

**FALLIMENTO**

**PROCEDURA n. 55-2018**

**PERIZIA DI STIMA**

**BENI IN CASTEGNERO (VI)**

Tecnico incaricato  
arch. Monica Franchi

## PREMESSA:

La sottoscritta Arch. Monica Franchi, iscritta all'Ordine degli Architetti di Padova al n. 1.648 e nell'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2.319 con Studio in Padova - Via Trieste n. 20 c.f. - p.i. 03472290281, veniva incaricata quale esperto estimatore dalla

con sede in - Via c.f. - p.i.

con conferimento di "**Incarico Professionale**" in data 06/04/2017 di stimare i beni immobili in proprietà della suddetta Società nelle province di Padova, Venezia e Vicenza.

Trattandosi di molteplici beni, diversi per ubicazione, tipologia e stato di avanzamento dei lavori, la perizia è stata organizzata in diversi lotti di stima, come di seguito elencati.

In seguito, veniva incaricata dal Dott. Giuseppe Bussolin, quale Curatore del Fallimento della (Fall. N. 55/2018) di definire la Perizia di Stima degli immobili, di cui sopra, acquisiti dalla Procedura Fallimentare.

A seguito di Decreto di Esproprio emesso dal Comune di Castegnero (VI) in data 14/09/2021 – repertorio n. 520, che ha interessato il mappale 552 del Fg. 10 del C.T., frazionato in n. 2 particelle, mappale 764 di mq 1.800, rimasto in proprietà del Fall.to , e mappale 765 di mq. 56, soggetto ad esproprio, e a seguito di alcune imprecisioni della precedente perizia la sottoscritta ha proceduto a modificare ed integrare la precedente relazione relativamente ai Lotto da n. 10 a n. 13 che, pertanto, sostituisce quella depositata in precedenza.

I beni presenti nel **Comune di Castegnero (VI)** sono, pertanto, i seguenti:

10) Terreno edificabile sito in Castegnero (VI), via Sanvido, identificato al:

C.T. – Foglio 10:

– mappale 505 – superficie are 05.63;

– mappale 506 – superficie are 05.25.

Costituisce il **Lotto n. 10**.

11) Terreno edificabile sito in Castegnero (VI), via del Volontariato, identificato al:

C.T. – Foglio 10:

– mappale 520 – superficie are 05.38;

– mappale 556 – superficie are 04.74.

Costituisce il **Lotto n. 11**.

12) Terreno edificabile sito in Castegnaro (VI), via Sanvido, identificato al:

C.T. – Foglio 10 – mappale 764 – superficie are 38.00.

Costituisce il **Lotto n. 12**.

13) Terreno in Castegnaro (VI), via Permanigo, individuato:

**C.T. - Foglio 3 - mappale 485** – qualità superficie are 00.82.

Costituisce il **Lotto n. 13**.

## LOTTO N. 10

### BENE IN CASTEGNERO (VI) - P.D.L. "VILLA" VIA O. SANVIDO

#### 1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE:

La sottoscritta ha dapprima verificato la documentazione trasmessa dalla Curatela del Fall.to ..... e l'ha ritenuta **completa e idonea** allo scopo da conseguire; ha altresì provveduto ad acquisire, per proprio conto, la documentazione catastale necessaria e le visure ipotecarie ventennali, che si allegano alla presente perizia.

#### 2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

Trattasi della piena proprietà, per la quota di 1/1 in ditta della ..... con sede in ....., C.F. ...., di **un lotto di terreno edificabile**, situato nel Comune di Castegnero (VI), frazione di Villaganzerla, in via O. Sanvido.

La superficie catastale complessiva è pari a **mq. 1.088,00**.

Il bene è catastalmente così individuato:

##### **C.T.: Comune di Castegnero - Foglio 10:**

- **mappale 505** – qualità semin. arbor. – classe 3 – superficie are 05.63 – reddito dominicale € 3,85 – reddito agrario € 2,47;
- **mappale 506** – qualità semin. arbor. – classe 3 – superficie are 05.25 – reddito dominicale € 3,59 – reddito agrario € 2,30.

Tali identificazioni catastali derivano da:

- variazione d'ufficio del 21/04/2000 ..... in atti dal 21/04/2000 .
- variazione per frazionamento del 20/04/2000 ..... in atti dal 20/04/2000 .
- variazione per frazionamento del 27/02/1986 in atti dal 27/02/1986 .

Coerenze catastali:

- il mappale 505 del C.T. confina a nord con il mappale 506 (stessa ditta), ad est con i mappali 280, 281 (altre ditte), a sud con il mappale 567 (altra ditta) e ad ovest con l'area a parcheggio di cui al mappale 507;
- il mappale 506 del C.T. confina a nord con il mappale 518 (altra ditta), ad est con il mappale 280 (altra ditta), a sud con il mappale 505 (stessa ditta) e ad ovest con l'area a parcheggio di cui al mappale 507.

### **3. DESCRIZIONE DEL BENE:**

Il Lotto è costituito da un terreno edificabile interno al Piano di Lottizzazione "Villa", piano di medie dimensioni (n. 17 lotti) situato nella frazione di Villaganzerla di Castegnaro (VI).

