

TRIBUNALE DI VICENZA
CIVILE E PENALE

Fallimento

"XXXXX"

Gen. Rep. **81/2010**
(lotto
UNICO)



Giudice Dott. Giuseppe LIMITONE

ELABORATO PERITALE

*Esperto incaricato: arch. Sofia Pacchin
iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 377
iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 514
C.F. PCCSFO56R58L840L – P. IVA 00804490241 con
studio in Vicenza, Piazza del Castello, n. 18
tel/fax 0444 322076
email: cioffin@libero.it*

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Fallimento. n. **81/2010** R.G.

" XXXXX "

Giudice: dott. **Giuseppe LIMITONE** Curatore: dott. **Giuseppe BERNARDELLE**
Esperto: arch. Sofia Pacchin

Diritto (cfr. pag. 3): intera quota della proprietà

Tipologia Bene (cfr. pag. 3): Compendio immobiliare costituito da: fabbricato in fase iniziale di ristrutturazione ad uso residenziale con terreno di pertinenza esclusiva, fabbricato residenziale in stato di abbandono posizionato in lotto adiacente e lotti di terreno agricoli. **Ubicazione** (cfr. pag. 3): Comune di Dueville (VI) – Via Sega, n. 165 **Dati Catastali attuali** (cfr. pag. 6/8):

Fabbricato

C.F. – Comune di Dueville (VI) – foglio **9** – Via Sega n. 165

- mappale n. **707** – Cat. A/4 – Cl. 4 – P. T./1° – della consistenza di vani 3,5 e della superficie catastale totale di mq. 72 (mq.72 escluse aree scoperte); rendita € 162,68.

C.T. – Comune di Dueville (VI) – foglio **9**

- mappali n. **302 – 377 – 729 – 879**.

N.B.: si precisa che sul mappale n. **729** risulta edificata un fabbricato al grezzo iniziale.

Lotti (cfr. pag. 3): lotto **UNICO**

Irregolarità/abusi (cfr. pag. 11/12): **Non rilevabili**, ma risulta necessaria l'ultimazione del fabbricato al grezzo con presentazione di nuova pratica edilizia, agibilità ed accatastamento.

Non risulta inserito in mappa neppure il fabbricato individuato al mappale n.**707**.

Valore di stima (cfr. pag. 17/18): € **246.500,00** (prezzo base d'asta € **201.000,00**).

Vendibilità (cfr. pag. 17): sufficiente per la tipologia degli immobili, il contesto in cui risulta inserito e l'accessibilità.

Occupazione (cfr. pag. 14): il compendio immobiliare, alla data del sopralluogo, risultava **libero da persone, mobili e suppellettili**.

APE: non necessario

Beni in Dueville (VI) – via Sega n. 165 Lotto UNICO

1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

1a) Diritto: intera quota di proprietà del compendio immobiliare.

1b) Beni ed ubicazione:

Il compendio è costituito da: un fabbricato in fase iniziale di costruzione ad uso residenziale con terreno di pertinenza esclusiva, un fabbricato residenziale in stato di abbandono posizionato in lotto adiacente e lotti di terreno agricoli; sono ubicati nel Comune di Dueville (VI), via Sega al civico n. 165.



2) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE BENI

2a) Fabbricato unifamiliare al grezzo

Trattasi di fabbricato singolo, con area di pertinenza esclusiva, in fase iniziale di costruzione ed in stato di abbandono; è distribuito su due livelli fuori terra (piano terra e piano primo) collegati da un vano scala interno, con piccola porzione del fabbricato a piano interrato; è ubicato in zona residenziale, al limite dell'area agricola, ad una distanza di circa 3 km. dal centro del paese di Dueville (VI).

I lavori di costruzione del fabbricato sono solamente iniziati ed attualmente sono presenti solo le murature perimetrali in laterizio al grezzo, i solai e la copertura; risulta privo di tramezzature interne, impianti, serramenti, pavimenti e finiture.

A piano terra sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq. 167,40, con un'altezza utile interna di circa ml. 2,70; di circa mq. 126,70 a piano primo con un'altezza utile interna media di ml. 3,20 (ml. 2,10 media nel soppalco); di circa mq. 113,70 i vani a piano interrato con un'altezza autorizzata di ml. 2,40 (non è stato possibile verificare l'altezza di tali vani in quanto attualmente non raggiungibili in sicurezza per presenza di acqua).

