



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

NUOVO RITO FALLIMENTARE

21/2019

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CURATORE:

Dott.ssa Alessandra Pinamonti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/12/2019

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Oscar Brunello

CF:BRNSCR68E05L840B

con studio in BRENDOLA (VI) Piazza del Mercato 19

telefono: 0444601112

fax: 04441830620

email: oscar.brunello@gmail.com

PEC: oscar.brunello@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 21/2019

LOTTO 1

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

Procedura Fall. n. 21/2019 R.G.

Giudice: dott. Limitone Giuseppe

Udienza ex art. 569 c.p.c.: /

Esperto: arch. Brunello Oscar

Diritto pignorato (pag.3): Piena proprietà per la quota di 1/1.

Tipologia bene (pag.3): Capannone industriale/artigianale singolo con area esterna esclusiva.

Ubicazione (pag.3): Romano d'Ezzelino (Vi), Via Bassanese n.79.

Dati Catastali attuali (pag.4): Comune di Romano d'Ezzelino (Vi)

Foglio 18 Mappale 132, cat. D/1, rendita 34.654,26 €

Foglio 18 Mappale 326, cat. Prato Irrig., cl. 2°, superf. 2.117 mq, R.D. 13,67 € R.A. 8,75 €

Metri quadri (pag.17): Superficie commerciale pari a 7.318,70 mq circa.

Stato (pag.13): Scarso.

Situazione urbanistico/edilizia (pag.12): Non conforme, sanabile, costo 10.000,00 €

Valore di mercato OMV (pag.19): 749.500,00 €

Date/valori comparabili reperiti (pag.17): Non utilizzabili.

Valori medi aggiudicazioni precedenti (pag./): Nessuna aggiudicazione di beni simili.

Valore di vendita forzata proposto (pag.19): 637.075,00 €

Valore mutuo (pag./): /

Vendibilità/appetibilità (pag.13): Scarsa.

Possibili interessati (pag./): Attualmente non vi sono richieste.

Iniziative di vendita (pag./): www.astalegale.net , www.asteannunci.it

Occupazione (pag.4):

In parte: *** DATO OSCURATO ***

In Parte: Libero.

Titolo di occupazione (pag.4): Contratto d'affitto durata 6+6 stipulato il 01/04/2017

Osservazioni (pag./):

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 21/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

capannone industriale a ROMANO D'EZZELINO VIA BASSANESE 79, frazione FELLETTE, della superficie commerciale di **7.318,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto, sito nella località di Fellette a Romano d'Ezzelino (Vi), lungo Via Bassanese all'incrocio con Via D. L. Sturzo, è composto da un capannone industriale dismesso, con annessi accessori e palazzina uffici, inserito urbanisticamente all'interno di una zona produttiva direttamente confinante con delle zone residenziali. Il fabbricato, costruito originariamente verso la fine degli anni '60, è accessibile dalla pubblica via attraverso un tratto di strada privata (circa 95,00 m) la cui proprietà è condivisa con altri immobili limitrofi.

I fabbricati esistenti risultano composti da una porzione principale ad uso produttivo (6.000,00 mq circa), una porzione ad uso tecnico/amministrativo (210,00 mq circa), un immobile staccato ad uso mensa/servizi (280,00 mq circa) ed altri piccoli accessori quali tettoie, depositi e vani tecnici, oltre ad un'area esterna (piazzali e percorsi esclusivi) di circa 5.970,00 mq. Il lotto comprende inoltre una fascia di terreno parzialmente recintata sul lato sud (240,00 mq circa) urbanisticamente destinata, dal vigente PRG (vedi CDU), a strada pubblica ed un appezzamento di terreno sul lato nord, adiacente la strada d'accesso, avente una superficie catastale di 2.117 mq ed attualmente adibito a prato (mappale 326).

Il capannone, avente un tetto a cupole con altezza minima di 4,50 m, è costituito da struttura portante mista in ferro/cemento armato, tamponamenti in muratura, serramenti esterni in ferro e vetro, pavimenti in calcestruzzo mentre la copertura è formata da pannelli in amianto (eternit) su telaio metallico. Gli immobili accessori sono costituiti da strutture miste in muratura/c.a., elementi prefabbricati in copertura e serramenti in ferro e vetro.

La porzione destinata ad uffici è rifinita con pavimenti in piastrelle di ceramica/marmo, infissi in metallo e vetro, intonaci alle pareti e risulta parzialmente arredata.

Dal punto di vista impiantistico non è stata consegnata alcuna documentazione in merito e le conformità degli stessi impianti risultano da accertare. Si ritiene comunque, vista la vetustà, che non rispettino la normativa vigente. Alcuni dei servizi igienici si trovano in condizioni pessime e dovranno essere rifatti completamente..

Come evidenziato dalla documentazione fotografica allegata, gli immobili, data la loro vetustà e la mancanza di lavori di manutenzione e rinnovamento, risultano in pessimo stato di conservazione e presentano notevoli problematiche, sia dal punto di vista igienico-sanitario che da quello impiantistico e di finitura. Come detto la copertura è costituita da pannelli in amianto i quali sono stati trattati con prodotti di protezione più di vent'anni fa, ma presentano diversi punti d'infiltrazione d'acqua (si consiglia la rimozione completa, anche per motivi di sicurezza in quanto alcune parti si stanno staccando). Le finiture, i pavimenti, i servizi ed i serramenti risultano in stato molto scarso (in parte pessimi), evidenziano la mancata manutenzione negli anni e sono da sostituire, sia per un adeguamento igienico-sanitario e sia per una riqualificazione generale degli spazi. Il fabbricato staccato ad uso mensa/servizi è costituito da struttura in muratura con copertura in eternit e risulta in condizioni precarie, in gran parte allo stato grezzo, privo di impianti, con serramenti e pavimenti deteriorati e per il quale necessita un rifacimento completo. Altri manufatti esterni (tettoie e vani tecnici) sono in condizioni precarie, totalmente avvolti dalla vegetazione e quindi difficilmente rilevabili.

Complessivamente il lotto si presenta in uno stato di conservazione molto scarso, se non pessimo, e per renderlo nuovamente funzionale ed adatto ad ospitare un'attività lavorativa saranno necessari una serie di interventi per adeguarlo alle vigenti norme in materia di sicurezza, igienico-sanitaria, di isolamenti/impermeabilizzazioni e d'impiantistica, oltre alla sostituzione ed al rifacimento di tutti gli elementi di finitura (serramenti, pavimenti, servizi, ect.) ed alla riqualificazione dell'area esterna.