Il lotto deriva dall'unione di due mappali confinanti di dimensioni simili fra loro, provvisti delle necessarie opere di urbanizzazione.

I lotti limitrofi, a destinazione residenziale, sono caratterizzati da fabbricati residenziali mediamente di n. 2 - 3 piani fuori terra, con tipologia plurifamiliare a "blocco" e villette uni-bi e tri familiari.

La strada **Via O. Sanvido** è una strada a doppia corsia a traffico veicolare molto limitato e presenza di larghi marciapiedi, intervallati da ampie piazzole di ingresso ai lotti e aiuole piantumate.

Sono presenti parcheggi ad uso pubblico in linea a bordo strada.

Il centro della frazione di Villaganzerla dista circa 600 m ed è qui presente qualche attività commerciale e pubblica quali chiesa, scuola materna ed elementare. Il centro amministrativo del Comune di Castegnaro (VI) è situato ad una distanza di circa 3 km; qui sono ubicati i principali servizi pubblici (Municipio, Poste, Farmacia, ecc.) e privati (negozi, supermercati, banche ecc.).

Attualmente il lotto è a verde incolto e non a seminativo arborato, come riportato nei documenti catastali.

#### 4. STATO DEL POSSESSO:

Il lotto attualmente risulta **libero**.

#### 5. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

**Non** esistono al momento **vincoli ed oneri** di alcun tipo che resteranno a carico della procedura.

#### 6. VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROPRIETA':

Come risulta dalle visure ipotecarie effettuate in date 01/08/2017, 13/08/2017, 21/02/2019 e 10/05/2019, sul bene risultano iscritte e trascritte presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza, le seguenti formalità suscettibili di cancellazione:

##### - **Ipoteca Giudiziale:**

**N. gen./part.** . . . . . **del** . . . . . , in forza di Decreto Ingiuntivo in data . . . . . rep. n. . . . . a favore di . . . . . con sede a . . . . . C.F. . . . .

L'ipoteca grava, tra gli altri, sui beni identificati:

**C.T.: Comune di Castegnero - Foglio 10 – mappali 505, 506.**

##### - **Ipoteca Giudiziale:**

**N. gen./part.** . . . . . **del** . . . . . in forza di . . . . . , in data . . . . . rep. n. . . . . , a favore di . . . . . con sede a . . . . . C.F. . . . .

L'ipoteca grava, tra gli altri, sui beni identificati:

**C.T.: Comune di Castegnero - Foglio 10 – mappali 505, 506.**

##### - **Ipoteca Giudiziale:**

**N. gen./part.** . . . . . **del** . . . . . in forza di Decreto Ingiuntivo in data . . . . . rep. n. . . . . a favore di . . . . . con

sede a \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_.

L'ipoteca grava, tra gli altri, sui beni identificati:

**C.T.: Comune di Castegnero - Foglio 10 – mappali 505, 506.**

**- Ipoteca Giudiziale:**

**N. gen./part.** \_\_\_\_\_ **del** \_\_\_\_\_ in forza di Decreto Ingiuntivo in data \_\_\_\_\_ rep. n. \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_.

L'ipoteca grava, tra gli altri, sui beni identificati:

C.T.: Comune di Castegnero - Foglio 10 – mappali 505, 506.

**- Pignoramento:**

**N. gen./part.** \_\_\_\_\_ **del** \_\_\_\_\_ in forza di Verbale di pignoramento immobili in data \_\_\_\_\_ rep. n. \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_.

L'ipoteca grava, tra gli altri, sui beni identificati:

**C.T.: Comune di Castegnero - Foglio 10 – mappali 505, 506.**

**Annotazione:** Si fa presente che nella Sez. C della Nota di Trascrizione come Soggetto – Contro viene indicato il \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ ad \_\_\_\_\_ c.f.: \_\_\_\_\_.

**- Sentenza di Fallimento:**

**N. gen./part.** \_\_\_\_\_ **del** \_\_\_\_\_ in forza di Sentenza dichiarativa di Fallimento in data 05/04/2018, rep. n. 55, da parte del Tribunale di Padova.

La sentenza grava, tra gli altri, sui seguenti beni:

**C.T.: Comune di Castegnero - Foglio 10 – mappale 505 e 506.**

\*\*\*\*\*

Come risulta dalle medesime visure ipotecarie, i beni in oggetto risultano essere di **piena proprietà per la quota di 1/1 (l'intero)**, in ditta della

\_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_ in forza di "Atto di Fusione di Società per Incorporazione" in

data \_\_\_\_\_, rep. n. \_\_\_\_\_ Notaio \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_  
trascritto a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ ai nn. gen./part. \_\_\_\_\_ (si  
allega Nota di Trascrizione).