Consistenza:				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione a piano terra/primo	Sup. reale lorda	circa mq. 266,70	1,00	mq. 266,70
Soppalco a piano primo	Sup. reale lorda	circa mq. 21,90	0,60	mq. 13,00
Abitazione a piano interrato	Sup. reale lorda	circa mq. 113,70	0,50	mq. 56,80
Portico	Sup. reale lorda	circa mq. 48,00	0,30	mq. 14,40
Poggioli	Sup. reale lorda	circa mq. 10,40	0,25	mq. 2,60
		complessivi mq. 460,70		complessivi mq. 353,50
Autorimessa	Sup. reale lorda	circa mq. 49,60	0,50	mq. 24,80

E' inserito in area prevalentemente rurale raggiungibile dalla viabilità principale, via Sega, attraverso una percorrenza interna comune anche ad altre unità immobiliari.

Rispetto alle normative urbanistiche vigenti il lotto di terreno su cui sorge il fabbricato, mappale n. **729** di superficie complessiva catastale pari a mq. 1.060, ricade in area classificata come Z.T.O. " *B1.1 – Borgo Rurale* ". I parametri urbanistici previsti per tale area sono:

- densità fondiaria: 1,2 mc./mq.;
- rapporto di copertura : 40%;
- altezza massima: ml. 7,50;
- n. di piani abitabili: 2.

Stato di manutenzione e conservazione: complessivamente **sufficiente** rispetto allo stato di costruzione.

Certificazione Energetica: non necessaria

2a) Fabbricato residenziale

Trattasi di fabbricato residenziale in stato di abbandono; è distribuito su due livelli fuori terra (piano terra e piano primo) non collegati internamente tra loro; è ubicato in zona residenziale, al limite dell'area agricola, ad una distanza di circa 3 km. dal centro del paese di Dueville (VI).

Presenta finiture di scarsa qualità ed in cattivo stato di conservazione: pavimenti in lisciata di cemento, murature intonacate con gravi tracce di umidità e distacchi dalla sottostante muratura; risulta privo di impianti, serramenti e finiture.

Il vano terra è composto da: ingresso, cucina, camera, w.c. ed un ripostiglio; il piano primo da un unico vano a soffitta.

A piano terra sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq. 55,00, con un'altezza utile interna di circa ml. 2,90; al piano primo sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq. 27,00, con un'altezza autorizzata di circa ml. 1,40 media (non è stato possibile verificare l'altezza di tale vano in quanto attualmente non raggiungibile in sicurezza).

E' inserito in area residenziale raggiungibile dalla viabilità principale, via Sega, attraverso una percorrenza interna comune anche ad altre unità immobiliari.

Rispetto alle normative urbanistiche vigenti il lotto di terreno su cui sorge il fabbricato ricade in area classificata come Z.T.O. " *B1.1 – Borgo Rurale* ".

I parametri urbanistici previsti per tale area sono:

- densità fondiaria: 1,2 mc./mq.;
- rapporto di copertura : 40%;
- altezza massima: ml. 7,50; - n. di piani abitabili: 2.

Sulla base di tali parametri sul lotto è prevista l'edificazione di un fabbricato di volume complessivo pari a mc. 654; il fabbricato attualmente esistente occupa un volume complessivo pari a circa mc. 260.

Stato di manutenzione e conservazione fabbricato esistente: complessivamente **molto scarsa**.

Certificazione Energetica: non necessaria

2c) Lotti di terreno

Trattasi di due lotti di terreno adiacenti tra loro, mappali nn. **302** e **777**, di dimensione complessiva pari a mq. 8.793; sono posizionati nell'area lungo il confine est del lotto su cui è stato edificato il fabbricato di cui al punto **2a**, mappale n. **729**, e sono raggiungibili solamente attraverso quest'ultimo.

Rispetto alle normative urbanistiche vigenti ricadono in area classificata come Z.T.O. " *E Agricola* ".

3) DESCRIZIONE E STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali aggiornati

Partita catastale attuale intestata alla Società **XXXXX**, con sede nel Principato di Monaco (EE), per l'intera quota della proprietà.

Fabbricato

C.F. – Comune di Dueville (VI) – foglio **9** – Via Sega n. 165

- mappale n. **707** – Cat. A/4 – Cl. 4 – P. T./1° – della consistenza di vani 3,5 e della superficie catastale totale di mq. 72 (mq.72 escluse aree scoperte); rendita € 162,68.

