

---

**TRIBUNALE DI VICENZA  
FALLIMENTI**

**Fallimento**

N. Gen. Rep. **28/2022 R.F.**

Giudice Delegato dott. [REDACTED]

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
Lotto 1**



*Tecnico incaricato: arch. SCILLA ZALTRON*



**SCHEDA SINTETICA  
E INDICE**

Fallimento n. 28/2022 RF – Tribunale di Vicenza

**FALLIMENTO**

[REDACTED] in liquidazione

**Diritto** (pag. 3): Piena Proprietà 1/1 ditta [REDACTED] in Liquidazione**Bene** (pag. 3): n. 4 terreni edificabili a destinazione residenziale, parzialmente urbanizzati, di complessivi 3.460 mq compresi nel PP di Iniziativa pubblica denominato [REDACTED]**Ubicazione** (pag. 3): Comune di Zugliano, frazione di Centrale.**Stato** (pag. 5): insufficiente**Lotti** (pag. 17): unico - (lotto 1 Fallimento n. 28/2022)**Dati Catastali attuali** (pag. 5): CT Comune di Zugliano, Fg. 15 m.nn. 420, 421, 424, 425**Irregolarità/abusi** (pag. 11-13): non rilevati**Valore di stima** (pag. 18-19):Valore di mercato € 233.800,00 - **valore pronto realizzo € 198.800,00****Vendibilità** (pag. 18): critica**Motivo** (pag. 18): tipologia, ubicazione e vincoli urbanistici**Pubblicità** (pag. 18): operatori settore, annuncio vendita legale, agenzie specializzate**Occupazione** (pag. 13): nella disponibilità della società**Oneri** (pag. 14): nessuno**APE** (pag. 6): APE non necessario (terreni)**CDU** (pag. 13): rilasciato dal Comune di Zugliano in data 10/5/22, da rinnovare per la vendita**Elenco delle formalità che saranno cancellate:**

- Iscrizione ipoteca AE Schio 315/10/2010 ai nn. 10117/1858
- Iscrizione ipoteca AE Schio 3/10/2018 ai nn. 10203/1370

**ALLEGATI:**

- allegato 1A - documentazione fotografica;
- allegato 1B - estratto di mappa, visure catastali;
- allegato 1C - CDU, estratti pratiche edilizie e convenzioni urbanistiche;
- allegato 1D - AE elenchi delle formalità e titoli di provenienza.



# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## INCARICO

Valutazione dei beni immobili di competenza dell'emarginato Fallimento, come da nomina.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'incarico di esperto estimatore dei beni immobili è stato comunicato dal Curatore in data 29/4/2022 - confermato dal [REDACTED] il 28/4/2022.

Si sono svolte ricerche presso:

- Agenzia delle Entrate di Vicenza - Catasto: estratti di mappa, visure attuali e storiche (visure 3/5-31/8/22 e seg.);
- Ufficio Tecnico del Comune di Zugliano: documentazione edilizia e pratiche urbanistiche (accesso agli atti 3/5/2022; visione pratiche e copie 26/5/2022; agg. ottobre 2023);
- Ufficio Tecnico del Comune di Zugliano: CDU (richiesto il 3/5/2022; rilasciato 11/5/2022);
- Agenzia delle Entrate di Vicenza/Schio - Conservatoria: per verifica trascrizioni, pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie, provenienze (visure 21/4/22-22/11/23);
- agenzie immobiliari e operatori locali, fonti informative statistiche.

Il sopralluogo è stato eseguito il 26/5 e 24/6/2022.

La scheda sintetica di valutazione è stata anticipata al Curatore in data 5/9/2022.

## IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

**Diritto:**

**Piena Proprietà 1/1** di [REDACTED] in Liq. sede Vicenza CF [REDACTED]

**Bene e ubicazione:**

Si tratta di n. 4 lotti di terreno solo parzialmente urbanizzati, di complessivi 3.460 mq catastali, siti in Comune di Zugliano, frazione di Centrale, con destinazione residenziale, che sono inclusi nel Piano Particolareggiato di Iniziativa pubblica denominato [REDACTED] e fanno parte dello stralcio funzionale B del PPI.

L'area generale in cui si trovano i terreni è compresa tra via Lavarone, via Costo e via Maria Montessori, la viabilità pubblica più prossima ai lotti di interesse è via Flora Minotto.



*localizzazione dei beni*

Giudice D. Dott. [REDACTED]

Curatore: dott. [REDACTED] - Perito: arch. Scilla Zaltron

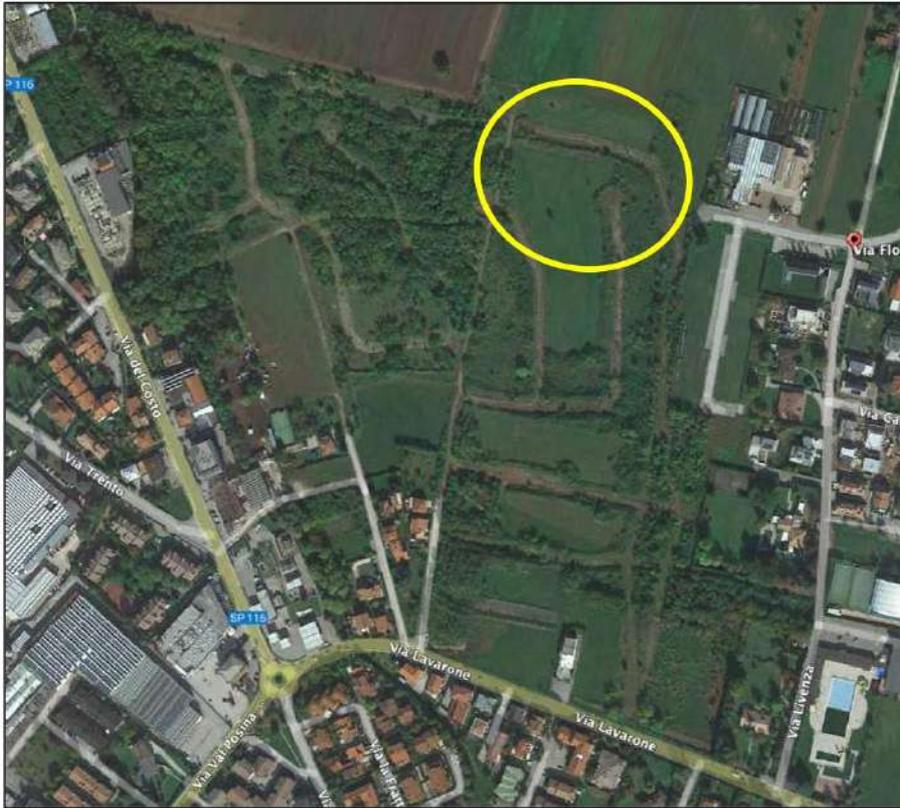


Fallimento n. 28/2022 R.G. – Tribunale di Vicenza - Rapporto di valutazione Lotto 1

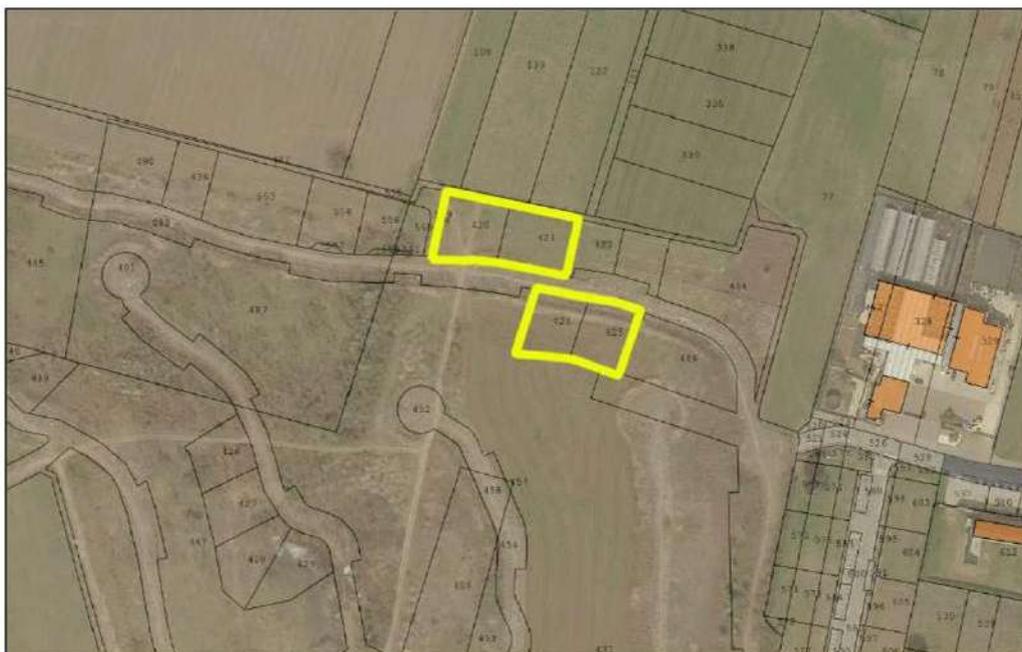
**Caratteristiche zona:**

periferia sud-ovest del Comune di Zugliano, frazione di Centrale, al limite nord di Thiene, con zone limitrofe residenziali, commerciali ed agricole, e vicini impianti sportivi (campi da calcio, tennis e piscine), uffici e servizi.

