

TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare N. 237/2022

Creditore procedente:

e per essa -----

contro

Giudice Dott.ssa SONIA PANTANO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE
--

**EDIFICI AD USO INDUSTRIALE, attualmente dismessi,
con area esterna di pertinenza
siti in Via Oliero di Sotto n.42/A a Valstagna (VI)**



Tecnico incaricato: Arch. Agostino Tempestilli

iscritto all'Albo Architetti della provincia di Vicenza al N. 1227

iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al N. 1210

C.F. TMPGTN65R02B515T - P.Iva 02788940241

con studio a Vicenza, via Brigata Granatieri di Sardegna n.7

telefono/fax: 0444966205 - cell.: 3290553174

e-mail: arch.tempestilli@gmail.com

PEC: agostino.tempestilli@archiworldpec.it

SCHEMA SINTETICA PERIZIA**Procedura: Esecuzione Immobiliare N. 237/2022****Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano****Udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-03-2023****Esperto: Arch. Agostino Tempestilli****Diritto pignorato: quota di 1/1 della piena proprietà relativamente a:****EDIFICI AD USO INDUSTRIALE attualmente dismessi, con area esterna di pertinenza, siti in via Oliero di Sotto n. 42/A a Valstagna (VI).****Tipologia bene: Immobile a destinazione produttiva****Ubicazione: sito in via Oliero di Sotto n.42/A a VALSTAGNA (VI)****Dati Catastali attuali :**

gli immobili risultano censiti al Catasto – Comune di VALBRENTA - (Sez. Valstagna), come segue:

➤ Complesso degli immobili industriali**Comune di VALSTAGNA (VI) – N.C.E.U. foglio n. 25**

- m.n. 627 sub 1 - via Oliero di Sotto PT1 – Cat. D/1 – Rendita € 26.571,71;
- m.n. 627 sub 2 - via Oliero di Sotto PT – Cat. D/7 – Rendita € 35,74. (cabina elettrica angolo nord-est)

Il terreno dove insiste l'immobile è censito al C.T. del suddetto Comune al Fg.25, mappale n. 627 ente urbano di Ha 1.83.33.**intestati a: -----con sede a Villafranca di Verona (VR)****C.F.: 01964890238, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.****➤ Terreni limitrofi al complesso industriale - (sup. Catastale complessiva di mq. 5.292)****Comune di VALSTAGNA (VI) – C.T. foglio n. 25**

- m.n. 650 di ha 0.03.45 - reddito dominicale € 1,34 – reddito agrario € 0,80;
- m.n. 651 di ha 0.03.60 - reddito dominicale € 1,39 – reddito agrario € 0,84;
- m.n. 652 di ha 0.03.85 - reddito dominicale € 1,49 – reddito agrario € 0,89;
- m.n. 653 di ha 0.05.00 - reddito dominicale € 1,94 – reddito agrario € 1,16;
- m.n. 654 di ha 0.05.65 - reddito dominicale € 2,19 – reddito agrario € 1,31;
- m.n. 459 di ha 0.09.28 - reddito dominicale € 4,31 – reddito agrario € 2,88;
- m.n. 633 di ha 0.04.30 - reddito dominicale € 2,00 – reddito agrario € 1,33;
- m.n. 634 di ha 0.04.15 - reddito dominicale € 1,93 – reddito agrario € 1,29;
- m.n. 637 di ha 0.06.74 - reddito dominicale € 3,13 – reddito agrario € 2,09;
- m.n. 1177 di ha 0.00.20 - reddito dominicale € 0,02 – reddito agrario € 0,01;
- m.n. 1178 di ha 0.00.60 - reddito dominicale € 0,05 – reddito agrario € 0,01;
- m.n. 1179 di ha 0.00.21 - reddito dominicale € 0,02 – reddito agrario € 0,01;
- m.n. 1180 di ha 0.00.59 - reddito dominicale € 0,05 – reddito agrario € 0,01;
- m.n. 1181 di ha 0.00.17 - reddito dominicale € 0,01 – reddito agrario € 0,01;

- m.n. 1182 di ha 0.00.73 - reddito dominicale € 0,06 – reddito agrario € 0,01;
- m.n. 1183 di ha 0.00.02 - reddito dominicale € 0,01 – reddito agrario € 0,00;
- m.n. 1184 di ha 0.00.02 - reddito dominicale € 0,01 – reddito agrario € 0,01;
- m.n. 1185 di ha 0.00.91 - reddito dominicale € 0,07 – reddito agrario € 0,01;
- m.n. 1186 di ha 0.00.46 - reddito dominicale € 0,04 – reddito agrario € 0,01;
- m.n. 1187 di ha 0.01.54 - reddito dominicale € 0,12 – reddito agrario € 0,01;
- m.n. 1188 di ha 0.00.78 - reddito dominicale € 0,06 – reddito agrario € 0,01;
- m.n. 1189 di ha 0.00.67 - reddito dominicale € 0,05 – reddito agrario € 0,01.

Metri quadri:

- **Immobile A** capannone principale - complessivi circa **mq. 4.890;**
- **Immobile B** locali di servizio - complessivi circa **mq. 332,00;**
- **Immobile C** uffici - complessivi circa **mq. 830,00;**
- **Immobile D** officina/magazzino - complessivi circa **mq. 260,00;**
- **Immobile E** deposito polveri - complessivi circa **mq. 280,00;**
- **Immobile F** magazzino nord - complessivi circa **mq. 500,00;**

Stato di manutenzione: molto scarso e degradato - da demolire per precarietà statica.

Situazione urbanistico/edilizia: diverse difformità edilizie ed urbanistiche. Alcune sanabili, ma la maggior parte da demolire.

Valore di mercato: € 126.300,00

Valori medi aggiudicazioni precedenti: in zona non si rilevano aggiudicazioni di immobili simili.

Costi di regolarizzazione catastale da parte dell'acquirente: € 3.500,00

N.B: per altri dettagli dei costi a carico dell'acquirente vedere come descritto in perizia.

Valore di vendita forzata proposto: € 110.000,00

Vendibilità/appetibilità: scarsa. **Possibili interessati:** nessuno

Occupazione: Gli immobili risultano liberi e non occupati. La Ditta proprietaria, ----- è stata dichiarata fallita nel 2018. Attualmente, tutto il complesso immobiliare versa in uno stato di completo abbandono. In data 12-05-2022, dal Giudice per le Indagini Preliminari del Tribunale di Vicenza è stato disposto il sequestro preventivo dell'area.

INDICE:

Cap. 1	Identificazione diritti e beni	pag. 5
Cap. 2	Descrizione dei beni che compongono il lotto	pag. 9
Cap. 3	Identificazione catastale	pag. 33
Cap. 4	Ricostruzione atti di provenienza al ventennio	pag. 35
Cap. 5	Urbanistica - titoli edilizi - regolarità edilizia/urbanistica	pag. 37
Cap. 6	Stato di possesso – occupazione	pag. 45
Cap. 7	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	pag. 46
Cap. 8	Valutazione e stima dell’immobile	pag. 48

ELENCO ALLEGATI:

1. Mappa catastale con immobili individuati;
2. Planimetria catastale fg15 mn 1342 sub 1;
3. Pianta degli immobili (parte centrale principale);
4. Ortofoto con immobili evidenziati;
5. Licenza edilizia del 09-08-1968;
6. Permesso di agibilità del 30-06-1969;
7. Lettera approvazione progetto del 11-06-1971;
8. Licenza edilizia del 17-05-1976;
9. Concessione edilizia n.39 del 07-08-1981;
10. Concessione edilizia n.C9300012 del 24-03-1993;
11. Concessione edilizia n.C9600022 del 30-09-1996;
12. Concessione edilizia n.V98C9622 del 12-05-1998;
13. Certificato di agibilità del 05-02-2003;
14. Attestato prestazione energetica;
15. Certificato destinazione urbanistica;
16. Verbale ARPA Veneto del 02-05-2022;
17. Verbale Carabinieri del 03-05-2022;
18. Lettera da Prefettura del 05-05-2022;
19. Decreto di sequestro del 12-05-2022;
20. Ordinanza del Sindaco del 12-05-2022;
21. Esecuzione sequestro del 17-05-2022.

CAP. 1**IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI**

Diritto: diritto reale relativo ad 1/1 della **piena proprietà**.

Beni: EDIFICI AD USO INDUSTRIALE, attualmente dismessi, con area esterna di pertinenza siti in Via Oliero di Sotto n.42/A a Valstagna nel Comune di Valbrenta (VI).

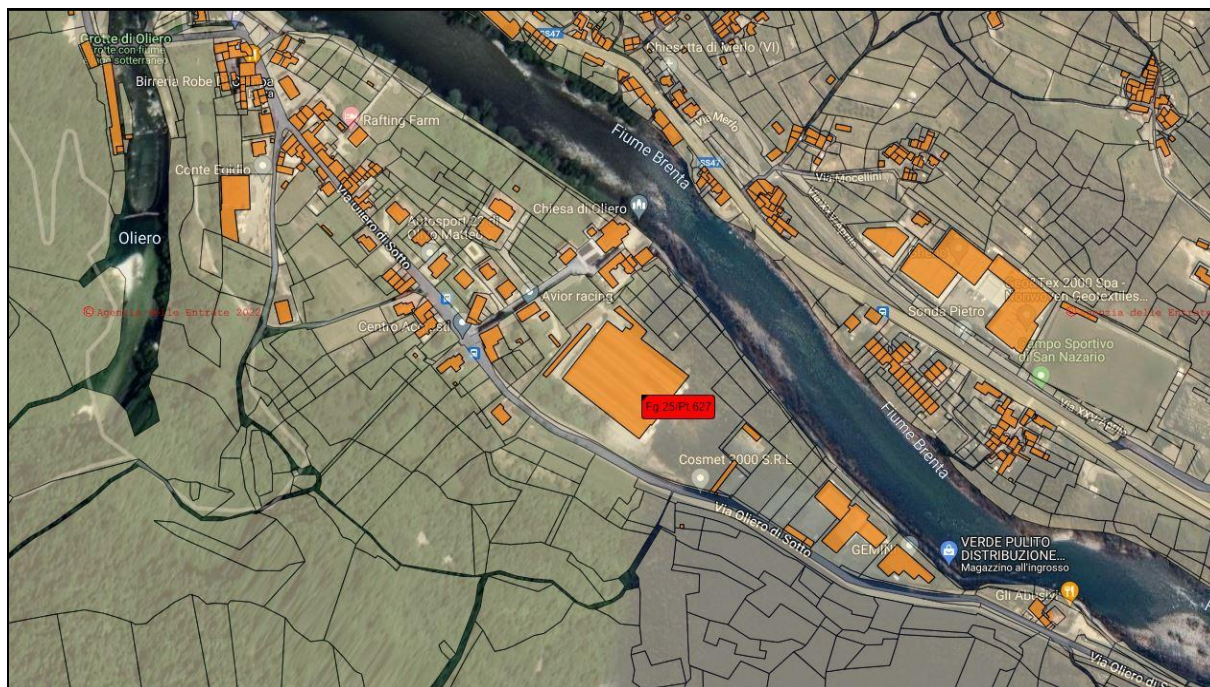
Ubicazione e contesto: Immobili situati a sud del paese di Valstagna (VI), lungo il fiume Brenta, nelle vicinanze della Chiesa di Oliero, località nota per il complesso delle Grotte di Oliero.



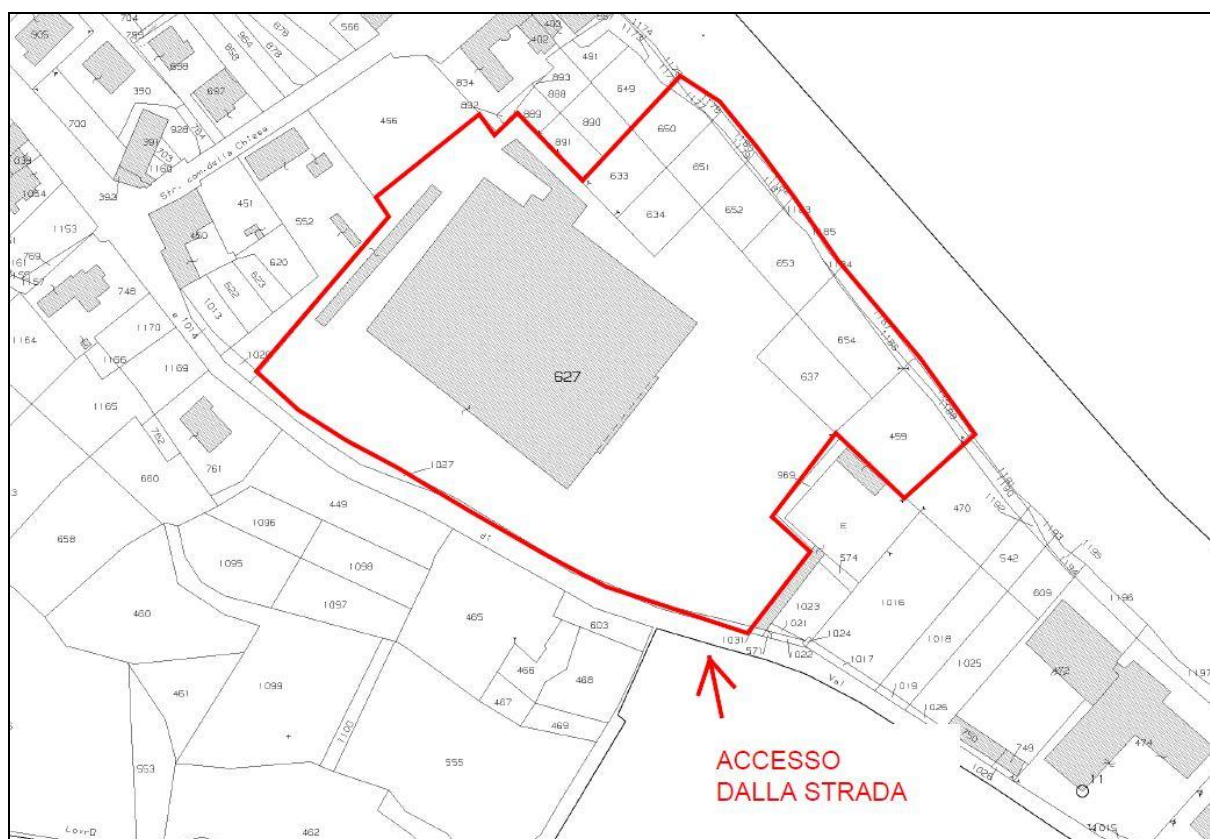
Inquadramento territoriale - posizione immobili zona sud del Comune di Valbrenta



Perimetrazione area degli immobili



Sovrapposizione tra ortofoto e mappa catastale



Immobile evidenziato su mappa catastale di Valbrenta – foglio 25

Nota Bene preliminare:

si precisa che **non** sono stati effettuati rilievi topografici, strutturali, impiantistici, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e/o sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto non oggetto di incarico.

