrezzature pubbliche o di uso pubblico);

Le linee preferenziali di sviluppo insediativo non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al PI, e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori, né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.

Direttive

L'estensione delle zone interessate dallo sviluppo insediativo, con i parametri per l'edificazione, verranno precisati dal P.I., nel rispetto del dimensionamento degli ATO e dei limiti di trasformazione della SAU di cui all'art. 27.

Nella definizione urbanistica delle zone di espansione il P.I. adotterà criteri progettuali che:

- a) privilegino le aree più adatte all'urbanizzazione in rapporto a criteri funzionali, di raccordo con i centri abitati esistenti al fine di favorire la continuità delle infrastrutture esistenti o programmate (aree dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standard di qualità previsti dal P.A.T. e dal P.I. stesso);
- b) riconoscano i criteri insediativi originari, collegati prevalentemente agli itinerari stradali (anche alla rete minore in ambito rurale) all'orientamento che privilegi l'esposizione migliore anche ai fini del risparmio energetico;
- c) non creino discontinuità morfologiche a causa di densità o altezze non coerenti con il contesto preesistente;
- d) rispettino e valorizzino le preesistenze di carattere naturalistico e paesaggistico.

Prescrizioni e Vincoli

Prima dell'approvazione del P.I. sono fatte salve le previsioni del previgente PRG, comprese le zone di espansione con i relativi parametri edificatori, per le quali il PUA dovrà comunque adottare le direttive dettate dal presente articolo.

Estratto art. 34 – Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.A.T.

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)

7.1 STATO DI POSSESSO

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

[REDACTED]

Proprietà per 1/1

[REDACTED]

[REDACTED]

In forza di:

Atto di compravendita del 15.12.2006 notaio [REDACTED] di Arsiero (VI), repertorio n. 15.280/6.443, trascritto a Schio (VI) in data 29.12.2006 ai nn. 16447 R.G. e 10774 R.P. (Allegato n. 04)

7.2 OCCUPAZIONE

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

8.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE

Nessuna.

8.2 TRASCRIZIONI

- a) Trascrizione a favore in data 29.12.2006 ai nn. 16447 R.G. e 10774 R.P. Atto di compravendita del 15.12.2006 notaio [REDACTED] repertorio n. 15280/6443.

a favore di:

[REDACTED]

Proprietà per 1/1

[REDACTED]

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

Proprietà per 1/1

[REDACTED]

[REDACTED]

sui beni immobili catastalmente individuati:

Catasto Terreni Comune di Velo d'Astico (VI)

Foglio 11 - Particella 928 Consistenza are 05.27

- b) 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

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

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)
--

€ 35.300,00

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

Date le peculiarità del terreno e la sua ubicazione lontana dal centro urbano, si è ritenuto di applicare al valore di mercato un deprezzamento pari al 20%.

ASSENZA DI GARANZIE SULL'IMMOBILE	Livello di rischio assunto per l'assenza di garanzia postuma o sulla presenza di vizi occulti	- 20%
--	---	-------

CALCOLO DEI DIFFERENZIALI E DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA			
Descrizione	Unità	Mercato	Vendita forzata
Valore terreno edificabile		€ 35.300,00	€ 35.300,00
Due diligence urbanistica e catastale			- € 0,00
Totale			€ 35.300,00
Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti sull'usato	- 20%		- € 7.060,00
Totale		€ 35.300,00	€ 28.240,00
Totale valore a base d'asta			€ 28.200,00

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 style="text-align: center;">prezzo d'asta € 28.200,00 (ventottomiladuecentoeuro/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 scarsa.

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