La zona è servita dalla viabilità pubblica perimetrale e con servizi di urbanizzazione primaria e secondaria nel centro di Thiene e Centrale/Zugliano. Le opere di urbanizzazione interne al PPI sono solo state iniziate nel 2011 e risultano sospese/ferme dal 2012.



**Principali collegamenti pubblici (Km):** A31 casello Thiene-Schio (6,6), A31 casello Piovene Rocchette (7,3), SP116 per Thiene e Chiuppano (1,1), SP67 per Zugliano (2,2), SP 349 di Val d'Assa e Pedemontana Costo (2), Municipio di Thiene (1,5), centro di Zugliano (5).



*ortofoto con sovrapposta mappa catastale e individuazione dei lotti*

Giudice D. Dott. [REDACTED]  
Curatore: dott. [REDACTED] - Perito: arch. Scilla Zaltron



**Descrizione:**

I terreni m.nn. 420, 421, 424, 425 sono compresi nell'ambito territoriale interessato dal Piano Particolareggiato di Iniziativa pubblica denominato [REDACTED] - approvato con DGC n. 82 del 5/12/09 e Variante n. 1 approvata con DGC n. 118 del 19/9/2016 e regolato dalle convenzioni in data 28/6/10, 20/12/13 e 25/11/16 - e fanno parte dello stralcio funzionale B del PPI. Sono solo parzialmente lottizzati ed hanno destinazione urbanistica residenziale.

L'intera area risultava al sopralluogo recintata con rete metallica su stanti e chiusa, con cumuli di terreno lungo il perimetro; il terreno è incolto, inerbito con vegetazione spontanea. Delle opere di urbanizzazione iniziate nel 2011 e sospese nel 2012 appaiono, per quanto visibile dall'esterno, eseguiti tracciamento e sbancamento delle strade e una parte dei sotto servizi relativi ad acque bianche e fognatura.



*Viste dei terreni da sud-est*

Giudice D. Dott. [REDACTED]  
Curatore: dott. [REDACTED] - Perito: arch. Scilla Zaltron



Fallimento n. 28/2022 R.G. – Tribunale di Vicenza - Rapporto di valutazione Lotto 1

DATI TECNICI superficie territoriale			in base ai dati catastali ed urbanistici							
Zugliano terreni CT Fg. 15	sup. cat. mq	coltura cat.	Sup fond PPI mq	% cop max	H max	Volume max mc	lf	rapp. merc.	sup. comm. mq	
M.n. 420 – Lotto 16	949	seminativo	1001	30%	7,5	1502	1,50	1,00	949	
M.n. 421 – Lotto 17	951	seminativo	1103	30%	7,5	1655	1,50	1,00	951	
M.n. 424 – Lotto 25	779	seminativo	778	30%	7,5	895	1,15	1,00	779	
M.n. 425 – Lotto 24	781	seminativo	779	30%	7,5	896	1,15	1,00	781	
Superficie totale	3460		3661						<b>3460</b>	
percentuale incidenza sul totale territoriale del PP				1,68%						
<i>nota: il PP indica una superficie reale di poco differente, viene considerata la catastale.</i>										

Eventuali adeguamenti degli immobili alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica e in generale alle disposizioni di legge vigenti sono a carico esclusivo dell'acquirente.

**Necessità di interventi manutentivi urgenti:** l'area al sopralluogo non era accessibile; a seguito di ordinanze comunali non ottemperate, a cura e spese dell'Amministrazione sono stati apposti dei cartelli di segnaletica, riparati i varchi della recinzione e chiusi alcuni pozzetti.

**Certificazione energetica.:** non necessaria, trattasi di terreni.

### STORIA CATASTALE

#### Dati catastali attuali:

in ditta [REDACTED], sede in Vicenza CF [REDACTED] - Proprietà 1/1

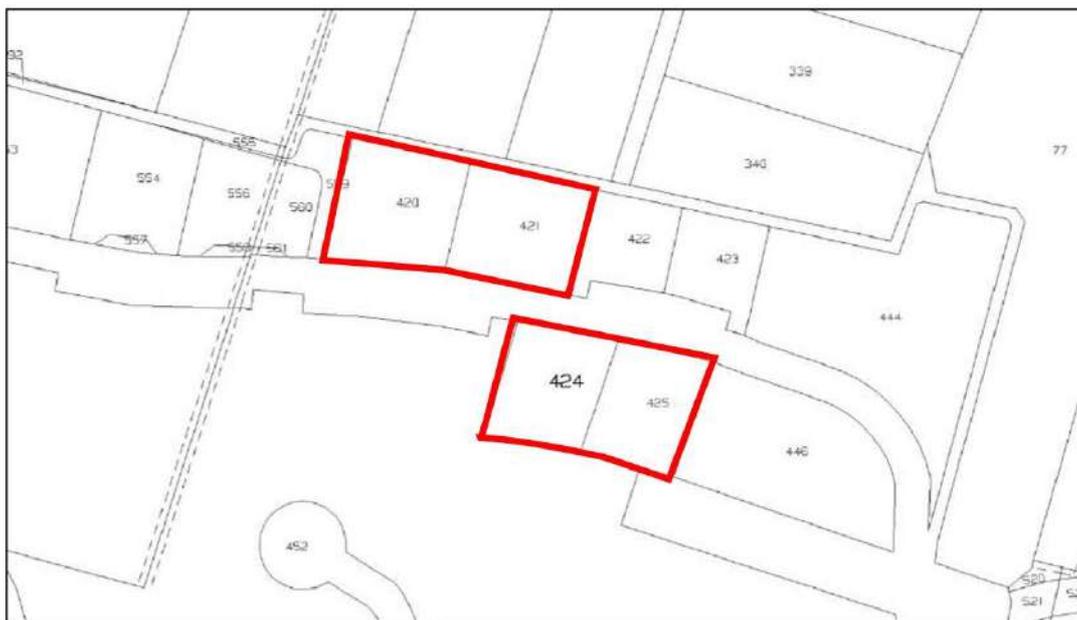
Comune di Zugliano, Catasto Terreni, Fg. 15

m.n. 420 seminativo, cl. 1, sup. are 09.49, RD € 7,84 - RA € 4,17

m.n. 421 seminativo, cl. 1, sup. are 09.51, RD € 7,86 - RA € 4,17

m.n. 424 seminativo, cl. 1, sup. are 07.79, RD € 6,44 - RA € 3,42

m.n. 425 seminativo, cl. 1, sup. are 07.81, RD € 6,45 - RA € 3,43



estratto mappa catastale con individuazione dei terreni

Giudice D. Dott. [REDACTED]

Curatore: dott. [REDACTED] - Perito: arch. Scilla Zaltron



**Variazioni storiche:**

I m.nn. 420 - 421 - 424 - 425 sono tali per:

frazionamento del 13/11/09 pratica n. VI0367553 (n. 367553.1/2009) del m.n. 48 di ha 6.45.23, tale per variazione del 13/11/09 pratica n. VI0367553 (n. 367553.1/2009) con cui il precedente m.n. 48, di ha 1.44.01 dall'impianto meccanografico del 31/3/1974, è stato fuso con le particelle nn. 65, 185, 354, 355, 356.

**Confini:**

in senso NESO secondo la mappa CT

- i terreni m.nn. 420, 421 confinano con: m.nn. 438, 422, 438, 559.