Al momento del sopralluogo gli immobili risultano dismessi, ma con la presenza di macchinari e strutture industriali per la lavorazione di ferro e legno, scaffalature, mobili, attrezzature e una notevole quantità di materiale vario.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 132 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 34.654,26 Euro, indirizzo catastale: Via Bassanese, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 07/03/1986 in atti dal 10/12/1999 CLASSAMENTO (n. 2390A.1/1986)
Coerenze: In senso N.E.S.O.: mappali 326, 1309, strada, 1235, 1234, 1025, 1046, 1024, 1023, 1078, 1318.
Il Mappale 132 deriva dall'accorpamento dello stesso Mappale 132 con una parte dell'originale Mappale 226, eseguito con Tipo Mappale del 27/02/1986 protocollo n. 12619 in atti dal 17/01/2002 approvazione n. 736/2002 (n.29471.1/1986).
- foglio 18 particella 326 (catasto terreni), qualita/classe Prato Irrig 2°, superficie 2117, reddito agrario 8,75 € reddito dominicale 13,67 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/12/1972
Coerenze: In senso N.E.S.O.: strada Via Bassanese, mappali 354, 1309, 132, 1319, 1184, 1554, 1552.
Il Mappale 326 deriva dall'originario Mappale 132.

L'intero edificio sviluppa n.1 piano fuori terra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7.318,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 749.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 637.075,00
Data della valutazione:	13/12/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/04/2017, con scadenza il 31/03/2023, registrato il 27/04/2017 a Agenzia delle Entrate di Bassano del Grappa (Vi) ai nn. 2380 - serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 60.000,00 €/anno.

Si precisa che il citato contratto d'affitto interessa solamente una parte del Mappale 132 del Foglio 18 e prevede il rinnovo automatico 6+6 anni fino al 31/03/2029.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Servitù di passaggio, stipulata il 29/03/1967 a firma di notaio Grispigni Manetti Valerio ai nn. 19183 di repertorio, registrata il 18/04/1967 a Bassano del Grappa (Vi) ai nn. 1924 vol. 160, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di servitù.

La formalità è riferita solamente a Foglio 18 Mappale 326 .

Con la presente formalità si costituisce una servitù di passaggio con ogni mezzo su una strada realizzata a cavallo dei Mappali 326, 354 e 327. Al riguardo, nell'atto d'acquisto rep. 37834 del 28/03/1995, la ditta acquirente (*** DATO OSCURATO ***) si impegnava a provvedere alla manutenzione della suddetta strada per intero.

Servitù di Elettrodotto, stipulata il 23/10/1970 a firma di notaio Mauro Mario ai nn. 13477 di repertorio, registrata il 10/11/1970 a Bassano del Grappa (Vi) ai nn. 6246 Vol. 180, trascritta il 16/11/1970 a Bassano del Grappa (Vi) ai nn. 4367/3835, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione privata.

La formalità è riferita solamente a Foglio 18 Mappale 132.

Il citato atto del 23/10/1970 rep.13477 è integrato con atti del 05/11/1970 nn. 13447 e 13481 di repertorio. Con tale convenzione, presa conoscenza del tracciato e delle caratteristiche della linea elettrica a 130 Kw da Bassano del Grappa a Romano d'Ezzelino che l'ENEL intende costruire attraverso il fondo mappale 132, si costituisce una servitù di elettrodotto una striscia di terreno limitata dalle proiezioni di n.4 conduttori costituenti la linea elettrica, nonchè dalle zone di rispetto laterali alla striscia di cui sopra della larghezza di ml 7 ciascuna. La ditta concedente per sè, eredi ed aventi causa, si è impegnata a garantire il libero esercizio della linea suddetta e l'accesso alla stessa al personale addetto nella forma e nei modi stabiliti dalla legge ed a garantire, per tutta la durata dell'autorizzazione, la inamovibilità dell'impianto stesso come sopra descritto. La ditta concedente si impegna a non fare ed a non permettere opera alcuna che possa comunque impedire ed ostacolare l'esercizio ed il buon funzionamento della conduttura elettrica come sopra descritta. L'efficacia del contratto è subordinata all'effettiva installazione delle opere sopra indicate sull'immobile asservito, restando per conseguenza convenuto che, qualora per disposto delle autorità competenti o per esigenze tecniche dell'ENEL dovesse farsi luogo a modifica del tracciato della linea elettrica di cui sopra, così che l'immobile non ne fosse più interessato, il contratto s'intenderà come non avvenuto e la ditta concedente dovrà restituire all'ENEL la somma riscossa a titolo di indennizzo (Lire 100.000,00).

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/09/1993 a firma di notaio Fietta Giuseppe ai nn. 23960 di repertorio, iscritta il 05/10/1993 a Bassano del Grappa (Vi) ai nn. 6028/926, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 650.000,00 €

Importo capitale: 420.000,00 €

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/10/1996 a firma di notaio Fietta Giuseppe ai nn. 51117 di repertorio, iscritta il 31/10/1996 a Bassano del Grappa (Vi) ai nn. 7423/965, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di

mutuo.

Importo ipoteca: 750.000,00 €

Importo capitale: 500.000,00 €

Durata ipoteca: 5 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/06/2005 a firma di notaio Fietta Giuseppe ai nn. 155414 di repertorio, iscritta il 08/06/2005 a Bassano del Grappa (Vi) ai nn. 6571/1399, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 2.000.000,00 €

Importo capitale: 1.000.000,00 €

La formalità è riferita solamente a Foglio 18 Mappale 132.

Formalità modificata/integrata con annotazione trascritta a Bassano del Grappa (Vi) il 16/07/2009 ai nn.6679/1061 ed inerente un "Atto modificativo di mutuo" notaio Fietta Giuseppe del 10/07/2009 ai nn.187146/60485.