Le superfici degli immobili sono state ricavate da rilievo manuale, ai soli fini di individuare la consistenza di massima per la stima, pertanto sono indicative e potranno essere suscettibili di variazioni a seguito di rilievi topografici più precisi ed esatti. Ogni specifica attività di verifica dimensionale degli immobili, tramite rilievo con strumentazione di precisione, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato del bene prima dell'offerta di acquisto.

L'acquisto avverrà come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi, difetti ed irregolarità di alcun genere, sia visibili che occulti.

Si evidenzia, inoltre che, ai fini della presente perizia, non sono stati eseguiti sondaggi geognostici e controlli di vario tipo dei terreni per verificare tipologia, qualità e condizione dei terreni stessi.

Si considerano a carico del futuro acquirente e ricompresi nell'abbattimento del **10%** di cui sopra anche tutti gli eventuali costi aggiuntivi di qualsiasi genere non previsti nella presente perizia (regolarizzazioni varie, condoni, sanatorie, demolizioni, variazioni, bonifiche, spese tecniche, ecc...). Se tali costi totali supereranno l'importo corrispondente all'abbattimento del 10% del valore di mercato, la parte eccedente sarà a carico del futuro acquirente che non potrà chiedere danni o risarcimenti sia al sottoscritto esperto stimatore che alla procedura esecutiva.

Infine, si precisa che il presente rapporto di valutazione ed i suoi contenuti potranno essere utilizzati ai soli fini della presente procedura di esecuzione immobiliare, non potranno quindi impiegarsi per altri scopi.

Tutte le valutazioni e assunti dimensionali relativi ai metri quadrati e metri cubi degli immobili esistenti e del residuo di potenzialità edificatoria sono indicativi e non definitivi e riferiti solo ai fini della presente perizia per la valutazione immobiliare. Qualunque valutazione dimensionale precisa e dettagliata ai fini di presentazioni pratiche edilizie ed altri fini specifici dovrà essere svolta a carico del futuro acquirente.

Informazioni preliminari utili:

Oggetto di esecuzione è un ex capannone industriale con annessi uffici, magazzini ed ampia area esterna di pertinenza, sito nel Comune di Valbrenta (VI);

Il compendio in questione è sottoposto a sequestro penale (nonché procedimento penale a carico del rappresentante legale) come già evidenziato nelle relazioni in atti depositate da IVG; l'accesso al compendio è stato reso possibile solo a seguito di espressa richiesta formulata dal custode giudiziario al P.M. di competenza;

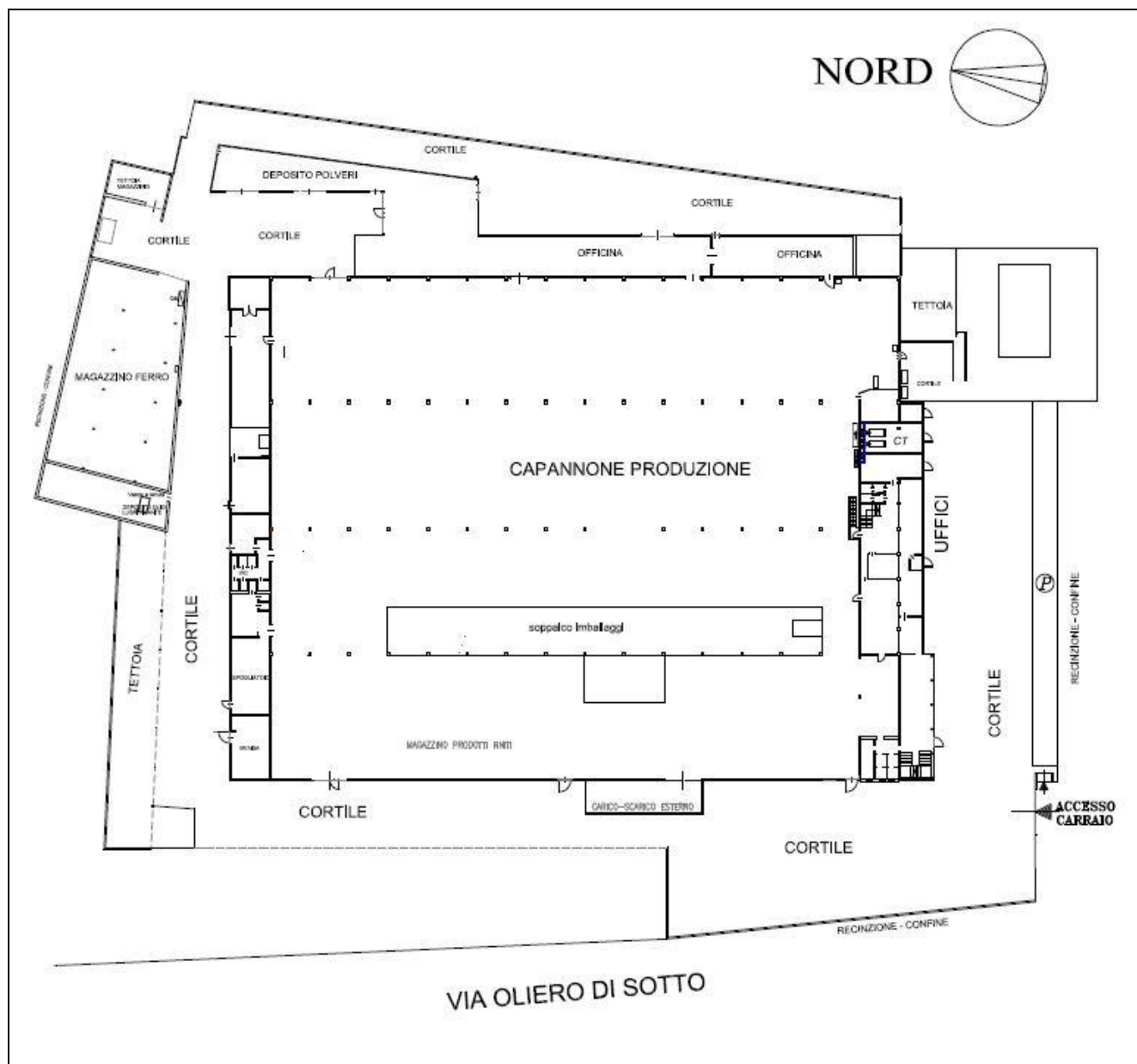
Durante il sopralluogo, si è potuto constatare che l'immobile è da diversi anni in uno stato di totale abbandono; l'immobile è stato (e continua ad essere) oggetto di furti ed atti vandalici. Come da relazione di primo accesso già depositata da IVG si è potuto constatare, nello specifico:

- molti serramenti con vetri rotti, controsoffitti asportati, impianti elettrici danneggiati con molti componenti asportati, impianti termici danneggiati e non funzionanti, infiltrazioni d'acqua in diverse parti sia degli uffici che nel capannone, carroponte asportato e pilastri di supporto gravemente danneggiati;

- diverse parti degli edifici che compongono il complesso immobiliare risultano danneggiate con tetti crollati in parte e strutture allo stato attuale in precarie condizioni statiche e non rispondenti a nessuna normativa vigente in merito, anche antisismica;
- sia all'interno di diverse zone degli immobili produttivi che in qualche parte dell'area esterna di pertinenza, sono presenti materiali e prodotti di diverso tipo che con ogni probabilità rientrano tra i c.d. rifiuti speciali e prodotti inquinanti, quali vari fusti di solventi per vernici, diverse scatole e bidoni di vernici, una catasta di cavi in gomma per olio idraulico ormai obsoleti nell'area esterna, diversi flaconi con materiali di difficile identificazione, ecc.;
- in buona parte dell'area esterna precedentemente realizzata in asfalto ed in prossimità degli immobili, si è sviluppata da anni una folta vegetazione che non permette di poter accedere alla maggior parte delle zone e ad alcuni immobili da dover visionare ed ispezionare;
- all'interno del capannone principale, sono presenti alcune vasche in c.a. realizzate a suo tempo al di sotto del filo del pavimento del piano terra e funzionali alle lavorazioni dell'attività industriale insediata al tempo; attualmente tali vasche risultano piene di oli esausti di macchinari idraulici e di vari rifiuti di ogni tipo.;
- sia il Sindaco che i Carabinieri hanno riferito che, prima del sequestro penale, sull'area esterna sono stati scaricati da ignoti vari materiali, alcuni dei quali classificabili quali rifiuti speciali ed inquinanti;
- la situazione è stata segnalata mesi fa dal Comune alle autorità competenti, tra le quali l'ARPAV (Agenzia Regionale per la Prevenzione e Protezione Ambientale del Veneto) che ha svolto un sopralluogo redigendo un verbale con l'elenco dei materiali e rifiuti speciali siti in loco;
- l'ARPAV, nel rapporto tecnico emesso in data 16-03-2020 dopo aver svolto il sopralluogo presso il complesso industriale, scrive testualmente *“l'accertamento svolto ha evidenziato problematiche così estese, variegate e gravi che si ritiene quasi superfluo individuare delle zone puntuali, in quanto tutta l'area è interessata da fenomeni più o meno estesi di abbandono”*; e continua con *“I locali interni di lavorazione sono stati oggetto sia di atti vandalici sia soprattutto di scorrette attività/interventi di rimozione di macchinari e impianti. Tali attività, condotte in modo non professionale, hanno generato come conseguenza, una diffusa e generalizzata presenza di altre e potenziali pericolose fonti di inquinamento, in particolare in alcune delle fosse destinate ai macchinari non più presenti, si è riscontrata la presenza di idrocarburi”*; ed inoltre prosegue *“Oltre a questo, tutti i locali sono interessati da una diffusa generale presenza di rifiuti pericolosi e non pericolosi ad es. lana di roccia derivante dalle scorrette attività di demolizione delle linee di riscaldamento RAEE in quantità, ecc.. Nei locali sono altresì presenti canalizzazioni di servizio e di scarico che al momento non sono state oggetto di puntuale riscontro ma che rappresentano elemento di estrema pericolosità in caso di potenziali sversamenti con rischio di immissioni nel fiume Brenta”*.
- il Sindaco del Comune di Valbrenta ha emesso, in data 12-05-2022, una Ordinanza nei confronti dell'attuale proprietà, Serbatoi Veronesi in liquidazione, nella quale si ordina di messa in sicurezza del complesso immobiliare e di smaltire tutti i rifiuti solidi e liquidi presenti in loco;
- si segnala, inoltre, che buona parte della copertura risulta essere in cemento-amianto (Eternit).

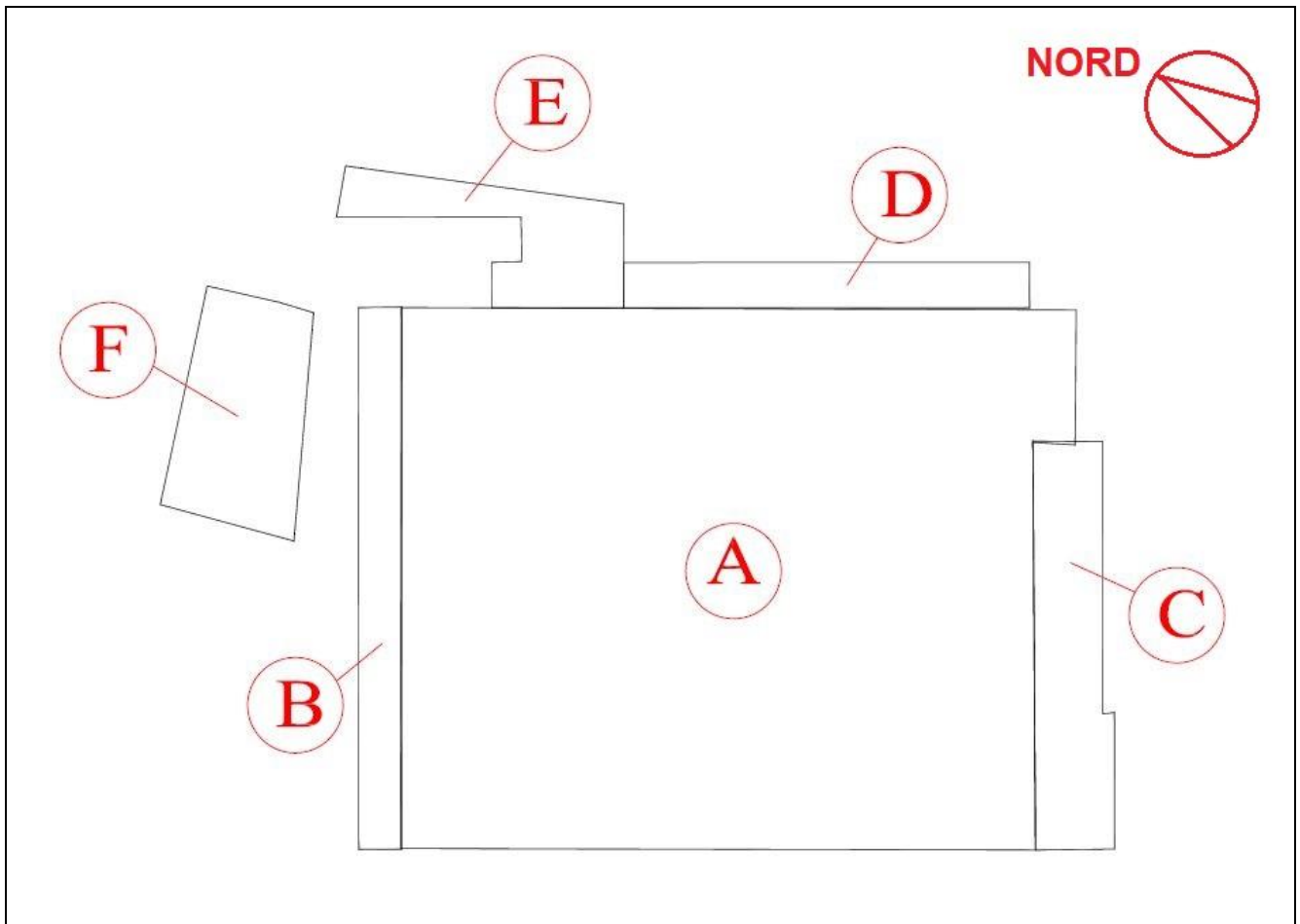
CAP. 2**DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI**

Descrizione: EDIFICI AD USO INDUSTRIALE, attualmente dismessi, con area esterna di pertinenza siti in Via Oliero di Sotto n.42/A a Valstagna nel Comune di Valbrenta (VI).



Pianta del complesso immobiliare

Per una più chiara comprensione della presente relazione, gli immobili (principali) sono stati distinti e contrassegnati da una lettera come evidenziato nello schema grafico seguente.

