
Fallimento

XXX

Sede legale: XXX n. XXX - XXX c.f. XXX

N. Gen. Rep. 76/2017 Fall.

Giudice D. dott. Massimiliano DE GIOVANNI

Curatore dott.ssa Monica Auditore

f76.2017@pecfallimenti.it

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 1

*Tecnico incaricato: arch. SCILLA ZALTRON
iscritto all'Albo ACPP della Provincia di Vicenza al N. 560
iscritto all'Albo CTU del Tribunale di VICENZA
con studio in VICENZA, Piazza Marconi 3
tel 0444928970 – fax 0444927806 - P.IVA 01973510249
email segreteria@zt-architetti.it - pec studio@pec.zt-architetti.it*

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura n. 76/2017

FALLIMENTO

XXX

Diritto (pag. 3): Piena Proprietà per 1/1 e per 1/2 XXX con sede in XXX (VI)

Bene (pagg. 3-4): per 1/1 capannone produttivo con uffici, servizi, corte esclusiva e laboratorio; parcheggi, verde e per ½ strada di accesso

Ubicazione (pag. 3): Comune di Dueville (VI), via Marosticana c.n. 81/97

Stato (pagg. 4-9): discreto/sufficiente

Lotti (pag. 25): lotto 1

Dati Catastali attuali (pag. 11):

in ditta XXX sede in XXX cf XXX,

Comune di Dueville:

- **proprietà per 1/1** CF Fg. 11 **m.n. 237 sub 9, m.n. 237 sub 10, m.n. 237 sub 8** corte comune ai **sub 9 e 10, m.n. 240**; CT Fg. 11 **m.nn. 1364, 1365**;

- **proprietà per 1/2** CT Fg. 11 **m.n. 235**

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 24): nessuna

Irregolarità/abusi (pag. 13-16): nessuna per la vendita ; catasto da regolarizzare prima del decreto di trasferimento;

Valore di stima (pagg. 17-20):

Valore di mercato al netto adeguamenti € 2.160.000,00 - pronto realizzo € **1.900.000,00**

Vendibilità (pag. 20): discreta, con richiesta per immobili con le specifiche caratteristiche

Motivo (pag. 20): dimensioni, tipologia, impianti dedicati, ecc.

Pubblicità (pag. 20): operatori settore, annuncio vendita legale, agenzie specializzate

Occupazione (pag. 21): **l'immobile è libero**

Titolo di occupazione (pag. 21): /

Oneri (pag. 22): nessuno

Varie (pag. 20): bonifica eternit a carico acquirente (costo presunto detratto)

APE (pag. 11): per m.n. 237/10 APE redatto il 31/7/2015 cod. 95775/2015, classe E; per m.n. 240 APE da predisporre;

CDU (pag. 14): certificato di destinazione urbanistica da richiedere per m.n. 237 (ente urbano sup > 5.000 mq) e per i terreni m.n. 235, 1364, 1365.

ALLEGATI:

allegato 1 - fotografie;

allegato 2 - verifica dati metrici e superfici;

allegato 3 - estratto di mappa, visure cat., elab. planim., elenco sub, planimetrie cat, elaborato grafico con differenze;

allegato 4 - estratti PAT/PI, pratiche edilizie, agibilità e dichiarazioni conformità, elaborato grafico con differenze;

allegato 5 - elenco sintetico delle formalità, nota provenienza, APE

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

(art. 173 bis d.a. c.p.c)

QUESITO

Stima dei beni immobili di competenza dell'emarginato Fallimento, come da elenco trasmesso dal Curatore dr.ssa Monica Auditore.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'incarico di esperto estimatore dei beni immobili è stato comunicato dal Curatore in data 25/9/2017 - incarico in data 25/9/2017 del Giudice D. dott. Giorgio Piziali.

Si sono svolte ricerche presso:

- Agenzia delle Entrate di Vicenza - Catasto: estratti di mappa, visure attuali e storiche, planimetrie catastali degli immobili, per verificare la regolarità catastale (visure 26/9/17 e seg.) e per ricercare immobili con caratteristiche raffrontabili (visure ottobre 17);
- Ufficio Tecnico del Comune di Dueville: per documentazione urbanistica, pratiche edilizie e di agibilità, dichiarazioni di conformità degli impianti (accesso agli atti 3/10/17; visione pratiche e copie 26/10 - 10/11 - 23/11/17);
- Agenzia delle Entrate di Vicenza – Conservatoria: trascrizioni, pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie (visure nov 17) ;

Il sopralluogo è stato eseguito il 4/10/17 alla presenza dal Curatore dr.ssa Monica Auditore, e dell'ex legale rappresentante della società fallita.

E' stata anticipata al Curatore dott.ssa Monica Auditore la valutazione in data 10/11/17.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto: Piena Proprietà per 1/1 e per ½ ditta **XXX** con sede in XXX cf XXX

Bene e ubicazione:

in Comune di Dueville - frazione Povolaro, via Marosticana n. 81/97, in zona produttiva commerciale, capannone con palazzina uffici e corte scoperta esclusiva, area ingresso, parcheggio e verde, laboratorio, strada di ingresso.

Caratteristiche zona: zona produttiva in centro frazione lungo la SP 248 Marosticana, limitrofa a zone residenziali e agricole. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Principali collegamenti pubblici: casello Dueville dell'autostrada A31 (1,9), centro Dueville (3) e Povolaro, dove sono i principali servizi pubblici.



localizzazione dei beni

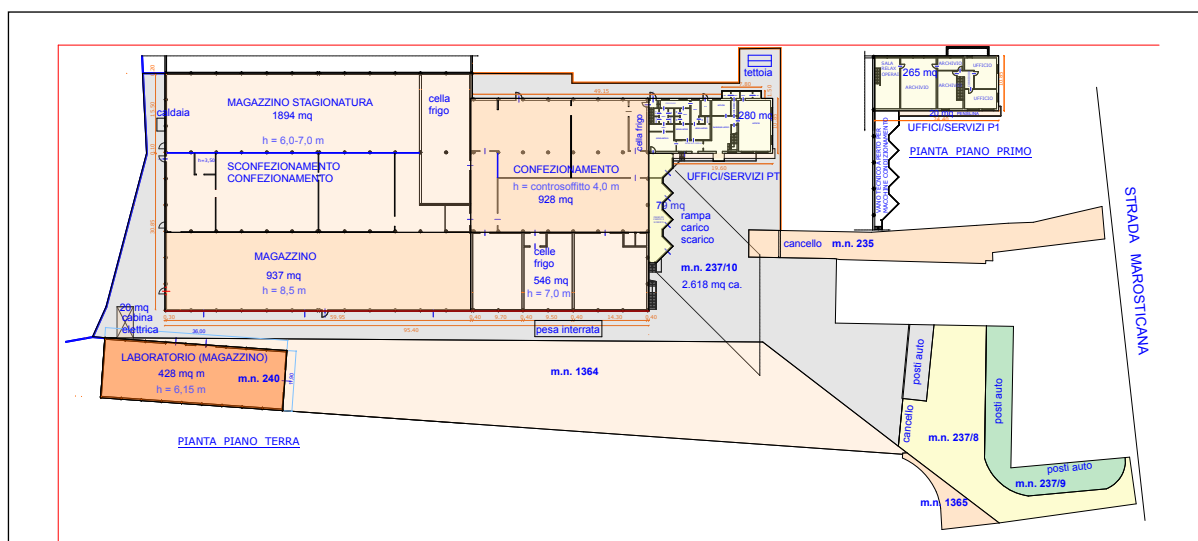


ortofoto con individuazione dei beni

Descrizione:

Piena proprietà

- **quota 1/1** di un complesso produttivo di superficie coperta pari a circa 5.140 mq, posto sul terreno individuato dai m.nn. 237 (porzione) - 240 - 1364 - 1365 di superficie complessiva di circa 10.700 mq catastali, in zona produttiva di completamento, in frazione Povolaro a sud est del Comune di Dueville, edificato in fasi successive negli anni '60, con ristrutturazione uffici del 1991 e opere interne per adeguamento locali produzione del 1994;
- **quota 1/2** m.n. 235 - strada privata di 454 mq catastali.



individuazione beni - Vedasi ALL. 2 estratto planimetrie con misure e conteggi superfici

Il complesso è costituito da:

- capannone (m.n. 237 sub 10) adibito a confezionamento/stagionatura formaggi, che occupa la porzione sud di un edificio produttivo di 2 unità e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 4.305¹ mq, suddiviso in:

- zona confezionamento di circa 928 mq e altezza controsoffitto 4,0 m,
- zona confezionamento/magazzino/cella di circa 1.894 mq e altezza controsoffitto 7,0 m, zona celle frigorifere di circa 546 mq e altezza 7,0 m,
- zona magazzino di circa 937 mq e altezza controsoffitto 8,50 m,
- area carico scarico di circa 79 mq e altezza controsoffitto 4,0 m.