Precedenti proprietà:

\_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_, a seguito di  
"Atto di conferimento in Società" in data \_\_\_\_\_ rep. n. \_\_\_\_\_  
Notaio \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ trascritto a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ ai nn.  
gen./part. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ nato ad \_\_\_\_\_ I \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_  
a seguito di "Atto di Compravendita" in data \_\_\_\_\_ rep. n. \_\_\_\_\_  
Notaio \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ trascritto a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
ai nn. gen./part. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_  
C.F. \_\_\_\_\_ a seguito di "Atto di Compravendita" in data \_\_\_\_\_  
rep. n. \_\_\_\_\_ Notaio \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_  
trascritto a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

11

**7. VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA – EDILIZIA:**

Il lotto di terreno fa parte del Piano di Lottizzazione residenziale denominato  
"Villa" a Villaganzerla di Castegnaro (VI), piano approvato con:

- **Deliberazioni di Consiglio Comunale** \_\_\_\_\_ del 15/10/1998 e \_\_\_\_\_ del  
28/12/1998;
- **Deliberazione di Consiglio Comunale** \_\_\_\_\_ del 21/11/2002 (variante al  
piano);
- **Deliberazione di Giunta Comunale** \_\_\_\_\_ del 29/11/2008 (progetto  
esecutivo completamento opere di urbanizzazione-primi stralci).

Riguardo alle **caratteristiche urbanistiche** del lotto, lo stesso ricade, secondo  
il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), all'interno dell'ATO/03, in "Aree di  
urbanizzazione consolidata – aree per la residenza e servizi per la residenza",

in cui a livello di compatibilità geologica l'area è definita "idonea a condizione".

Secondo il Piano degli Interventi, il lotto ricade in zona "Residenziale di Espansione C2a" ed è stato confermato il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) con indicazione tipologica.

#### **8. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI REALI CON TERZI:**

**Nessuno.**

#### **9. PRATICHE DI CONDONO:**

Da quanto emerso a seguito di visione dei documenti autorizzativi, risulta che **non vi sono pratiche di Condono Edilizio** né in corso né concluse che riguardano il lotto in oggetto.

#### **10. SPESE CONDOMINIALI:**

**Non vi sono spese condominiali**, dal momento che non esiste fabbricazione.

#### **11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA:**

Nella valutazione del lotto di vendita, tenuto conto della tipologia e delle caratteristiche del lotto, come criterio di stima la sottoscritta decide di adottare il "Metodo sintetico di stima", metodo basato sulla comparazione del valore di beni simili.

Si assume come parametro, il prezzo al metro quadro di superficie adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di Castegnaro (VI), per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima.

Le informazioni utilizzate per la redazione della perizia sono state raccolte da:

- Agenzia del Territorio di Vicenza;
- Ufficio Tecnico del Comune di Castegnaro;

- Osservatorio del Mercato Immobiliare di Vicenza e Provincia;

- Agenzie Immobiliari della Provincia di Vicenza.

Dal momento che dai dati catastali aggiornati, risultano:

- Superficie Catastale complessiva: **ha 00.10.88**

corrispondente a **mq. 1.088,00**

e tenuto conto che, per terreni analoghi per tipologia, posizione, stato di conservazione normale, caratteristiche intrinseche, attuale momento particolare del mercato immobiliare relativo a terreni edificabili, nel Comune di Castegnero (VI), si assegna il seguente valore:

- valore unitario: **€/mq. 70,00**

il valore della piena proprietà del lotto in oggetto risulta pari a:

**mq 1.088,00 x €/mq 70,00= € 76.160,00**

che viene arrotondato in:

**€ 76.000,00 (euro settantasei mila/00)**

**LOTTO N. 11**  
**BENE IN CASTEGNERO (VI) - P.D.L. "VILLA"**  
**VIA DEL VOLONTARIATO**

**1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE:**

La sottoscritta ha dapprima verificato la documentazione trasmessa dalla Curatela del \_\_\_\_\_ e l'ha ritenuta **completa e idonea** allo scopo da conseguire; ha altresì provveduto ad acquisire, per proprio conto, la documentazione catastale necessaria e le visure ipotecarie ventennali, che si allegano alla presente perizia.

**2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE:**

Trattasi della piena proprietà, per la quota di 1/1 in ditta della \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, di **un lotto di terreno edificabile**, situato nel Comune di Castegnero (VI), frazione di Villaganzerla, in via del Volontariato.

La superficie catastale complessiva è pari a **mq. 1.012,00**.

Il bene è catastalmente così individuato:

**C.T.: Comune di Castegnero - Foglio 10:**

- **mappale 520** – qualità vigneto – classe 3 – superficie are 05.38 – reddito dominicale € 3,54 – reddito agrario € 2,92;
- **mappale 556** – qualità vigneto – classe 3 – superficie are 04.74 – reddito dominicale € 3,12 – reddito agrario € 2,57.

Tali identificazioni catastali derivano da:

- variazione per frazionamento del 11/09/2001 \_\_\_\_\_ in atti dal 11/09/2001
- variazione per frazionamento del 27/07/2000 \_\_\_\_\_ in atti dal 27/07/2000

- variazione per frazionamento del 11/06/1999 in atti dal 11/06/1999 ,

Coerenze catastali:

- il mappale 520 del C.T. confina a nord con il mappale 485 (altra ditta), ad est con il mappale 521 (altra ditta), a sud con il mappale 516 (strada) e ad ovest con il mappale 556 (stessa ditta);

- il mappale 556 del C.T. confina a nord in parte con il mappale 485 (altra ditta) in parte con il mappale 414 (strada), ad est con il mappale 520 (stessa ditta), a sud con il mappale 516 (strada) e ad ovest con il mappale 557 (strada).