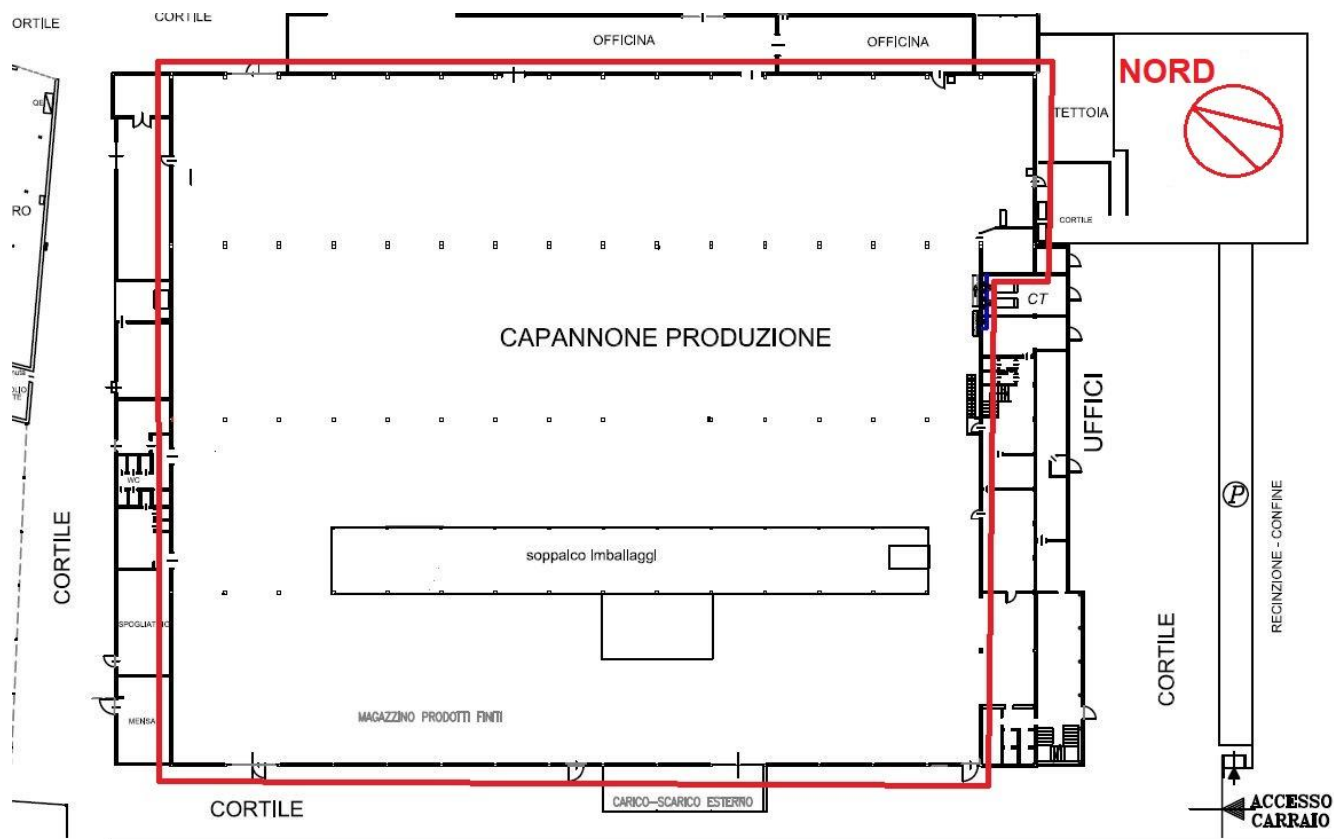


Schema individuazione dei vari immobili

Di seguito vengono descritti i singoli immobili facenti parte della presente perizia, in riferimento alle loro caratteristiche edilizie e consistenza immobiliare, con relativa documentazione fotografica.

Oltre agli immobili principali di cui sopra, sono presenti all'interno dell'area anche altre strutture/fabbricati che risultano essere state realizzate senza alcun titolo abilitativo rilasciato dal Comune. Trattasi di strutture per la maggior parte precarie dal punto di vista statico (tettoie metalliche, lamierati vari, strutture con "tubi innocenti", elementi in legno, ecc...) e realizzate molto probabilmente in economia.

Tali strutture, non avendo riscontro nei titoli abilitativi presenti in Comune, sono ritenute abusive pertanto verranno descritte nel capitolo conformità urbanistico edilizia.

IMMOBILE A - CAPANNONE PRINCIPALE**Individuazione dell'immobile A**

Trattasi della porzione di immobile principale, realizzato nel 1968, costituito da un capannone di forma rettangolare posto al centro di tutto il complesso gli immobili. L'immobile era destinato ai fini produttivi (presso di esso venivano costruiti boiler per acqua calda sanitaria ed affini), ma da diversi anni risulta abbandonato in quanto la ditta proprietaria è fallita anni fa.

Tale immobile è realizzato con struttura portante verticale in pilastri c.a. realizzati in opera, sui quali poggiano delle capriate metalliche con sovrastanti elementi metallici longitudinali di supporto. I pilastri formano quattro campate della larghezza utile cadauna di circa ml. 15,70, che si sviluppano in senso longitudinale da nord a sud. L'altezza utile interna all'imposta della capriata è di circa ml. 6,30.

Le dimensioni interne in lunghezza (nord-sud) del capannone sono, lungo la parete est, di circa ml. utili 79,70, mentre lungo la parete ovest, di circa ml. utili 74,70. Le dimensioni interne in larghezza (est-ovest) sono di circa ml. utili 63,80.

La superficie esterna lorda dell'immobile A risulta di circa mq. 4.890.

Le murature perimetrali sono realizzate in blocchi di cemento faccia a vista sul lato esterno mentre risultano intonacati sul lato interno. All'interno tutta la superficie risulta libera da muri divisorii ed è presente solo un soppalco metallico, allungato in direzione nord-sud, situato sulla prima e seconda campata lato ovest. Il pavimento è realizzato in cemento industriale liscio.

Nella parte superiore della muratura perimetrale sono presenti serramenti metallici "a nastro", in parte apribili, con vetro singolo. Superiormente alle capriate è presente una copertura che era stata realizzata inizialmente in cemento amianto "eternit"; successivamente il cemento amianto è stato ricoperto all'esterno da lamiere metalliche; internamente al di sotto del cemento amianto è stata posata lana di roccia tenuta inferiormente da una lamiera.

Nelle campate lato est sono presenti, al di sotto della quota del pavimento quota campagna, alcune vasche realizzate con muri in cemento armato che erano utili ai macchinari ai fini della produzione aziendale.

In sede di sopralluogo si è potuto constatare che all'interno di tali vasche sono presenti molti rifiuti di natura diversa, ma è importante sottolineare che è presente anche una buona quantità di olio industriale esausto. Non si è proceduto a svolgere indagini specifiche geologiche al di sotto di tali vasche per verificare eventuali terreni inquinati, in quanto non previsto nell'incarico del sottoscritto. Comunque non si può escludere che i terreni al di sotto di tale capannone possano risultare inquinati e pertanto bisognerà provvedere ad onerose bonifiche degli stessi a carico dei futuri acquirenti degli immobili.

Si evidenzia che lungo la campata lato est era funzionante un carroponte; in sede di sopralluogo si è potuto verificare che il carroponte è stato rubato e sono stati danneggiati tutti i pulvini di appoggio delle travature longitudinali del carroponte stesso, creando anche problemi statici ai pilastri strutturali in cemento armato.

Relativamente agli impianti si riscontra che attualmente tutti gli impianti sono in disuso non collegati alle relative reti e risultano gravemente danneggiati in quanto sono state asportate da vandali diverse parti degli impianti stessi.

Su ogni campata è ancora presente la tubazione relativa all'impianto di riscaldamento ad aria dell'ambiente mediante aerotermini collegati alle suddette tubazioni. Una centrale termica, ormai non più funzionante, era stata posizionata al pianoterra del blocco uffici in adiacenza del capannone principale - immobile A. L'impianto di riscaldamento è totalmente da rifare viste le attuali condizioni di grave degrado.

Riguardo l'impianto elettrico si riscontra che sono stati smontati e rubati quasi tutti i quadri elettrici e comunque l'impianto è tutto da rifare viste le attuali condizioni di grave degrado.

Lo stato di manutenzione complessivo dell'immobile è da considerarsi molto scarso e degradato.

Certificazione energetica:

Per l'unità immobiliare di cui sopra, seppure attualmente priva di impianti funzionanti, il sottoscritto ha fatto predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) che è stato regolarmente registrato nel portale regionale VENET.

L'A.P.E. è stato emesso in data 23-01-2023, codice identificativo 6264/2023, codice chiave a46633c5db, valido fino al 23-01-2033. **La classe energetica risultante è la "G".**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – IMMOBILE A



Vista dalla zona ingresso - facciata sud con uffici



Vista facciata lato ovest



Lato ovest con ingresso al capannone



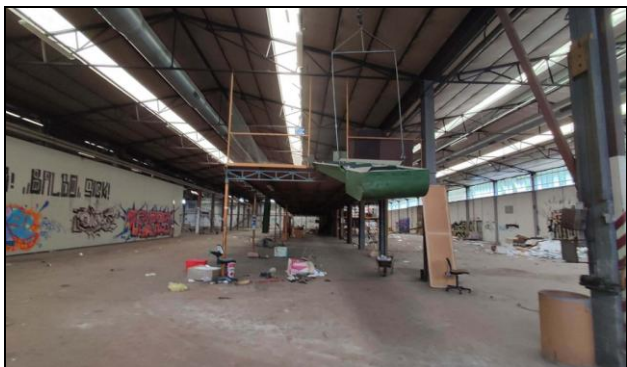
Lato ovest con ingresso al capannone



Vista interna capannone - soppalco



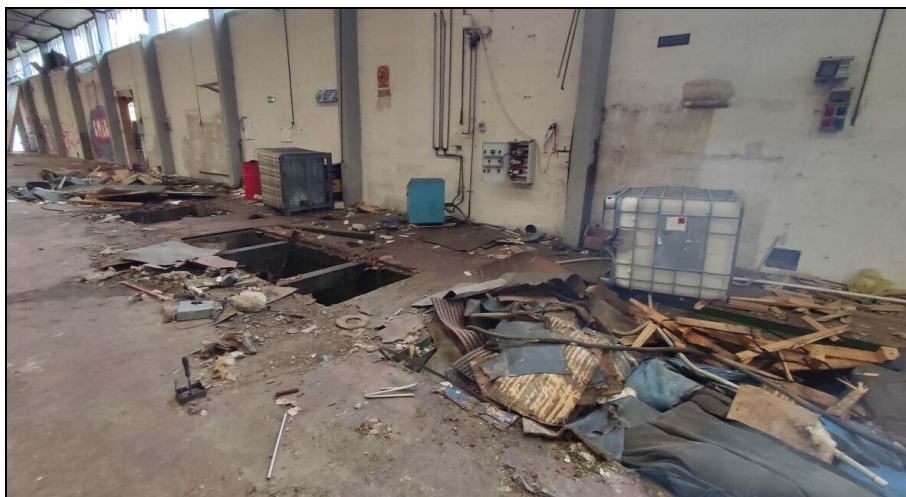
Vista interna capannone



Soppalco interno



Impianti termici dismessi



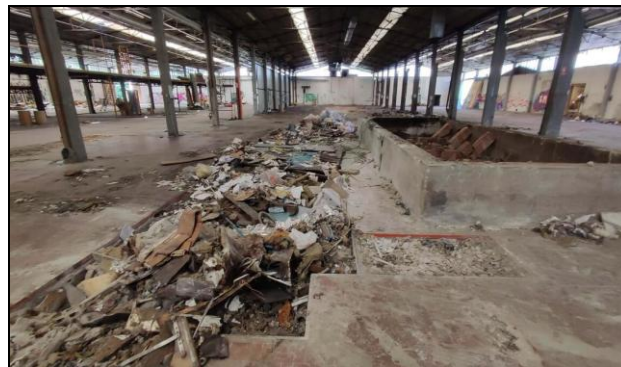
Vasche interrate piene di rifiuti speciali



Vasche interrate piene di rifiuti speciali



Vasche interrate piena di rifiuti speciali



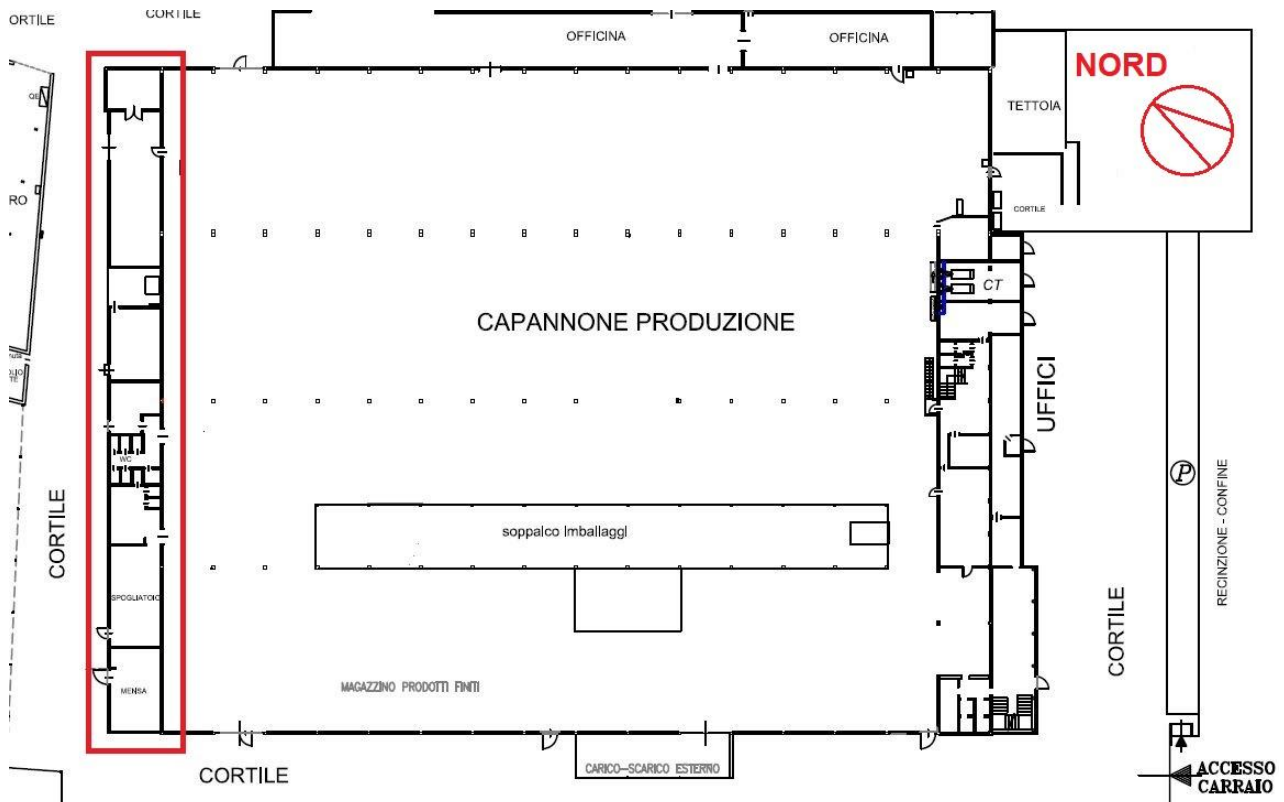
Rifiuti di vario genere all'interno



Pari dei pilastri demoliti per asportazione carroponte



Copertura in cemento amianto – lana di roccia e lamiera

IMMOBILE B - LOCALI DI SERVIZIO : MENSA – BAGNI – SPOGLIATOI OPERAI**SCHEMA CON POSIZIONE IMMOBILE B**

Trattasi della porzione di immobile costruito in adiacenza al capannone principale (immobile A) lungo il lato nord. È stato realizzato assieme al capannone principale nel 1968.