Il fabbricato è inserito su lotto di terreno catastalmente individuato all'U.T.E. di Vicenza al C.T. in Comune di Dueville (VI) al foglio **9** – mappale n. **879** (seminativo) di superficie catastale complessiva pari a mq. 545, posto tra i confini Nord in senso N.E.S.O.: mm. nn. 989 – 878; m. n. 729 (stessa proprietà); mm. nn. 306 – 988; m. n. 626.

N.B.: si precisa che dovrà essere aggiornata la situazione del mappale n. 879 ed inserire lo stesso al Catasto Fabbricati.

Lotti di terreno

C.F. – Comune di Dueville (VI) – foglio **9**

- mappale n. **302** di are 32.36 – seminativo – Cl. 2 – RDL. € 24,32 – RAL. € 14,21.

Confini Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 374; m. n. 377 (stessa proprietà); mm. nn. 492 – 310
815 – 307; m. n. 729 (stessa proprietà) – m. n. 298.

- mappale n. **377** di are 55.57 – seminativo – Cl. 3 – RDL. € 33,41 – RAL. € 22,96.

Confini Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 297; mm. nn. 315 – 493; mm. nn. 312 – 492; m. n.
302 (stessa proprietà) – m. n. 374.

- mappale n. **729** di are 10.60 – seminativo – Cl. 1 – RDL. € 9,29 – RAL. € 5,20.

Confini Nord in senso N.E.S.O.: mm. nn. 303 – 298; m. n. 302 (stessa proprietà); m. nn.
307 – 306; m. n. 879 (stessa proprietà) – mm. nn. 878 – 989.



estratto di mappa foglio 9 – mappali nn. **302 – 377 – 729 – 879**

Situazione storica catastale immobili

Terreni

L'attuale lotto di terreno, mappale n. **302** di are 32.36 è così distinto ed individuato dall'impianto meccanografico del 31/12/1974.

L'attuale lotto di terreno, mappale n. **377** di are 55.57 è così distinto ed individuato dall'impianto meccanografico del 31/12/1974.

L'attuale lotto di terreno, mappale n. **729** (seminativo) di are 10.60 è così distinto ed individuato a seguito delle seguenti variazioni:

- all'impianto meccanografico del 31/12/1974 risultava individuato al mappale n. **376** (seminativo) di are 21.35;

- a seguito di presentazione di pratica di " *FRAZIONAMENTO* " del 25/11/1970 in atti dal 19/08/1986 al n. 62.182 veniva generato, tra gli altri, l'attuale mappale n. **729** (seminativo) di are 10.60.

L'attuale lotto di terreno, mappale n. **879** (seminativo) di are 5.45 è così distinto ed individuato a seguito delle seguenti variazioni:

- all'impianto meccanografico del 30/09/1973 risultava individuato al mappale n. **376** (seminativo) di are 21.35;
- a seguito di presentazione di pratica di " *FRAZIONAMENTO* " del 25/11/1970 in atti dal 19/08/1986 al n. 62.182 veniva generato, tra gli altri, il mappale n. **376** (seminativo) di are 10.75;
- a seguito di presentazione di pratica di " *VARIAZIONE D'UFFICIO* " del 03/06/1971 in atti dal 15/01/1991 al n. 30.671 veniva generato tra gli altri il mappale n. **376** (seminativo) di are 10.67;
- a seguito di presentazione di pratica di " *FRAZIONAMENTO* " del 12/10/1993 in atti dal 12/10/1993 al n. 3.090.1/1993 veniva generato, tra gli altri, l'attuale mappale n. **879** (seminativo) di are 5.45.

Unità Immobiliari Urbane

L'attuale Unità Immobiliare Urbana, mappale n. **707** (Cat. A/4 – Cl. 4 – vani 3,5), è così distinta ed individuata a seguito delle seguenti variazioni:

- all'impianto meccanografico del 30/06/1987 risultava individuata al mappale n. **707** (Cat. C/6 – Cl. 1 – mq. 24);
- a seguito di presentazione di pratica di " *VARIAZIONE PER RISTRUTTURAZIONE* " del 11/11/1993 in atti dal 01/07/1997 al n. 7.582/1993 veniva generata l'attuale Unità Immobiliare Urbana, mappale n. **707** (Cat. A/4 – Cl. 4 – vani 3,5).