### **3. DESCRIZIONE DEL BENE:**

Il Lotto è costituito da un terreno edificabile interno al Piano di Lottizzazione "Villa", piano di medie dimensioni (n. 17 lotti) situato nella frazione di Villaganzerla di Castegnero (VI).

Il lotto deriva dall'unione di due mappali confinanti, provvisti delle necessarie opere di urbanizzazione.

I lotti limitrofi, a destinazione residenziale, sono caratterizzati da fabbricati residenziali mediamente di n. 2 - 3 piani fuori terra, con tipologia plurifamiliare a "blocco" e villette uni-bi e tri familiari.

La strada **Via del Volontariato** è una strada a doppia corsia a traffico veicolare molto limitato e presenza di larghi marciapiedi, intervallati da ampie piazzole di ingresso ai lotti e aiuole piantumate.

Sono presenti parcheggi ad uso pubblico in linea a bordo strada.

Il centro della frazione di Villaganzerla dista circa 600 m ed è qui presente qualche attività commerciale e pubblica quali chiesa, scuola materna ed elementare. Il centro amministrativo del Comune di Castegnero (VI) è situato ad una distanza di circa 3 km; qui sono ubicati i principali servizi pubblici (Municipio, Poste, Farmacia, ecc.) e privati (negozi, supermercati,

banche ecc.).

Attualmente il lotto è a verde incolto, diversamente da quanto riportato nei documenti catastali (vigneto).

#### **4. STATO DEL POSSESSO:**

Il lotto attualmente risulta **libero**.

#### **5. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

Non esistono al momento **vincoli ed oneri** di alcun tipo che resteranno a carico della procedura.

#### **6. VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROPRIETA':**

Come risulta dalle visure ipotecarie effettuate in date 01/08/2017, 13/08/2017, 21/02/2019 e 10/05/2019, sul bene risultano iscritte e trascritte presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza, le seguenti formalità suscettibili di cancellazione:

##### **- Ipoteca Giudiziale:**

**N. gen./part.**                      **del**                      in forza di Decreto Ingiuntivo in data  
rep. n.                      , a favore di                      con sede a  
C.F.                      .

L'ipoteca grava, tra gli altri, sui beni identificati:

**C.T.: Comune di Castegnero - Foglio 10 – mappali 520, 556.**

##### **- Ipoteca Giudiziale:**

**N. gen./part.**                      **del**                      in forza di Decreto Ingiuntivo in  
data                      rep. n.                      , a favore di                      con  
sede a                      C.F.                      .

L'ipoteca grava, tra gli altri, sui beni identificati:

**C.T.: Comune di Castegnaro - Foglio 10 – mappali 520, 556.**

**- Ipoteca Giudiziale:**

**N. gen./part.** ..... **del** ..... in forza di Decreto Ingiuntivo in data ..... rep. n. .... a favore di ..... con sede a ..... C.F. ....

L'ipoteca grava, tra gli altri, sui beni identificati:

**C.T.: Comune di Castegnaro - Foglio 10 – mappali 520, 556.**

**- Ipoteca Giudiziale:**

**N. gen./part.** ..... **del** ..... in forza di Decreto Ingiuntivo in data ..... rep. n. .... a favore di ..... con sede a ..... C.F. ....

L'ipoteca grava, tra gli altri, sui beni identificati:

**C.T.: Comune di Castegnaro - Foglio 10 – mappali 520, 556.**

**- Pignoramento:**

**N. gen./part.** ..... **del** ..... in forza di Verbale di pignoramento immobili in data ..... rep. n. .... a favore di ..... con sede a ..... C.F. ....

L'ipoteca grava, tra gli altri, sui beni identificati:

**C.T.: Comune di Castegnaro - Foglio 10 – mappali 520, 556.**

**Annotazione:** Si fa presente che nella Sez. C della Nota di Trascrizione come Soggetto – Contro viene indicato il ..... nato il ..... ad ..... c.f.: .....

**- Sentenza di Fallimento:**

**N. gen./part.** ..... **del** ..... in forza di Sentenza dichiarativa di Fallimento in data ..... rep. n. .... da parte del Tribunale di Padova.

La sentenza grava, tra gli altri, sui seguenti beni:

**C.T.: Comune di Castegnaro - Foglio 10 – mappale 520 e 556.**

\*\*\*\*\*

Come risulta dalle medesime visure ipotecarie, i beni in oggetto risultano essere di **piena proprietà per la quota di 1/1 (l'intero)**, in ditta della :

con sede a C.F.:  
in forza di "Atto di Fusione di Società per Incorporazione" in  
data rep. n. Notaio di ,  
trascritto a in data ai nn. gen./part. (si  
allega Nota di Trascrizione).