¹ per superficie lorda si intende comprensiva di murature, balconi ... ovvero ingombro complessivo dell'immobile



ingresso lato est



retro lato nord



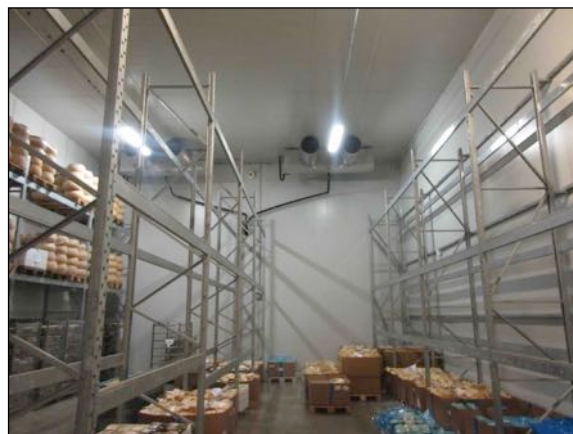
zona carico – scarico



ingresso



zone confezionamento



celle frigorifere



magazzino

- palazzina uffici e servizi – spogliatoi

che sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 545¹ mq, con piano terra di ca. 280 mq e altezza interna 2,9 m composto da ingresso, uffici, servizi, spogliatoi, scala, centrale termica; piano primo di ca. 265 mq e altezza interna 2,9 m, con uffici, archivio e locale ristoro, oltre ad una pensilina di ca. 26 mq.



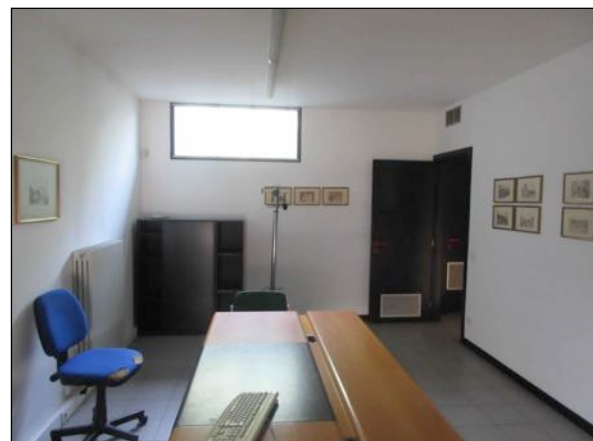
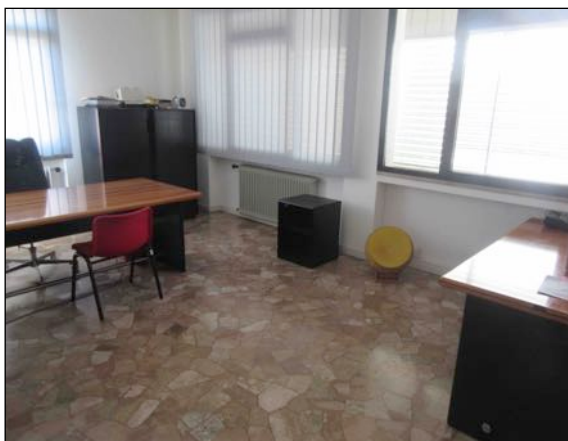
ingresso uffici



ufficio PT



bagno



uffici P1



archivio P1



zona spogliatoi PT

- cabina elettrica di circa 20 mq in elementi prefabbricati, posta nell'angolo a nord est del terreno.



- laboratorio (m.n. 240), che sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 428¹ mq, composto da un unico locale al PT con altezza interna 5,8 m adibito a magazzino, posto sul terreno CT Fg. 11 m.n. 240 e.u. di 430 mq cat., adiacente al m.n. 237.



Il capannone principale, la palazzina uffici-servizi-spogliatoi e la cabina elettrica sono posti su porzione del terreno individuato al CT Fg. 11 m.n. 237 e.u. di 9.493 mq catastali complessivi, (comprensivi anche della porzione a nord, m.n. 237 sub 7, di proprietà di terzi).

L'area esterna esclusiva di circa 4.616 mq cat., costituita dal terreno scoperto dei m.n. 237 sub 10 e m.n. 240 e dal m.n. 1364, si sviluppa su quattro lati del fabbricato ed è pavimentata in cemento e utilizzata a parcheggio, zone di manovra e deposito materiali; sono presenti dei silos (nei beni mobili), una cisterna interrata con pompa di gasolio per automezzi, una

tettoia per ricovero biciclette e un box in pannelli mobili a protezione di una caldaia di produzione, una scala esterna di accesso al piano sopra la zona carico-scarico, dove sono installati macchinari per la refrigerazione. Il complesso è recintato e dotato di due accessi carrai e uno pedonale, con cancelli motorizzati.

Completano la proprietà l'area esterna ai cancelli di circa 966 mq individuata dai m.n. 237 sub 8 e 9 e m.n. 1365 - strada di accesso, parcheggi (in uso anche a terzi) e verde, oltre al m.n. 235 di 464 mq cat., strada di accesso in proprietà per 1/2.



m.nn. 237 sub 8 e 9 e m.n. 1365 - ingresso, area di manovra e posti auto



m.n. 235 strada di ingresso

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Fondazioni:	fondazioni a plinti collegati con cordoli; condizioni: non verificabili.
Travi:	travi in c.a. e metallo; condizioni: discrete.
Solai	solai in laterocemento per gli uffici; condizioni: non verificabili. Zone confezionamento del capannone con controsoffitto h 4 m con travi in metallo e pannelli coibentati.
Strutture verticali:	nel capannone e uffici pilastri in c.a.; nel laboratorio(m.n. 240) pilastri in metallo; condizioni: non verificabili.
Copertura:	nel capannone a volta capriate e tegoli in c.a., con shed e tiranti, guaina, con porzioni in <u>lastre di eternit</u> ; negli uffici travi in c.a. e tegole; nel laboratorio lamiera grecata zincata; lattonerie in lamiera verniciata/innox; condizioni: da verificare; al sopralluogo sono state lamentate infiltrazioni d'acqua nel capannone in occasione di forti piogge;
Pareti esterne:	muratura in pannelli in c.a. e laterizio/blocchi di cemento/vetro-cemento, in parte intonacate e tinteggiate; condizioni: sufficienti.

- Pavim. esterna: cemento, ad uso parcheggio/area di manovra/deposito materiali; condizioni: sufficienti per l'uso;
- Cancello: cancelli carrai scorrevoli in ferro verniciato, motorizzati; cancello pedonale ad anta; condizioni: discrete.
- Recinzione muro; stanti e pannelli prefabbricati in cls.; condizioni: discrete;
- Portone di ingresso: nel capannone in pannelli coibentati scorrevoli con inserite porte di sicurezza; portoni sezionali avvolgibili per le bocche di carico; nel laboratorio m.n. 240 portoni in lamiera scorrevoli; negli uffici bussola di ingresso in alluminio e vetro; C.T. con porta in metallo; condizioni: discrete/sufficienti.
- Infissi esterni: nel capannone e nel laboratorio serramenti in metallo e vetro, shed con vetrate; porte in alluminio e laminato; negli uffici alluminio elettrocolorato con vetrocamera, ferro e vetro in parte con sbarre di sicurezza, shed con vetrate; bancali in marmo; condizioni: sufficienti.
- Pareti interne: celle e zone confezionamento sigillate con pareti/soffitti in pannelli prefabbricati lavabili; negli uffici/spogliatoi pareti interne in muratura intonacata e tinteggiata - in parte rivestite con piastrelle ceramiche, controsoffitti in cartongesso; condizioni: discrete.
- Pavim. interna: nel capannone pavimento in cemento liscio e pvc-resina nelle zone lavorazione; nei servizi/spogliatoi produzione piastrelle ceramiche; negli uffici piastrelle ceramiche, palladiana in marmo, mattonelle in Klinker; centrale termica cemento; nei servizi piastrelle ceramiche; in laboratorio m.n. 240 pavimento in cemento liscio; condizioni: sufficienti/discrete;
- Scala: scala interna uffici in cls con rivestimento in marmo; scala esterna capannone in cls; condizioni: discrete.
- Infissi interni: porte sezionali in pvc con apertura automatica nelle zone lavorazioni; porte in alluminio elettrocolorato e vetro/laminato plastico e in metallo; porte in legno/vetro; condizioni: discrete.