Si sviluppa su un piano fuori terra con altezza interna di circa ml. 3,50, lunghezza di circa ml. 64 ed una larghezza di circa ml. 5,20.

E' costituito da vari locali, tutti a servizio del capannone principale, quali il locale mensa per gli operai, gli spogliatoi, i bagni ed alcuni locali tecnici. Sul lato est era stata realizzata anche una cabina elettrica a servizio dell'intero complesso produttivo.

La superficie esterna lorda dell'immobile A risulta di circa mq. 332.

Lo stato di manutenzione complessivo dell'immobile è da considerarsi molto scarso e degradato.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – IMMOBILE B



Vista lato nord



Vista angolo nord-ovest



Vista lato nord



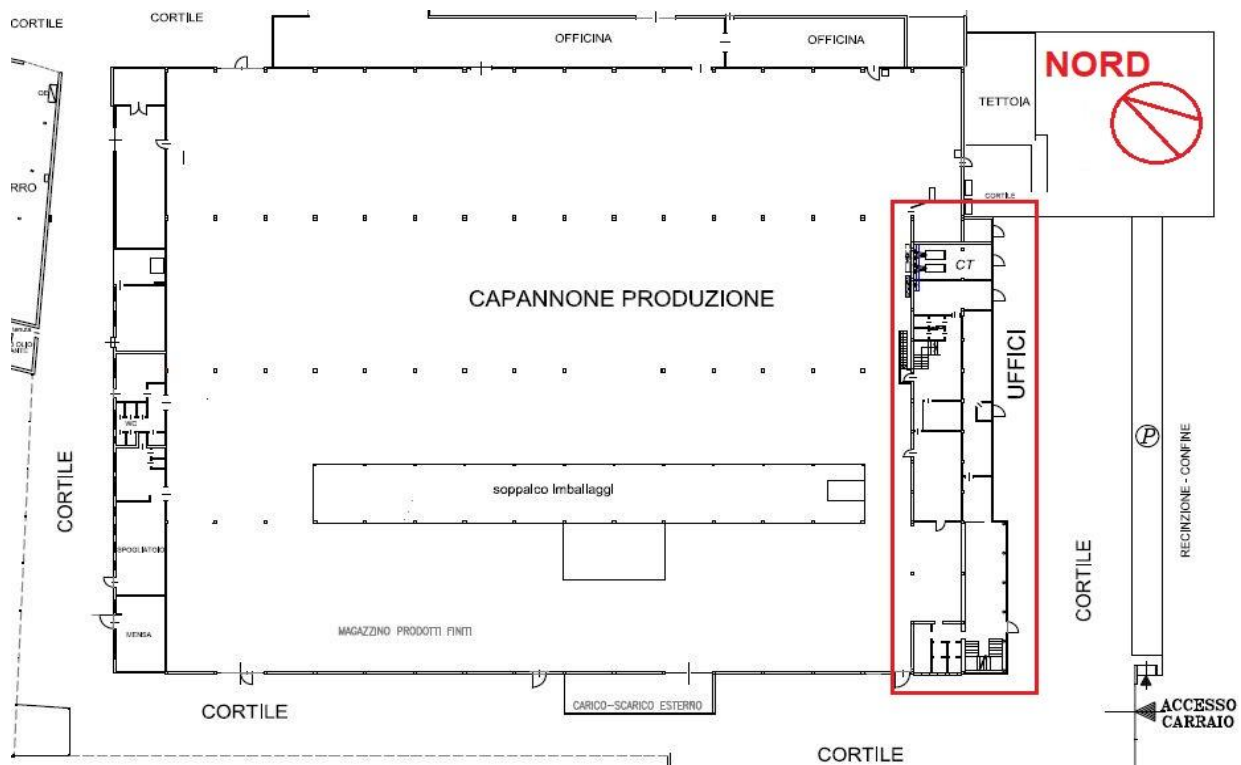
Locale mensa



Servizi igienici



Spogliatoio

IMMOBILE C - UFFICI**SCHEMA CON POSIZIONE IMMOBILE C**

Trattasi della porzione di immobile, che era destinata ad uffici, costruita in adiacenza al capannone principale (immobile A) lungo il lato sud. Una parte è stata realizzata assieme al capannone principale nel 1968, ma negli anni successivi è stato oggetto di ristrutturazioni ed ampliamenti.

Si sviluppa su due piani fuori terra con altezza interna di circa ml. 2,70 cadauno. Al piano terra lato est è situata la stanza adibita a centrale termica, con impianti e caldaia ormai dismessa e non funzionante.

Lunghezza è di circa ml. 45 con una larghezza che varia da circa ml. 9 (lato ovest) a circa ml. 8 (lato est), per una superficie lorda di circa mq. 415 per ogni piano.

E' costituito da vari locali, tutti adibiti ad uffici a servizio dell'attività principale.

Si evidenzia che tutte le stanze sono state oggetto di atti di devastazione e furti (vedasi foto delle pagine seguenti) da parte di ignoti con molte parti di arredo ed impianti asportati. Tutto il controsoffitto è stato asportato come anche diversi ventilconvettori. I mobili sono stati smontati e distrutti. Sono stati demoliti parapetti della scala, asportate le porte dei bagni ed imbrattati con vernice i vetri esterni. Inoltre sono presenti diverse macchie di infiltrazione di acqua sul solaio del piano primo e su alcune pareti esterne.

Lo stato di manutenzione complessivo dell'immobile è da considerarsi molto scarso e degradato.

Certificazione energetica:

Per l'unità immobiliare di cui sopra, seppure attualmente priva di impianti funzionanti, il sottoscritto ha fatto predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) che è stato regolarmente registrato nel portale regionale VENET. L'A.P.E. è stato emesso in data 23-01-2023, codice identificativo 6264/2023, codice chiave a46633c5db, valido fino al 23-01-2033. **La classe energetica risultante è la "G".**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – IMMOBILE C



Vista esterna degli uffici – lato sud



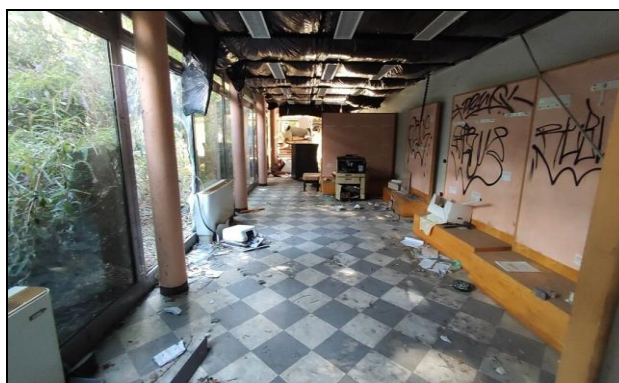
Vista laterale degli uffici – lato ovest



Vista interna degli uffici piano terra



Vista interna degli uffici piano terra



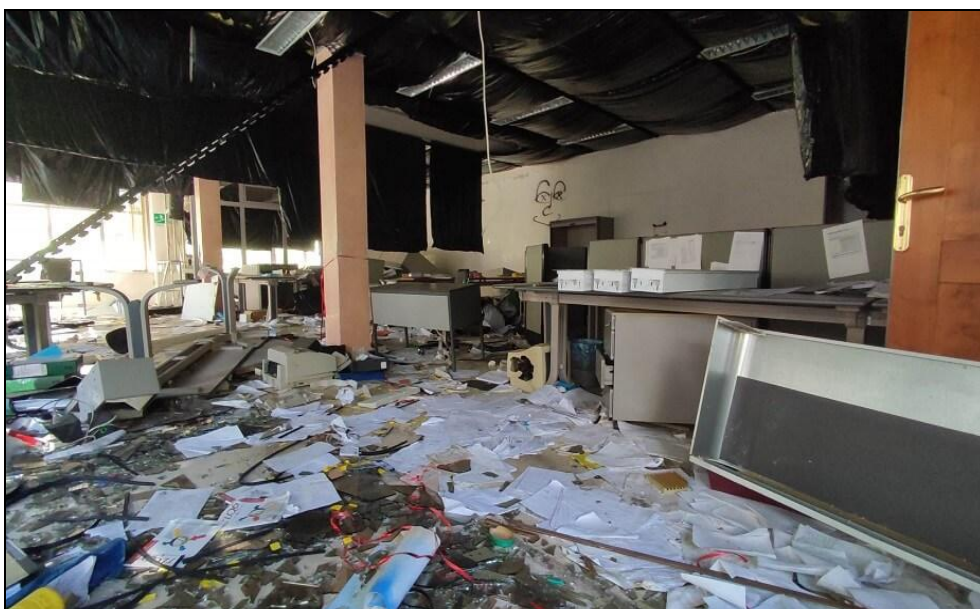
Vista interna degli uffici piano terra



Vista interna degli uffici piano primo



Vista interna degli uffici piano primo



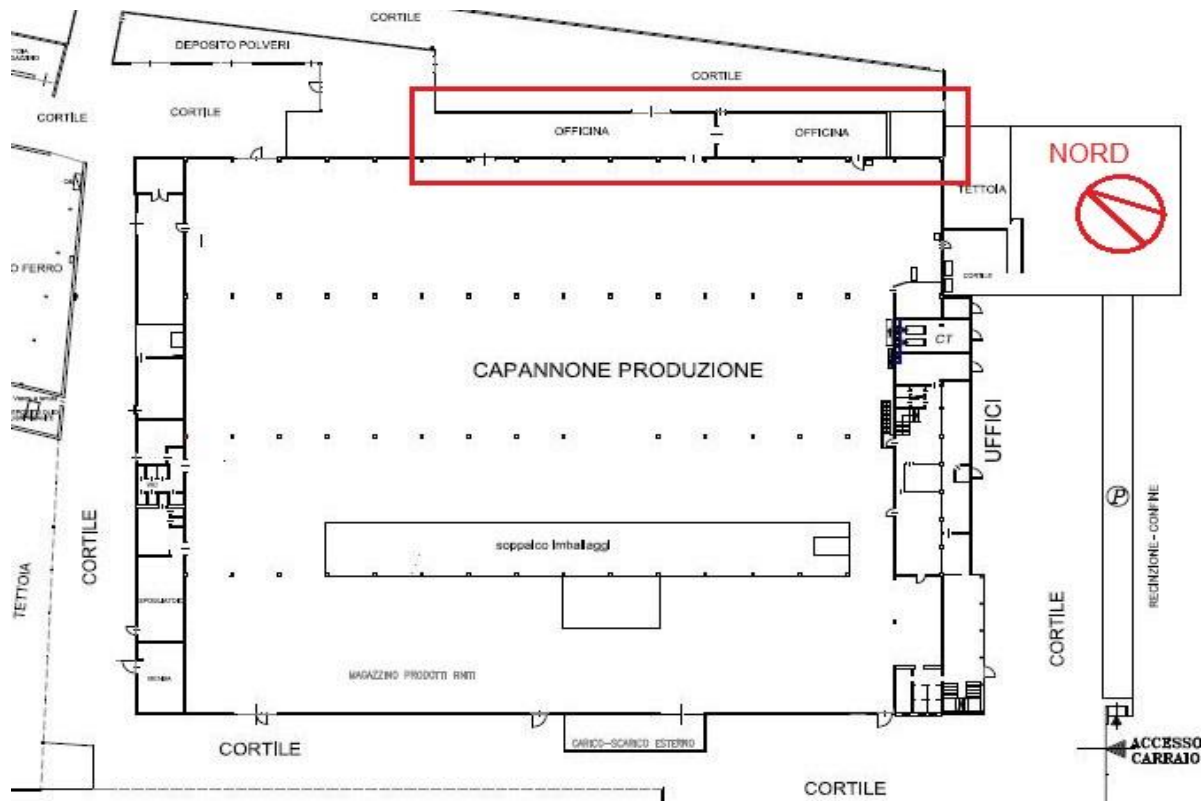
Vista interna degli uffici piano primo



Uffici piano primo - ventilconvettori asportati



Uffici piano primo - controsoffitti asportati

IMMOBILE D - OFFICINA / MAGAZZINO**SCHEMA CON POSIZIONE IMMOBILE D**

Trattasi della porzione di immobile, che era destinata ad officina / magazzino, costruita in adiacenza al capannone principale (immobile A) lungo il lato est. Tale porzione è stata realizzata nel 1971 in contemporanea con l'adiacente deposito polveri.

Si sviluppa su un piano fuori terra con copertura ad una falda inclinata con altezza interna minima di circa ml. 3,00 e massima di circa ml. 3,50.

Lunghezza è di circa ml. 47 con una larghezza di circa ml. 5,50 per una superficie lorda di circa mq. 260. E' costituito da due locali rettangolari, adibiti a servizio dell'attività principale.

La muratura esterna è stata realizzata in blocchi di cemento a vista, il pavimento è realizzato in gettata in cemento lisciata. La struttura di copertura è realizzata in struttura metallica.

Si evidenzia che la copertura è in cemento-amianto e pertanto se ne prevede la rimozione e smaltimento

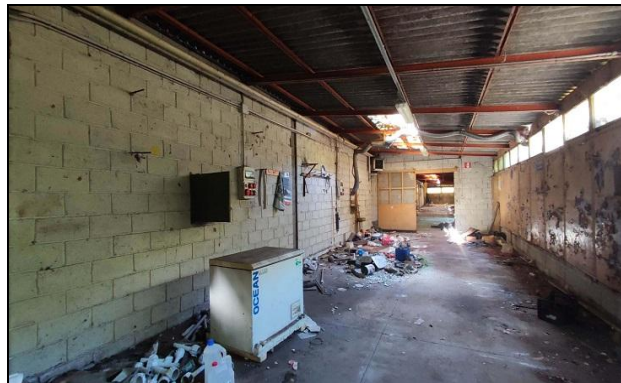
Lo stato di manutenzione complessivo dell'immobile è da considerarsi molto scarso e degradato.