La relativa nota riporta testualmente: "PREMESSO: - CHE LA UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A. GIUSTA VERBALE DI ASSEMBLEA DEL 26.03.2008 AL N. 21.201 DI REPERTORIO NOTAIO M. SARACENO, REGISTRATO ALL'UFFICIO DELLE ENTRATE DI VERONA 1 IL 27.03.2008 AL N. 7318/1T, ISCRITTO AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI VERONA IL GIORNO 01.04.2008 E' STATA DENOMINATA UNICREDIT CORPORATE BANKING SPA; - CHE IL CONTRATTO PREVEDEVA UNA DURATA COMPLESSIVA DELL'APERTURA DI CREDITO SINO AL 31.03.2015 (TRENTUNO MARZO DUEMILAQUINDICI) COME PREVISTO ALL'ART. 3 DEL CONTRATTO STESSO;- CHE L' "IMPRESA" HA POI CHIESTO ALLA BANCA, CHE VI HA ACCONSENITO, DI PROLUNGARE LA DURATA DEL FINANZIAMENTO SINO AL 31.03.2019 (TRENTUNO MARZO DUEMILADICIANNOVE), COME MEGLIO SPECIFICATO AL SUCCESSIVO ART. 2. TUTTO CIO' PREMESSO, LE PARTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE. A PARZIALE MODIFICA DI QUANTO A SUO TEMPO CONVENUTO ALL'ART. 3 DEL CONTRATTO STIPULATO COME IN PREMESSA IL 06.06.2005, LE PARTI COMPARENTI CONVENGONO CHE L'APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE GARANTITA DA IPOTECA AVRA' DURATA SINO AL 31/3/2019 (TRENTUNO MARZO DUEMILADICIANNOVE). L'IMPORTO DELLA STESSA SARA' RIDOTTO GRADUALMENTE ED AUTOMATICAMENTE, SENZA NECESSITA' DI COMUNICAZIONE SCRITTA DA PARTE DELLA BANCA, SECONDO IL NUOVO PIANO CONCORDATO TRA LE PARTI, IL QUALE, FIRMATO DALLE PARTI STESSE E DA ME NOTAIO, VIENE ALLEGATO, SOTTO LA LETTERA "A", AL PRESENTE ATTO PER FARNE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE. L'IMPRESA SI OBBLIGA - PENA LA RISOLUZIONE DELL'APERTURA DI CREDITO - AD EFFETTUARE SUL CONTO CORRENTE N. 30043526 INTESTATO ALL'IMPRESA PRESSO LA FILIALE DI BASSANO DEL GRAPPA (VI), DELLA BANCA I VERSAMENTI NECESSARI PER MANTENERE IL DEBITO, IVI COMPRESI GLI INTERESSI CHE VIA VIA MATURERANNO, ENTRO I LIMITI FISSATI IN DETTO PIANO E CIO' SENZA NECESSITA' DI ESPRESSA RICHIESTA DA PARTE DELLA BANCA STESSA. IL PRESENTE ATTO NON ASSUME ALCUN VALORE NOVATIVO RISPETTO AGLI ALTRI IMPEGNI TUTTI GIA' ASSUNTI CON IL CONTRATTO DI APERTURA DI CUI IN PREMESSA. LE PARTI COMPARENTI PERTANTO DICHIARANO E RICONOSCONO ESPRESSAMENTE CHE - SALVO QUANTO PATTUITO CON IL PRESENTE ATTO - RESTA FERMO ED IMMUTATO OGNI ALTRO PATTO, CLAUSOLA, CONDIZIONE E GARANZIA DI CUI AL CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO STIPULATO IL 6/6/2005".

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/07/2009 a firma di notaio Fietta Giuseppe ai nn. 187144/60483 di repertorio, iscritta il 14/07/2009 a Bassano del Grappa (Vi) ai nn. 6629/1497, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 330.000,00 €

Importo capitale: 165.000,00 €

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Foglio 18 Mappale 132

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 07/02/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza (Vi) ai nn. 21 di repertorio, trascritta il 24/05/2019 a Bassano del Grappa (Vi) ai nn. 5162/3497, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 08/11/1965 a firma di notaio Valerio Grispigni Manetti ai nn. 15342/3169 di repertorio, registrato il 25/11/1965 a Bassano del Grappa (Vi) ai nn. 1264 Vol. 136, trascritto il 25/11/1965 a Bassano del Grappa (Vi) ai nn. 3456/2981.

Al momento dell'acquisto la ditta proprietaria era denominata " *** DATO OSCURATO *** ".

Si precisa che con il citato atto viene compravenduta una parte dell'originario Mappale 132 del Foglio 18 avente una superficie catastale di 6.587 mq.

Successivamente sono intervenuti i seguenti passaggi:

- Atto di Compravendita del 29/03/1967 nn. 19.182 Rep. e 4.003 Racc., notaio Valerio Grispigni Manetti. Con tale formalità la ditta *** DATO OSCURATO *** acquista dal sig. *** DATO OSCURATO *** , il Mappale 226 del Foglio 18 avente una superficie catastale di 6.093 mq;

- Atto di Permuta del 29/03/1967 nn. 19.183 Rep. e 4.004 Racc., notaio Valerio Grispigni Manetti. A seguito del frazionamento dei Mappali 132, 225 (altra ditta) e 226 del Foglio 18, con tale permuta la ditta *** DATO OSCURATO *** acquista dalla sig.ra *** DATO OSCURATO *** , la porzione Mappale 225/B del Foglio 18 avente una superficie catastale di 4.230 mq e cede a quest'ultima le porzioni Mappale 132/A (sup. catastale 2.117 mq) e Mappale 226/A (sup. catastale 1.653 mq).

Si precisa che la porzione Mappale 132/A verrà poi identificata con il Mappale 326 del Foglio 18 e successivamente riacquistata. Inoltre, la porzione acquistata Mappale 225/B di 4.230 mq catastali sarà poi accorpata alla rimanente porzione Mappale 132/B di 4.470 mq creando così il Mappale 132 del Foglio 18 per una superficie catastale di 8.700 mq. Con successivo Tipo Mappale del 27/02/1986 prot. 12619 il succitato Mappale 132 verrà accorpato ad una porzione del Mappale 226 (già di proprietà) aumentando la propria superficie catastale agli attuali 12.720 mq.

Si precisa infine che in data 14/11/1979, Pretura di Bassano del Grappa (Vi), è stato stipulato un Verbale di Conciliazione n.71 Conc., n.584/79 R.C., n.3781 Cron. e n.858 Rep.. Con tale verbale, registrato a Bassano del Grappa (Vi) il 04/01/1980 al n.21 Mod.3°, la sig.ra *** DATO OSCURATO *** , vende al sig. *** DATO OSCURATO *** (legale rappresentante della ditta *** DATO OSCURATO ***) i beni Foglio 18 Mappali 132/A, 225/A e 225/B. Come citato testualmente, trattasi di porzione a sud dell'attuale destinazione a strada e per il tratto incluso dal cancello attualmente esistente, pari a circa mq dodici. Quest'ultimo passaggio non trova riscontro nella documentazione catastale agli atti e si dovrà verificare l'effettiva attuazione del suddetto verbale di conciliazione.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di Verbale di assemblea straordinaria (dal 12/07/2004), con atto stipulato il 12/07/2004 a firma di notaio Fietta Giuseppe ai nn. 142107/40566 di repertorio.
Con il citato verbale d'assemblea la ditta proprietaria trasforma la propria società da " *** DATO OSCURATO *** " a " *** DATO OSCURATO *** ".

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (fino al 12/07/2004), con atto stipulato il 28/03/1995 a firma di notaio Fietta Giuseppe ai nn. 37834/10765 di repertorio, trascritto il 21/04/1995 a Bassano del Grappa (Vi) ai nn. 2746/2047.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 18 Mappale 326.

Si precisa che nell'atto si cita una servitù di passaggio a carico ed a favore del Mappale 326. Ulteriori informazioni sono presenti nel capitolo "Vincoli ed oneri giuridici".

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di Atto di trasformazione società (fino al 12/07/2004), con atto stipulato il 08/08/1986 a firma di notaio Lafasciano Luigi ai nn. 41164 di repertorio, trascritto il 19/11/1986 a Bassano del Grappa (Vi) ai nn. 5904/4550.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 18 Mappale 132.

Con il citato atto la ditta proprietaria trasforma la propria società da " *** DATO OSCURATO *** " a " *** DATO OSCURATO *** ".