IMPIANTI

- Fognatura: recapito: rete comunale; scarichi assimilati ai civili, ispezionabilità e condizioni: non verificabili; servizi dotati di sanitari ordinari. Autorizzazione allo scarico del 31/5/1994 n. 2841 prot. Nota: autorizzazione Comune di Dueville del 25/11/1994 n. 12507 prot. (e ULSS n.8 del 22/11/94) autorizzazione provvisoria utilizzo vasca a tenuta per reflui idrici (8 mc) fino al 31/1/95;
- Idrico: tipologia: sottotraccia ed esterni a vista, alimentazione: pozzo profondità dichiarata 45 m (non c'è rete comunale); conformità e condizioni: non verificabili. nota: accertamento potabilità ULSS n. 8 del 26/10/94
- Elettrico: tipologia FM e luce, tensione: 220-380V con blindosbarre e canalette esterne con calate e Q.Z.; porzioni sottotraccia; capannone con illuminazione con lampade/neon a soffitto; illuminazione esterne con fari a parete e lampioni; dichiarazioni di conformità (illuminazione, quadretti, prese e quadro generale magazzino e laboratorio in data 20/8/1994 a firma ditta Impianti elettrici XXX;
- Termico: tipologia: autonomo; alimentazione: gas; caldaia Riello ATR (nel box esterno in pannelli lungo il lato nord) per il magazzino stagionatura; in c.t. caldaie Immergas e termosifoni per uffici e per i servizi/spogliatoi; gruppo raffrescamento posto all'esterno; sopra la zona carico e scarico sono presenti le macchine dell'impianto di refrigerazione e sottovuoto di produzione, protette da pannelli coibentati; conformità: attestato di conformità impianti idrotermici nuovo laboratorio a firma termoidraulica XXX in data 9/11/1994; dichiarazione di conformità impianto frigorifero a firma Baron termodinamica spa in data 9/11/1994;
- Condizionamento: impianto aerazione a soffitto con macchine esterne per palazzina uffici;
- Antincendio: anello antincendio con lancia e cassette esterne, estintori portatili;

attestato di conformità impianto antincendio a firma termoidraulica XXX
in data 19/10/1994

Allarme: volumetrico.

Citofonico: videocitofono; condizioni: da verificare.

Pesa: pesa interrata esterna per veicoli; all'interno pese a pavimento per pallet; (nei beni mobili).

Gasolio: cisterna interrata con cabina di erogazione di gasolio per automezzi posta nel piazzale.

Impianti Specialistici fissi:

n. 1 torre evaporativa CCT EVAPCO, Mod. LSCA135, matr. 15749
n. 1 gruppo frigo STANDARD TECH, matr. M-09-131-ABC, anno 2009, marcato CE
CELLA 11 + quadro elettrico
ANTICELLA 9 + quadro elettrico per anticella 9 e cella 10 e cella 8
CELLA 10 + quadro elettrico per anticella 9 e cella 10 e cella 8
CELLA 8 + quadro elettrico per anticella 9 e cella 10 e cella 8
ANTICELLA 4 + quadro elettrico per anticella 4 e cella 6
CELLA 6 + quadro elettrico per anticella 4 e cella 6
CELLA 1 + quadro elettrico per cella 1 e cella 2
CELLA 2 + quadro elettrico per cella 1 e cella 2
n. 5 file di scalere bifacciali, n. 2 file di scalere monofacciali
CELLA STAGIONATURA + quadro elettrico + caldaia riscaldamento
N. 3 COMPRESSORI PER CELLA con motore abb.

DATI TECNICI (in base a planimetria catastale, pratiche utc, misure di max)				
Destinazione	Sup. Lorda mq	H m	Rapp. mercantili	Sup. Comm. mq
Comune di Dueville CF Fg. 11:				
proprietà 1/1				
m.n. 237 sub 10				
capannone PT	4.305	7,0 - 4,0 c.	1,0	4.305
di cui confez./magazzino/cella 7 m PT	1.894	6,0-7,0		
di cui confezionam. controsoffitto 4 m PT	928	4,0 c.		
di cui celle h 7 m PT	546	7,0		
di cui PT magazzino h 8,5 m	937	8,5		
area carico/scarico PT	79	4,0	0,5	40
sub totale				4.345
uffici/servizi/spogliatoi PT	280	2,9	1,0	280
uffici/archivio P1	265	2,9	0,8	212
pensilina uffici P1	20			
sub totale				492
cabina elettrica	20			a corpo
m.n. 237 sub 10 corte	2.618			
m.n. 237 sub 9				
posti auto scoperti sup cat.	216	/		
verde esclusivo	68	/		
sub totale	284			
m.n. 237 sub 8 (comune ai sub 9 e10)				
strada accesso e area manovra	580			
m.n. 240				
laboratorio PT	428	5,8	1,0	428

Comune di Dueville CT Fg. 11:	sup cat.			
m.n. 1364 area esterna (piazzale)	1.996			
m.n. 1365 strada accesso	102			
Sub tot	2.098			
TOTALE				
totale terreno sup cat.	10.694			
sup. coperta m.nn. 237 e 240	5.112			
sup scoperta m.nn. 237, 240, 1364	4.616			
sup scoperta mn 237/8-9 e 1365	966			
proprietà 1/2				
m.n. 235 area est. e strada accesso	454			
compresi terreno, impianti fissi di base, sistemazioni esterne, recinzioni, cancelli etc.				

Necessità di interventi manutentivi urgenti:

Tenuto conto dell'epoca di costruzione e dello stato degli immobili, non appaiono necessarie opere di manutenzione straordinaria urgenti. E' presente copertura in eternit.

Al sopralluogo dal conduttore dell'immobile sono state segnalate infiltrazioni occasionali di acqua dalla copertura del capannone, da verificare.

Certificazione energetica:

APE per il m.n. 237 sub 10 redatto il 31/7/2015 validità 10 anni cod. 95775/2015 edificio in classe E; per il laboratorio m.n. 240 l'APE è da predisporre.

La spesa preventivabile è di € **250,00**.

L'esperto rimane a disposizione per l'eventuale redazione dell'APE.

STORIA CATASTALE**Dati catastali attuali:**

In ditta

- XXX sede in XXX cf XXX **propr. per 1/1**

Comune di Dueville Catasto Fabbricati Fg. 11

- **m.n. 237 sub 9**, Via Marosticana n. 81/97, p. T, cat C6, cl. 1, cons. 200 mq, sup. tot 216 mq, R€ 340,86

- **m.n. 237 sub 10**, Via Marosticana n. 81/97, p T-1, cat D1, cl /, cons. /, sup. /, R€ 24.080,00

- **m.n. 237 sub 8** corte comune ai sub 9 e 10

- **m.n. 240**, Via Marosticana p. T-1, cat C3, cl. 2, cons. 73 mq, sup. totale 75 mq, R € 116,87

Comune di Dueville Catasto Terreni Fg. 11

- **m.n. 1364** ente urbano di are 19.96 (non censito al CF)

- **m.n. 1365** ente urbano di are 01.02 (non censito al CF)

I beni m.n. 237 insistono su porzione del terreno in Comune di Dueville CT Fg. 11 m.n. 237, ente urbano di are 94.93.

Il m.n. 240 insiste sul terreno in Comune di Dueville CT Fg. 11 m.n. 240, e.u. di are 04.30.

In ditta

- XXX sede in XXX cf XXX **propr. per 1/2**

- XXX propr. per 1/4 – non oggetto di vendita

- XXX propr. per 1/4 – non oggetto di vendita

Comune di Dueville Catasto Terreni Fg. 11

- **m.n. 235** semin. cl. 1, sup. are 04.54, RDE 4,08 RA€ 2,23

Variazioni storiche:

Il m.n. 237 era ente urbano di ha 1.39.93 all'Impianto meccanografico del 31/12/1974; con frazionamento del 5/2/1993 n. 396.1/1993 il m.n. 237 ente urbano di ha 1.39.93 ha originato il m.n. 237 ente urbano di are 94.93 e il m.n. 1320 di are 45.00; con frazionamento del 22/9/1995 n. 3811.4/1995 il m.n. 237 ente urbano di are 94.93 ha originato il m.n. 237 ente urbano di are 85.80 e i m.nn. 1361, 1362, 1363; con Tipo mappale del 28/11/2006 prot. n. VI0273807 n. 273807.1/2006 i m.nn. 1361, 1362, 1363 sono stati soppressi e uniti al m.n. 237 ente urbano di are 85.80 per originare il m.n. 237 ente urbano di are 94.93; con variazione d'ufficio e frazionamento del 10/12/1993 Tipo 3985/93 n. 3985.1/1993, per migliore individuazione topometrica il m.n. 1320 di are 45.00 diventa m.n. 1320 di are 43.91 in sr; il m.n. 1320 di are 43.91 è stato soppresso per originare il m.n. 1334 di are 20.98 e i m.nn. 1335 e 1336; con frazionamento del 25/09/1995 in atti dal 26/09/1995 (n. 3811.2/1995) il m.n. 1334 di are 20.98 è stato soppresso per originare il m.n. 1364 di are 19.96 e il m.n. 1365 di are 01.02. - Il m.n. 235 è ente urbano di are 04.54 all'Impianto meccanografico del 31/12/1974.