Precedenti proprietà:

con sede in C.F.: a seguito di  
"Atto di conferimento in Società" in data rep. n.  
Notaio di trascritto a il ai nn.  
gen./part.

nato ad il C.F.:  
a seguito di "Atto di Compravendita" in data rep. n.  
Notaio di trascritto a il  
ai nn. gen./part.

con sede a  
C.F., a seguito di "Atto di Compravendita" in data  
rep. n. Notaio di ,  
trascritto a il

**7. VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA – EDILIZIA:**

Il lotto di terreno fa parte del Piano di Lottizzazione residenziale denominato  
"Villa" a Villaganzerla di Castegnero (VI), piano approvato con:

- **Deliberazioni di Consiglio Comunale** del 15/10/1998 e del  
28/12/1998;
- **Deliberazione di Consiglio Comunale** del 21/11/2002 (variante al  
piano);
- **Deliberazione di Giunta Comunale** del 29/11/2008 (progetto

esecutivo completamento opere di urbanizzazione-primo stralcio).

Riguardo alle **caratteristiche urbanistiche** del lotto, lo stesso ricade, secondo il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), all'interno dell'ATO/03, in "Aree di urbanizzazione consolidata – aree per la residenza e servizi per la residenza", in cui a livello di compatibilità geologica l'area è definita "idonea a condizione".

Secondo il Piano degli Interventi, il lotto ricade in zona "Residenziale di Espansione C2a" ed è stato confermato il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) con indicazione tipologica.

#### **8. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI REALI CON TERZI:**

**Nessuno.**

#### **9. PRATICHE DI CONDONO:**

Da quanto emerso a seguito di visione dei documenti autorizzativi, risulta che **non vi sono pratiche di Condono Edilizio** né in corso né concluse che riguardano il lotto in oggetto.

#### **10. SPESE CONDOMINIALI:**

**Non vi sono spese condominiali**, dal momento che non esiste fabbricazione.

#### **11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA:**

Nella valutazione del lotto di vendita, tenuto conto della tipologia e delle caratteristiche del lotto, come criterio di stima la sottoscritta decide di adottare il "Metodo sintetico di stima", metodo basato sulla comparazione del valore di beni simili.

Si assume come parametro, il prezzo al metro quadro di superficie adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di Castegnero (VI), per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima.

Le informazioni utilizzate per la redazione della perizia sono state raccolte da:

- Agenzia del Territorio di Vicenza;
- Ufficio Tecnico del Comune di Castegnero;
- Osservatorio del Mercato Immobiliare di Vicenza e Provincia;
- Agenzie Immobiliari della Provincia di Vicenza.

Dal momento che dai dati catastali aggiornati, risulta come riferito sopra:

- Superficie Catastale complessiva: **ha 00.10.12**  
corrispondente a **mq. 1.012,00**

e tenuto conto che, per terreni analoghi per tipologia, posizione, stato di conservazione normale, caratteristiche intrinseche, attuale momento particolare del mercato immobiliare relativo a terreni edificabili, nel Comune di Castegnero (VI), si assegna il seguente valore:

- valore unitario: **€/mq. 70,00**

il valore della piena proprietà del lotto in oggetto risulta pari a:

**mq 1.012,00 x €/mq 70,00 = € 70.840,00**

che viene arrotondato in:

**€ 70.800,00 (euro settanta mila ottocento/00)**

## LOTTO N. 12

### BENE IN CASTEGNERO (VI) - P.D.L. "VILLA" VIA O. SANVIDO

#### 1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE:

La sottoscritta ha dapprima verificato la documentazione trasmessa dalla Curatela del \_\_\_\_\_ e l'ha ritenuta **completa e idonea** allo scopo da conseguire; ha altresì provveduto ad acquisire, per proprio conto, la documentazione catastale necessaria e le visure ipotecarie ventennali, che si allegano alla presente perizia.

#### 2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

Trattasi della piena proprietà, per la quota di 1/1 in ditta della \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, di **un lotto di terreno per lo più edificabile (porzione agricola)**, situato nel Comune di Castegnaro (VI), frazione di Villaganzerla, in via O. Sanvido.

La superficie catastale complessiva è pari a **mq. 3.800,00, al netto della superficie di circa mq 56,00** soggetta ad esproprio da parte del Comune di Castagnaro (VI), come da Decreto dello stesso in data 14/09/2021, trascritto in data \_\_\_\_\_ ai nn. gen./part.

Il bene è, a seguito delle visure catastali effettuate in data 09/09/2022, catastalmente così individuato:

**C.T.: Comune di Castegnaro - Foglio 10 - mappale 764** - qualità seminativo arborato - classe 4 - superficie are 38.00 - reddito dominicale € 19,63 - reddito agrario € 14,72.

Tali identificazioni catastali derivano da:

|                                               |                 |
|-----------------------------------------------|-----------------|
| - variazione per frazionamento del 22/07/2020 | in atti dal     |
| 22/07/2020 presentato il 22/07/2020           |                 |
| - variazione d'ufficio del 02/07/2020         | in atti dal     |
| 02/07/2020 Annullamento Frazionamento         | proc. Oper. Nr. |

- frazionamento del 02/07/2020 in atti dal 02/07/2020  
(presentato il 02/07/2020)

- variazione per frazionamento del 11/09/2001 in atti dal  
11/09/2001

- variazione d'ufficio del 12/07/1982 in atti dal 28/01/1991

Coerenze catastali:

- il mappale 764 del C.T. confina a nord con i mappali 525, 526 (altre ditte), ad est rispettivamente con i mappali 685, 681, 492, 97 (altre ditte), con il mappale 589 (stessa ditta) e con via O. Sanvido, a sud con il mappale 765 e ad ovest con il mappale 767.