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **2425/1965**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione capannone industriale, presentata il 03/07/1965 con il n. 2425 di protocollo, rilasciata il 15/07/1965 con il n. 2425 di protocollo

Licenza edilizia N. **3220/1965**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla Licenza Edilizia n.2425/65, presentata il 18/09/1965 con il n. 3220 di protocollo, rilasciata il 22/09/1965 con il n. 3220 di protocollo

Licenza Edilizia N. **815/1965**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un'adiacenza al proprio capannone , presentata il 04/12/1965, rilasciata il 11/01/1966 con il n. 815 di protocollo

Licenza edilizia N. **-/1967**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione capannone industriale, presentata il 04/02/1967, rilasciata il 23/03/1967 con il n. / di protocollo

Licenza edilizia N. **2401/1968**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento, presentata il 10/05/1968, rilasciata il 10/05/1968 con il n. 2401 di protocollo

Permesso d'uso N. **794/815/932/1068**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , agibilità del 20/11/1968 con il n. 794/815/932/1068 di protocollo

Licenza edilizia N. **2737/1971**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione e ricostruzione di parti del fabbricato, presentata il 25/05/1971, rilasciata il 05/06/1971 con il n. 2737 di protocollo, agibilità del 29/12/1975 con il n. 1841 di protocollo

Concessione edilizia N. **7071/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento di un fabbricato industriale, presentata il 24/06/1986 con il n. 7071/4777 di protocollo, rilasciata il 30/06/1986 con il n. 7071/4777 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria N. **3813/1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria per opere abusive di ampliamento, variante ai prospetti e costruzione camini ad un edificio ad uso industriale., presentata il 01/04/1986 con il n. 3813/86/0626 di protocollo, rilasciata il 10/05/1988 con il n. 3813/86/0626 di protocollo

Concessione edilizia N. **2654/1990**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Varianti interne per la costruzione di una doccia ad un edificio industriale., presentata il 02/03/1990 con il n. 2654/5867 di protocollo, rilasciata il 20/06/1990 con il n. 2654/5867 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **10448/1990**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un muro di cinta., presentata il 08/10/1990 con il n. 10448/6068 di protocollo, rilasciata il 19/10/1990 con il n. 10448/6068 di protocollo

D.I.A. N. **-/1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere interne, modifiche prospettiche ed installazione nuovi impianti tecnologici.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi adottato, in forza di delibera n.25 del 16/05/2019, l'immobile ricade in zona D1/1 (industriale/artigianale).

Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. - 64 Zone "D" 1.

Le zone D si suddividono: • Zone "D1" per insediamenti produttivi industriali ed artigianali; • Zone "D2" per insediamenti commerciali. 2. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del PI, o mediante P.U.A.: • l'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A. ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti; • il P.U.A. è obbligatorio per le aree indicate negli elaborati grafici e/o indicate nel Repertorio Normativo. 3. Sono ammessi interventi edilizi diretti qualora tali aree siano utilizzate per ampliare insediamenti già esistenti e non siano necessarie opere di urbanizzazione. 4. L'edificazione è subordinata a piano attuativo: il rilascio di singole concessioni, ove non ricorrano i presupposti della lottizzazione, è comunque subordinato all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti dalle disposizioni in vigore. 5. Sono comunque subordinati alla esecuzione di un progetto di inserimento ambientale gli interventi (compresi gli ampliamenti) ricadenti negli ambiti con vincolo paesaggistico. Il progetto dovrà definire le modalità di composizione morfologica nel contesto ambientale, nonché quelle tipologiche, architettoniche ed edilizie dell'edificio, compresa la parte esistente, anche se non oggetto d'intervento. 6. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art. 14 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo. 7. Nelle zone "D" è ammesso per il personale dirigente o di custodia un eventuale alloggio con volume non superiore a mc. 500. 8. I parametri edilizi secondo le indicazioni di riportate nel repertorio normativo sono: • Rapporto di copertura (Rc) = 60 % S.F. (superficie fondiaria); • Rapporto di copertura (Rc) = 50 % S.T. (superficie territoriale). 9. Altezza dei fabbricati: • Altezza massima esclusi i volumi tecnici: m. 6,00 secondo le indicazioni del repertorio e negli ambiti con vincolo paesaggistico; m. 8,00 per gli interventi nelle altre zone; • Nei casi di motivate esigenze produttive possono essere ammesse altezze fino a m. 9,00 (ulteriori deroghe possono essere ammesse per volumi tecnici e gli impianti tecnologici) nell'osservanza dell'art. 8, D.I. 1444/1968. 10. Dotazione di spazi pubblici negli interventi in diretta attuazione del PI: • Insediamenti industriali e artigianali: Sup = aree per opere di urbanizzazione primaria = 5% della superficie fondiaria (S.F.), da destinarsi a parcheggi pubblici o di uso pubblico e 5% per opere di urbanizzazione primaria • Insediamenti commerciali: Ssp = superficie per spazi pubblici = 80% della superficie lorda di pavimento. • Insediamenti misti: La dotazione di spazi pubblici dovrà rispettare i limiti di cui ai punti precedenti in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni. • In sede di rilascio del titolo abilitativo, al fine di migliorare situazioni di particolare carenza, è facoltà di chiedere la cessione od il vincolo d'uso di aree da destinare alla realizzazione di spazi a verde e parcheggi nella misura stabilita a seguire. La cessione o il vincolo d'uso avviene a scomputo del pagamento degli oneri tabellari. • Le aree su cui è stato istituito un vincolo di destinazione per soddisfare la dotazione di spazi pubblici negli IED, di cui ai precedenti punti fanno parte della superficie fondiaria, e di essi va tenuto conto anche nel caso di interventi successivi sulla stessa superficie fondiaria. 11. Dotazione di spazi pubblici nei PUA: Le dotazioni minime di spazi pubblici, salvo diversa specificazione definita per singole zone, sono indicate all'art. 10 (PUA). 12. Prescrizioni particolari: • Le zone contrassegnate da asterisco sono riservate alle attrezzature per deposito e distribuzione di materiali pericolosi, carburanti, prodotti petroliferi e derivati. • Ogni cambio di processo produttivo deve essere segnalato al Comune agli Uffici competenti; in caso di