Conformità catastale:

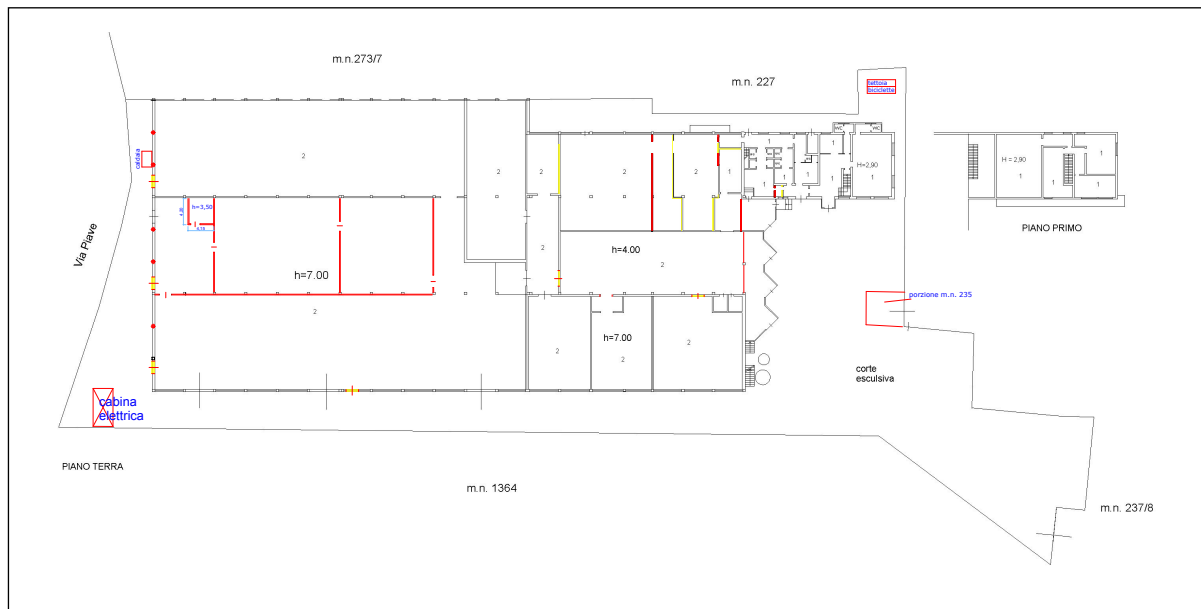
Giudizio di regolarità/Docfa

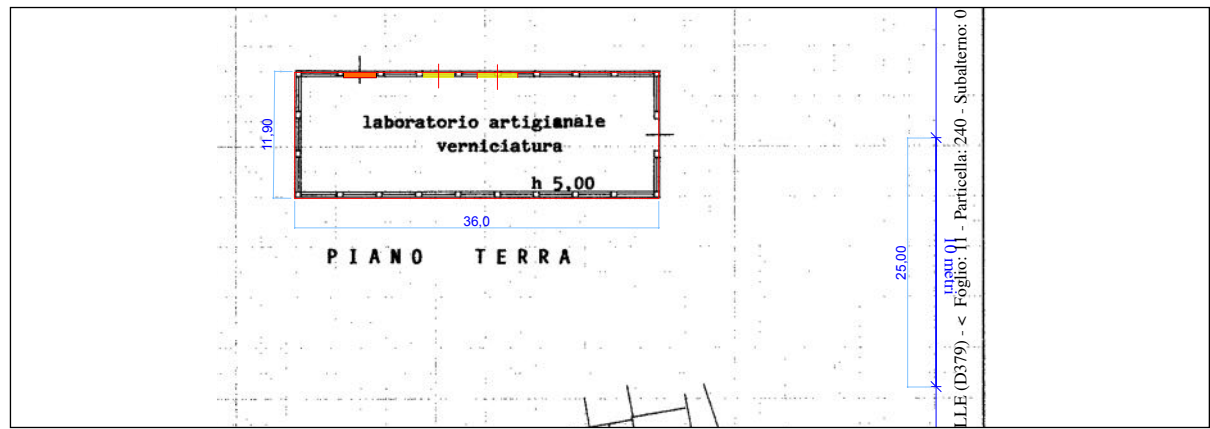
per il m.n. 237: i beni non presentano difformità rilevanti per la rendita rispetto alle planimetrie catastali depositate all'AE di Vicenza, ma vi sono differenze nella distribuzione interna e nelle uscite di sicurezza in quanto manca l'aggiornamento con i lavori più recenti eseguiti; nell'elaborato planimetrico del m.n. 237 il m.n. 237/10 comprende erroneamente anche una porzione del m.n. 235; la cabina elettrica è da accatastare;

per il m.n. 240 – laboratorio: le dimensioni indicate nella planimetria e la superficie in visura di cat. 73 mq e lorda 75 mq non corrispondono alla misura reale pari a circa 428 mq, per errata scala.

Spese tecniche e oneri AE presunti per la regolarizzazione catastale (da eseguire prima del deposito del decreto di trasferimento)

€ 1.750,00+iva





Sovrapposizione stato attuale con planimetrie catastali – elaborato grafico Allegato 3

Confini: in senso NESO secondo la mappa C.T. Fg. 11 l'intero terreno m.nn. 237/8-9-10, 240, 1364, 1365, 235 confina con: m.nn. 220, 1641, 610, 236, 1759, strada s. Marosticana, m.nn. 572, 612, 528, 1739, 1372, strada comunale; secondo l'elaborato planimetrico n. VI0283455 prot. del 5/12/2006 il m.n. 237 sub 10 confina con: m.n. 237 sub 7, muri perimetrali gli altri lati; il m.n. 240 confina con m.n. 1364 su due lati e m.n. 1372 su due lati.

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Titoli urbanistici:

Il **PAT** del Comune di Dueville, approvato con verbale di conferenza di servizi del 9/10/12 D.G.P. n. 279 del 16/10/12, indica:

Tav. n. 1 – Vincoli: per una porzione ad est vincolo paesaggistico corsi d'acqua ex R.D. 17/5/1939 – Art. 15 NTA;

Tav. n. 3 – Fragilità: aree idonee a condizione art. 3 (penalità geotecnica, deflusso difficoltoso o ristagno idrico); indica per una porzione a sud ovest aree idonee a condizione art. 4 (vulnerabilità idrogeologica alta)

Tav. n. 4 – Trasformabilità: area di urbanizzazione consolidata - produttive - Art. 46 NTA, aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana Art. 48 NTA, che si riporta:

48 Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, alla riqualificazione e riconversione; Rif. elaborati grafici: Tav. 4 – Carta della Trasformabilità

48.1 Il P.A.T. individua le aree che per le loro caratteristiche risultano idonee ad essere oggetto di interventi di miglioramento della qualità urbana e territoriale a cui attribuire specifici obiettivi di riqualificazione e valorizzazione, volti al miglioramento ambientale, ad aumentare la funzionalità delle infrastrutture ed a mitigarne l'impatto con le aree circostanti.

48.2 Le aree di riqualificazione e riconversione comprendono parti di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti di tipo produttivo e nelle quali, a causa della loro collocazione all'interno di zone improprie, o per l'inadeguatezza delle dotazioni infrastrutturali o del contesto di inserimento, o in quanto contesti di prima industrializzazione ormai conglobati nel tessuto urbano, sono da favorire la riqualificazione e/o la riconversione, in coerenza con le direttive stabilite, per la materia di cui trattasi, dai livelli di pianificazione superiori.

DIRETTIVE

48.3 Tenuto conto della specificità dei contesti di intervento, il P.I. persegue specifici obiettivi di riqualificazione e tutela dei contesti stessi e dell'intorno di appartenenza attraverso specifiche azioni di mitigazione ambientale, di integrazione ed eventuale potenziamento dei sistemi di fruizione dell'area stessa (infrastrutture, collegamenti viari ecc.)

48.4 Le modalità di trasformazione delle aree di riqualificazione e riconversione sono definite:

a) dal P.I., nel rispetto delle direttive indicate dal P.A.T.;

b) con programma integrato di cui all'Art. 16 della L. n. 179/1992, previa la sottoscrizione di accordi tra soggetti pubblici e privati, ai sensi dell'Art. 6 della L.R. n. 11/2004 e smi, o di accordo di programma, ai sensi dell'art. 7 della L.R. medesima.

Il **PI** Piano degli Interventi del Comune di Dueville, Variante 3 15/2016 adottato con Del.C.C. n. 9 del 16/2/17 nella Tav C.1 – D.8 classifica il terreno in zto D1/B-2 - Art. 30-31-32-33 nto; edificio schedato n. 31D - Art. 42 nto; una porzione (m.n. 237 angolo a nord est e m.n. 235) ricade in zona PEEP 19 - art. 90 nto, piano di recupero - Art. 93 nto; nota: come da indicazioni dell'UTC di Dueville è errato l'inserimento nella zona PEEP della porzione m.n. 237.