Certificazione energetica: l'immobile risulta sprovvisto di impianti, pertanto non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – IMMOBILE D



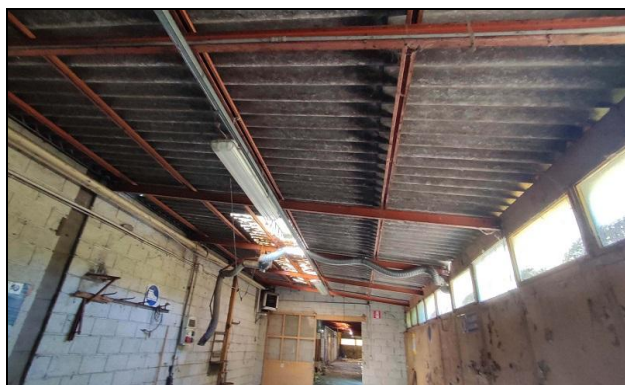
Vista immobile D – officina



Vista immobile D – officina



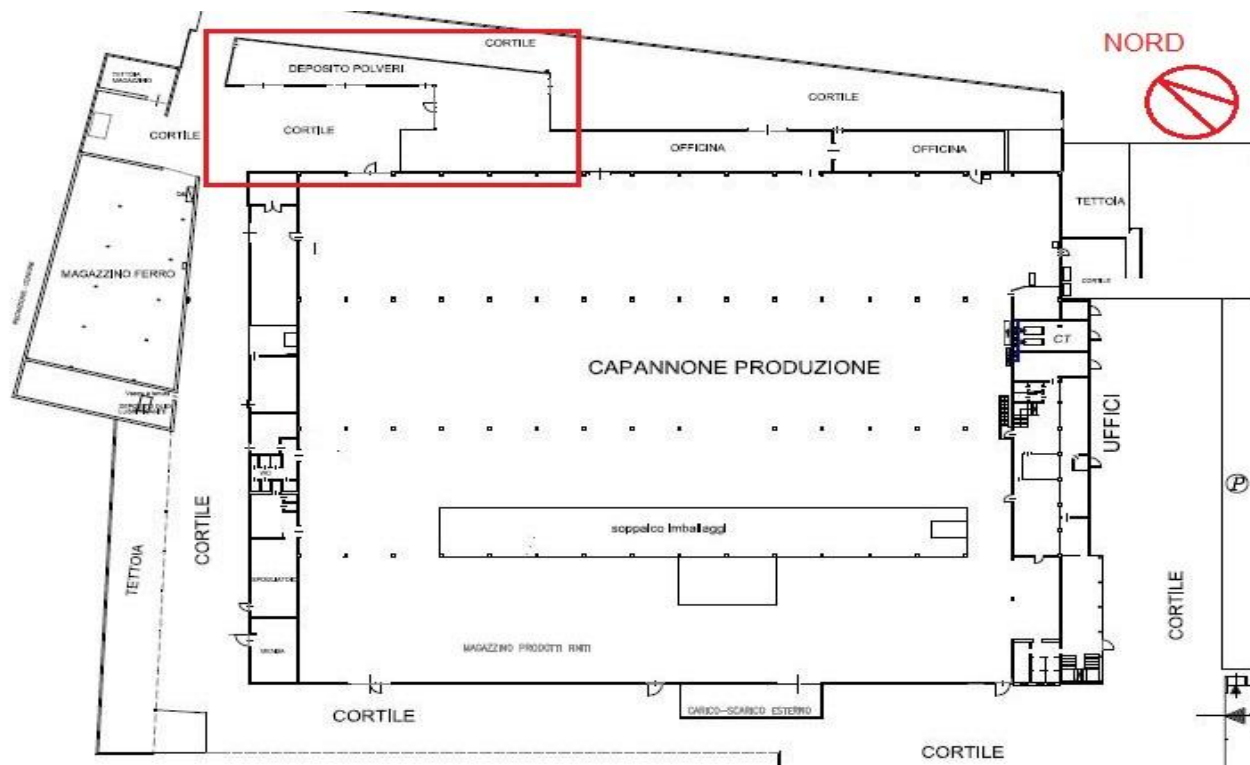
Vista immobile D – officina



Vista immobile D – officina



Vista immobile D – officina

IMMOBILE E - DEPOSITO POLVERI**SCHEMA CON POSIZIONE IMMOBILE E**

Trattasi della porzione di immobile, che era destinata a deposito polveri (vernici in polvere), costruita in adiacenza al capannone principale (immobile A) lungo il lato nord-est. Tale porzione è stata realizzata nel 1971 in contemporanea con l'adiacente officina a sud..

Si sviluppa su un piano fuori terra con copertura metallica a due falde inclinate con altezza interna minima di circa ml. 4,30 e massima di circa ml. 5,60.

Si presenta con forma non rettangolare (vedasi disegno) con una superficie lorda di circa mq. 280.

E' costituito da un unico locale, adibito a deposito delle polveri che servivano per le verniciature degli elementi di produzione dell'attività principale.

Anche questo immobile è stato oggetto di atti di devastazione (vedasi foto delle pagine seguenti) da parte di ignoti con molte parti asportate. Si evidenzia che in diverse parti dell'immobile in questione sono depositati rifiuti speciali, sia liquidi che solidi, che in polvere. Da una analisi visiva, anche da parte di tecnici specializzati, si deduce che debbano essere necessariamente smaltiti con procedure speciali nel rispetto delle prescrizioni di legge

Lo stato di manutenzione complessivo dell'immobile è da considerarsi molto scarso e degradato.

Certificazione energetica: l'immobile risulta sprovvisto di impianti, pertanto non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – IMMOBILE E



Vista esterna immobile E



Vista esterna immobile E



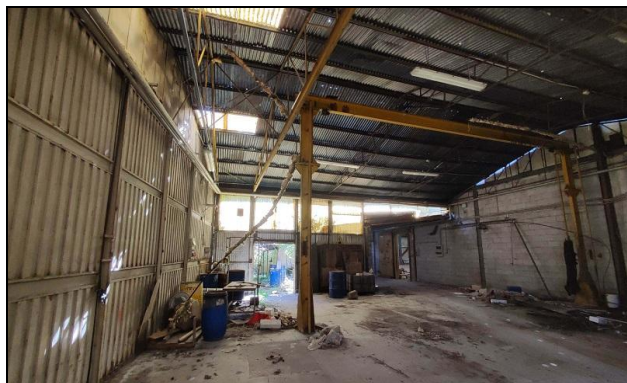
Vista esterna immobile E



Vista interna immobile E – con rifiuti abbandonati



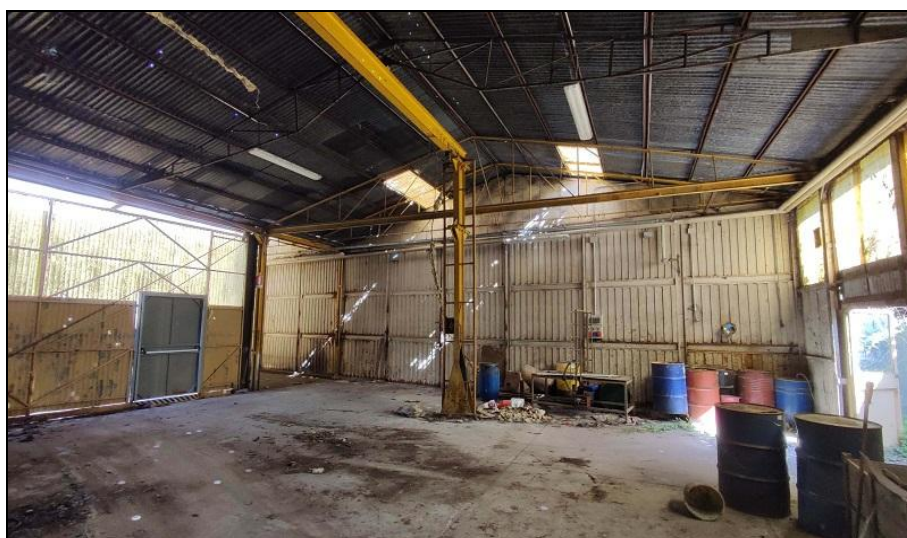
Vista interna immobile E – con rifiuti abbandonati



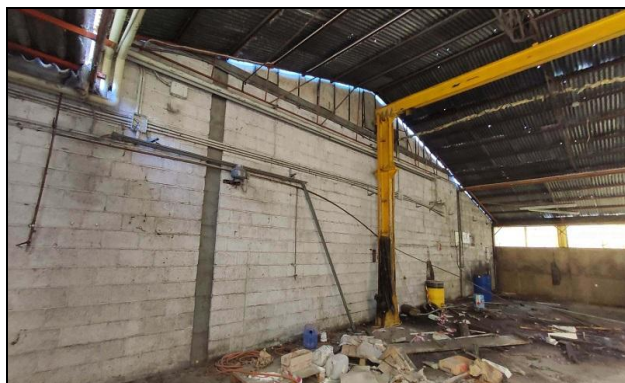
Vista interna immobile E – con rifiuti abbandonati



Vista interna immobile E – con rifiuti abbandonati



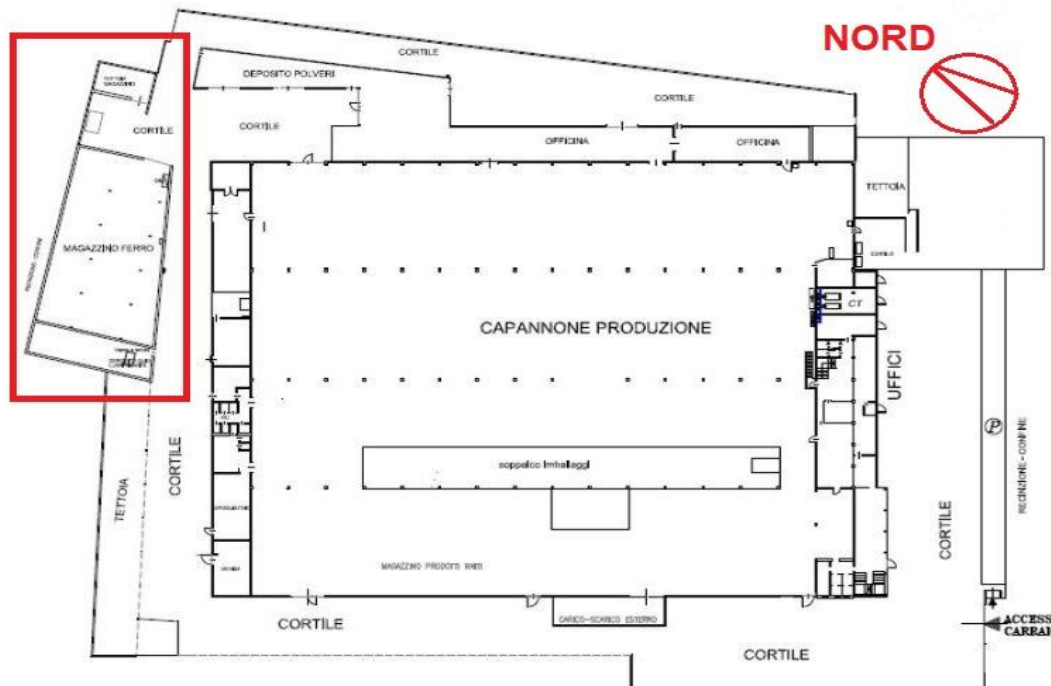
Vista interna immobile E



Vista interna immobile E – con rifiuti abbandonati



Vista interna immobile E – con rifiuti abbandonati

IMMOBILE F - MAGAZZINO NORD**SCHEMA CON POSIZIONE IMMOBILE F**

Trattasi della porzione di immobile, che era destinata principalmente a magazzino ferro, costruita lungo il lato nord del lotto. Tale porzione è stata realizzata nel 1981.

Si evidenzia però che il progetto approvato era relativo solamente ad una parte dell'immobile in questione. Dal sopralluogo è emerso che attualmente l'immobile risulta "ampliato" rispetto a quanto approvato dal Comune. Per dettagli specifici vedasi il capitolo difformità edilizie/urbanistiche.

Si sviluppa su un piano fuori terra, a forma trapezoidale, con copertura metallica a due falde inclinate. La parte nord edificata a confine (non autorizzata) risulta avere un'altezza più bassa (circa h.ml. 3,15) rispetto alla parte centrale principale che presenta un'altezza interna minima di circa ml. 5,50 e massima di circa ml. 6,20.

Sul lato ovest, adiacente al fabbricato principale, risulta edificato un magazzino (non autorizzato) con accesso indipendente dal cortile esterno, mentre sul lato est, staccato dal fabbricato principale e posizionato sui lati nord ed est del confine, è stato realizzato (non autorizzato) un deposito/ripostiglio di piccole dimensioni.

La superficie lorda degli immobili sopra descritti ammonta a circa mq. 500.

Anche questo immobile è stato oggetto di atti di devastazione (vedasi foto delle pagine seguenti) da parte di ignoti con molte parti asportate, compresi gli impianti. Parte del tetto risulta distrutto. Si evidenzia che in diverse parti dell'immobile in questione sono depositati rifiuti speciali, sia liquidi che solidi. Da una analisi visiva, anche da parte di tecnici specializzati, si deduce che debbano essere necessariamente smaltiti con procedure speciali nel rispetto delle prescrizioni di legge.

Lo stato di manutenzione complessivo dell'immobile è da considerarsi molto scarso e degradato.