- i terreni m.nn. 424, 425 confinano con: m.nn. 438, 446, 438, 437.

**Conformità catastale:** conforme

Spese tecniche e oneri AE presunti per la regolarizzazione catastale

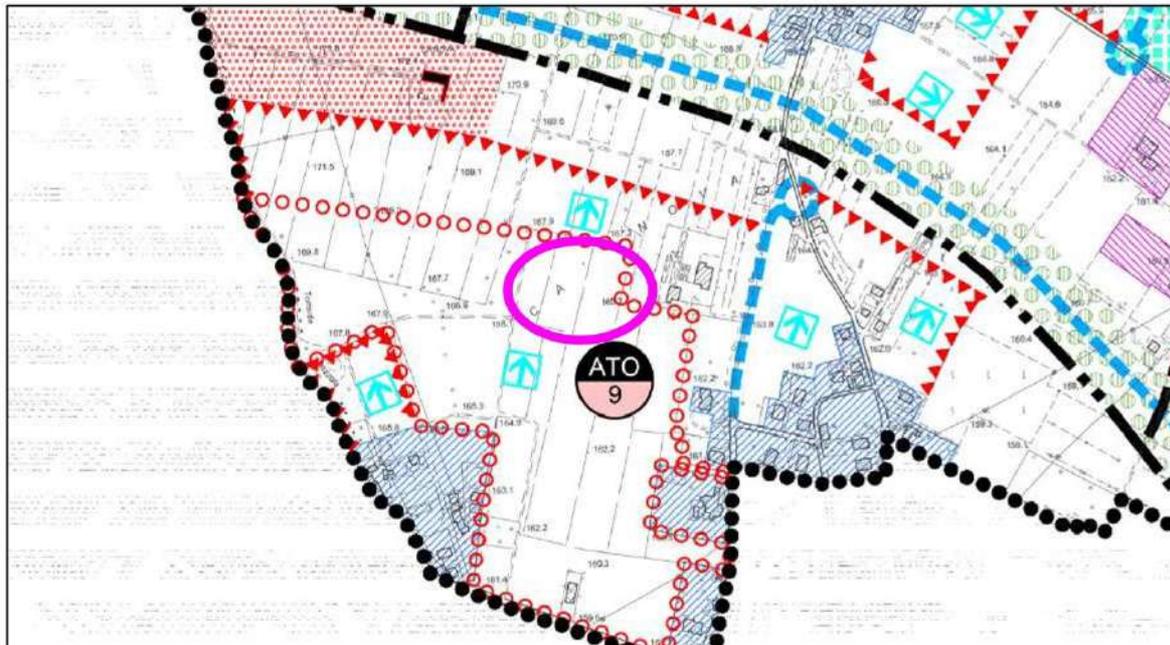
€ 0,00

**REGOLARITA' URBANISTICA ed EDILIZIA****Titoli urbanistici:**

Secondo il **PATI** Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, denominato "Terre di pedemontana vicentina" dei Comuni di Breganze, Calvene, Fara Vicentino, Lugo di Vicenza, Montecchio Precalcino, Salcedo, Sarcedo e Zugliano approvato in Conferenza di Servizi il 12/9/2008 e ratificato con DGRV n. 2777 del 30/9/2008, i terreni oggetto di valutazione sono classificati:

tavola 1 - Vincoli: non soggetti a vincoli;

tavola 4 - Trasformabilità: in ATO 9; area con linee preferenziali di sviluppo insediativo, contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi, Art. 14-17 NTA.



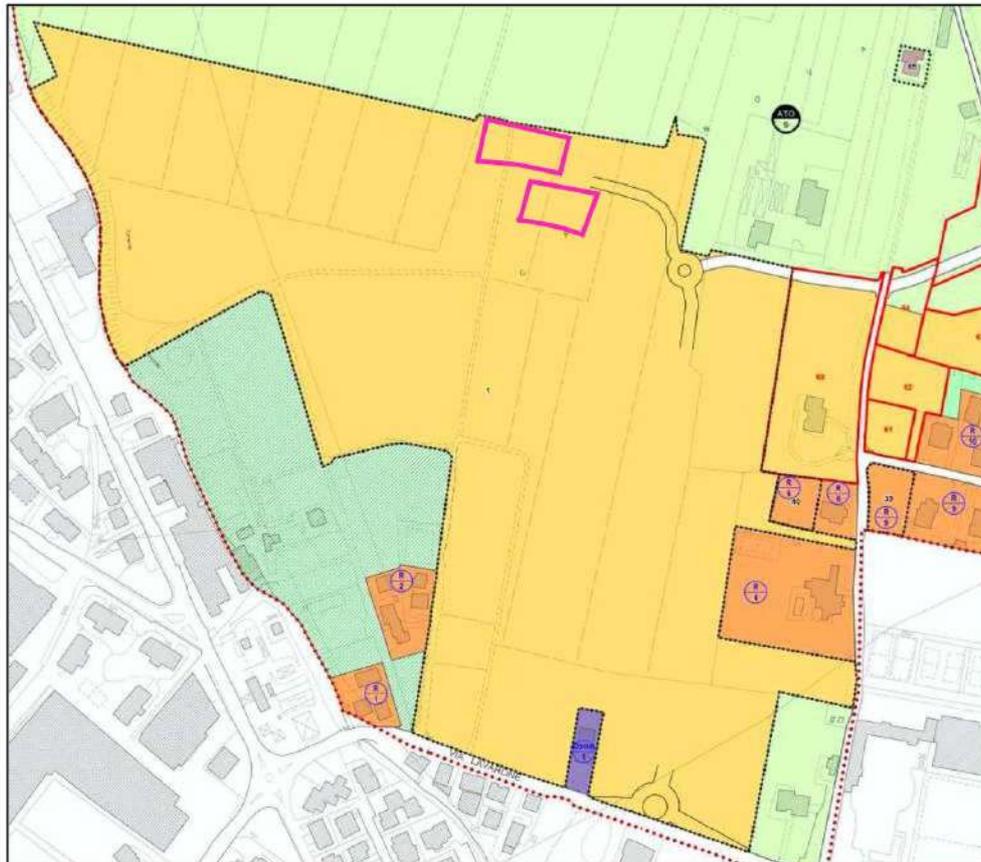
*PATI estratto tavola 4 - Trasformabilità*

Il **PI n. 6** - variante, vigente e il **PI n. 10** – variante, approvato con DCC n. 31 del 7/7/2017 vigente dal 9/8/2017 e il **PI n. 16** parte A - variante, approvata con DCC n. 36 del 22/6/2021, e il **PI n. 16** parte B e C variante, approvata con DCC n. 39 del 9/11/2022, del Comune di Zugliano, classifica i terreni in "zona residenziale soggetta a Strumento Urbanistico Attuativo (SUA)" art. 19 NTO e "accordi tra soggetti pubblici e privati e criteri per la valutazione economica del beneficio pubblico: accordo 1) ditta Selene" - Piano Particolareggiato [REDACTED] adottato con DGC n. 176 del 15/10/2009 e approvato con DCC n. 82 del 5/12/2009 e Variante 1-2016 approvata con DGC n. 118 del 19/9/2016.

Accordo convenzionale ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. 11/2004 - Accordo n. 1, recepito nel PI.

Giudice D. Dott. [REDACTED]

Curatore: dott. [REDACTED] - Perito: arch. Scilla Zaltron



PI – estratto tav. zonizzazione 2000 - Zone significative: Centrale

Il tutto come meglio specificato nel CdU rilasciato dal Comune di Zugliano in data 10/5/22, da rinnovare per la vendita.

*Nota: il CdU non richiama la variante 1-2016 del PP; sentito il competente Ufficio Tecnico Comunale, ha riferito che tale variante non ha introdotto modifiche sostanziali per i lotti richiesti.*

Il **Piano Particolareggiato** [redacted] approvato con DCC n. 82 del 5/12/2009 e Variante 1-2016 approvata con DGC n. 118 del 19/9/2016.

Ha una superficie territoriale totale pari a mq 206.222 con un volume massimo edificabile di mc 192.000, altezza massima di m 7,50 - ad eccezione di un edificio - e rapporto di copertura del 30%. Le destinazioni previste sono residenziale, commerciale e direzionale.