In particolare la zona D1/B essendo già edificata è classificata nelle NTO come zona D1/bc, normata dall'art. 32, che si riporta, rimandando comunque alle NTO integrali:

Art. 32 ZONE D1/bc

1. Sono le zone occupate da insediamenti industriali o artigianali o commerciali all'ingrosso esistenti. È ammesso l'intervento edilizio diretto.
2. In a) esercizi commerciali di vicinato come definiti dall'Art. 7 della L.R. 15/2004, medie strutture di queste zone sono consentite anche le seguenti destinazioni d'uso:
vendita come definite dall'Art. 7 della L.R. 15/2004, con superficie di vendita non superiore a 1.000 m2 e nel rispetto dei criteri emanati dal Comune in riferimento all'art. 14 della legge citata, attività commerciali appartenenti al settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie ai sensi dell'Art. 7, comma 7 della L.R. 15/2004, attività commerciali all'ingrosso;
b) palestra, centro benessere e fisioterapico
c) impianti di stoccaggio merci, magazzini, depositi;
d) attività di spedizioni merci, corrieri, deposito automezzi;
e) mostre commerciali, sale di esposizione;
f) impianti annonari e per l'approvvigionamento di derrate;
g) attività di manutenzione e lavorazione dei prodotti connesse alle attività commerciali e di stoccaggio;
h) impianti ed attività a servizio del traffico (officine, garages, distributori, etc.);
i) attrezzature ricettive e per la ristorazione;
j) attività artigianali di servizio;
k) nidi e asili privati compatibilmente con le attività produttive svolte in prossimità.
Infine quella residenziale per l'abitazione del proprietario o del custode.
3. Valgono i seguenti parametri urbanistici: rapporto di copertura % 50 altezza max m 10 distanza confini m 5
4. Sono consentite altezze fino a 12 ml. solo su accordo convenzionale con l'Amministrazione comunale.
5. La distanza minima dalle strade è di 7,5 ml., è tuttavia ammesso l'ampliamento in allineamento purché questo non sopravvanti verso il fronte stradale.
6. Nel caso di ampliamento o di completo rifacimento di edifici esistenti il progetto deve destinare a parcheggi, facilmente accessibili dall'esterno, una superficie non inferiore al 10% del lotto.
7. E' ammessa una sola abitazione per il proprietario o per il custode fino a 500 m3, purché costituisca corpo unico con il fabbricato produttivo. Ogni frazionamento effettuato successivamente alla realizzazione dell'intervento, sarà condizionato dalla parte residenziale già attuata in precedenza.
8. Qualora le principali opere di urbanizzazione siano carenti o mancanti l'Amministrazione Comunale, preventivamente al rilascio della concessione, richiederà la presentazione di un Planivolumetrico in scala non inferiore a 1:500, che preveda la disposizione dei volumi edilizi e l'adeguamento delle opere di urbanizzazione.

Nota: per il trasferimento è da richiedere il **certificato di destinazione urbanistica** CDU per m.n. 237 (ente urbano sup > 5.000 mq) e per i terreni m.n. 235, 1364, 1365: la validità è di 1 anno del rilascio se non intervengono modifiche agli strumenti urbanistici; si resta a disposizione per la richiesta del certificato (costo tecnico € 60,00 oltre ev. diritti e bolli).

Abitabilità e agibilità:

Pratiche edilizie:

Presso il competente UTC del Comune di Dueville si sono reperite le seguenti pratiche edilizie di interesse:

- Autorizzazione Edilizia n. 473/59 del 30/12/1959

intestata a XXX

per la costruzione del fabbricato originario

inizio lavori in data 28/2/1960

- Autorizzazione Edilizia n. 630/61 del 6/12/1961- variante

inizio lavori 20/11/1961, fine lavori 9/5/1962

- Autorizzazione Edilizia n. 739/62 del 31/10/1962 - variante
per ampliamento

certificato di collaudo statico depositato in Prefettura di Vicenza Div. IV il 21/11/1962 n. 13595/62 prot., a firma XXX (rif. capannone sup. cop 561,60 mq – m.n. 237 – attuale porzione sud con ingresso bocche carico/scarico)
fine lavori in data 20/5/1963

- Permesso di abitabilità n. 70 rilasciato in data 19/11/1968, riferito alle A.E. nn. 473 -630 - 739, per il fabbricato al m.n. 237 officina per carpenteria leggera.

- Autorizzazione Edilizia n. 49/63 del 2/5/1963

per costruzione di n. 3 capannoni industriali rif. m.n. 237 (compreso l'attuale m.n. 237/7 di altra proprietà)

inizio lavori in data 30/10/1963

- Licenza Edilizia n. 99/63 del 19/8/1963 - variante

per ampliamento fabbricato industriale al m.n. 237

certificato di collaudo statico depositato in Prefettura di Vicenza Div. IV il 20/3/1964 n. 13966/63 prot., a firma ing. XXX, rif. al capannone con Licenze n. 49 2/5/63 e n. 99 del 19/8/63

fine lavori in data 29/2/1964

denuncia opere in c.a. depositato in Prefettura di Vicenza Div. IV il 12/8/67 n. 4087 prot., certificato di collaudo statico depositato in Prefettura di Vicenza Div. IV il 27/9/1967 n. 25236 prot., a firma ing. M. De Facci (rif. capannone sup. cop. 511,60 mq, m.nn. 210-234-237-240)

- Autorizzazione Edilizia n. 165/67 del 9/10/1967- variante

per ampliamento fabbricato industriale

(riferita ad attuale capannone parte centrale m.n. 237 61,45x16 m e laboratorio m.n. 240 36x12,30 m)

fine lavori in data 20/9/1968

- Permesso di abitabilità n. 71 rilasciato in data 19/11/1968, riferito alle A.E. nn. 49 -99 - 165, per il fabbricato m.nn. 237-210-240 sup. cop. 3.290 mq officina per carpenteria leggera.

- Licenza Edilizia n. 190/67 del 29/12/1967

intestata a XXX

per ampliamento capannone sui m.nn. 210-237, sup. cop. 1590 mq - (porzione a ovest attuale m.n. 237)

inizio lavori in data 31/12/1968

denuncia opere in c.a. depositato in Prefettura di Vicenza Div. IV il 23/3/1970 n. 9564 prot.,

- Autorizzazione Edilizia n. 31/68 del 12/3/1968

intestata XXX

per lavori di costruzione di servizi/spogliatoi lungo il lato nord;

- Licenza Edilizia n. 197 del 5/11/1968

intestata a XXX

per costruzione fabbricato uso servizio nuova pesa (altra proprietà) e tettoia rimessa biciclette (ora non più presente)

- Licenza Edilizia n. 190/a del 23/6/1970 – Variante alla A.E. n. 190/67

intestata a XXX

per ampliamento fabbricato industriale (m.nn. 234/e-237/d).

inizio lavori in data 1/4/1970

fine lavori in data 3/3/1971

richiesta agibilità del 12/10/1971 prot. 5457

- Permesso di abitabilità n. 75 rilasciato in data 20/12/1971

- Concessione Edilizia N. 73/91 del 19/6/1991

intestata a XXX

per ristrutturazione parziale fabbricato industriale rif. ai m.nn. 237-240-615-616 - nucleo uffici, con Variante in c/o concessa il 18/3/1992;

relazione conformità L.13/89 in data 24/4/91 e dichiarazione no opere in c.a. in data 8/7/91
inizio lavori in data 8/7/91

nota di avviso scadenza termini utili per la richiesta certificato agibilità UTC Comune di Dueville in data 27/12/94 n. 14288 prot.

- Concessione Edilizia N. 43/94 del 28/4/1994 - P.E. 67/94

intestata a XXX

per lavori di ristrutturazione fabbricato produttivo con parziale cambio d'uso da industriale a commerciale all'ingrosso e ampliamento commerciale

parere ULSS n.8 n. 2565 prot. del 22/4/94 - parere ULSS n.8 n. 4882/94/NIP del 14/7/94

inizio lavori in data 2/5/1994

- variante alla C.E. N. 43/94, del 21/7/1994

relazione L.13/89 del 27/6/94

relazione igienico sanitaria in data 8/11/94

fine lavori in data 19/10/94

CPI rilasciato da VV.FF. prat. N. 7067 n. 26873 prot.

rilasciato a XXX - validità 5/11/94- 4/11/97,

previsti n. 8 idranti UNI 45 completi e n. 21 estintori portatili

- **Licenza totale di agibilità** rilasciata a Agrileasing il 29/11/1994, riferita alla C.E. 43/94

- Autorizzazione Edilizia N. 60/1994 del 23/9/1994

intestata a XXX

per la costruzione sul coperto di muro tagliafuoco in cls h 100 cm,
come da prescrizione VV.FF del 31/8/1994 n. pratica 7067/13726

- Denuncia Inizio Attività n. 113/2002 presentata il 24/12/2002

presentata da XXX

inizio lavori il 13/1/03

per installazione impianti tecnologici (generatore aria calda esterno con serbatoio gasolio con bacino contenimento posto lungo la parete a ovest; non più presente).