### 3. DESCRIZIONE DEL BENE:

Il Lotto è costituito da un terreno per gran parte edificabile, per la restante parte (strisciolina ad ovest) a destinazione agricola.

La porzione edificabile è interna al Piano di Lottizzazione "Villa", piano di medie dimensioni (n. 17 lotti) situato nella frazione di Villaganzerla di Castegnero (VI).

Il lotto corrisponde ad un unico mappale (n. 765), su cui il piano di lottizzazione prevede di ricavare 4 lotti residenziali (lotti nn. 4, 15, 16, 17) per complessivi mq. 3.707,00, divisi a 2 a 2 da un'area a parcheggio ed un'area a verde. Dette prescritte opere di urbanizzazione non sono ancora state realizzate.

I lotti limitrofi, a destinazione residenziale, sono caratterizzati da fabbricati residenziali mediamente di n. 2 - 3 piani fuori terra, con tipologia plurifamiliare a "blocco" e villette uni-bi e tri familiari.

La strada **Via O. Sanvido** è una strada a doppia corsia a traffico veicolare molto limitato e presenza di larghi marciapiedi, intervallati da ampie piazzole di ingresso ai lotti e aiuole piantumate.

Il centro della frazione di Villaganzerla dista circa 600 m ed è qui presente qualche attività commerciale e pubblica quali chiesa, scuola materna ed elementare. Il centro amministrativo del Comune di Castegnaro (VI) è situato ad una distanza di circa 3 km; qui sono ubicati i principali servizi pubblici (Municipio, Poste, Farmacia, ecc.) e privati (negozi, supermercati, banche ecc.).

#### 4. STATO DEL POSSESSO:

**5. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE  
RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

12

**6. VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROPRIETA':**

Come risulta dalle visure ipotecarie effettuate nelle date 01/08/2017, 13/08/2017, 21/02/2019, 10/05/2019 e aggiornate al 09/09/2022, sul bene risultano iscritte e trascritte presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza, le seguenti formalità suscettibili di cancellazione:

**- Ipoteca Giudiziale:**

N. gen./part. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ in forza di Decreto Ingiuntivo in data \_\_\_\_\_  
rep. n. \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_, I. con sede a \_\_\_\_\_  
C.F. \_\_\_\_\_

L'ipoteca grava, tra gli altri, sui beni identificati:

**C.T.: Comune di Castegnaro - Foglio 10 – mappale 552 (ora 764).**

**- Ipoteca Giudiziale:**

**N. gen./part.**                      **del**                      in forza di Decreto Ingiuntivo in data                      rep. n.                      a favore di                      con sede a                      , C.F.

L'ipoteca grava, tra gli altri, sui beni identificati:

**C.T.: Comune di Castegnaro - Foglio 10 – mappale 552 (ora 764).**

**- Ipoteca Giudiziale:**

**N. gen./part.**                      **del**                      in forza di Decreto Ingiuntivo in data                      rep. n.                      a favore di                      con sede a                      , C.F.

L'ipoteca grava, tra gli altri, sui beni identificati:

**C.T.: Comune di Castegnaro - Foglio 10 – mappale 552 (ora 764).**

**- Ipoteca Giudiziale:**

**N. gen./part.**                      **del**                      in forza di Decreto Ingiuntivo in data                      rep. n.                      a favore di                      con sede a                      C.F.

L'ipoteca grava, tra gli altri, sui beni identificati:

**C.T.: Comune di Castegnaro - Foglio 10 – mappale 552 (ora 764).**

**- Pignoramento:**

**N. gen./part.**                      **del**                      in forza di Verbale di pignoramento immobili in data                      rep. n.                      a favore di                      con sede a                      , C.F.

L'ipoteca grava, tra gli altri, sui beni identificati:

**C.T.: Comune di Castegnaro - Foglio 10 – mappale 552 (ora 764).**

**Annotazione:** Si fa presente che nella Sez. C della Nota di Trascrizione come Soggetto – Contro viene indicato il                      , nato il                      ad

\_\_\_\_\_, c.f.: \_\_\_\_\_

**- Sentenza di Fallimento:**

**N. gen./part.** \_\_\_\_\_ **del** \_\_\_\_\_, in forza di Sentenza dichiarativa di Fallimento in data \_\_\_\_\_ rep. n. \_\_\_\_\_ da parte del Tribunale di Padova.

La sentenza grava, tra gli altri, sui seguenti beni:

**C.T.: Comune di Castegnaro - Foglio 10 – mappale 552 (ora 764).**

\*\*\*\*\*

Come risulta dalle medesime visure ipotecarie, i beni in oggetto risultano essere di **piena proprietà per la quota di 1/1 (l'intero)**, in ditta della

\_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, in forza di "Atto di Fusione di Società per Incorporazione" in data \_\_\_\_\_ rep. n. \_\_\_\_\_, Notaio \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_, trascritto a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ ai nn. gen./part. \_\_\_\_\_ (si allega Nota di Trascrizione).