E' regolato anche da:

- proposta di Accordo art 6 LR 11/04 sottoscritto da [redacted] il 3/9/2009 prot 8645, approvato con DGC n 152 del 4/9/2009 e allegata al PI n. 2;
  - PI n. 2 approvato con DCC n. 81 del 5/12/2009;
  - Convenzione urbanistica n. 11107 rep. del 28/6/10 notaio [redacted] a favore del Comune di Zugliano, trascritta AE Schio il 27/7/2010 ai nn. 7618/5309;
  - accordo collaborativo ed atto di transazione tra il Comune di Zugliano, il Comune di Thiene e [redacted] sottoscritto il 30/3/2010 e approvato con DCC n. 34 del 31/3/2010 e successivi atti specificativi;
  - accordo attuativo tra il Comune di Zugliano e [redacted] sottoscritto l'1/4/2010 e approvato con DCC n. 35 del 31/3/2010;
  - PI n. 3 approvato con DCC n. 20 del 4/4/2011;
  - atto modificativo di convenzione urbanistica n. 16570 rep. del 20/12/13 notaio [redacted] a favore del Comune di Zugliano, trascritta AE Schio il 16/1/2014 ai nn. 454/371- approvato con DGC n. 106 del 19/11/2012 e DGC n. 71 del 15/7/2013;
  - convenzione edilizia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dello stralcio A e di porzione dello stralcio B del P.P. [redacted] n. 14943 rep. del 25/11/16 notaio [redacted] a favore del Comune di Zugliano, trascritta AE Schio il 28/11/2016 ai nn. 10829/7988, contro [redacted]
- [redacted] Non riguarda i terreni m.nn. 420-421-424-425.

Giudice D. Dott. [redacted]

Curatore: dott. [redacted] - Perito: arch. Scilla Zaltron

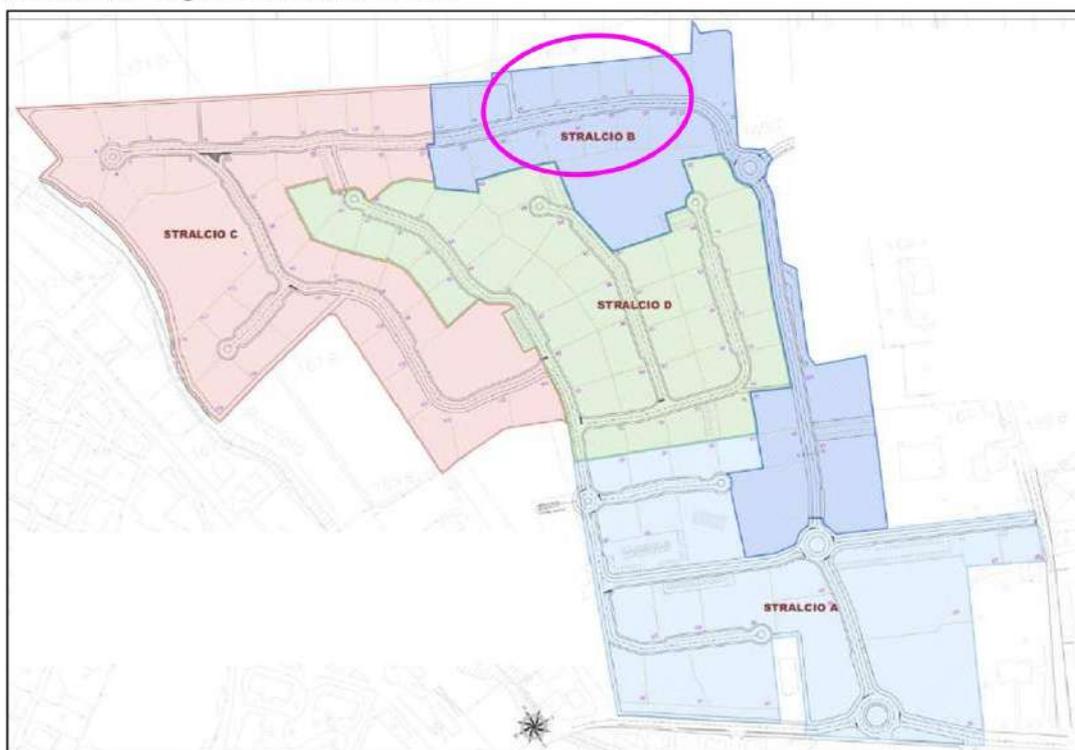


Fallimento n. 28/2022 R.G. – Tribunale di Vicenza - Rapporto di valutazione Lotto 1

Il progetto, presentato dalla ditta capogruppo [REDACTED] prevede la realizzazione di una volumetria residenziale di mc 166.996, di una superficie commerciale pari a mq 2.500 e di una volumetria direzionale di mc 10.000.

<b>DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DI PARTICOLAREGGIATO</b>				
Superficie Territoriale di progetto	mq	206.222,00		
<b>INDICI E PARAMETRI</b>				
Volume massimo edificabile	mc	192.000,00		
rapporto di copertura			30,00 % fondiario	
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>				
Residenziale con una volumetria di progetto di 166.996,00 mc				
Commerciale con una superficie di vendita di progetto di 2.500,00 mq				
Direzionale con una volumetria di progetto di 10.000,00 mc				
<b>CALCOLO STANDARD PER LA RESIDENZA</b>				
Abitanti Teorici	unità	1.113,31	arrotondati a	1.116
standard primario: parcheggio	mq/ab	8,00	8.928,00	mq
standard primario: verde	mq/ab	5,00	5.580,00	mq
standard aggiuntivo in conformità all'art. 32 comma 4 della legge regionale 11 del 2004	mq/ab	10,00	11.160,00	mq
<b>totale aree di urbanizzazione primaria</b>			<b>25.668,00</b>	<b>mq</b>
standard secondario	mq/ab	17,00	18.972,00	mq
<b>VERIFICA STANDARD - SUPERFICI DI PROGETTO</b>				
standard primario: parcheggio di progetto	9.067,00	mq	>	8.928,00
standard primario: verde di progetto	17.333,00	mq	>	16.740,00

L'esecuzione del Piano è prevista dalla Variante 1-2016 in n. 4 stralci attuativi successivi; la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà seguire l'ordine cronologico che deriva dalla denominazione degli stralci A, B, C e D.

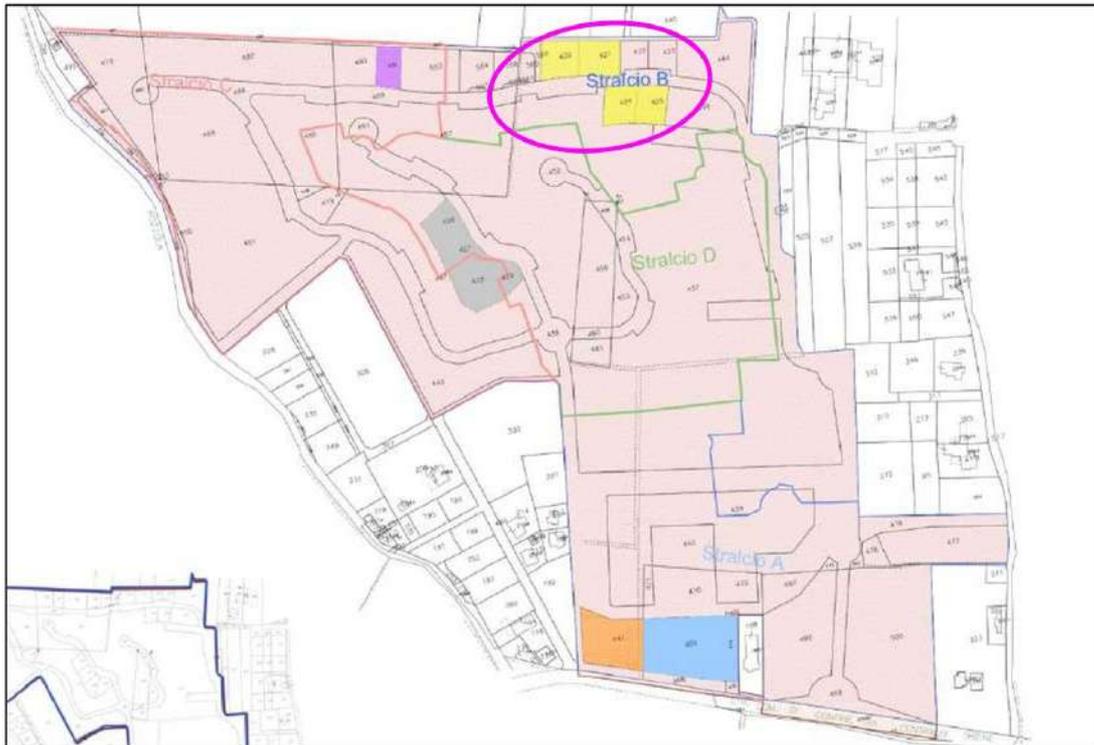


estratto TAV 05 variante n. 1-2016 PP - planimetria di progetto con suddivisione in stralci