- Permesso di Costruire n. 29/2010 del 16/7/2010 n. 15949 prot. SUAP

intestato a XXX

per lavori di demolizione parziale, ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento e impianto fotovoltaico

relazione geologica geotecnica del 26/3/2010 geol. Umberto Pivetta

conclusione procedimento e notifica diniego SUAP N. 2010/E7/0468 del 19/11/14 N. 29569 prot.

- Comunicazione di interventi attività edilizia libera presentata il 4/4/2013 n. 8086 prot.

per lavori di sostituzione copertura e installazione impianto fotovoltaico,

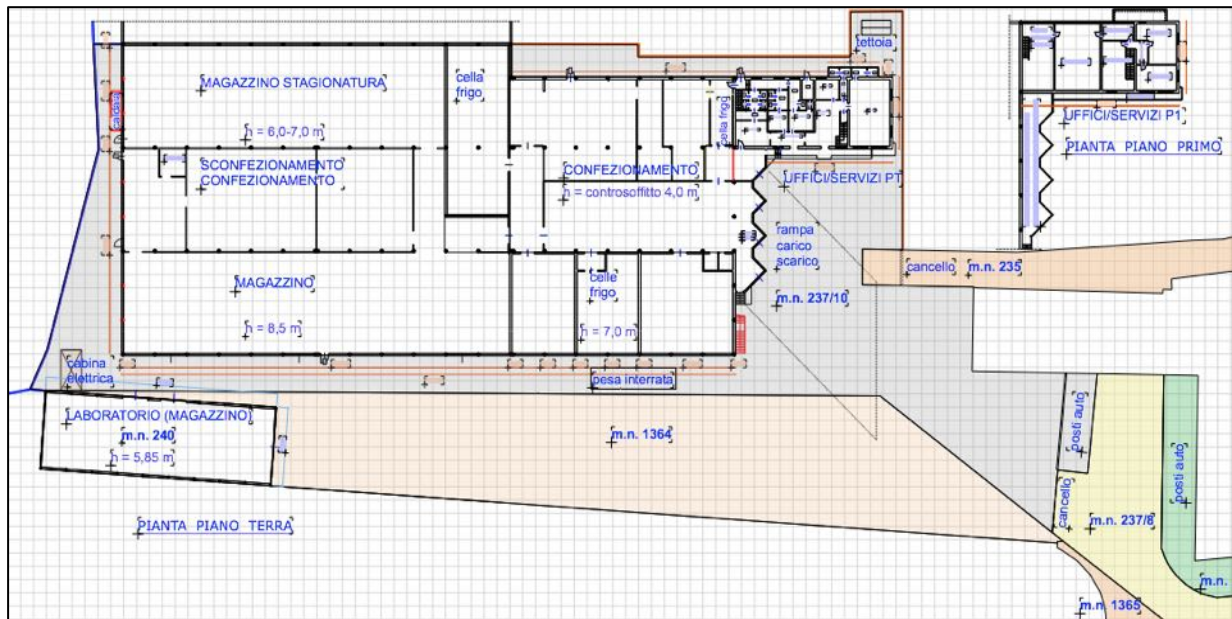
con comunicazione Sportello Unico di divieto di prosecuzione con ordinanza N. 17/2013 del 19/4/2013

Permesso di Costruire n. 34/2016 del 15/11/2016 n. 20193 prot.

rilasciato a XXX

per sanatoria edilizia per modifiche interne edificio uso artigianale m.n. 237 sub 9-10

con **ATTO UNICO in sanatoria N. 2016/E7/1494** del 21/11/2016 n. 36789 prot.



Planimetria stato attuale con indicate le differenze rispetto all'autorizzato – vedasi Allegato 4

Conformità urbanistico-edilizia: nessuna difformità rilevante, sussistono variazioni planimetriche e prospettive non sostanziali tenuto conto della destinazione dell'immobile e delle disposizioni del DPR 380/01 smi.

Abusi: nessuno.

Sanabilità e costi: per la vendita non risulta necessario richiedere sanatorie.

Eventuali costi di regolarizzazione per differenze si considerano compresi nella riduzione di pronto realizzo e assenza di garanzia per vizi.

VALORE E VENDIBILITA'

Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate (Catasto di Dueville e Conservatoria Vicenza - SISTER), U.T.C. di Dueville, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale, quotazioni borsa immobiliare OMI, CCIAA-FIAP, borsino immobiliare, rilevamenti Il Sole 24Ore, aste legali.

Metodo di valutazione:

Per esprimere la valutazione si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco del complesso immobiliare, comparato con i dati inerenti il valore di immobili raffrontabili, corretti in relazione all'area geografica e urbanistica e ai prezzi attuali di mercato, per quanto rilevabile nell'attuale fase economica.

L'immobile è di ampia metratura, con area scoperta e posti auto, e facilmente individuabile e raggiungibile dalle principali arterie di distribuzione, e presenta modalità costruttive ordinarie per l'epoca di costruzione e condizioni di manutenzione generale discrete.

Si tratta però di un **immobile specificamente dedicato all'attività insediata** di stagionatura e lavorazione formaggi, con organizzazione degli spazi, finiture, layout e dotazione di impianti fissi dedicati e funzionali al tipo di lavorazione svolta.

Il valore attribuito considera l'epoca e le tecniche di costruzione, la qualità delle strutture, tipologia e altezze interne, destinazione d'uso, accessibilità e fruibilità, materiali, finiture e stato di manutenzione dei beni, dotazione di impianti fissi e la eventuale adattabilità o possibilità di altri usi ammessi dalle norme tecniche vigenti.

Per gli uffici, che sotto il profilo della regolarità edilizio-urbanistica non possono costituire unità autonome e devono essere collegati all'attività produttiva, si sono valutate le finiture e le dimensioni proporzionate al complesso. Sono compresi nella valutazione il terreno di pertinenza, gli impianti di base e le sistemazioni esterne a parcheggio e a spazi di manovra,

recinzioni e cancelli.

Per l'area si sono considerati per lo stato attuale l'accessibilità all'immobile anche per i mezzi pesanti e la distribuzione planimetrica che consente di accedere a tre lati esterni del capannone, la dotazione di scoperto con aree di manovra e parcheggio privato, oltre ai parcheggi esterni. Si è inoltre tenuto conto delle previsioni di possibile riqualificazione e riconversione contenute negli strumenti urbanistici vigenti.

L'andamento del mercato con i conseguenti riflessi sugli investimenti immobiliari e l'offerta generale in esubero, anche se non nella zona specifica, di immobili produttivi più recenti ed adattabili a diverse esigenze produttive, sono tali da comportare un'attribuzione prudenziale dei valori di stima.

Per la valutazione dei beni si sono analizzate le caratteristiche quantitative e qualitative dei beni da stimare; 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.

Si è quindi proceduto prendendo in considerazione i seguenti dati:

- *Immobiliare.it*: il prezzo medio richiesto per gli immobili residenziali in vendita in Dueville, Comune di 14.000 ab. circa, è rimasto invariato rispetto all'anno 2016; la domanda e l'offerta registrano le ormai usuali riduzioni dei prezzi, mentre per i volumi delle compravendite si segnala un inizio di ripresa;

- *Borsino Immobiliare*: per il Comune di Dueville in zona periferia ottobre 2017 indica per "fabbricati in buono stato" valori compresi tra € 313 e 397 €/mq di superficie lorda per "capannoni industriali", tra € 273 e 353 €/mq per "capannoni tipici", tra € 441 e 537 €/mq per "laboratori", tra € 337 e 357 €/mq per "magazzini":

Locali & Negozi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasse capitalizzaz.
Capannoni Industriali (In buono stato)	313	355	397	1,6	2,0	2,4	6,8%
Capannoni tipici (In buono stato)	273	313	353	1,6	1,6	1,6	6,2%
Laboratori (In buono stato)	441	489	537	2,4	2,8	3,2	6,9%
Magazzini (In buono stato)	337	357	377	1,6	2,0	2,4	6,7%
Negozi (In buono stato)	634	698	762	4,0	4,4	4,8	7,6%

- *Osservatorio Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia Entrate*: per il Comune di Dueville, periodo 1° sem. 2017, valori compresi tra 380 e 500 €/mq di superficie lorda per "capannoni industriali" in stato normale e tra 430 e 500 €/mq per "laboratori" in stato normale:

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1							
Provincia: VICENZA							
Comune: DUEVILLE							
Fascia/zona: Periferica/ZONA PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA							
Codice di zona: D2							
Microzona catastale n.: 0							
Tipologia prevalente: Capannoni industriali							
Destinazione: Produttiva							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	380	500	L			
Laboratori	NORMALE	430	500	L			

- *Il Consulente Immobiliare* edito da *Il Sole 24 Ore*: territorio di Vicenza, periodo 2^a semestre 2016, prezzo medio di mercato di € 820/mq e locazione di € 56/mq anno per capannoni tipici di nuova o recente costruzione di tipo tradizionale rinforzato con h m 6, di almeno mq 500 coperti con asservita un'area scoperta di superficie almeno doppia di quella coperta; ubicazione in periferia o dintorni attigua a vie di grande comunicazione:

QUOTAZIONI MEDIE CAPANNONI TIPICI PERIFERICI (compravendita e locazione)					
Per "capannone tipico" si intende una nuova o recente costruzione di tipo tradizionale rinforzato h. m 6 di almeno mq 500 coperti con asservita un'area scoperta di superficie almeno doppia di quella coperta. Ubicazione in periferia o dintorni attigua a vie di grande comunicazione.					
Prezzi in unità di EURO al mq per le compravendite e in unità di EURO al mq/anno per le locazioni:					
Genova	1.000	70	Piacenza	940	58
Gorizia	420	32	Pisa	950	76
Grosseto	680	38	Pistoia	950	58
			Vibo Valentia	400	30
			Vicenza	820	56
			Viterbo	940	76

2092 Numero 1011 / 15 dicembre 2016 Consulente Immobiliare / Il Sole 24 Ore

incidenza localizzazione, vetustà, qualità, stato e dimensioni: 0,45 = € 370,00 ca

- *Borsa Immobiliare CCIAA-FIAIP* : non rileva quotazioni per i capannoni;
- *ricerca prezzi Tribunali del Veneto* : prezzi a base d'asta al mq per immobili raffrontabili in zona: esito negativo;
- *ricerca di mercato principali agenzie immobiliari on line*: prezzo richiesto per immobili raffrontabili ubicati in zona variabile tra 350-540 €/mq comm.; è da considerare una variazione media sul prezzo richiesta/vendita del -10% circa.

I prezzi sono stati corretti tenendo conto anche della zona, della tipologia e vetustà degli immobili, dello stato di manutenzione e dotazione di impianti, delle dimensioni del complesso, della disponibilità di ampia area scoperta e di posti auto scoperti, delle possibilità di riconversione e degli eventuali costi di demolizione.

La stima è eseguita sull'immobile per come valutabile a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali difetti o vizi occulti.

Le unità risultano liberamente commerciabili secondo le norme del DPR 380/01 art. 46 e s.m.i. (eventuali costi di sanatoria di abusi non rilevati sono considerati rientranti nella riduzione applicata al valore di mercato); prima del deposito del decreto di trasferimento sono da predisporre l'APE per il m.n. 240, da eseguire la regolarizzazione catastale e da richiedere il CDU per i terreni m.n. 235, 1364, 1365 e per il m.n. 237 - ente urbano di sup. > 5.000 mq. E' indicato il costo presunto per la redazione dell'APE e per la regolarizzazione catastale.

E' differita all'acquirente la messa a norma della copertura che presenta lastre in eternit, con detrazione del relativo costo presunto (indicato da preventivo richiesto dall'esperto a ditte del settore); al sopralluogo non sono stati rilevati né sono stati indicati altri materiali costruttivi che richiedano interventi di bonifica.

Tenuto conto di quanto sopra riportato, si è definito il più probabile valore di mercato unitario di € 350/mq commerciali per il capannone principale, di € 400/mq commerciali per gli uffici e di € 120/mq comm. per il laboratorio, che porta ad un valore complessivo calcolato come segue:

Destinazione Comune di Dueville	Sup.comm. mq	Prezzo €/mq	Valore Complessivo €
Proprietà 1/1			
CF Fg. 11 m.n. 237 sub10 Capannone artigianale PT con corte esclusiva uffici e servizi PT-1	4.345 492	€ 350,00 € 400,00	€ 1.520.750,00 € 196.800,00
Cabina elettrica ca. 20 mq		a corpo	€ 10.000,00
posti auto, ingresso e strada di accesso CF Fg. 11 m.n. 237 sub 9, m.n. 237 sub 8 CT Fg. 11 m.nn. 1364 e 1365	284 580 <u>2.098</u> 2.962	€ 30,00	€ 88.860,00
CF Fg. 11 m.n. 240 Capannone artigianale terreno m.n. 240 sup cat compreso	428	€ 120,00	€ 51.360,00
Proprietà 1/2			
CT Fg. 11 m.n. 235 strada di accesso	454 cat.	€ 20,00	€ 4.540,00
Impianti Specialistici compresi nell'immobile (celle frigorifere, cella stagionatura, ambienti a temperatura regolata, ecc. non nei beni mobili)			€ 400.000,00
compresi terreno, impianti fissi di base, sistemazioni esterne, recinzioni, cancelli etc., escluso quanto compreso nei beni mobili (silos esterni, ecc)			
VALORE TOTALE			€ 2.272.310,00
Arrotondato a			€ 2.272.000,00

Valore immobiliare: il valore attribuito al lotto 1 è di € 2.272.000,00.

Adeguamenti e correzioni della stima: Due diligence	
- oneri di regolarizzazione urbanistica: nessuno	/
- oneri di regolarizzazione catastale:	€ 1.750,00
- spese redazione APE m.n. 240:	€ 250,00
- stato di manutenzione e d'uso:	/
- detrazione per lastre amianto in copertura (<i>da preventivo bonifica</i>)	€ 110.000,00
- stato di possesso: libero	/
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso della proced. esecutiva	/
- spese condominiali insolute (no condominio)	/
VALORE DI MERCATO al netto di adeguamenti e correzioni	€ 2.160.000,00

Valore di pronto realizzo:

per l'ipotesi di vendita a breve termine viene indicato anche un "valore di pronto realizzo" determinato applicando una riduzione che considera la vendita senza garanzia per vizi e i tempi medi di vendita e le riduzioni di prezzo degli immobili nel periodo attuale:

- riduzione del valore per pronto realizzo e assenza di garanzia per vizi ed eventuale regolarizzazione difformità: riduzione 15% fino a € 1.000.000,00 – oltre riduzione 10% ca.	- € 260.000,00
PREZZO BASE D'ASTA - VALORE DI PRONTO REALIZZO	€ 1.900.000,00

Il **valore complessivo di mercato dei beni lotto 1**, al netto delle detrazioni sopra indicate, con APE, regolarizzazione catastale e bonifica eternit a carico acquirente, è stimato in € **2.160.000,00** (duemilionicentosessantamila/00).

Il **valore di pronto realizzo** è indicato in € **1.900.000,00** (unmilionenovecentomila/00).

Confronto con trasferimenti pregressi: non significativo

Giudizio di vendibilità: discreta, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato, delle caratteristiche e dimensioni del complesso immobiliare, e della presenza di richiesta per immobili con le specifiche caratteristiche per la produzione alimentare (magazzino e stagionatura e confezionamento formaggi).

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

STATO DI POSSESSO

Locazione: libero

Comodato: /

Assegnazione al coniuge: /

Affitto azienda: /

Sine titolo: /

Opponibilità (art. 2923 c.c.): libero

VINCOLI E ONERI

Pertinenze: m.n. 237 sub 8 e corte esclusiva del m.n. 237 sub 10.

Usufrutto, uso, abitazione: /

Servitù:

- 1 - costituzione diritti reali a titolo oneroso con atto in data 13/7/2010 notaio R. Monteroppi n. 3419 rep., trascritto a Vicenza il 3/8/10 ai nn. 17362/11351: la società XXX proprietaria dell'area censita al CF Fg. 11 m.n. 237 sub 9 concede a favore dei sig.ri XXX di ampliare e rialzare il proprio fabbricato al CF Fg. 11 m.n. 528 sub 1-2-3-4 lungo il lato sud e ovest ovvero lungo tutto il confine che delimita la proprietà dei sig.ri XXX con la possibilità di eseguire dei fori per illuminazione (finestre) in deroga alla distanza inferiore a quella prevista dalle NTO del PRG del Comune di Dueville.
- 2 - nell'atto del 23/12/1993 notaio B. Bertuzzo n. 67501 rep., registrato a Vicenza il 11/1/1994 al n. 186 pu., trascritto a Vicenza il 24/12/1993 ai nn. 15852/11307, la ditta XXX:
 - *si impegna a mantenere esterna alla recinzione la porzione di mappale indicata con linee trasversali verdi;*
 - *consente alla società XXX ad edificare sui m.nn. 1335-1336-616-615 sul confine con i m.nn. 1334-240 e 237 per una altezza massima di 10 m come previsto dal PRG – sul muro di confine potranno essere aperte vedute con h min dal piano piazzale di 2,50 m;*
 - *a carico dei m.nn. 1334-235 e 237 e a favore dei m.nn. 1335-1336-616-615 viene costituita **servitù di acquedotto, gasdotto, fognature e sottoservizi in genere con condotte sotterranee e relativi pozzetti lungo tutto il fronte nord del fondo servente e trasversalmente come indicato nella planimetria allegata a);***
 - *autorizza XXX ad edificare sul m.n. 1336 una cabina elettrica anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati, cabina utilizzabile anche dalla ditta XXX*
 - *la porzione di terreno indicata con linee trasversali a colore blu sulla planimetria che trovasi allegata all'atto sotto la lettera F è destinata a **strada e parcheggi comuni** al servizio dei m.nn.1335-1336-615-616 fg. 11 venduti alla società XXX e alla restante proprietà della venditrice, escluso il m.n. 237 sub 2 venduto a XXX.*

Convenzioni edilizie: /

Vincoli storico-artistici: /

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria:

con atto di **cessione di volume edificabile** in data 4/7/1994 notaio B. Bertuzzo n. 69084 rep., la società XXX ha ceduto ad XXX il volume edificabile relativo ai metri quadrati 273 del terreno Fg. 11 m.n. 1335 per permettere ad XXX di realizzare ulteriore superficie coperta sui terreni m.n. 1334 (ora m.nn. 1364-1365) e m.n. 237.