omissione è prevista la decadenza della certificazione di agibilità. • Distanze per le lavorazioni insalubri: per le nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, è prescritta dalle zone A, B, C ed F, la distanza minima di m. 25 per le lavorazioni insalubri di prima classe e m. 15 per le lavorazioni insalubri di seconda classe, ai sensi dell'art. 216 del T.U.L.L.SS.; entro tali fasce di rispetto è prescritta la realizzazione di barriere d'alberi a fogliame persistente e a grande sviluppo, la distanza tra gli alberi, in dipendenza del tipo impiegato, deve essere tale da assicurare l'efficacia della barriera. 13. Tipologie e caratteristiche costruttive - Le disposizioni che seguono si applicano alle nuove costruzioni, con esclusione degli ampliamenti e delle ristrutturazioni. • Nei casi di contiguità con zone di tipo A, B, C ed F, o comunque in vicinanza di nuclei residenziali o di servizio, la localizzazione del verde dovrà prioritariamente assolvere alla funzione di barriera protettiva. • E' comunque obbligatoria la messa a dimora di cortine d'alberi d'alto fusto verso le strade e lungo i confini. • E' escluso il tombamento dei corsi d'acqua interni o contigui ai lotti; eventuali attraversamenti devono avere sezioni minime e materiali compatibili all'inserimento ambientale. • Negli ambiti con vincolo paesaggistico e comunque nei lotti entro il raggio di m. 100 dalle zone A le dimensioni in pianta non dovranno superare i 30 ml.: qualora vi fosse necessità di spazi maggiori la costruzione dovrà essere suddivisa in più corpi collegati da elementi di raccordo; sono comunque esclusi gli sbancamenti, i riporti di terreno e gli scivoli di accesso ai locali interrati; sono ammesse esclusivamente recinzioni in rete plastificata con siepe accostata; è inoltre prescritto il mascheramento delle recinzioni esistenti mediante siepi o essenze arbustive; sono consigliate pavimentazioni esterne di tipo fonoassorbente a carreggiata erbosa; per i rivestimenti esterni dovranno essere previste finiture e tonalità tradizionali; nel caso di coperture piane è consigliata la sistemazione a giardino pensile; è prescritto il mascheramento dei rivestimenti che non presentano siffatte caratteristiche. • Nelle zone comprese entro l'"Agro centuriato" le costruzioni dovranno di norma essere concepite secondo piani paralleli al reticolato. 14. La ristrutturazione delle singole unità produttive è ammessa purché venga garantita la percentuale del lotto a servizi nella misura minima del 10%. 15. Vanno inoltre rispettate le eventuali prescrizioni e direttive riportate nelle schede di cui all'allegato (A).. Il titolo è riferito solamente al Foglio 18 Mappale 132 (in parte) e Mappale 326 (in parte). L'area ricade, in parte, all'interno dei seguenti vincoli: a) Rispetto Idraulico (RD 368/1904 e RD 523/1904) ai sensi dell'art.38 del Norme Tecniche comunali, il quale prevede: "La fascia di rispetto (anche ex articolo 115 del D.LGS. 152/2006) è larga 10 metri in edificabili riducibili, ove pertinenti alle acque non demaniali, previa deroga autorizzata del Consorzio di Bonifica e salva la permanenza di una striscia di almeno 4 metri completamente sgombra da ostacoli e impedimenti; sono assentibili: • la manutenzione degli edifici esistenti e le opere necessarie per il rispetto di prescrizioni di legge o per la messa in sicurezza degli immobili; • le demolizioni e le bonifiche dei luoghi se coerenti con le previsioni del PI; Ogni intervento è subordinato al nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica o del rischio idraulico, secondo i rispettivi ambiti di competenza e a seguito della presentazione di apposita istanza di concessione/autorizzazione idraulica; il vincolo di tutela storica comporta la disapplicazione del quarto alinea dell'articolo 133 del R.D. 368/1904". b) Vincolo sismico (DPCM 3274/2003) ai sensi dell'art.26 del Norme Tecniche comunali, il quale prevede: l'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 2 (ai sensi della DCR 67/2003) con la seguente ulteriore normativa di riferimento: • OPCM 3379/2004; • OPCM 3431/2005; • OPCM 3519/2006; • L.R. 13/2004; • L.R. 38/2004; • DGR 71/2008. La carta della compatibilità sismica del PAT, che riporta una microzonazione sismica di massima del territorio comunale, costituisce la base per successive determinazioni di dettaglio richieste dalla normativa regionale (DGR 3308/2008). Indirizzi. Ai sensi della DGR 3308 /2008 il PI provvede, per le aree trasformabili, a specifici studi di microzonazione sismica finalizzati a caratterizzare il territorio in prospettiva sismica, individuando e delimitando le aree a comportamento omogeneo: a tale scopo si farà riferimento agli Indirizzi e criteri generali per la microzonazione sismica (2009) approvati dal Dipartimento della Protezione civile e dalla Conferenza Unificata delle Regioni e delle Province autonome; gli interventi di trasformazione del territorio dovranno essere conformi alle prescrizioni della DGRV 71 del 22/1/2008 di presa d'atto dei criteri generali di classificazione delle zone sismiche allegati all'OPCM 3519/06 e della mappa di pericolosità sismica di riferimento su scala regionale, di approvazione di nuovi criteri per la calcolazione dei progetti e di ratifica degli aspetti amministrativi di cui alla DCR 67/03 e successivi provvedimenti; interventi di demolizione conseguenti alle verifiche tecniche di cui all'art. 2, comma 3, OPCM 3274/2003, da effettuarsi su edifici di interesse strategico o rilevanti opere infrastrutturali, determinano la formazione di credito edilizio ai sensi dell'articolo 36, comma 3, L.R. 11/2004.

PI - piano degli interventi adottato, in forza di delibera n.25 del 16/05/2019, l'immobile ricade in zona C1/9 (residenziale).

Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. - 62 Zone "B" - "C1" - "C2" 1.

Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui all'art. 18, sono consentiti, gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento nel rispetto degli indici, dei distacchi e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone. 2. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del PI, o mediante P.U.A.: • l'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A. ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti; • il P.U.A. è obbligatorio per le aree indicate negli elaborati grafici e/o indicate nel Repertorio Normativo. 3. Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento è subordinato alla: • sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio con verifica delle superfici impermeabili ed eventuale aumento delle stesse ed eliminazione delle baracche e delle preesistenze incoerenti; • sistemazione e messa in sicurezza, dove necessario, degli accessi dalla strada; • integrazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti eventualmente carenti. 4. L'Amministrazione Comunale ha tuttavia facoltà di deliberare o richiedere lo studio di un piano attuativo in qualsiasi tempo, anche dopo la presentazione di una richiesta di concessione per interventi che ricadono nel perimetro dello strumento da formare: lo studio del piano urbanistico attuativo è obbligatorio per le zone omogenee C2 e per la trasformazione a residenza di tipologie specialistiche a destinazione produttiva. 5. Nelle zone con volumetria assegnata al singolo lotto (Repertorio normativo, colonna "Volume") gli interventi edilizi potranno avvenire mediante permesso di costruire ai sensi dell'art. 18-bis della L.R. 11/2004. L'indice fondiario sarà derivato dalla volumetria assegnata ad ogni singolo lotto secondo la consistenza appresso individuata. 6. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art. 14 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo. 7. Indice massimo di densità: • I parametri edilizi sono riportati nel repertorio normativo. • Possono essere consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica nell'ambito dei volumi preesistenti, comunque non oltre l'indice territoriale di 3 mc/mq. • La trasformazione a residenza di tipologie specialistiche con destinazione produttiva è ammessa nell'ambito dei volumi preesistenti, comunque non oltre l'indice territoriale di 2 mc/mq. • Nelle zone con "Indicazione specifica" (in Repertorio normativo) numero "0" sono ammessi incrementi una tantum nella misura del 20% del volume esistente con max 150 mc e senza mai superare l'indice di 1,5 mc/mq. • Anche nelle zone con indice saturo sono consentiti 100 mc per il miglioramento funzionale degli edifici. 8. Il Repertorio normativo indica l'altezza massima degli interventi nelle zone; è fatta salva l'applicazione degli artt. 8 e 9, D.I. 1444/1968. 9. Nelle zone comprese entro l'"Agro centuriato" le nuove costruzioni dovranno di norma essere concepite secondo piani paralleli al reticolato. 10. Per le aree condivise è prescritto quanto di seguito riportato (Prescrizioni particolari di cui alla D.G.R.V. n. 3831/2006): • nel caso di aree sul fronte stradale dovranno essere consentite esclusivamente recinzioni trasparenti (reti, grigliati metallici) e/o siepi verdi per un'altezza massima non superiore a quanto prevede la vigente normativa; poiché le recinzioni costituiscono un elemento visibile particolarmente importante ai fini della riqualificazione delle zone e aree le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica; • è corretta al fine di tutelare il paesaggio circostante la messa a dimora, lungo viabilità e lungo i confini, di filari di alberature autoctone, caratteristiche della zona, d'alto fusto, atte a mascherare e a mitigare le aree; • tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, quali aree di manovra e parcheggi, devono essere mantenuti a verde, ed il terreno deve essere il più possibile permeabile, ove possibile, dovranno inoltre essere alberati con messa a dimora di piante autoctone; • l'accesso carraio sia arretrato dal filo stradale di minimo ml. 5.00, con il ricavo degli standard relativi a parcheggi, esternamente alla recinzione affiancati all'accesso carraio; • non dovrà essere realizzato e aperto nessun accesso carraio sulla viabilità principale, dovranno essere sfruttati gli accessi esistenti opportunamente allargati e sistemati, oppure accesso unico per più edifici; si consiglia, nel caso di sistemazione delle aree esterne e recinzioni, la riunificazione degli accessi, onde evitare e/o ridurre la loro pericolosità. Il titolo è riferito solamente al Foglio 18 Mappale 326 (in parte). L'area ricade, in parte, all'interno dei seguenti vincoli: a) Rispetto Idraulico (RD 368/1904 e RD 523/1904) ai sensi dell'art.38 del Norme Tecniche comunali, il quale prevede: "La fascia di rispetto (anche ex articolo 115 del D.LGS. 152/2006) è larga 10 metri inedificabili riducibili, ove pertinenti alle acque non demaniali, previa deroga autorizzata del Consorzio di Bonifica e salva la permanenza di una striscia di almeno 4

metri completamente sgombra da ostacoli e impedimenti; sono assentibili: • la manutenzione degli edifici esistenti e le opere necessarie per il rispetto di prescrizioni di legge o per la messa in sicurezza degli immobili; • le demolizioni e le bonifiche dei luoghi se coerenti con le previsioni del PI; Ogni intervento è subordinato al nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica o del rischio idraulico, secondo i rispettivi ambiti di competenza e a seguito della presentazione di apposita istanza di concessione/autorizzazione idraulica; il vincolo di tutela storica comporta la disapplicazione del quarto alinea dell'articolo 133 del R.D. 368/1904". b) Vincolo sismico (DPCM 3274/2003) ai sensi dell'art.26 del Norme Tecniche comunali, il quale prevede: l'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 2 (ai sensi della DCR 67/2003) con la seguente ulteriore normativa di riferimento: • OPCM 3379/2004; • OPCM 3431/2005; • OPCM 3519/2006; • L.R. 13/2004; • L.R. 38/2004; • DGR 71/2008. La carta della compatibilità sismica del PAT, che riporta una microzonazione sismica di massima del territorio comunale, costituisce la base per successive determinazioni di dettaglio richieste dalla normativa regionale (DGR 3308/2008). Indirizzi. Ai sensi della DGR 3308 /2008 il PI provvede, per le aree trasformabili, a specifici studi di microzonazione sismica finalizzati a caratterizzare il territorio in prospettiva sismica, individuando e delimitando le aree a comportamento omogeneo: a tale scopo si farà riferimento agli Indirizzi e criteri generali per la microzonazione sismica (2009) approvati dal Dipartimento della Protezione civile e dalla Conferenza Unificata delle Regioni e delle Province autonome; gli interventi di trasformazione del territorio dovranno essere conformi alle prescrizioni della DGRV 71 del 22/1/2008 di presa d'atto dei criteri generali di classificazione delle zone sismiche allegati all'OPCM 3519/06 e della mappa di pericolosità sismica di riferimento su scala regionale, di approvazione di nuovi criteri per la calcolazione dei progetti e di ratifica degli aspetti amministrativi di cui alla DCR 67/03 e successivi provvedimenti; interventi di demolizione conseguenti alle verifiche tecniche di cui all'art. 2, comma 3, OPCM 3274/2003, da effettuarsi su edifici di interesse strategico o rilevanti opere infrastrutturali, determinano la formazione di credito edilizio ai sensi dell'articolo 36, comma 3, L.R. 11/2004.

PI - piano degli interventi adottato, in forza di delibera n.25 del 16/05/2019,.

Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. - 76 Strade 1.

Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole di PI possono essere precisate, integrate o modificate in sede di progetto esecutivo dell'opera o di piano attuativo. 2. In tutte le zone del territorio comunale l'edificazione deve rispettare i sentieri pedonali esistenti; il Comune deve imporre arretramenti delle recinzioni per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti o l'apertura di nuovi passaggi pedonali. 3. Tutti gli accessi veicolari dovranno essere corredati da una adeguata segnaletica orizzontale e verticale in grado di consentire il preciso convogliamento dei flussi: dovranno inoltre essere curate l'illuminazione e la pubblicità negli aspetti particolari dell'intensità e del colore. 4. La costruzione di distributori di carburante in fascia di rispetto stradale è ammessa nel rapporto massimo di copertura di 0,1 mq/mq., con altezza non superiore a m. 5 e distacco dalla carreggiata non inferiore a m. 10: è prescritta la messa a dimora di cortine d'alberi d'alto fusto. 5. Per gli accessi negli insediamenti commerciali è di norma prescritta la separazione tra veicoli di rifornimento e veicoli dei clienti. 6. Per le "Strade mercato" e i "Percorsi storici", sarà redatto un Piano di riqualificazione ambientale che preveda la riorganizzazione della viabilità e dei parcheggi, il sistema degli spazi pubblici, l'arredo urbano, le tipologie edilizie e il trattamento dei prospetti esterni: fino all'approvazione del Piano nelle fasce di ml. 80 lungo i margini sono ammesse solo opere di manutenzione. 7. Nelle fasce di rispetto dalle strade è consentito il restauro e la ristrutturazione delle costruzioni esistenti nonché l'ampliamento fino a 800 mc.; nelle fasce di rispetto stradale indicate nelle tavole grafiche non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori terra, né sotto terra: per gli edifici esistenti potranno essere consentite opere di manutenzione. 8. Per quanto concerne la variante alla viabilità di via Rivoltella con la strada provinciale Pedemontana del Grappa è prescritta l'acquisizione del parere preventivo della Provincia, in particolare per l'innesto a rotatoria ed in riferimento agli accessi. 9. Il progetto delle opere stradali deve assicurare il corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, modellando i manufatti sull'andamento dei terreni. 10. Sono da evitare alterazioni dei piani campagna, ad eccezione dei necessari raccordi viabilistici, delle sistemazioni del terreno previste dal progetto di contestualizzazione degli interventi nel paesaggio circostante e, nelle zone rurali, dei miglioramenti fondiari. 11. Per i tratti stradali interni ai centri abitati e le aree pubbliche adiacenti devono essere previsti progetti di riqualificazione dell'arredo e delle pavimentazioni, soluzioni di moderazione del traffico, rimodellamento delle sedi, miglioramento della