I terreni oggetto di stima m.nn. 420, 421, 424, 425 sono inseriti nello STRALCIO B e costituiscono un'area di 3.460 mq che, rispetto alla superficie territoriale complessiva dell'intervento pari a 206.222 mq, corrisponde a 1,68% del totale; la destinazione è residenziale con tipologia unifamiliare-bifamiliare-schiera e i relativi parametri urbanistici sono riportati nella precedente tabella dei dati tecnici:

Giudice D. Dott. [REDACTED]  
Curatore: dott. [REDACTED] - Perito: arch. Scilla Zaltron

Fallimento n. 28/2022 R.G. – Tribunale di Vicenza - Rapporto di valutazione Lotto 1



estratto TAV 03 variante n. 1-2016 PP - in giallo i terreni oggetto di perizia

lotto	superficie fondiaria		Rapporto di copertura massimo		Altezza massima	volume massimo		Destinazione d'uso	
	n°	mq							
16	1.001,00	mq	30%	300,30	mq	7,50	1.502,00	mc	residenza
17	1.103,00	mq	30%	330,90	mq	7,50	1.655,00	mc	residenza
24	779,00	mq	30%	233,70	mq	7,50	896,00	mc	residenza
25	778,00	mq	30%	233,40	mq	7,50	895,00	mc	residenza

Il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione degli edifici sarà effettuato dopo l'inizio lavori delle opere di urbanizzazione relative allo stralcio funzionale del Piano ove ricade l'edificio.

L'edificazione dei fabbricati è subordinata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste nello stralcio funzionale ove sono ubicati i relativi lotti di pertinenza.

Per i lotti dal n. 2 al 11, dal n. 13 al 20, dal n. 22 al 79 e n. 83 e 84 è ammesso l'accorpamento o la divisione fatta salva la volumetria massima consentita ed il rapporto di copertura con le seguenti prescrizioni:

- l'accorpamento è consentito previa presentazione di un progetto unitario sottoscritto dai proprietari dei lotti interessati, ovvero con sottoscrizione di atto notarile registrato e trascritto per la costruzione a confine;
- l'accorpamento e la divisione dei lotti sono consentiti purché non sia modificata la posizione degli accessi carrai prevista dal piano.

Il rilascio del certificato di agibilità degli edifici potrà avvenire solo dopo il collaudo favorevole e la cessione al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione dello stralcio su cui insiste l'edificio.

Giudice D. Dott. [redacted]  
Curatore: dott. [redacted] Perito: arch. Scilla Zaltron





estratto TAV 04 variante n. 1-2016 PP – in giallo i terreni oggetto di perizia  
 Planimetria generale di progetto con n° lotti ed individuazione aree da cedere

Il Piano Particolareggiato complessivamente prevede in cessione aree a standard a parcheggio per 9.067 mq, aree a standard a verde pubblico per 17.333 mq, aree per arredo viabilità e cabine enel/gas per 1.565 mq, aree per isole ecologiche per 196 mq, strada per 22.530 mq, pista ciclopedonale per 9.266 mq, marciapiede per 6.668 mq, edificio da realizzare e cedere all'amministrazione per 250 mq.

Il P P prevede anche la realizzazione, a cura e spese della ditta lottizzante, delle seguenti reti tecnologiche: acquedotto, fognatura acque nere e bianche, telefonica con rete infrastrutture digitali, distribuzione energia elettrica, gas-metano e pubblica illuminazione. Tutte le reti tecnologiche saranno cedute gratuitamente al Comune di Zugliano.

Manutenzione aree a standard: manutenzione delle aree verdi e dei parcheggi a standard per 10 anni dalla data di collaudo o in alternativa impegno a rifondere all'Amministrazione Comunale il relativo onere (indicati dal Responsabile del Settore Tecnico in data 17/12/2015 prot. 14771 in € 11.000,00/anno ca totali per 10 anni attualizzato con interesse legale).

contributo di urbanizzazione ( <i>art. 4 Conv. urb.</i> )	€ 5.550.000,00
oneri concessori anticipati (quota oneri urb. Secondaria pagati)	€ 850.000,00

Computo Metrico Estimativo opere di urbanizz. e standard - agg. 2016	€ 4.996.844,79
Edificio polivalente da realizzare e cedere al Comune	€ 300.000,00
<b>TOTALE CME Opere di urbanizzazione e standard</b>	<b>€ 5.296.844,79</b>
TOTALE superficie del PPI territoriale	mq 206.222
incidenza costi presunti urbanizzazione al mq terr.	€/mq € 25,69
TOTALE superficie del PPI fondiaria	mq 136.947
incidenza costi presunti urbanizzazione al mq terr.	€/mq € 38,68

L'attuazione delle opere di urbanizzazione è stata garantita con polizza fideiussoria allegata alla convenzione urbanistica sottoscritta per un importo complessivo di € 3.110.000, in parte escussa dal Comune.

*Ai sensi dell'art. 21 bis della prima convenzione – norma finale integrativa, "la solidarietà delle obbligazioni nei confronti dell'Amministrazione deve ritenersi in capo a [redacted] mentre la responsabilità degli altri attuatori deve intendersi in percentuale secondo la quota di proprietà del singolo attuatore".*

*Nota: il termine di validità del P.P. indicato nelle pratiche è di 10 anni al 5/12/2019.*



**Pratiche edilizie:**

Presso il competente Ufficio tecnico sono state reperite e messe a disposizione le seguenti pratiche edilizie:

- **Permesso di Costruire n. 52/2011 del 4/7/2011** codice pratica n. 2011/107

Intervento edilizio per P.P. ██████████ realizzazione delle opere di urbanizzazione dello stralcio funzionale 1

rilasciato alle ditte

Ubicazione: via Ca' Nova, fg. 15 m.nn. 419, **420, 421**, 422, 423, **424, 425**, 426, 427, 428, 429, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 463, 464, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 497, 498, 499, 500.

- Ulss Alto Vicentino Parere igienico sanitario del 13/4/2011 prot. n. 13161/7.1

- Genio Civile Parere favorevole del 3/5/2011 prot. n. 210411 alla variante PP

- Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta Disciplinary autorizzazione idraulica 7/6/2011 n. M-11/2011 trasmesso il 27/6/2011 prot. n. 9783, per realizzazione di una pista ciclopedonale e carrabile lungo il Torrente Rozzola.

- ██████████ parere preventivo del 3/3/2010 prot. n. 0900325 per servizio gas metano

- ██████████ favorevole del 2/12/2009 prot. 5458 per acquedotto e fognature, con prescrizioni

- ██████████ progetto del 10/11/2009 n. PNL005519 di predisposizione delle infrastrutture per reti di telecomunicazione

- ██████████ Parere preventivo del 17/12/2009 prot. n. 0935375 per introduzione servizio elettrico

Quota oneri concessori primari e secondari anticipati, ripartiti sui lotti e con possibile scomputo in sede di rilascio dei permessi di costruire relativi ai singoli edifici (estratto da relazione ultima Variante PP 2016):

LOTTO B	Lotto N°	Volume/superficie	Destinazione	importo a scomputo oneri urban primaria	Importo a scomputo oneri urbanizzazione secondaria
M.n. 420	16	1.502,00 mc	Residenziale	€ 58.406,69	€ 14.103,78
M.n. 421	17	1.655,00 mc	Residenziale	€ 64.356,24	€ 15.540,45
M.n. 425	24	896,00 mc	Residenziale	€ 34.841,81	€ 8.413,44
M.n. 424	25	895,00 mc	Residenziale	€ 34.802,92	€ 8.404,05

**Dichiarazione di Inizio Lavori 11/10/2011** delle opere di Urbanizzazione - a nome ditta Selene Srl per la parte di opere privata; **realizzazione sospesa in aprile 2012.**

Risultano eseguiti (come da verbale di sopralluogo effettuato dalla Polizia Locale) lo scavo di sbancamento relativo alle strade e una parte dei sottoservizi relativi ad acque bianche e fognatura (recinzione area cantiere, scavo sbancamento per la formazione di cassonetto stradale su terreno vegetale, scavo sezione obbligata per la posa dei sottoservizi, posa collettore acque bianche, posa collettore acque nere, posa pozzetti ispezione acque bianche, posa pozzetti di raccordo acque nere, chiusura scavi sottoservizi).