Certificazione energetica: l'immobile risulta sprovvisto di impianti, pertanto non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – IMMOBILE F



Vista esterna immobile F



Vista esterna immobile F



Vista interna parte principale dell'immobile F



Vista parte di immobile bassa a confine nord



Vista parte di immobile bassa a confine nord



Vista interna immobile F



Vista interna immobile F



Rifiuti speciali abbandonati all'interno dell'immobile F



Fossa interna all'immobile F



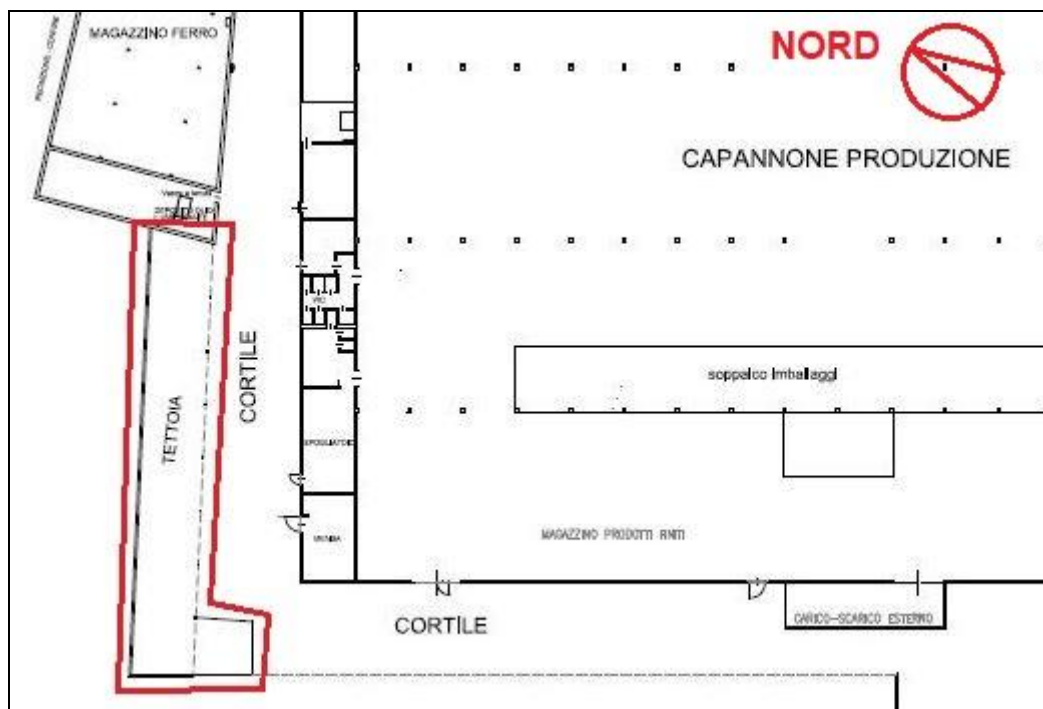
Vista deposito a confine nord-est

Si segnalano anche la presenza di:

- una tettoia metallica costruita sul confine nord-ovest;
- un canile e tettoie adiacenti costruiti nella zona esterna lato est.

Di seguito vengono illustrate le suddette costruzioni.

TETTOIA METALLICA A CONFINO NORD-OVEST



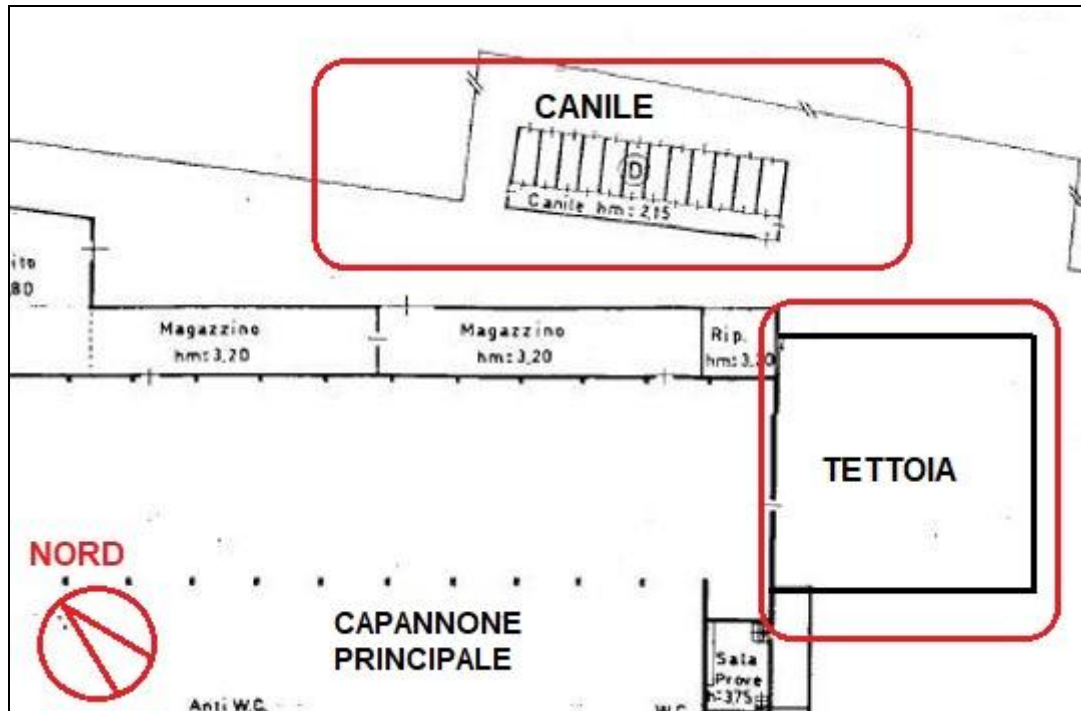
Trattasi di una tettoia costruita, in appoggio al muro del confine nord-ovest, con struttura metallica e copertura in lastre di lamiera metallica. Tale costruzione è stata realizzata senza alcun titolo abilitativo e pertanto risulta abusiva. Attualmente parte del muro, sotto la tettoia, a confine lato nord e realizzato in blocchi di cemento, risulta crollato. Parte della suddetta tettoia, da una prima analisi visiva, risulta in condizioni precarie. Si prevede che tale costruzione venga demolita.



Tettoia confine nord-ovest



Tettoia confine nord-ovest

CANILE E TETTOIE ADIACENTI –ZONA ESTERNA LATO SUD-EST

La struttura che era stata adibita a canile è stata costruita in forza di Licenza edilizia del 1976. E' stata realizzata "con strutture provvisorie smontabili metalliche" ed in parte in legno e rete metallica.

Negli anni, attorno e nelle vicinanze del canile, sono state realizzate, in economia e non autorizzate, diverse tettoie con strutture metalliche e lamiera. Attualmente, sia il canile che le tettoie e strutture limitrofe sono in parte crollati e comunque sono in condizioni statiche molto scarse e precarie. Inoltre, a seguito dello stato di abbandono, tali strutture sono state "invase" e ricoperte da molte vegetazione spontanea al punto tale che anche l'accessibilità a buona parte di tali costruzioni risulta impossibile.

Viste lo stato di manutenzione e visto che buona arte di tali costruzioni risultano abusive si ritiene che debbano essere demolite a spese del futuro acquirente.

(si allega di seguito documentazione fotografica)



Canile lato est



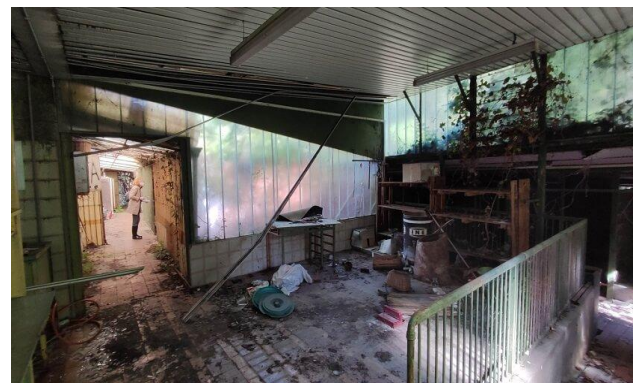
Canile lato est



Canile lato est con strutture precarie



Canile lato est



Tettoie vicino il canile lato est



Tettoia precaria lato sud-est



Tettoia precaria lato sud-est

CAP. 3**IDENTIFICAZIONE CATASTALE E STORIA CATASTALE****Dati catastali attuali:**

l'unità risulta censita in Catasto Fabbricati - Comune di VALBRENTA (VI) -- (Sez. VALSTAGNA) come segue:

➤ **Complesso degli immobili industriali**

Comune di VALSTAGNA (VI) – N.C.E.U. foglio n. 25

- m.n. 627 sub 1 - via Oliero di Sotto PT1 – Cat. D/1 – Rendita € 26.571,71;
- m.n. 627 sub 2 - via Oliero di Sotto PT – Cat. D/7 – Rendita € 35,74. (cabina elettrica angolo nord-est)

Il terreno dove insiste l'immobile è censito al C.T. del suddetto Comune al Fg.25, mappale n. 627 ente urbano di Ha 1.83.33.

intestati a: -----con sede a Villafranca di Verona (VR)

C.F.: 01964890238, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

➤ **Terreni limitrofi al complesso industriale- lato nord est (sup. Catastale complessiva di mq. 5.292)**

Comune di VALSTAGNA (VI) – C.T. foglio n. 25

- m.n. 650 di ha 0.03.45 - reddito dominicale € 1,34 – reddito agrario € 0,80;
- m.n. 651 di ha 0.03.60 - reddito dominicale € 1,39 – reddito agrario € 0,84;
- m.n. 652 di ha 0.03.85 - reddito dominicale € 1,49 – reddito agrario € 0,89;
- m.n. 653 di ha 0.05.00 - reddito dominicale € 1,94 – reddito agrario € 1,16;
- m.n. 654 di ha 0.05.65 - reddito dominicale € 2,19 – reddito agrario € 1,31;
- m.n. 459 di ha 0.09.28 - reddito dominicale € 4,31 – reddito agrario € 2,88;
- m.n. 633 di ha 0.04.30 - reddito dominicale € 2,00 – reddito agrario € 1,33;
- m.n. 634 di ha 0.04.15 - reddito dominicale € 1,93 – reddito agrario € 1,29;
- m.n. 637 di ha 0.06.74 - reddito dominicale € 3,13 – reddito agrario € 2,09;
- m.n. 1177 di ha 0.00.20 - reddito dominicale € 0,02 – reddito agrario € 0,01;
- m.n. 1178 di ha 0.00.60 - reddito dominicale € 0,05 – reddito agrario € 0,01;
- m.n. 1179 di ha 0.00.21 - reddito dominicale € 0,02 – reddito agrario € 0,01;
- m.n. 1180 di ha 0.00.59 - reddito dominicale € 0,05 – reddito agrario € 0,01;
- m.n. 1181 di ha 0.00.17 - reddito dominicale € 0,01 – reddito agrario € 0,01;
- m.n. 1182 di ha 0.00.73 - reddito dominicale € 0,06 – reddito agrario € 0,01;
- m.n. 1183 di ha 0.00.02 - reddito dominicale € 0,01 – reddito agrario € 0,00;
- m.n. 1184 di ha 0.00.02 - reddito dominicale € 0,01 – reddito agrario € 0,01;
- m.n. 1185 di ha 0.00.91 - reddito dominicale € 0,07 – reddito agrario € 0,01;
- m.n. 1186 di ha 0.00.46 - reddito dominicale € 0,04 – reddito agrario € 0,01;
- m.n. 1187 di ha 0.01.54 - reddito dominicale € 0,12 – reddito agrario € 0,01;
- m.n. 1188 di ha 0.00.78 - reddito dominicale € 0,06 – reddito agrario € 0,01;
- m.n. 1189 di ha 0.00.67 - reddito dominicale € 0,05 – reddito agrario € 0,01.

Si precisa che:

- i mappali n.ri 1177 e 1178 derivano dalla soppressione del mappale 639;
- i mappali n.ri 1179 e 1180 derivano dalla soppressione del mappale 640;
- i mappali n.ri 1181 e 1182 derivano dalla soppressione del mappale 641;
- i mappali n.ri 1183 e 1184 e 1185 derivano dalla soppressione del mappale 642;
- i mappali n.ri 1186 e 1187 derivano dalla soppressione del mappale 643;
- i mappali n.ri 1188 e 1189 derivano dalla soppressione del mappale 644.

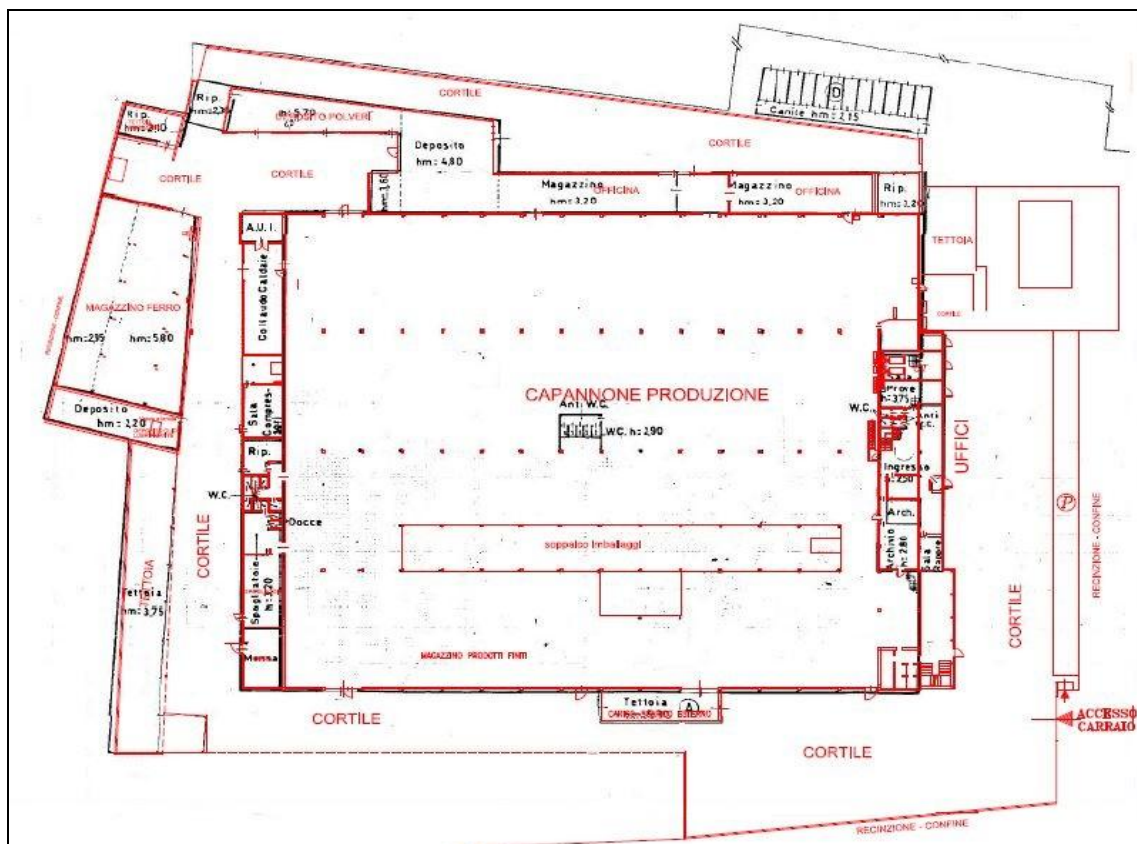
Confini del lotto sul quale insistono gli immobili:

a nord-ovest mappali n.ri 552 – 456 – 834 – 892 – 889 – 891 – 890 – 6491175 - 1176, a nord-est mappali fiume Brenta (pista ciclopeditone), a sud-est mappali n.ri 1191 – 1190 – 470 – 969, a sud-ovest via Oliero di Sotto.