4) RICOSTRUZIONE TITOLI DI PROVENIENZA

Attuale proprietario

Società **XXXXX** con sede a Dueville (VI), a seguito di Sentenza della Corte di Appello di Venezia per dichiarazione di inefficacia ex art. 2.901 C.C. Appello avverso la Sentenza n. 688/2017, pubblicata il 27/02/2017 del Tribunale di Vicenza, dell'atto di compravendita a favore della Società **XXXXX**, con sede nel Principato di Monaco (EE), stipulato in data 06/11/2008 ai nn. 65.885/5.866 di rep./racc. del notaio Giulio ZANNINO di Firenze, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 17/11/2008 ai nn. 25.094 R.G. e 15.906 R.P., con annotazione per inefficacia totale a seguito di atto della Corte di Appello di Venezia in data 17/12/2019, pubblicata in data 06/02/2020 al n. **391/2020**, trascritta alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza il 20/10/2020 ai nn. 19.266 R.G. e n. 2.959 R.P.

Riferito all'intera quota di proprietà degli immobili catastalente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C. F. in Comune di Dueville (VI) – foglio 9 – mappale n. **707** e al C. T. in Comune di Dueville (VI) – foglio **9** – mappali nn. **302 – 377 – 729 – 879**.

Precedenti proprietari

Relativamente ai mappali nn. **707 – 879**

1. **XXXXX**, nata a Vicenza il 29/03/1959, proprietaria dell'intera quota degli immobili in seguito ad atto di compravendita in data 14/07/1994 ai nn. 63.562/11.752 di rep./racc. del notaio Paolo DIANESE di Vicenza, ivi registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate il 03/08/1994 al n. 2.095 atti privati e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 09/08/1994 ai nn. 11.421 R.G. e 8.169 R.P.
L'atto risulta a carico della Sig.ra **XXXXX**, nata a ROVOLON (PD) il 18/07/1937.
2. **XXXXX**, nato a Vicenza il 16/05/1977, proprietario dell'intera quota degli immobili in seguito ad atto di compravendita in data 09/09/1997 al n. 6.157 di rep. del notaio Mario MISOMALO di Barbarano Vicentino (VI), registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza il 10/09/1997 al n. 3.370 atti pubblici e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 25/09/1997 ai nn. 15.121 R.G. e 10.687 R.P.
L'atto risulta a carico della Sig.ra **XXXXX**, nata a Vicenza il 29/03/1959.
3. **XXXXX**, nata a Conegliano (TV) il 22/03/1972, proprietaria dell'intera quota degli immobili in seguito ad atto di compravendita in data 04/04/2001 ai nn. 44.985/6.654 di

rep./racc. del notaio Paolo BRANDO di Dueville (VI), registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza il 20/04/2001 al n. 517 atti privati e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 27/04/2001 ai nn. 9.566 R.G. e 6.873 R.P.

L'atto risulta a carico del Sig. XXXXX, nato a Vicenza il 16/05/1977.

4. Società **XXXXX** con sede a Dueville (VI), per l'intera quota di proprietà in seguito ad atto di compravendita in data 10/05/2006 ai nn. 10.340/2.109 di rep./racc. del notaio Daniela CUPINI di Vicenza, registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza il 08/06/2006 al n. 2.958 atti pubblici e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 08/06/2006 ai nn. 15.917 R.G. e 9.664 R.P.

L'atto risulta a carico della Sig.ra XXXXX, nata a Conegliano (TV) il 22/03/1972.

Relativamente ai mappali nn. **302 – 377 – 729**

1. XXXXX, nato a Dueville (VI) il 22/10/1955, proprietario dell'intera quota degli immobili in seguito ad atto di costituzione di usufrutto e donazione in data 05/12/1995 al n. 77.287/2.982 di rep./racc. del notaio Gabriella SCHIZZI di Vicenza, ivi registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate il 13/12/1995 al n. 3.807 atti pubblici e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 13/12/1995 ai nn. 17.048 R.G. e 11.938 R.P.

L'atto risulta a carico del Sig. XXXXX, nato a Dueville (VI) il 02/02/1926.

2. XXXXX, nata a Conegliano (TV) il 22/03/1972, proprietaria dell'intera quota degli immobili in seguito ad atto di compravendita in data 14/02/2001 ai nn. 44.596/6.529 di rep./racc. del notaio Paolo BRANDO di Dueville (VI), registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza il 01/03/2001 al n. 264 atti privati e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 08/03/2001 ai nn. 5.419 R.G. e 3.892 R.P.