qualità e tipologia dell'illuminazione.. Il titolo è riferito solamente al Foglio 18 Mappale 132 (in parte) e Mappale 326 (in parte)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità interne e prospettiche. Inoltre non risulta chiusa la D.I.A. del 1995. (normativa di riferimento: DPR 3870/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica urbanistica P.C. in Sanatoria con richiesta nuova agibilità.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Permesso di Costruire in Sanatoria: €10.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al Catasto Terreni si rileva un'errata rappresentazione in mappa della sagoma degli immobili mentre al Catasto Fabbricati si rileva una planimetria catastale non conforme allo stato reale dei luoghi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Pregeo al Catasto Terreni per aggiornare la relativa mappa e pratica Docfa al Catasto Fabbricati per aggiornare la planimetria catastale.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche catastali: €4.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Impianto scarichi non conforme alla normativa vigente.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Adeguamento impianto scarichi

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Opere edili, pratica e diritti.: €11.500,00

BENI IN ROMANO D'EZZELINO VIA BASSANESE 79, FRAZIONE FELLETTE

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a ROMANO D'EZZELINO VIA BASSANESE 79, frazione FELLETTE, della superficie commerciale di **7.318,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto, sito nella località di Fellette a Romano d'Ezzelino (Vi), lungo Via Bassanese all'incrocio con Via D. L. Sturzo, è composto da un capannone industriale dismesso, con annessi accessori e

palazzina uffici, inserito urbanisticamente all'interno di una zona produttiva direttamente confinante con delle zone residenziali. Il fabbricato, costruito originariamente verso la fine degli anni '60, è accessibile dalla pubblica via attraverso un tratto di strada privata (circa 95,00 m) la cui proprietà è condivisa con altri immobili limitrofi.

I fabbricati esistenti risultano composti da una porzione principale ad uso produttivo (6.000,00 mq circa), una porzione ad uso tecnico/amministrativo (210,00 mq circa), un immobile staccato ad uso mensa/servizi (280,00 mq circa) ed altri piccoli accessori quali tettoie, depositi e vani tecnici, oltre ad un'area esterna (piazzali e percorsi esclusivi) di circa 5.970,00 mq. Il lotto comprende inoltre una fascia di terreno parzialmente recintata sul lato sud (240,00 mq circa) urbanisticamente destinata, dal vigente PRG (vedi CDU), a strada pubblica ed un appezzamento di terreno sul lato nord, adiacente la strada d'accesso, avente una superficie catastale di 2.117 mq ed attualmente adibito a prato (mappale 326).

Il capannone, avente un tetto a cupole con altezza minima di 4,50 m, è costituito da struttura portante mista in ferro/cemento armato, tamponamenti in muratura, serramenti esterni in ferro e vetro, pavimenti in calcestruzzo mentre la copertura è formata da pannelli in amianto (eternit) su telaio metallico. Gli immobili accessori sono costituiti da strutture miste in muratura/c.a., elementi prefabbricati in copertura e serramenti in ferro e vetro.

La porzione destinata ad uffici è rifinita con pavimenti in piastrelle di ceramica/marmo, infissi in metallo e vetro, intonaci alle pareti e risulta parzialmente arredata.

Dal punto di vista impiantistico non è stata consegnata alcuna documentazione in merito e le conformità degli stessi impianti risultano da accertare. Si ritiene comunque, vista la vetustà, che non rispettino la normativa vigente. Alcuni dei servizi igienici si trovano in condizioni pessime e dovranno essere rifatti completamente..

Come evidenziato dalla documentazione fotografica allegata, gli immobili, data la loro vetustà e la mancanza di lavori di manutenzione e rinnovamento, risultano in pessimo stato di conservazione e presentano notevoli problematiche, sia dal punto di vista igienico-sanitario che da quello impiantistico e di finitura. Come detto la copertura è costituita da pannelli in amianto i quali sono stati trattati con prodotti di protezione più di vent'anni fa, ma presentano diversi punti d'infiltrazione d'acqua (si consiglia la rimozione completa, anche per motivi di sicurezza in quanto alcune parti si stanno staccando). Le finiture, i pavimenti, i servizi ed i serramenti risultano in stato molto scarso (in parte pessimi), evidenziano la mancata manutenzione negli anni e sono da sostituire, sia per un adeguamento igienico-sanitario e sia per una riqualificazione generale degli spazi. Il fabbricato staccato ad uso mensa/servizi è costituito da struttura in muratura con copertura in eternit e risulta in condizioni precarie, in gran parte allo stato grezzo, privo di impianti, con serramenti e pavimenti deteriorati e per il quale necessita un rifacimento completo. Altri manufatti esterni (tettoie e vani tecnici) sono in condizioni precarie, totalmente avvolti dalla vegetazione e quindi difficilmente rilevabili.

Complessivamente il lotto si presenta in uno stato di conservazione molto scarso, se non pessimo, e per renderlo nuovamente funzionale ed adatto ad ospitare un'attività lavorativa saranno necessari una serie di interventi per adeguarlo alle vigenti norme in materia di sicurezza, igienico-sanitaria, di isolamenti/impermeabilizzazioni e d'impiantistica, oltre alla sostituzione ed al rifacimento di tutti gli elementi di finitura (serramenti, pavimenti, servizi, ect.) ed alla riqualificazione dell'area esterna.

Al momento del sopralluogo gli immobili risultano dismessi, ma con la presenza di macchinari e strutture industriali per la lavorazione di ferro e legno, scaffalature, mobili, attrezzature e una notevole quantità di materiale vario.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 132 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 34.654,26 Euro, indirizzo catastale: Via Bassanese, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 07/03/1986 in atti dal 10/12/1999 CLASSAMENTO (n. 2390A.1/1986)
Coerenze: In senso N.E.S.O.: mappali 326, 1309, strada, 1235, 1234, 1025, 1046, 1024, 1023, 1078, 1318.

Il Mappale 132 deriva dall'accorpamento dello stesso Mappale 132 con una parte dell'originale Mappale 226, eseguito con Tipo Mappale del 27/02/1986 protocollo n. 12619 in

atti dal 17/01/2002 approvazione n. 736/2002 (n.29471.1/1986).