12

Precedenti proprietà:

\_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_ a seguito di "Atto di conferimento in Società" in data \_\_\_\_\_ rep. n. \_\_\_\_\_ Notaio \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_, trascritto a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ ai nn. gen./part. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ nato ad \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, a seguito di "Atto di Compravendita" in data \_\_\_\_\_ rep. n. \_\_\_\_\_ Notaio \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ trascritto a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ ai nn. gen./part. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ per "ricongiungimento di usufrutto" del \_\_\_\_\_ in morte di \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_ prot. \_\_\_\_\_  
n \_\_\_\_\_ atti dal \_\_\_\_\_

## **7. VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA – EDILIZIA:**

Il lotto di terreno fa parte del Piano di Lottizzazione residenziale denominato "Villa" a Villaganzerla di Castegnaro (VI), piano approvato con:

- **Deliberazioni di Consiglio Comunale** del 15/10/1998 e del 28/12/1998;
- **Deliberazione di Consiglio Comunale** del 21/11/2002 (variante al piano);
- **Deliberazione di Giunta Comunale** del 29/11/2008 (progetto esecutivo completamento opere di urbanizzazione-primo stralcio).

Riguardo alle **caratteristiche urbanistiche** del lotto, lo stesso ricade, secondo il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), all'interno dell'ATO/03, in "Aree di urbanizzazione consolidata – aree per la residenza e servizi per la residenza", in cui a livello di compatibilità geologica l'area è definita "idonea a condizione".

Secondo il Piano degli Interventi, il lotto ricade:

- in parte in zona "Residenziale di Espansione C2a", confermato il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) con indicazione tipologica;
- in parte in area agricola "E2b" e fascia di rispetto stradale.

## **8. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI REALI CON TERZI:**

**Nessuno.**

## **9. PRATICHE DI CONDONO:**

Da quanto emerso a seguito di visione dei documenti autorizzativi, risulta che **non vi sono pratiche di Condono Edilizio** né in corso né concluse che riguardano il lotto in oggetto.

## **10. SPESE CONDOMINIALI:**

**Non vi sono spese condominiali**, dal momento che non esiste fabbricazione.

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA:

Nella valutazione del lotto di vendita, tenuto conto della tipologia e delle caratteristiche del lotto, come criterio di stima la sottoscritta decide di adottare il "Metodo sintetico di stima", metodo basato sulla comparazione del valore di beni simili.

Si assume come parametro, il prezzo al metro quadro di superficie adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di Castegnero (VI), per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima.

Le informazioni utilizzate per la redazione della perizia sono state raccolte da:

- Agenzia del Territorio di Vicenza;
- Ufficio Tecnico del Comune di Castegnero;
- Osservatorio del Mercato Immobiliare di Vicenza e Provincia;
- Agenzie Immobiliari della Provincia di Vicenza.

Dal momento che dai dati catastali aggiornati, risulta come riferito sopra:

- Superficie Catastale complessiva: **ha 00.38.00**  
corrispondente a **mq. 3.800,00**

e tenuto conto che, per terreni analoghi per tipologia, posizione, stato di conservazione normale, caratteristiche intrinseche e per l'attuale momento particolare del mercato immobiliare relativo a terreni edificabili, nel Comune di Castegnero (VI) i valori correnti variano tra €/mq 30,00 ed €/mq 60,00, si assegna il seguente valore:

- valore unitario: **€/mq. 40,00**

il valore della piena proprietà del lotto in oggetto risulta pari a:

**mq. 3.800,00 x €/mq 40,00 = € 152.000,00**

**(euro cento cinquantadue mila/00)**

## LOTTO N. 13

### BENE IN CASTEGNERO (VI) – via Permanigo

#### 1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE:

La sottoscritta ha dapprima verificato la documentazione trasmessa dalla Curatela del \_\_\_\_\_ e l'ha ritenuta **completa e idonea** allo scopo da conseguire; ha altresì provveduto ad acquisire, per proprio conto, la documentazione catastale necessaria e le visure ipotecarie ventennali, che si allegano alla presente perizia.

#### 2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

Trattasi della piena proprietà, per la quota di 1/1 in ditta della \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, di **una fascia di terreno**, situato nel Comune di Castegnero (VI), in via Permanigo.

La superficie catastale complessiva è pari a **mq. 82,00**.

Il bene è catastalmente così individuato:

##### **C.T.: Comune di Castegnero - Foglio 3:**

- **mappale 485** – qualità semin. arbor. – classe 3 – superficie are 00.82 – reddito dominicale € 0,57 – reddito agrario € 0,36.

Tale identificazione catastale deriva da:

- Variazione identificativi per allineamento mappe del 11/06/1991 prot. n. \_\_\_\_\_ in atti dal 27/03/2006 \_\_\_\_\_ E' stato soppresso il mappale 129 e variato il mappale 484 del foglio 3.

Coerenze catastali:

- il mappale 485 del C.T. confina a nord con il mappale 203 (altra ditta), ad est con il mappale 484 (altra ditta), a sud con la via Permanigo e ad ovest con i mappali 127 e 304 (altra ditta).

### 3. DESCRIZIONE DEL BENE:

Il Lotto è costituito da una striscia di terreno situata nel centro del Comune di Castegnaro (VI), compresa nei cortili di pertinenza di due fabbricati di altra proprietà; risulta da verificare se ricada all'interno della proprietà del mappale 484 o dei mappali 304 e 126.