L'amministrazione comunale di Zugliano ha realizzato i tratti di viabilità previsti con accordo 30/3/2010 fra i Comuni di Thiene/Zugliano e ditta Selene srl; integrazione accordo con modifiche al progetto 26/2/2014.

- **Permesso di Costruire n. 49/2016 del 19/12/2016** codice pratica n. 132/2015

ritirato il 3/4/2017

per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dello stralcio A e porzione dello stralcio B del P.P. ██████████

Giudice D. Dott. ██████████

Curatore: dott. ██████████ - Perito: arch. Scilla Zaltron



rilasciato alle ditte

- [redacted] sanitario del 11/12/14 prot. n. 14756/7.1
- Comando Polizia Municipale di Thiene in data 18/2/2015 prot. 928 per segnaletica
- [redacted] Parere preventivo del 7/11/2014 prot. n. 0974122 per rete elettrica
- [redacted] favorevole del 9/3/2015 prot. 983 per acquedotto e fognature, con prescrizioni
- [redacted] favorevole del 18/12/2014 prot. 6031 per pozzo idropotabile
- [redacted] parere preventivo stralcio B del 6/2/2015 prot. n. 1500003 per gas metano
- [redacted] progetto del 9/10/2014 n. PNL005519 per reti di telecomunicazione
- [redacted] del 9/7/2015 prot. n. 283592
- Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta presa d'atto 11/12/2015 n. 18270 con prescrizioni e in data 1/7/2016 prot. 11332
- proroga di 6 mesi del termine per l'inizio lavori (fino al 18/6/2018).

Con nota del 9/11/2018 il Comune di Zugliano chiedeva alle ditte intestatarie del PdC un resoconto delle attività svolte ai fini della verifica sullo stato di avanzamento dei lavori, art 18 Convenzione 28/6/10.

#### **Conformità urbanistico-edilizia:**

**Difformità riscontrate:** non verificabili, le opere sono state iniziate con fermo lavori dal 2012.

**Abusi:** non risultano provvedimenti di abuso, trattasi di terreni con opere di urbanizzazione solo iniziate.

#### **Sanabilità e costi:**

- oneri e spese tecniche presunti per commerciabilità **€ 0,00**

Eventuali costi per difformità edilizie o urbanistiche o materiali non rilevati si considerano a carico acquirente e compresi nella riduzione di pronto realizzo e assenza di garanzia per vizi.

Nota: si precisa che quanto sopra esposto è indicato ai soli fini di determinare un prezzo a base d'asta degli immobili (commerciabilità) e non di fornire una certificazione comprovante gli abusi e/o l'attestazione di conformità degli stessi, che potranno risultare a seguito di un rilievo puntuale e conseguente sovrapposizione tra quanto realizzato e quanto autorizzato. Inoltre non sono stati eseguiti un rilievo topografico delle aree né la verifica dei confini, ma si è provveduto a individuare la consistenza catastale e urbanistica delle aree oggetto di stima.

**CdU** - Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Zugliano in data 10/5/22, da rinnovare per la vendita (allegato 1C).

### **STATO DI POSSESSO**

**Locazione:** nella disponibilità della proprietà

**Comodato:** /

**Assegnazione al coniuge:** /

**Affitto azienda:** /

**Sine titolo:** /

**Opponibilità (art. 2923 c.c.):** /

### **VINCOLI E ONERI**

**Pertinenze:** /

**Usufrutto, uso, abitazione:** /

**Servitù:** /

#### **Convenzioni edilizie:**

il piano particolareggiato [redacted] è regolato dalle seguenti convenzioni:

- convenzione urbanistica n. 11.107 rep. del 28/6/10 notaio [redacted] a favore del Comune di

Giudice D. Dott. [redacted]  
Curatore: dott. [redacted] - Perito: arch. Scilla Zaltron



Fallimento n. 28/2022 R.G. – Tribunale di Vicenza - Rapporto di valutazione Lotto 1

Zugliano, trascritta AE Schio il 27/7/2010 ai nn. 7618/5309 contro [REDACTED] per i m.nn. 420-421-424-425 e altri soggetti per beni PP;

*nota:* all'art. 6 del titolo 30/12/2009 fra [REDACTED] "la società venditrice dichiara di manlevare le società acquirenti da ogni eventuale onere e spesa, passata o futura discendenti da detto strumento urbanistico".

- atto modificativo di convenzione urbanistica n. 16570 rep. del 20/12/13 notaio [REDACTED] a favore del Comune di Zugliano, trascritta AE Schio il 16/1/2014 ai nn. 454/371 contro [REDACTED] per i m.nn. 420-421-424-425 e altri soggetti per beni PP;

*Nota: dal 25/2/2013 i beni oggetto di valutazione erano in ditta a [REDACTED]*

- convenzione edilizia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dello stralcio A e di porzione dello stralcio B del P.P. [REDACTED] n. 14943 rep. del 25/11/16 notaio [REDACTED] a favore del Comune di Zugliano, trascritta AE Schio il 28/11/2016 ai nn. 10829/7988, contro [REDACTED] *Non riguarda i terreni m.nn. 420-421-424-425.*

**Vincoli storico-artistici:** /

**Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria:** /

**Prelazione agraria:** /

**Altri vincoli o oneri:**

- accordo collaborativo ed atto di transazione tra il Comune di Zugliano, il Comune di Thiene e la società [REDACTED] sottoscritto il 30/3/2010 ed approvato dal Consiglio Comunale il 31/3/2010 con Del. 34 e successivi atti specificativi;

- accordo attuativo tra il Comune di Zugliano e la società [REDACTED] sottoscritto l'1/4/2010 e approvato dal Consiglio Comunale il 31/3/2010 con Del. n. 35.

**Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:** non fa parte di condominio  
 Spese medie ordinarie annue di gestione o manutenzione: non indicate  
 Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna  
 Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori alla perizia: nessuna

**Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.):** /

### TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

**Titolo di acquisto del debitore:**

[REDACTED] con sede in Vicenza, c.f. [REDACTED] proprietaria dal 25/2/2013 ad oggi con atto in data 25/2/2013 notaio [REDACTED] n. 119016 trascritto AE di Schio il 27/3/2013 ai nn. 2765/2007, atto di scissione da [REDACTED] sede Vicenza CF [REDACTED] a [REDACTED]

*rif. beni in Zugliano CT fg. 15 m.nn. 420, 421, 424, 425 (Allegato 1D)*

**Regime patrimoniale:** SRL

**Elenco precedenti proprietari nel ventennio:**

provenienza a [REDACTED] con sede in Vicenza c.f. [REDACTED] proprietaria 30/12/2009 al 24/2/2013 con atto in data 30/12/2009 notaio dr. [REDACTED] n. 10226 rep., trascritto a Schio il 26/01/2010 ai nn. 1055/798 atto di compravendita contro [REDACTED] con sede in Vicenza CF [REDACTED]

*nota:* nell'atto sono richiamate l'iscrizione ipotecaria per € 3.600.000,00 iscritta all'AE Schio il 15/12/2003 ai nn. 13629/2645 e l'iscrizione ipotecaria per € 3.600.000,00 iscritta all'AE Schio il 26/01/2010 ai nn. 1053/154, a favore di [REDACTED] che la venditrice si obbligava a cancellare a sue cura e spese entro il 31/12/2010, sollevate le società acquirenti da qualsiasi onere al riguardo. Si è verificato che le ipoteche sono state cancellate rispettivamente con annotazione in data 28/07/2010 nn. 7693/921 e annotazione in data 28/07/2010 n. 922 RP.

Giudice D. Dott. [REDACTED]  
 Curatore: dott. [REDACTED] - Perito: arch. Scilla Zaltron



provenienza a [REDACTED] con sede in VICENZA CF [REDACTED]  
 proprietaria dal 25/3/2002 al 29/12/2009  
 con atto di conferimento di beni in data 25/03/2002 notaio [REDACTED] n. 83894 rep, registrato a  
 Thiene il 12/04/2002 al n. 331 s. 1V, trascritto a AE Schio il 17/04/2002 ai nn. 3913/2822.

**Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:**

*nominativo* [REDACTED] sede Vicenza CF [REDACTED]

- **convenzione urbanistica** trascritta AE Schio il 27/7/2010 ai nn. 7618/5309, sopra riportata

- **Ipoteca volontaria** derivante da **concessione a garanzia di mutuo** a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED] sede Montebelluna (TV) CF [REDACTED] a firma notaio [REDACTED] in data  
 30/9/2010 al n. 11512 rep., iscritta a Schio il 15/10/2010 ai nn. 10117/1858

Importo ipoteca € 2.520.000,00 - Importo capitale € 1.400.000,00  
 Tasso interesse annuo 3,289 %; interessi € 1.120.000,00; spese -;  
 durata 3 anni; importi variabili si;  
 iscritta contro [REDACTED]  
 riferita a: Comune di Zugliano CT Fg. 15 m.nn. 420, 421, 424, 425

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1192 del 26/11/2013 (*variazione di durata*)
2. Annotazione n. 345 del 29/04/2014 (*variazione di durata*)

- **atto modificativo di convenzione urbanistica** trascritta AE Schio il 16/1/2014 ai nn.  
 454/371, sopra riportata

*nominativo* [REDACTED] sede Vicenza CF [REDACTED]

- **Ipoteca** conc. amministrativa/riscossione derivante da **ruolo** a favore di **AGENZIA DELLE  
 ENTRATE - RISCOSSIONE** sede Roma CF [REDACTED] in data 2/10/2018 al n. 2225/12418  
 rep., iscritta a Schio il 3/10/2018 ai nn. 10203/1370

Importo ipoteca € 2.333.409,58 - Importo capitale € 1.166.704,79  
 Tasso interesse annuo -; interessi -; spese -; durata -; importi variabili si;  
 iscritta contro [REDACTED]  
 riferita a: Comune di Zugliano CT Fg. 15 m.nn. 420, 421, 424, 425

**Pignoramenti: nessuno**

**Elenco delle formalità che saranno cancellate:**

- Iscrizione ipoteca AE Schio 315/10/2010 ai nn. 10117/1858
- Iscrizione ipoteca AE Schio 3/10/2018 ai nn. 10203/1370

**VALORE E VENDIBILITA'**

**Fonti di informazione:**

Agenzia delle Entrate (Catasto di Zugliano e Conservatoria Schio - SISTER), UTC di Zugliano,  
 Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale, quotazioni borsa immobiliare OMI,  
 borsino immobiliare, aste legali, VAM.

**Metodo di valutazione:**

Per esprimere la valutazione si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco dei beni,  
 verificati i dati inerenti il valore di immobili comparabili e considerati l'area geografica e  
 urbanistica e i prezzi attuali del mercato.

I terreni sono ubicati nella periferia sud-ovest del comune di Zugliano, frazione di Centrale,  
 quasi al confine nord con il comune di Thiene, hanno destinazione residenziale e sono solo  
 parzialmente lottizzati con inizio delle opere di urbanizzazione. Sono compresi nel Piano  
 Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato [REDACTED] e fanno parte dello stralcio  
 funzionale B del PPI, i cui lavori iniziati nel 2011 sono stati sospesi dal 2012.

I terreni sono pianeggianti, liberi ma ubicati all'interno di un ambito urbanistico recintato e in



Fallimento n. 28/2022 R.G. – Tribunale di Vicenza - Rapporto di valutazione Lotto 1

condizioni di manutenzione generale insufficienti, con interventi di messa in sicurezza eseguiti a cura della PA.

I beni risultano commerciabili per le norme del DPR 380/01 s.m.i. e della L. 122/10.

L'APE - Attestato di Prestazione Energetica non è necessario per i terreni.

Il CDU Certificato di Destinazione Urbanistica, richiesto dal perito e rilasciato il 10/5/22, da rinnovare per la vendita, è allegato.

La perizia è eseguita sugli immobili senza considerare eventuali difetti o vizi occulti; non è stato possibile accedere all'interno della recinzione.

I valori attribuiti tengono conto di consistenza, destinazione urbanistica, dati tecnici e destinazione residenziale ammessa dalle norme per i lotti di interesse, opere di urbanizzazione iniziate e previste, costi presunti, incidenza della superficie sul totale, e stato dei beni, oltre che dell'impossibilità attuale di procedere con interventi diretti.

E' infatti obbligata la realizzazione degli interventi nell'ambito del piano attuativo PP [REDACTED] per come richiamato dal PI, con relative convenzioni, patti, obbligazioni e tempistiche, come meglio indicato in relazione.

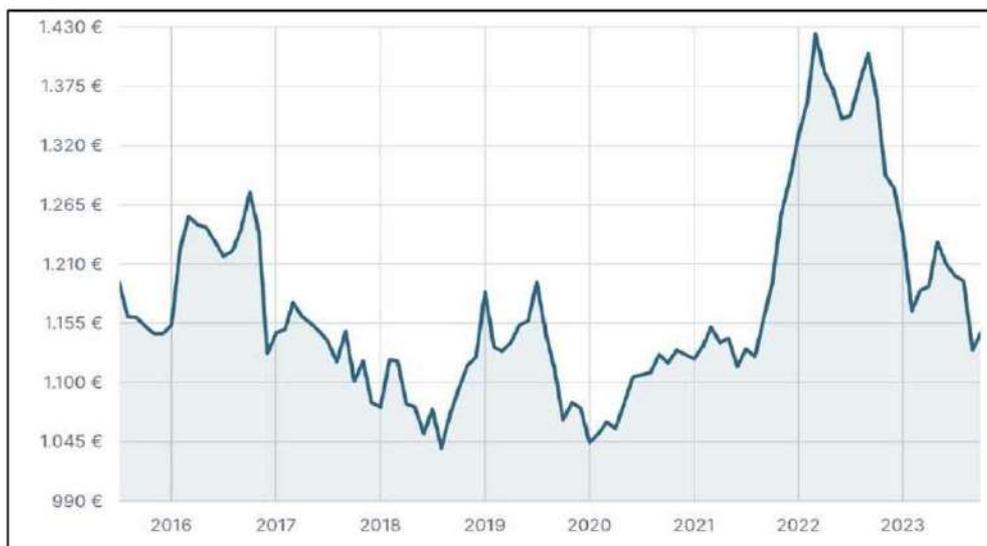
Il PPI indica una superficie reale dei singoli lotti di poco differente dalla catastale, e complessivamente maggiore; viene considerata per la valutazione la superficie catastale.

Per la quotazione dei beni si è proceduto alla stima considerate le caratteristiche dei beni, la richiesta del mercato e l'offerta attuale di terreni residenziali, tenuto conto anche, per ponderare la convenienza dell'operazione immobiliare, dei valori dei fabbricati residenziali in zona e della necessità di completare le opere di urbanizzazione, con l'analisi dei dati seguenti.

Per il metodo di stima immobiliare **MCA Market Comparison Approach**, cioè il confronto su base multiparametrica con immobili raffrontabili ubicati nella medesima zona geografica e con caratteristiche simili, si sono ricercati immobili comparabili recentemente compravenduti: non è stato reperito un numero sufficiente di compravendite utili.