Prelazione agraria: trattasi di terreno industriale.

Altri vincoli o oneri: /

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: l'immobile 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:

- XXX con sede in XXX cf XXX
proprietaria per 1/1 dal 31/7/15 ad oggi
con atto in data 31/7/15 notaio Giovanni Muraro n. 52260 rep., registrato AE Valdagno il 4/8/15 al n. 5842 vol. 1T, atto di **mutamento di denominazione di impresa** della società XXX con sede XXX cf XXX (atto con voltura catastale ma non trascritto).

Regime patrimoniale: Società per Azioni SPA.

Elenco precedenti proprietari nel ventennio:

- Provenienza a "XXX." con sede XXX:
proprietaria dal 17/12/2009 al 30/7/15
con atto in data 17/12/09 notaio Giancarlo Muraro n. 110830 rep., registrato a Thiene il 18/12/09 al n. 3952 serie 1T, trascritto a Vicenza il 28/12/2009 ai nn. 26939/16588, atto di **fusione** di società per incorporazione della società XXX unipersonale con sede in XXX cf XXX, che comprendeva i seguenti diritti immobiliari:
Comune di Dueville (VI)
- piena proprietà quota 2/4 CT Fg. 11 m.n. 235;
- piena proprietà quota 1/1 CF Fg. 11 m.n. 237 sub 10, sub 9, sub 8; m.n. 240; CT Fg. 11 m.n. 1364 e 1365.

- Provenienza a "XXX" con sede in XXX:
proprietaria dal 4/3/08 al 16/12/09
con atto in data 4/3/2008 notaio Giuseppe Muraro n. 57634 rep., trascritto a Vicenza il 19/3/2008 ai nn. 6553/4183, atto di **conferimento in società** dei beni della società "XXX" con sede in XXX cf XXX
Comune di Dueville (VI)
- piena proprietà quota 2/4 CT Fg. 11 m.n. 235;
- piena proprietà quota 1/1 CF Fg. 11 m.n. 237 sub 10, sub 9, sub 8; m.n. 240; CT Fg. 11 m.n. 1364 e 1365.

- Provenienza a "XXX" con sede in XXX:
- Per m.n. 237 sub 10, sub 9, sub 8, m.n. 240, m.n. 1364 e 1365
proprietaria dal 8/3/94 al 3/3/08
con atto del 8/3/1994 notaio P. Dianese n. 61585 rep., registrato a Vicenza il 28/3/1994 al n. 992 pu., trascritto a Vicenza il 9/3/1994 ai nn. 3559/2509, atto di **compravendita** contro XXX cf XXX a favore di XXX –cf XXX che acquista per concedere i beni in locazione finanziaria alla ditta XXX cf XXX
riferito a Comune di Dueville
- area urbana CT Fg. 11 m.n. 1334 di are 20.98
- capannone industriale ai P T-1 CF Fg. 11 m.n. 237 sub 3 con corte esclusiva pertinenziale

- laboratorio artigianale al PT CF Fg. 11 m.n. 240.

- per m.n. 235

proprietaria per 2/4 dal 1/9/1995 al 3/3/08

con scrittura privata del 1/9/1995 notaio Dianese n. 68331 rep., registrata a Vicenza il 07/09/1995 al n. 2257, atto di **cessione quota** ¼ ciascuno contro XXX nato a XXX il XXX cf XXX e XXX nato a XXX il XXX cf XXX.

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1) Iscrizione volontaria derivante da concessione a garanzia di **finanziamento** a favore di **BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** sede Vicenza, a firma di notaio Giuseppe Muraro in data 29/1/10 al n. 63217 rep., iscritta a Vicenza il 8/2/10 ai nn. 3039/541

Importo ipoteca (di secondo grado) € 5.400.000,00; Importo capitale € 2.700.000,00

Durata 15 anni 2 mesi 2 giorni

Tasso interesse annuo 2,9%, importi variabili, somma iscritta da aum. aut., contratto unico; iscritta contro XXX " sede XXX cf XXX

riferita a Comune di Dueville (VI)

- proprietà quota ½ CT Fg. 11 m.n. 235;

- proprietà quota 1/1 CF Fg. 11 m.n. 237 sub 10, sub 9, sub 8, m.n. 240, CT Fg. 11 m.n. 1364 e 1365.

2) Iscrizione volontaria derivante da concessione a garanzia di **mutuo fondiario** a favore di **BANCA ANTONVENETA S.P.A.** sede Padova a firma notaio Giuseppe Muraro in data 29/1/10 al n. 63218 rep., iscritta a Vicenza il 8/2/10 ai nn. 3040/542

Importo ipoteca € 2.000.000,00; Importo capitale € 1.000.000,00

Durata mutuo 10 anni

Tasso interesse annuo 2,5%, importi variabili, somma iscritta da aum. aut., condizione risolutiva, contratto unico;

iscritta contro: XXX sede XXX cf XXX

riferita a Comune di Dueville (VI)

- proprietà quota ½ CT Fg. 11 m.n. 235;

- proprietà quota 1/1 CF Fg. 11 m.n. 237 sub 10, sub 9, sub 8, m.n. 240, CT Fg. 11 m.n. 1364 e 1365.

3) Iscrizione giudiziale derivante da **ruolo e avviso di accertamento esecutivo** a favore di **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA** sede Roma cf 13756881002 in data 20/9/16 al n. 1287 rep., iscritta a Vicenza il 3/10/16 ai nn. 18012/3180

Importo ipoteca € 1.133.677,68; Importo capitale € 566.838,84

iscritta contro: XXX sede XXX cf XXX

riferita a Comune di Dueville (VI)

- proprietà quota ½ CT Fg. 11 m.n. 235;

- proprietà quota 1/1 CF Fg. 11 m.n. 237 sub 10 e sub 9, m.n. 240.

4) Iscrizione **ipoteca legale** a favore di XXX sede XXX cf XXX, a firma XXX in data 18/11/16 n. 18/2016 rep., iscritta a Vicenza il 5/12/16 ai nn. 22357/3928

Importo capitale € 33.341,18, Importo totale € 66.682,36;

iscritta contro: "XXX"

riferita a Comune di Dueville (VI)

- proprietà quota ½ CT Fg. 11 m.n. 235;

- proprietà quota 1/1 CF Fg. 11 m.n. 237 sub 10 e sub 9, m.n. 240.

Pignoramenti:

5) Trascrizione derivante da verbale di **pignoramento immobili** a favore di **BANCA**

MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede Siena CF 00884060526 a firma UNEP presso il Tribunale di Vicenza in data 6/2/17 N. 476/2017 rep., trascritta a Vicenza il 15/3/17 ai nn. 4937/3521

contro “ XXX ” sede XXX

riferita a Comune di Dueville (VI)

- proprietà quota ½ CT Fg. 11 m.n. 235;

- proprietà quota 1/1 CF Fg. 11 m.n. 237 sub 10, sub 9, sub 8, m.n. 240, CT Fg. 11 m.n. 1364 e 1365.

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

- Iscrizione ipoteca AE Vicenza il 8/2/10 ai nn. 3039/541 (finanziamento)
- Iscrizione ipoteca AE Vicenza il 8/2/10 ai nn. 3040/542 (mutuo fondiario)
- Iscrizione ipoteca legale AE Vicenza il 3/10/16 ai nn. 18012/3180 (Equitalia)
- Iscrizione ipoteca legale AE Vicenza il 5/12/16 ai nn. 22357/3928 (XXX)
- Trascrizione AE Vicenza il 15/3/17 ai nn. 4937/3521 (pignoramento)

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: non conveniente per la vendita.

Composizione e valore: /

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio: trattasi di beni per intero, eccettuata la stradina m.n. 235

Separazione quota: /

Divisione totale: /

Valore quota: /

OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: /.

Vicenza, dicembre 2017

il perito arch. Scilla Zaltron

ALLEGATI:

- allegato 1 - fotografie;
- allegato 2 - verifica dati metrici e superfici;
- allegato 3 - estratto di mappa, visure cat., elab. planim., elenco sub, planimetrie cat, elaborato grafico con differenze;
- allegato 4 - estratti PAT/PI, pratiche edilizie, agibilità e dichiarazioni conformità, elaborato grafico con differenze;
- allegato 5 - elenco sintetico delle formalità, nota provenienza, APE.