La zona è a carattere residenziale, caratterizzata da fabbricati mediamente di n. 2 - 3 piani fuori terra, con tipologia plurifamiliare a "blocco" e villette uni-bi e tri familiari.

La strada **Via Permanigo** è una strada a doppia corsia a traffico veicolare molto limitato e senza marciapiedi.

E' presente un piccolo parcheggio ad uso pubblico in linea a bordo strada.

Il centro amministrativo del Comune di Castegnaro (VI) è situato ad una distanza di circa 1,3 km; qui sono ubicati i principali servizi pubblici (Municipio, Poste, Farmacia, ecc.) e privati (negozi, supermercati, banche ecc.).

12

### 4. STATO DEL POSSESSO:

Il lotto attualmente risulta **occupato da altre proprietà.**

### 5. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

**Non** esistono al momento **vincoli ed oneri** di alcun tipo che resteranno a carico della procedura.

### 6. VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROPRIETA':

Come risulta dalle visure ipotecarie effettuate in date 01/08/2017, 13/08/2017, 21/02/2019 e 16/05/2019, sul bene risultano iscritte e trascritte presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza, le

seguenti formalità suscettibili di cancellazione:

**- Ipoteca Giudiziale:**

**N. gen./part.** del , in forza di  
rep. n. a favore di  
con sede a C.F.

L'ipoteca grava, tra gli altri, sui beni identificati:

**C.T.: Comune di Castegnero - Foglio 3 – mappale 485.**

**- Sentenza di Fallimento:**

**N. gen./part.** del , in forza di Sentenza dichiarativa di  
Fallimento in data 05/04/2018, rep. n. 55, da parte del Tribunale di Padova.  
La sentenza grava, tra gli altri, sui seguenti beni:

**C.T.: Comune di Castegnero - Foglio 3 – mappale 485.**

\*\*\*\*\*

13

Come risulta dalle medesime visure ipotecarie, i beni in oggetto risultano  
essere di **piena proprietà per la quota di 1/1 (l'intero)**, in ditta della

con sede a C.F.:  
in forza di "Atto di Fusione di Società per Incorporazione" in  
data rep. n. , Notaio di  
trascritto a in data ai nn. gen./part. (si  
allega Nota di Trascrizione).

Precedenti proprietà:

con sede a C.F.  
a seguito di "Atto di Compravendita" in data rep.  
Notaio di trascritto a il  
ai nn. gen/part  
nato a il C.F. e  
l, nata a il C.F.

#### **7. VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA – EDILIZIA:**

Riguardo alle **caratteristiche urbanistiche** del lotto, lo stesso ricade, secondo il Piano di Intervento in Zona A - Centro Storico.

#### **8. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI REALI CON TERZI:**

**Nessuno.**

#### **9. PRATICHE DI CONDONO:**

Da quanto emerso a seguito di visione dei documenti autorizzativi, risulta che **non vi sono pratiche di Condono Edilizio** né in corso né concluse che riguardano il lotto in oggetto.

#### **10. SPESE CONDOMINIALI:**

**Non vi sono spese condominiali**, dal momento che non esiste fabbricazione.

#### **11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA:**

Nella valutazione del lotto di vendita, tenuto conto della tipologia e delle caratteristiche del lotto, come criterio di stima la sottoscritta decide di adottare il "Metodo sintetico di stima", metodo basato sulla comparazione del valore di beni simili.

Si assume come parametro, il prezzo al metro quadro di superficie adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di Castegnero (VI), per terreni analoghi a quello oggetto della presente stima.

Le informazioni utilizzate per la redazione della perizia sono state raccolte da:

- Agenzia del Territorio di Vicenza;
- Ufficio Tecnico del Comune di Castegnero;
- Osservatorio del Mercato Immobiliare di Vicenza e Provincia;
- Agenzie Immobiliari della Provincia di Vicenza.

Dal momento che dai dati catastali aggiornati, risultano:

- Superficie Catastale complessiva: **are 00.82**

corrispondente a **mq. 82,00**

e tenuto conto che, per terreni analoghi per tipologia, posizione, stato di conservazione normale, caratteristiche intrinseche, attuale momento particolare del mercato immobiliare relativo a terreni di fatto privi di capacità edificatoria, nel Comune di Castegnaro (VI), si assegna il seguente valore:

- valore unitario: **€/mq. 20,00**

il valore della piena proprietà del lotto in oggetto risulta pari a:

**mq 82,00 x €/mq 20,00 = € 1.640,00**

che viene arrotondato in:

**€ 1.600,00 (euro milleseicento/00)**

\*\*\*\*\*

A seguito delle valutazioni di cui sopra i valori dei Lotti da 10 a 13 presenti a Castegnaro (VI) si possono riassumere in:

Lotto 10: € 76.000,00

Lotto 11: € 70.800,00

Lotto 12: € 152.000,00

Lotto 13: € 1.600,00

per un totale complessivo pari ad:

**€ 300.400,00 (trecento mila novecento/00)**

La sottoscritta rimette la presente Perizia di Stima che si compone di n. 133 pagine compresa la copertina.

Con osservanza.

22/02/2023

Arch. Monica Franchi