#### Andamento immobiliare:

Il prezzo medio richiesto ad ottobre 2023 per gli immobili residenziali in vendita a Zugliano è in media di € 1.146/mq, con una diminuzione generale del - 15,98% rispetto ad ottobre 2022 (dati statistici). A parte i massimi del 2022, la domanda e l'offerta si sono assestate sulle ormai usuali riduzioni dei prezzi, mentre per i volumi delle compravendite si rileva una netta riduzione a seguito sia dell'andamento dei tassi di interesse che dell'aumento dei costi della vita.



andamento generale Immobiliare.it

- Osservatorio Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia Entrate: per il Comune di Zugliano frazione Centrale, nel periodo 1 sem 2023, riporta per Abitazioni civili in stato ottimo valori

Giudice D. Dott. [REDACTED]  
Curatore: dott. [REDACTED] - Perito: arch. Scilla Zaltron



Fallimento n. 28/2022 R.G. – Tribunale di Vicenza - Rapporto di valutazione Lotto 1

compresi tra 1.250 e 1.450 €/mq di superficie lorda, e per Ville e Villini n stato ottimo valori compresi tra 1.300 e 1.550 €/mq di superficie lorda:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	950	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1250	1450	L	4,1	5,6	L
Ville e Villini	OTTIMO	1300	1550	L			

- Borsino Immobiliare: quotazioni ottobre 2023 per gli immobili in Thiene, area di espansione residenziale, indica per abitazioni in stabili di prima fascia un valore di vendita tra 1.222 e 1.602 €/mq; per abitazioni in stabili di fascia media un valore di vendita tra 964 e 1267 €/mq; per ville e villini un valore di vendita tra 1.335 e 1.919 €/mq:

	<b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b>
☆☆☆	Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona
Valore minimo	Valore medio
Euro <b>1.222</b>	Euro <b>1.412</b>
Valore massimo	Euro <b>1.602</b>
	<b>Abitazioni in stabili di fascia media</b>
☆☆	Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona
Valore minimo	Valore medio
Euro <b>964</b>	Euro <b>1.116</b>
Valore massimo	Euro <b>1.267</b>
	<b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b>
☆	Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona
Valore minimo	Valore medio
Euro <b>869</b>	Euro <b>1.009</b>
Valore massimo	Euro <b>1.150</b>
	<b>Ville &amp; Villini</b>
	Quotazioni di Ville e Porzioni di villa
Valore minimo	Valore medio
Euro <b>1.335</b>	Euro <b>1.627</b>
Valore massimo	Euro <b>1.919</b>

- Borsa Immobiliare CCIAA-FIAIP: anno 2022 (ultimo disponibile) riporta per immobili residenziali nuovi o ristrutturati a nuovo, in Zugliano - zona unica, valori compresi tra 1.250 e 1.525 €/mq; in Thiene - zona resto del territorio, valori compresi tra 1.275 e 1.650 €/mq:

	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
<b>ZUGLIANO</b>						
zona unica	1.250	1.525	450	650	5.500	10.000
<b>THIENE</b>						
1. zona centrale o di pregio	1.575	2.050	575	850	12.000	15.500
2. resto del territorio	1.275	1.650	425	725	6.000	11.000

- ricerca di mercato principali agenzie immobiliari on line:

si sono cercati come parametro di confronto i prezzi richiesti per terreni residenziali in vendita nelle offerte di operatori locali, prezzi che di norma scontano un ribasso e sono riferiti ad immobili ancora invenduti. Nel Comune di Zugliano sono state reperite le seguenti offerte per terreni residenziali già urbanizzati:

Giudice D. Dott. [REDACTED]  
Curatore: dott. [REDACTED] - Perito: arch. Scilla Zaltron



Fallimento n. 28/2022 R.G. – Tribunale di Vicenza - Rapporto di valutazione Lotto 1

Terreni edificabili in vendita Zugliano		mq	mc	prezzo richiesto	€/mq	€/mc
1	██████████ Centro - già lottizzato	675	780	84.000,00 €	124,44 €	107,69 €
2	██████████ - terreni agricoli trasformabili in edificabili in zona R di completamento residenziale	750	800	85.000,00 €	113,33 €	106,25 €
3	██████████ con possibilità' di edificare 1.200 Mc circa, altezza max 7,0mt - già lottizzato	2300	1200	215.000,00 €	93,48 €	179,17 €
4	Grumolo pedemonte terreno edificabile di 870 mq, possibilità edificatoria di 1,1 mc/mq, altezza max 7 mq. Possibilità cessione progetto già approvato. Bellissima zona tranquilla	870	957	170.000,00 €	195,40 €	177,64 €
5	██████████ con possibilità di edificare 1330 mc, indice 2 - già lottizzato	659	1330	99.000,00 €	150,23 €	74,44 €
6	terreno edificabile per una villetta singola di 200 mq con progetto già presentato	669	700	75.000,00 €	112,11 €	107,14 €
7	Fraz. Grumolo terreno in tranquilla zona residenziale, metri cubi edificabili 1300m., urbanizzato, adatto per bi trifamiliare o appartamenti.	900	1300	150.000,00 €	166,67 €	115,38 €
				<b>media</b>	<b>136,52 €</b>	<b>123,96 €</b>
				<b>mediana</b>	<b>124,44 €</b>	<b>107,69 €</b>

Tenuto conto di quanto sopra riportato, si è definito il più probabile valore di mercato unitario per i singoli lotti di terreno e un valore complessivo come segue:

Zugliano CT fg. 15 terreni	Sup. cat. mq	Sup fond.	% cop max	H max	Volume max mc	If	€/mq	Valore Stima Euro
m.n. 420 - lotto n. 16 PP	949	1001	30%	7,5	1502	1,50	€ 110,00	€ 104.390,00
m.n. 421 - lotto n. 17 PP	951	1103	30%	7,5	1655	1,50	€ 110,00	€ 104.610,00
m.n. 424 - lotto n. 25 PP	779	778	30%	7,5	895	1,15	€ 80,00	€ 62.320,00
m.n. 425 - lotto n. 24 PP	781	779	30%	7,5	896	1,15	€ 80,00	€ 62.480,00
<b>VALORE TOTALE arr.</b>	<b>3.460</b>	<b>3.661</b>					<i>sommano</i>	<b>€ 333.800,00</b>

Adegamenti e correzioni della stima: due diligence		
detrazione per tener conto della normativa di PP, del fermo lavori dal 2012, della posizione dei lotti rispetto al PUA e della percentuale di partecipazione sul totale e delle norme urbanistiche, delle opere di collegamento e sottoservizi di urbanizzazione eseguite (da verificare) e mancanti, dell'impossibilità di fatto di gestire in via autonoma l'edificazione sui lotti	-30% ca	-€ 100.000,00
detrazione per regolarizzazione edilizia		/
detrazione per regolarizzazione catastale		/
detrazione per redazione APE: non necessario		/
detrazione per stato d'uso: attualmente incolto		/
stato di possesso: nella disponibilità della proprietà		/
detrazione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili		/
detrazione per spese condominiali insolute: non fa parte di condominio		/
<b>VALORE DI MERCATO (OMV) al netto di adeguamenti e correzioni</b>		<b>€ 233.800,00</b>

**Valore di pronto realizzo:**

per l'ipotesi di vendita a breve termine è indicato un "valore di pronto realizzo" determinato applicando una riduzione che considera l'assenza di garanzie per vizi o mancanza di qualità per vendita forzata e i tempi e i prezzi medi di vendita degli immobili nel periodo attuale:

Giudice D. Dott. ██████████  
Curatore: dott. ██████████ - Perito: arch. Scilla Zaltron



- riduzione del valore per pronto realizzo e assenza di garanzia per vizi: da € 0,00 a € 1.000.000,00: -15% arr.	-€ 35.000,00
<b>PREZZO BASE D'ASTA - VALORE DI PRONTO REALIZZO</b>	<b>€ 198.800,00</b>

Il più probabile **valore complessivo di mercato** dei beni **lotto 1** è **stimato** in **€ 233.800,00**.  
Il più probabile **valore di pronto realizzo** è stimato in **€ 198.800,00**  
(centonovantottomilaottocento/00).

**Confronto con trasferimenti pregressi:** non significativo; prezzo dichiarato compravendita 30/12/2009 € 954.960,00.

**Giudizio di vendibilità:** critica, tenuto conto di tipologia, ubicazione e vincoli urbanistici.

**Forme di pubblicità:** operatori settore, annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

### LOTTI

**Opportunità di divisione in lotti:**

si tratta di n. 4 lotti urbanistici oltre che catastali, ma, per quanto esposto in relazione, si ritiene opportuna la vendita come lotto unico.

**Composizione e valore:** /

### COMODA DIVISIBILITA'

**Giudizio:** beni per intero

**Separazione quota:** /

**Divisione totale:** /

**Valore quota:** /

### OSSERVAZIONI FINALI

**Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti:** /.

Vicenza, settembre-novembre 2023

il perito arch. Scilla Zaltron  
*firmato digitalmente*

### ALLEGATI:

allegato 1A - documentazione fotografica;

allegato 1B - estratto di mappa, visure catastali;

allegato 1C - CDU, estratti pratiche edilizie e convenzioni urbanistiche;

allegato 1D - AE elenchi delle formalità e titoli di provenienza.