L'atto risulta a carico del Sig. XXXXX, nato a Dueville (VI) il 22/10/1955.

3. Società **XXXXX** con sede a Dueville (VI), per l'intera quota di proprietà in seguito ad atto di compravendita in data 10/05/2006 ai nn. 10.340/2.109 di rep./racc. del notaio Daniela CUPINI di Vicenza, registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza il 08/06/2006 al n. 2.958 atti pubblici e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 08/06/2006 ai nn. 15.917 R.G. e 9.664 R.P.

L'atto risulta a carico della Sig.ra XXXXX, nata a Conegliano (TV) il 22/03/1972.

5) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

5a) *Titoli urbanistici*

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dueville (VI) è risultato che i fabbricati, sono stato edificati a seguito del rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

1. Fabbricato individuato al mappale n. **707**

Il fabbricato risulta edificato inizialmente in data antecedente al 01/09/1967 come fabbricato rurale; successivamente risulta oggetto di intervento autorizzato con:

- Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Dueville (VI) in data 09/11/1973 al n. **140** di Licenza Edilizia relativa alla " *Modifica di fabbricato residenziale* ".

Il certificato di agibilità non è stato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Dueville (VI) essendo il fabbricato da utilizzare per uso saltuario.

2. Fabbricato inserito sul mappale n. **729**

- Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Dueville (VI) in data 07/09/2007 al n. **68/2007** di Permesso di Costruire relativo alla " *Costruzione di edificio ad uso residenziale* ", e successivo Cambio di Intestazione a Permesso di Costruire n. **68/2007** del 29/05/2009.

Il certificato di agibilità non è stato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Dueville (VI) non essendo mai stati ultimati i lavori di costruzione del fabbricato.

5b) *Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale*

Conformità urbanistico-edilizia:

In seguito alle verifiche effettuate in sede di sopralluogo e dall'analisi dei documenti amministrativi depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dueville (VI) le unità immobiliari sono risultate sostanzialmente conformi a quanto autorizzato.

Conformità catastale:

Non sono mai state presentate planimetrie relative al fabbricato inserito al mappale n. **729** essendo lo stesso in corso di costruzione.

Per quanto è stato possibile verificare il fabbricato inserito al mappale n. **879** ed individuato al C.F. al mappale n. **707** risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale deposita all'U.T.E. di Vicenza.

5c) Sanabilità e costi

Rispetto a quanto precisato, sarà necessario presentare all'Ufficio Tecnico di Dueville (VI) una nuova pratica edilizia per il completamento dei lavori e la successiva richiesta di agibilità dello stesso; successivamente dovrà essere presentata pratica di accatastamento all'U.T.E. di Vicenza ed i costi per la regolarizzazione possono essere quantificati in circa: **€ 10.000,00**, comprensivi di spese tecniche ed oneri.

6) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

6a) Stato di possesso

Società **XXXXX** con sede a Dueville (VI), per l'intera quota di proprietà.

6b) Occupazione

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 04/12/2020 alla presenza del Curatore dott. Giuseppe BERNARDELLE, le unità immobiliari sono risultate **libere da persone,**

mobili e suppellettili.

7) VINCOLI ED ONERI *Vincoli storico-artistici ed ambientali:*

Giudice Dott. Giuseppe LIMITONE
Perito: arch. Sofia PACCHIN
Curatore: dott. Giuseppe BERNARDELLE

I lotti di terreno sono inseriti in area soggetta rispettivamente a:

- *Area a confine con un percorso di pista ciclabile*: mappale n. **879**;
- *Area a pericolosità idraulica in riferimento al P.A.I.: "P1" – Pericolosità moderata (art. 72)*: mappali nn. **302** (parzialmente) – **729** – **879**;
- *Parzialmente in fascia di protezione secondaria di risorgive rilevate/perenni (art. 76)*: mappale n. **377**;
- *Zone di tutela delle rogge e delle risorgive (art. 83)*: mappali nn. **302** – **377**;
- *Area di rinaturalizzazione e di connessione naturalistica – "buffer zone" (art. 85)*: mappali nn. **302** – **377**;
- *Area parzialmente interessata da un tracciato dei corridoi ecologici principali " (art. 85)*: mappali nn. **302** – **729**;
- *Area a dissesto idrogeologico (art. 87)*: mappali nn. **302** – **377** – **729** – **879**;
- *Area che rientra nell'invariante di natura paesaggistica denominata "Zona delle risorgive" (di cui all'art. 36 del PAT)*: mappali nn. **302** – **377** – **729** – **879**;
- *Area a rischio R1 del P.T.C.P.*: mappali nn. **302** – **377** – **729** – **879**;
- *Area di attenzione PGBTT del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta*: mappali nn. **302** (parzialmente) – **729** – **879**;

- *Fascia di rispetto fluviale*: mappali nn. **302** (parzialmente) – **377**;
- *Area esondabile*: mappali nn. **302** – **377** – **729** – **879**;
- *Area per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e fauna*: mappali nn. **302** – **377** – **729** – **879**.