Giudizio di regolarità/Docfa

La planimetria catastale depositata presso gli uffici del catasto risale al 1994.

Da un confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto reale del complesso immobiliare risulta che alcune parti degli immobili (soprattutto negli uffici) non hanno corrispondenza o sono assenti nella planimetria attuale come si può vedere dal disegno seguente.



Sovrapposizione tra stato di fatto e planimetria catastale

Costi regolarizzazione catastale:

Viste le suddette differenze catastali si rende necessario eseguire una variazione catastale presentando un nuovo DOCTA per esatta rappresentazione grafica con planimetrie aggiornate presso l'Ufficio del territorio.

Si stima che il costo della pratica catastale possa ammontare a circa € **3.500,00** compreso spese tecniche e diritti vari. Tale costo verrà posto a carico dell'acquirente ed è stato considerato e detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

N.B.: eventuali altre irregolarità catastali non riscontrate dal sottoscritto nella presente perizia saranno a carico dell'acquirente e la regolarizzazione dovrà essere valutata da un tecnico esperto e dagli uffici catastali; tutti i relativi costi di regolarizzazione sono ricompresi nell'abbattimento del 10% per vendita forzata.

CAP. 4**RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA AL VENTENNIO****STORICO DELLE PROPRIETA' NEL VENTENNIO**

Gli immobili sono pervenuti come segue:

➤ **in data 06-03-2015**

in forza dell'**Atto di Mutamento di denominazione** in data 06-03-2015 Rep. n. 788 - Racc. n. 670 Notaio Peloso Maria di Legnago (VR), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Schio (VI) in data 11-03-2015 ai n.ri 1955 RG e 1512 RP, gli immobili passavano in ditta a:

-----dalla precedente -----

➤ **in data 06-03-2015**

in forza dell'**Atto di trasferimento della sede sociale** di data 06-03-2015 Rep. n. 788 - Racc. n. 670 Notaio Peloso Maria di Legnago (VR), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Schio (VI) in data 11-03-2015 ai n.ri 1956 RG e 1513 RP, veniva trasferita la sede sociale della Ditta ----- da Zevio (VR) a Villafranca di Verona (VR).

➤ **in data 27-12-2007**

in forza dell'**Atto di Mutamento di denominazione o ragione sociale** di data 27-12-2007 Rep. n. 98270 - Racc. n. 12552 Notaio Giuffrè Luigi di Verona, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Schio (VI) in data 07-01-2008 ai n.ri 132 RG e 95 RP, gli immobili passavano in ditta a:

-----dalla precedente proprietà -----

➤ **in data 23-09-2004**

in forza dell'**Atto di fusione di società per incorporazione** di data 23-09-2004 Rep. n. 92312 Notaio Giuffrè Luigi di Verona, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Schio (VI) in data 05-10-2004 ai n.ri 10963 RG e 7832 RP, la Società -----incorporava la precedente Società ----- unipersonale.

➤ **in data 23-09-2004**

in forza dell'**Atto di trasformazione di società** di data 23-09-2004 Rep. n. 92313 Notaio Giuffrè Luigi di Verona, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Schio (VI) in data 05-10-2004 ai n.ri 10964 RG e 7833 RP, la Società ----- veniva trasformata in -----

alla Società ----- **S.P.A. UNIPERSONALE**, gli immobili erano pervenuti in forza dei seguenti Atti:

➤ **in data 24-09-1975**

in forza dell'**Atto di Decreto di acquisto per usucapione** di data 24-09-1975 Rep. n. 3007 Pretura di Bassano del Grappa (VI), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Schio (VI) in data 13-10-1975 ai n.ri 4388 RG e 3926 RP.

➤ **in data 02-04-1975**

in forza dell'**Atto di compravendita** di data 02-04-1975 Rep. n. 32225 Notaio Manetti Grispigni Valerio di Bassano del Grappa (VI), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Schio (VI) in data 09-04-1975 ai n.ri 1522 RG e 1376 RP, da potere di -----.

➤ **in data 28-06-1974**

in forza dell'**Atto di compravendita** di data 28-06-1974 Rep. n. 30578 Notaio Manetti Grispigni Valerio di Bassano del Grappa (VI), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Schio (VI) in data 08-07-1974 ai n.ri 3606 RG e 3206 RP, da potere di -----.

➤ **in data 17-05-1974**

in forza dell'**Atto di compravendita** di data 17-05-1974 Rep. n. 30209 Notaio Manetti Grispigni Valerio di Bassano del Grappa (VI), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Schio (VI) in data 30-05-1974 ai n.ri 2936 RG e 2622 RP, da potere di -----.

➤ **in data 17-05-1974**

in forza dell'**Atto di compravendita** di data 17-05-1974 Rep. n. 30208 Notaio Manetti Grispigni Valerio di Bassano del Grappa (VI), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Schio (VI) in data 30-05-1974 ai n.ri 2935 RG e 2621 RP, da potere di -----.

CAP. 5 URBANISTICA – TITOLI EDILIZI - REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA**Destinazione urbanistica:**

Il Comune di VALBRENTA (VI) attualmente è dotato dei seguenti strumenti urbanistici vigenti e disposizioni:

- **P.A.T.I. (Piano di Riassetto del Territorio Intercomunale)** redatto tra i Comuni di Cismon del Grappa, San Nazario, Valstagna, Solagna, Pove del Grappa e Campolongo sul Brenta, approvato nella Conferenza dei Servizi del 15.04.2009, ratificata con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1789 del 16.06.2009, pubblicata sul B.U.R. n. 55 del 07.07.2009;
- **Piani degli Interventi** e le successive varianti parziali dei comuni di: Campolongo sul Brenta, approvato con D.C.C. n. 10 del 27/06/2013; Cismon del Grappa, approvato con D.C.C. n. 35 del 28/12/2012; San Nazario, approvato con D.C.C. n. 41 del 26/11/2012; Valstagna, approvato con D.C.C. n. 29 del 21/09/21012;

Nel C.D.U. rilasciato dal Comune di Valbrenta (VI) è riportato che gli immobili oggetto della presente perizia sono classificati come segue:

Se	Fg.	Map	Su	Zona	Sup.
D	25	459		E3 - AGRICOLA E3	
				RC - FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE	
				RFLU - RISPETTO FLUVIALE	parte
				PF - PARCO FLUVIALE	
				P1I - INTERVENTI NELLE AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITA' IDRAULICA	
				VPAESA - VINCOLO PAESAGGISTICO (PARTE TERZA D.LGS 42/2004)	
D	25	627		D1 - ZONE PER INDUSTRIE E ARTIGIANATO DI PRODUZIONE D1-COMPLETAMENTO	parte
				E3 - AGRICOLA E3	parte
				RC - FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE	parte
				RS - AREE PER LA VIABILITA' E FASCIA DI RISPETTO STRADALE	parte
				P1I - INTERVENTI NELLE AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITA' IDRAULICA	
				VPAESA - VINCOLO PAESAGGISTICO (PARTE TERZA D.LGS 42/2004)	
D	25	633		D1 - ZONE PER INDUSTRIE E ARTIGIANATO DI PRODUZIONE D1-COMPLETAMENTO	
				P1I - INTERVENTI NELLE AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITA' IDRAULICA	
				VPAESA - VINCOLO PAESAGGISTICO (PARTE TERZA D.LGS 42/2004)	

D	25	634		D1 - ZONE PER INDUSTRIE E ARTIGIANATO DI PRODUZIONE D1-COMPLETAMENTO	
				P1I - INTERVENTI NELLE AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITA' IDRAULICA	
				VPAESA - VINCOLO PAESAGGISTICO (PARTE TERZA D.LGS 42/2004)	
D	25	637		E3 - AGRICOLA E3	
				RC - FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE	
				RFLU - RISPETTO FLUVIALE	parte
				P1I - INTERVENTI NELLE AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITA' IDRAULICA	
				VPAESA - VINCOLO PAESAGGISTICO (PARTE TERZA D.LGS 42/2004)	
D	25	650		D1 - ZONE PER INDUSTRIE E ARTIGIANATO DI PRODUZIONE D1-COMPLETAMENTO	
				RFLU - RISPETTO FLUVIALE	parte
				P1I - INTERVENTI NELLE AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITA' IDRAULICA	
				VPAESA - VINCOLO PAESAGGISTICO (PARTE TERZA D.LGS 42/2004)	
D	25	651		D1 - ZONE PER INDUSTRIE E ARTIGIANATO DI PRODUZIONE D1-COMPLETAMENTO	
				RFLU - RISPETTO FLUVIALE	parte
				P1I - INTERVENTI NELLE AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITA' IDRAULICA	
				VPAESA - VINCOLO PAESAGGISTICO (PARTE TERZA D.LGS 42/2004)	
D	25	652		D1 - ZONE PER INDUSTRIE E ARTIGIANATO DI PRODUZIONE D1-COMPLETAMENTO	
				RFLU - RISPETTO FLUVIALE	
				P1I - INTERVENTI NELLE AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITA' IDRAULICA	
				VPAESA - VINCOLO PAESAGGISTICO (PARTE TERZA D.LGS 42/2004)	
D	25	653		D1 - ZONE PER INDUSTRIE E ARTIGIANATO DI PRODUZIONE D1-COMPLETAMENTO	parte
				E3 - AGRICOLA E3	parte
				RFLU - FASCIA DI RISPETTO FLUVIALE	parte
				P1I - INTERVENTI NELLE AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITA' IDRAULICA MODERATA P1	
				VPAESA - VINCOLO PAESAGGISTICO (PARTE TERZA D.LGS 42/2004)	

D	25	654		E3 - AGRICOLA E3	
				RC - FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE	parte
				RFLU - RISPETTO FLUVIALE	
				PFLU - PARCO FLUVIALE	
				P1I - INTERVENTI NELLE AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITA' IDRAULICA MODERATA P1	
				VPAESA - VINCOLO PAESAGGISTICO (PARTE TERZA D.LGS 42/2004)	
D	25	1177		D1 - ZONE PER INDUSTRIE E ARTIGIANATO DI PRODUZIONE D1- COMPLETAMENTO	
				RFLU - RISPETTO FLUVIALE	
				P1I - INTERVENTI NELLE AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITA' IDRAULICA	
				VPAESA - VINCOLO PAESAGGISTICO (PARTE TERZA D.LGS 42/2004)	
D	25	1178		D1 - ZONE PER INDUSTRIE E ARTIGIANATO DI PRODUZIONE D1- COMPLETAMENTO	parte
				PFLU - PARCO FLUVIALE	parte
				RFLU - RISPETTO FLUVIALE	
				P1I - INTERVENTI NELLE AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITA' IDRAULICA	
				VPAESA - VINCOLO PAESAGGISTICO (PARTE TERZA D.LGS 42/2004)	
D	25	1179		D1 - ZONE PER INDUSTRIE E ARTIGIANATO DI PRODUZIONE D1- COMPLETAMENTO	
				RFLU - RISPETTO FLUVIALE	
				P1I - INTERVENTI NELLE AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITA' IDRAULICA MODERATA P1	
				VPAESA - VINCOLO PAESAGGISTICO (PARTE TERZA D.LGS 42/2004)	
D	25	1180		D1 - ZONE PER INDUSTRIE E ARTIGIANATO DI PRODUZIONE D1- COMPLETAMENTO	
				RFLU - RISPETTO FLUVIALE	
				P1I - INTERVENTI NELLE AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITA' IDRAULICA	
				VPAESA - VINCOLO PAESAGGISTICO (PARTE TERZA D.LGS 42/2004)	
D	25	1181		D1 - ZONE PER INDUSTRIE E ARTIGIANATO DI PRODUZIONE D1- COMPLETAMENTO	
				RFLU - RISPETTO FLUVIALE	
				P1I - INTERVENTI NELLE AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITA' IDRAULICA	
				VPAESA - VINCOLO PAESAGGISTICO (PARTE TERZA D.LGS 42/2004)	

D	25	1182	D1 – ZONE PER INDUSTRIE 3 ARTIGIANATO DI PRODUZIONE D1 - COMPLETAMENTO	
			RFLU - RISPETTO FLUVIALE	
			PFLU - PARCO FLUVIALE	parte
			P1I - INTERVENTI NELLE AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITA' IDRAULICA	
			VPAESA - VINCOLO PAESAGGISTICO (PARTE TERZA D.LGS 42/2004)	
D	25	1183	D1 - ZONE PER INDUSTRIE E ARTIGIANATO DI PRODUZIONE D1- COMPLETAMENTO	
			RFLU - RISPETTO FLUVIALE	
			P1I - INTERVENTI NELLE AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITA' IDRAULICA	
			VPAESA - VINCOLO PAESAGGISTICO (PARTE TERZA D.LGS 42/2004)	
D	25	1184	E3 - AGRICOLA E3	
			RFLU - RISPETTO FLUVIALE	
			PFLU - PARCO FLUVIALE	
			P1I - INTERVENTI NELLE AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITA' IDRAULICA	
			VPAESA - VINCOLO PAESAGGISTICO (PARTE TERZA D.LGS 42/2004)	
D	25	1185	D1 - ZONE PER INDUSTRIE E ARTIGIANATO DI PRODUZIONE D1- COMPLETAMENTO	parte
			E3 - AGRICOLA E3	parte
			RFLU - RISPETTO FLUVIALE	
			PFLU - PARCO FLUVIALE	parte
			P1I - INTERVENTI NELLE AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITA' IDRAULICA	
			VPAESA - VINCOLO PAESAGGISTICO (PARTE TERZA D.LGS 42/2004)	
D	25	1186	E3 - AGRICOLA E3	
			RC - FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE	parte
			RFLU - RISPETTO FLUVIALE	
			PFLU - PARCO FLUVIALE	
			P1I - INTERVENTI NELLE AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITA' IDRAULICA	
			VPAESA - VINCOLO PAESAGGISTICO (PARTE TERZA D.LGS 42/2004)	
D	25	1187	E3 - AGRICOLA E3	
			RC - FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE	parte
			RFLU - RISPETTO FLUVIALE	
			PFLU - PARCO FLUVIALE	
			P1I - INTERVENTI NELLE AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITA' IDRAULICA MODERATA P1	
			VPAESA - VINCOLO PAESAGGISTICO (PARTE TERZA D.LGS 42/2004)	

D	25	1188	E3 - AGRICOLA E3	
			RC - FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE	
			RFLU - RISPETTO FLUVIALE	
			PFLU - PARCO FLUVIALE	
			P1I - INTERVENTI NELLE AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITA' IDRAULICA – MODERATA P1	
			VPAESA - VINCOLO PAESAGGISTICO (PARTE TERZA D.LGS 42/2004)	
D	25	1189	E3 - AGRICOLA E3	
			RC - FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE	
			RFLU - RISPETTO FLUVIALE	
			PFLU - PARCO FLUVIALE	
			P1I - INTERVENTI NELLE AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITA' IDRAULICA MODERATA P1	
			VPAESA - VINCOLO PAESAGGISTICO (PARTE TERZA D.LGS 42/2004)	