- foglio 18 particella 326 (catasto terreni), qualita/classe Prato Irrig 2°, superficie 2117, reddito agrario 8,75 € reddito dominicale 13,67 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/12/1972

Coerenze: In senso N.E.S.O.: strada Via Bassanese, mappali 354, 1309, 132, 1319, 1184, 1554, 1552.

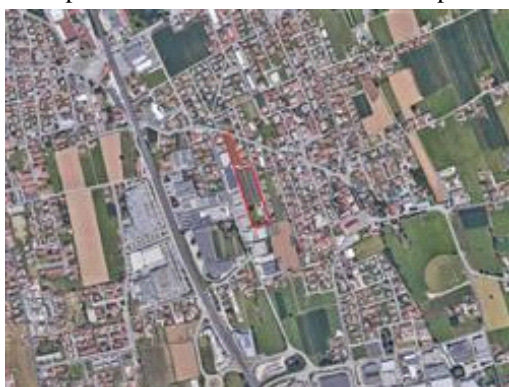
Il Mappale 326 deriva dall'originario Mappale 132.

L'intero edificio sviluppa n.1 piano fuori terra.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Bassano del Grappa (Vi)). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ortofoto



Piano degli Interventi



Mappa catastale

SERVIZI

- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- palestra
- spazi verde
- municipio
- biblioteca



COLLEGAMENTI

- tangenziale distante < 1 Km
- autobus distante < 1 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:

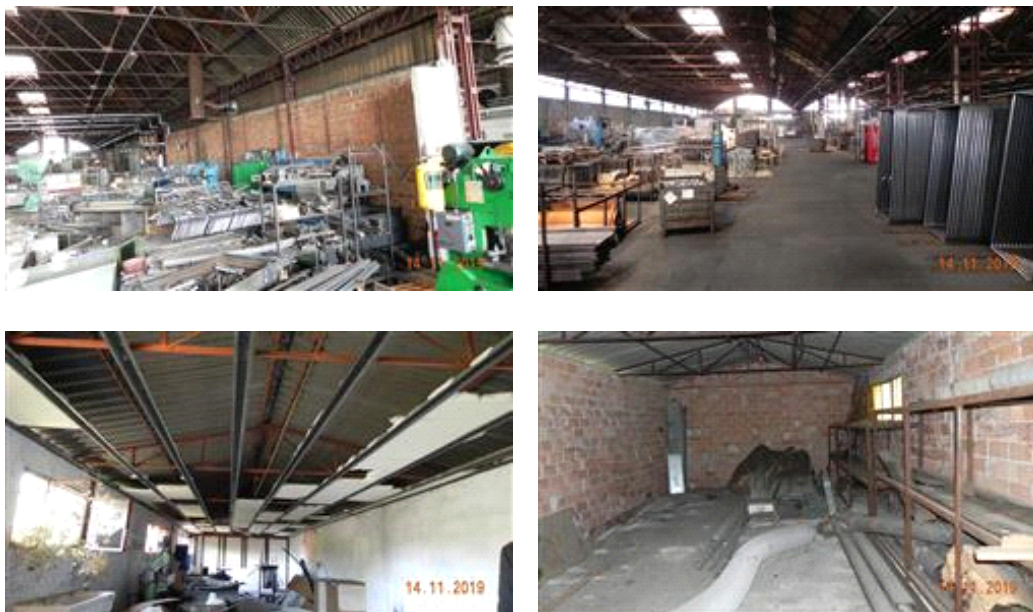


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Degli Impianti:

- elettrico*: conformità: non rilevabile
- idrico*: conformità: non rilevabile



**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Fabbricati esistenti (superficie coperta totale)	6.510,00	x	100 %	=	6.510,00
Piazzali, percorsi, aree di manovra (superfici scoperte, esclusa area a sud di 240 mq circa da adibire a strada pubblica)	5.970,00	x	10 %	=	597,00
Terreno pertinenziale (superficie catastale Mappale 326)	2.117,00	x	10 %	=	211,70
Totale:	14.597,00				7.318,70

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 02/11/2017
 Fonte di informazione: DROPBOX-DIW (Analisi di Mercato e comparabili)
 Descrizione: Capannone industriale/artigianale
 Indirizzo: Bassano del Grappa (Vi), Via A. Pigafetta
 Superfici principali e secondarie: 4650
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 1.600.000,00 pari a 344,09 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 22/09/2017
 Fonte di informazione: DROPBOX-DIW (Analisi di Mercato e comparabili)
 Descrizione: Capannone industriale/artigianale
 Indirizzo: Bassano del Grappa (Vi), Viale Vicenza
 Superfici principali e secondarie: 660
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 200.000,00 pari a 303,03 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del presente lotto viene adottato un procedimento di stima misto in quanto le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene non consentono di individuare dei fabbricati di tipologia simile compravenduti negli ultimi anni da utilizzare come comparabili. Infatti, le condizioni vetuste dell'immobile oggetto di valutazione lo rendono non paragonabile con altri fabbricati ad uso industriale/artigianale della zona (le compravendite inserite al paragrafo precedente non sono utilizzabili come comparabili per mancanza di caratteristiche simili). Inoltre, non si ritiene corretto utilizzare il procedimento di stima del costo di costruzione in quanto, attraverso una serie di opere edili ed impiantistiche, l'immobile può essere recuperato e reso nuovamente funzionale ed a norma con le vigenti norme urbanistiche ed igienico-sanitarie.

Considerata pertanto la difficoltà nel reperire dei comparabili simili di recente compravendita, si ritiene di dare importanza alle informazioni ed indagini raccolte presso agenzie immobiliari, tecnici del posto ed ai dati economici monoparametrici.

Valutate dunque le condizioni proprie degli edifici, la loro vetustà, pesi, vincoli ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca, si ritiene che il più probabile valore unitario di mercato, al lordo delle successive decurtazioni, sia di Euro/mq 160,00 che, moltiplicato per la superficie commerciale del lotto di circa 7.318 mq, ne deriva un valore complessivo di Euro 1.170.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.170.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Bonifica della copertura con rimozione e smaltimento delle parti in amianto e realizzazione di una nuova copertura	-350.000,00
Indagini ed eventuale bonifica del sottosuolo	-45.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 775.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 775.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza (Vi), ufficio del registro di Vicenza (Vi), conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza (Vi) - Bassano del Grappa (Vi), ufficio tecnico di Romano d'Ezzelino (Vi), osservatori del mercato immobiliare STIMATRIXCity (Portale per valutatori immobiliari), DROPBOX-DIW (Analisi di Mercato e comparabili), V.A.M. (Valori Agricoli Medi), ed inoltre: ASTALEGALE.net (aste aggiudicate), OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	7.318,70	0,00	775.000,00	775.000,00
				775.000,00 €	775.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 25.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 749.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€ 112.425,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 637.075,00

data 13/12/2019

il tecnico incaricato
Arch. Oscar Brunello