Il tutto come meglio precisato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

8) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli*: **Nessuna**
2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale*: **Nessuna**
3. *Atti di asservimento urbanistico*:

Atto d'obbligo stipulato a favore del *Comune di Dueville* (VI) in data 14/06/1995 al n. 67.522 di rep. del notaio Paolo DIANESE di Vicenza, registrato all'Ufficio del Registro di

Vicenza il 03/07/1995 al n. 1.633 atti privati e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 18/07/1995 ai nn. 10.544 R.G. e 7.504 R.P. nel quale le ditte proprietarie, tra l'altro del mappale n. **879**, si impegnano a realizzare tutte le opere di urbanizzazione e di ottenere tutte le autorizzazioni degli enti competenti (Enel, Gas, telefono etc.).

4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

1. *Iscrizioni: Nessuna.*

2. *Pignoramenti: Nessuno.*

3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4. *Altre limitazioni d'uso: Non si è a conoscenza dell'esistenza di altre limitazioni d'uso.*

9) VALUTAZIONE COMPLESSIVA E VENDIBILITA'

Criterio di stima

Si precisa che la valutazione è stata espressa in due parti: la prima riguardante i fabbricati, la seconda i terreni agricoli.

Per quanto riguarda i fabbricati, il metodo di stima utilizzato è quello comparativo, basato quindi sulla comparazione dei valori di vendita di altri beni venduti in zona, con caratteristiche simili a quelli in oggetto, desunti da: compravendite di immobili con analoghe caratteristiche, "la borsa immobiliare" edita dalla Camera di Commercio di Vicenza ed i valori OMI editi dall'Agenzia Entrate.

Si sono poi valutate le caratteristiche dell'immobile quali consistenza, composizione, destinazione d'uso, vetustà, grado di finitura, stato di manutenzione, ubicazione ed accessibilità.

a) Immobile residenziale in fase di costruzione

Il primo immobile in esame (inserito nel mappale n. **729**) è localizzato a Dueville (VI) in zona " **R1 – Extraurbana/ ZONA A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RURALE** " a destinazione *Residenziale*.

Non essendo stati rinvenuti adeguati comparabili rispetto all'immobile in oggetto, sono stati considerati i valori espressi dal mercato immobiliare a seguito di approfondite indagini anche da operatori dell'area, adottando successivamente le metodologie comparative; sono state pertanto analizzate le vendite di immobili con simili

caratteristiche ubicati nell'area in cui risulta inserito il fabbricato in oggetto negli ultimi due anni.

Sulla base di quanto verificato ed accertato, considerati i valori del costo di costruzioni di analoghi manufatti con finiture ultimate, tenuto conto dei costi per l'ultimazione del fabbricato, tenuto conto del lotto di terreno su cui sorge l'edificio, è emerso che una quotazione media per l'immobile in esame, rispetto al livello di costruzione dello stesso, è quantificabile in circa **€/mq. 420,00**.

Pertanto si ha:

Fabbricato inserito sul lotto individuato al mappale n. **729**

- Superficie complessiva lorda commerciale pari a mq. 356 circa
(mq. 356,00 x €/mq. 420) = (arr.) **€ 149.500,00**

b) Immobile residenziale


Il secondo immobile in esame (individuato al mappale n. **707**) è localizzato a Dueville (VI) in zona "**R1 – Extraurbana/ ZONA A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE**

RURALE " a destinazione *Residenziale*.

Non essendo stati rinvenuti adeguati comparabili rispetto all'immobile in oggetto, sono stati considerati i valori espressi dal mercato immobiliare a seguito di approfondite indagini anche da operatori dell'area, adottando successivamente le metodologie comparative; sono state pertanto analizzate le vendite di immobili con simili caratteristiche ubicati nell'area in cui risulta inserito il fabbricato in oggetto negli ultimi due anni.

Sulla base di quanto verificato ed accertato, considerato lo stato di conservazione dello stesso, considerata la suscettività edificatoria residua del lotto, considerati i valori delle aree edificabili ai fini I.M.U. adottati dal Comune di Dueville (VI) pari a circa 115 €/mq., considerato l'eventuale costo per la demolizione del fabbricato esistente, è emerso che:

- Fabbricato individuato al mappale n. **707**
- Volume complessivo lordo pari a mc. 260 circa
- Superficie catastale del lotto (m. n. **879**) pari a mq. 545 circa
- Valore area edificabile (mq. 545 x €/mq. 115) = **€ 63.000,00**
- Costo demolizione fabbricato esistente pari a circa = **€ 10.000,00**
- Valore compendio immobiliare = **€ 53.000,00**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: **VICENZA**

Comune: **DUEVILLE**

Fascia/zona: **Extraurbana/ZONA A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RURALE**

Codice zona: **R1**

Microzona: **0**

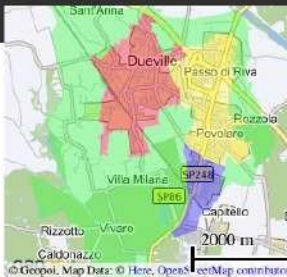

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1400	L	0	0	
Ville e Villini	Ottimo	1200	1700	L	0	0	

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni

Legenda

Si precisa che nell'area di Dueville (VI) i valori hanno subito, nell'ultimo anno, una diminuzione sui prezzi delle vendite immobiliari del 3,89% come da successiva tabella.



A Gennaio 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € **1.086 al metro quadro**, con una diminuzione del **3,89%** rispetto a Gennaio 2020 (1.130 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Dueville ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2019, con un valore di € **1.152 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.072 al metro quadro.

Per quanto riguarda la valutazione dei lotti di terreno si è tenuto conto dei valori intrinseci ed estrinseci dei beni stessi, della situazione dei luoghi in cui essi si trovano, della loro posizione ed esposizione, dello stato reale di conduzione e del loro grado di coltura attuale, del reddito medio annuo agricolo da essi ritraibile, delle loro comodità e scomodità in rapporto al centro abitato ed alle principali vie di comunicazione locali, della loro posizione in zona di pianura a breve distanza dall'abitato, dei vincoli gravanti sugli stessi; tenuto conto del valore medio di mercato praticato in zone con beni immobili aventi le medesime caratteristiche di quelli in oggetto, tenuto conto inoltre dei valori agricoli medi per tipo di coltura stabiliti dalla Provincia di Vicenza per la determinazione delle indennità di espropriazione nel 2021, la sottoscritta si sente di valutare gli immobili in oggetto sulla base di un valore medio di € 50.000,00 (euro cinquantamila/00) l'ettaro di superficie agricola.

Tale valutazione trova inoltre riscontro sul mercato immobiliare in quanto, sentiti operatori del luogo, i valori per tale zona si collocano in tale fascia di valori commerciali.

Pertanto si ha:

Compendio immobiliare individuato ai mappali nn. **302 – 377**

Superficie complessiva pari mq. 8.793 circa x €/mq. 5,00 (arr.) =

€ 44.000,00

Fonti di informazione

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, Ufficio Tecnico del Comune di Dueville (VI), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsa Immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari locali

Giudizio di vendibilità

Il compendio immobiliare presenta un sufficiente grado di vendibilità per la tipologia degli immobili, il contesto in cui risulta inserito e l'accessibilità.

VALUTAZIONE

Immobile commerciale	Superf. lorda ponderale	Valore intero medio (intera quota)	Valore diritto
Fabbricato (m. n. 729)	mq. 356,00	€ 149.500,00	€ 149.500,00
Fabbricato (m. n. 707) comprensiva suscettività edificatoria	mc. 656,00	€ 53.000,00	€ 53.000,00
Lotti di terreno	mq. 8.793,00	€ 44.000,00	€ 44.000,00

VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE € **246.500,00**
Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale dei fabbricati: € **10.000,00**

VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DETRATTE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE
€ **236.500,00**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi: € **35.500,00**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arr.): € **201.000,00**

Relazione lotto **UNICO** creata in data 18/02/2021

il perito

Arch. Sofia Pacchin

Giudice Dott. Giuseppe LIMITONE

Perito: arch. Sofia PACCHIN

Curatore: dott. Giuseppe BERNARDELLE