Stralcio dal Piano degli Interventi vigente

Titoli edilizi

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Valbrenta -VI -(ex Valstagna), l'Ufficio Tecnico del Comune rilasciava al sottoscritto copie delle seguenti pratiche edilizie abilitative depositate in archivio, relative agli immobili oggetto della seguente perizia (*in ordine cronologico*):

- Licenza edilizia rilasciata in data 09-08-1968 – pratica n. 59, alla Ditta -----per la “costruzione di uno stabilimento” (porzioni immobili A-B-C);
- Permesso di abitabilità e di agibilità rilasciato in data 30-06-1969;
- Lettera di approvazione del progetto di ampliamento (porzioni immobili D-E) lato nord-est, inviata alla Ditta ----- dal Municipio di Valstagna in data 11-06-1971 – prot. n. 1259. *N.B.: Si evidenzia che a seguito della Domanda di ampliamento presentata in Comune in data 13-05-1971 – prot. n. 1259, da parte della Ditta -----, il Sindaco dell'epoca ha rilasciato l'Autorizzazione del progetto di ampliamento inviando solo una lettera alla ----- e non emettendo una Licenza edilizia (su modulistica specifica); comunque, visto che il protocollo riportato sulla suddetta lettera a firma del Sindaco è lo stesso con cui è stato richiesto l'ampliamento, non ci sono dubbi sulla corrispondenza tra i documenti. Il sottoscritto ha fatto notare all'Ufficio tecnico comunale la suddetta procedura “informale” chiedendo un parere in merito. Il Responsabile dell'Ufficio tecnico, dopo aver analizzato la documentazione, ha risposto in merito che “mi sentirei di affermare che l'ampliamento in questione risulta approvato”;*
- Licenza edilizia n. 275 rilasciata in data 17-05-1976 alla ditta ----- per la costruzione di “recinzione, costruzione canile, vasca a cielo aperto” sull'area esterna lato est rispetto al capannone principale;
- Concessione edilizia n. 39 rilasciata in data 07-08-1981 alla Ditta -----, per “la costruzione di un capannone ad uso magazzino e della recinzione” (porzione F – magazzino Nord);
- Concessione edilizia n. C9300012 rilasciata in data 24-03-1993 alla Ditta ----- spa, per i “lavori di ampliamento dell'area uffici ed altre modifiche interne” (porzione C - uffici);
- Concessione edilizia n. C9600022 rilasciata in data 30-09-1996 alla Ditta ----- spa, per “l'ampliamento e la ristrutturazione parziale di un fabbricato industriale” (porzione C - uffici);
- Concessione edilizia n. V98C9622 rilasciata in data 12-05-1998 alla Ditta ----- spa, per “variante in corso d'opera alla c.e. C9600022 per l'ampliamento della zona uffici” (porzione C);
- Concessione edilizia n. V99C9622 rilasciata in data 03-03-1999 alla Ditta ----- spa, per “2^ variante in corso d'opera alla c.e. C9600022 per i lavori di ampliamento e ristrutturazione parziale di un fabbricato industriale” (porzione C - uffici);
- Certificato di agibilità, rilasciato in data 05-02-2003 alla Ditta ----- spa, relativo ai “locali ad uso ufficio di un fabbricato industriale modificati ed ampliati” (porzione C - uffici);

Irregolarità edilizie ed urbanistiche

Da un confronto tra i disegni relativi alle pratiche edilizie depositate ed autorizzate dal Comune e lo stato di fatto reale di tutti gli immobili presenti nel lotto di terreno in esecuzione si riscontra quanto segue:

- Nella parte est del fabbricato, verso la zona verde lato fiume, oltre alla realizzazione del canile (regolarmente autorizzato), sono presenti diverse costruzioni/baraccamenti realizzate in metallo, legno, tubi innocenti, lamiera, reti metalliche ed altri materiali di “fortuna”, che non risultano riportati in alcun progetto approvato dal Comune. Tali strutture non sono state mai autorizzate dal Comune e si ritengono abusive. Esse risultano in condizioni statiche molto precarie, in quanto abbandonate da diversi anni e realizzate sicuramente in economia senza alcun criterio costruttivo-statico. Si evidenzia che tali strutture non si sono potute rilevare in sede di sopralluogo perché per la maggior parte risultano inaccessibili, visto lo stato precario e pericoloso delle strutture stesse, nonché lo stato “selvaggio” della vegetazione attuale che ha ricoperto tali strutture ed ha vegetato anche all’interno di esse ostruendo diversi passaggi. Si ritiene che tali strutture debbano essere necessariamente demolite e smaltite con oneri a carico del futuro acquirente;
- In prossimità dell’angolo sud-est del capannone principale, tra l’immobile D (officina) e l’immobile C (uffici) a chiusura dell’angolo si sono realizzate delle tettoie realizzate in metallo, legno, tubi innocenti, lamiera, reti metalliche ed altri materiali di “fortuna”. Tali strutture non sono state mai autorizzate dal Comune e si ritengono abusive. Esse risultano in condizioni statiche molto precarie, in quanto abbandonate da diversi anni e realizzate sicuramente in economia senza alcun criterio costruttivo-statico. Si ritiene che tali strutture debbano essere necessariamente demolite e smaltite con oneri a carico del futuro acquirente;
- In adiacenza al muro lato ovest del fabbricato principale (A), nella zona centrale, è stata realizzata una struttura in metallo, vetro e pannelli “sandwich”, collegata con un ampio portone al capannone principale (A) che, sicuramente era utilizzata per il carico e lo scarico degli automezzi. Tale struttura non è stata mai autorizzata dal Comune e si ritiene abusiva. Attualmente versa in condizioni statiche molto precarie e buona parte del tetto risulta crollato. Si ritiene che tale struttura debba essere necessariamente demolita e smaltita con oneri a carico del futuro acquirente;
- Lungo il muro di confine lato nord, parte ovest, è stata realizzata una tettoia con struttura e copertura metallica addossate proprio al muro di confine, realizzato in blocchi di cemento che attualmente in parte risulta crollato. Tale struttura non è stata mai autorizzata dal Comune e si ritiene abusiva. La tettoia è stata realizzata con pilastrini metallici verticali e copertura in lamiera, sicuramente in economia senza alcun criterio costruttivo-statico. Attualmente versa in condizioni statiche molto precarie, con parte dei pilastrini metallici non più in posizione perfettamente verticale ma inclinati. Si ritiene che tale struttura debba essere necessariamente demolita e smaltita con oneri a carico del futuro acquirente;
- L’immobile (F) magazzino Nord risulta solo in parte rispondente al progetto approvato dal Comune nel 1981. Dai disegni di progetto approvati risulta che si doveva realizzare una tettoia/magazzino delle dimensioni di circa ml. 26 x 16, che in parte corrisponde alla zona centrale dell’attuale

fabbricato. La tettoia di progetto doveva essere costruita ad una distanza di ml. 5 sia dal confine nord che dal confine ovest. L'immobile attuale, invece, risulta costruito in adiacenza ai muri di confine lati nord ed ovest, nonché di dimensioni maggiori rispetto al progetto anche verso il lato sud. Tale struttura è costruita con alla base un muro perimetrale in c.a. dell'altezza di circa 2,20; sopra tale muro è stata poi costruita una struttura verticale ed orizzontale a supporto di lamiera metalliche su pareti e tetto. Tutta la parte che non è stata mai autorizzata dal Comune, realizzata attorno al "rettangolo autorizzato" si ritiene abusiva. Le condizioni statiche della struttura sono scarse e, pertanto si ritiene che debba essere demolita e smaltita con oneri a carico del futuro acquirente;

- Sull'angolo costituito dai muri perimetrali nord ed est risulta realizzato un piccolo deposito di forma rettangolare delle dimensioni di circa ml. 7 x 4. Tale fabbricato è stato realizzato con muratura parte in c.a. e parte in blocchi di cemento, con copertura in cemento-amianto poggiante su struttura metallica. Tale sfabbricato non è stato mai autorizzato dal Comune e si ritiene abusivo. Considerato che la copertura in cemento-amianto dovrà essere smaltita, si ritiene che tale struttura debba essere necessariamente demolita e smaltita con oneri a carico del futuro acquirente;
- Lungo il muro di confine lato Est e parallelo all'immobile E, è stata costruita una tettoia la struttura metallica con copertura in lamiera metalliche. Tale tettoia non è stata mai autorizzata dal Comune e si ritiene abusiva. Essa risultano in condizioni statiche molto precarie, in quanto abbandonate da diversi anni e realizzate sicuramente in economia senza alcun criterio costruttivo-statico. Si ritiene che tale tettoia debba essere necessariamente demolita e smaltita con oneri a carico del futuro acquirente;
- Alcune forometrie (porte e finestre) relative a muri interni e muri perimetrali degli immobili A-B-C non risultano rispondenti a quelli dei progetti approvati
- Alcuni muri degli immobili A-B-C non risultano rispondenti a quelli dei progetti approvati.

Nota Bene:

L'elenco delle difformità di cui sopra è indicativo e potrebbe essere non esaustivo, visto che le citate condizioni dell'immobile non hanno permesso un accurato sopralluogo e rilievo. Eventuali ulteriori difformità edilizie-urbanistiche, di qualsiasi genere, che dovessero emergere, non segnalate dovranno essere regolarizzate da parte del futuro proprietario con oneri a suo carico, come da indicazioni dell'ufficio tecnico del Comune.

Eventuali altri costi imprevisti, di qualsiasi genere, che dovessero emergere sono considerati ricompresi nell'abbattimento del 10% per vendita forzata e saranno a totale carico dell'acquirente, che non potrà nulla chiedere in merito (o agire legalmente) sia al sottoscritto Perito che alla procedura esecutiva.

Comunque, in ogni caso, tutte quelle parti dell'immobile che non dovessero essere sanabili o regolarizzabili dovranno necessariamente essere demoliti a spese del futuro acquirente per ripristinare quanto regolarmente approvato; tali spese sono considerate ricomprese nell'abbattimento del 10% per vendita forzata e saranno a totale carico dell'acquirente.

Regolarizzazione edilizia ed urbanistica / demolizioni.

Riguardo la regolarizzazione edilizia del complesso di immobili oggetto della presente perizia, si evidenzia che il sottoscritto prevede la demolizione di tutte le strutture abusive (e non) esistenti in loco, tenuto conto delle condizioni statiche molto precarie e pericolose, non rispondenti agli attuali standard normativi.

Peraltro, nella fase di stima del complesso immobiliare, il sottoscritto, ha assunto il concetto, che gli standard internazionali di valutazione inquadrano come criterio fondante dell'ordinarietà ovvero l' **"Highest and Best Use" (UBU)**. Tale concetto considera per una risorsa immobiliare la destinazione più redditizia, prendendo atto del fatto che i potenziali acquirenti sono disposti a pagare un prezzo che riflette le loro aspettative circa il più proficuo impiego della risorsa, prescelto nell'ambito degli impieghi di possibile realizzazione e consentiti dalla normativa.

Quindi si prevede come assunto principale che tutti gli immobili debbano essere demoliti.

I costi delle demolizioni e smaltimenti di tutti gli immobili (stimati) sono stati considerati dal sottoscritto nelle valutazioni di stima e detratti nelle operazioni di determinazione del valore attuale del complesso immobiliare.

N.B.: eventuali altri costi necessari per le demolizioni e smaltimenti di cui sopra e/o costi dovuti alla regolarizzazione di altre irregolarità ed abusi edilizi ed urbanistici non riscontrate dal sottoscritto nella presente perizia saranno a totale carico dell'acquirente. Il futuro proprietario, se volesse, recuperare e non demolire quella parte degli immobili che risultano regolarmente approvati dovrà necessariamente valutare tale ipotesi con l'ufficio tecnico del Comune di Valbrenta, che darà le indicazioni sulla eventuale sanabilità e costi della stessa.

Tutti i costi per regolarizzazione e demolizione, si considerano a carico del futuro acquirente e ricompresi, in parte nei valori detratti in fase di valutazione ed in parte nell'abbattimento del 10% di cui sopra. Sono compresi anche tutti gli eventuali costi aggiuntivi di qualsiasi genere non previsti nella presente perizia (pratiche edilizie, regolarizzazioni varie, condoni, sanatorie, demolizioni, variazioni, bonifiche, spese tecniche, ecc...). Se tali costi totali supereranno gli importi considerati nella presente perizia, la parte eccedente sarà a carico del futuro acquirente che non potrà chiedere danni o risarcimenti sia al sottoscritto esperto stimatore che alla procedura esecutiva.

CAP. 6

STATO DI POSSESSO - OCCUPAZIONE

Occupazione: Gli immobili risultano liberi e non occupati. La Ditta proprietaria. -----è stata dichiarata fallita nel 2018. Attualmente, tutto il complesso immobiliare versa in uno stato di completo abbandono. In data 12-05-2022, da Giudice per le Indagini Preliminari del Tribunale di Vicenza è stato il sequestro preventivo dell'area.

CAP. 7**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI****• IPOTECA VOLONTARIA**

iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Schio (VI) in data 24-11-2009 ai nn. 11966 RG e 2234 RP.

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario stipulato in data 16-11-2009, rep. n. 99588, racc. n. 13569 Notaio GIUFFRE' LUIGI di Verona

Capitale € 2.500.000,00 somma totale € 4.200.000,00 -- Durata 7 anni

a favore di:

- **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** con sede a Roma – C.F.: 09339391006

contro:

- ----- con sede a Zevio (VR) - C.F.: -----.

Vincolo gravante sui seguenti mappali: Valstagna C.F. Foglio 25 Particella 627 Sub. 1 - Particella 627 Sub. 2, C.T. Valstagna Foglio 25 Particella 459, Particella 627, Particella 633, Particella 634, Particella 637, Particella 639, Particella 640, Particella 641, Particella 642, Particella 643, Particella 644, Particella 650, Particella 651, Particella 652, Particella 653, Particella 654.

• IPOTECA VOLONTARIA

iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Schio (VI) in data 11-08-2010 ai nn. 8439 RG e 1578 RP.

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario stipulato in data 05-08-2010, rep. n. 100036, racc. n. 13934 Notaio GIUFFRE' LUIGI di Verona

Capitale € 1.500.000,00 somma totale € 3.000.000,00 -- Durata 7 anni

a favore di:

- **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** con sede a Roma – C.F.: 09339391006

contro:

- ----- con sede a Zevio (VR) - C.F.: -----.

Vincolo gravante sui seguenti mappali: Valstagna C.F. Foglio 25 Particella 627 Sub. 1 - Particella 627 Sub. 2, C.T. Valstagna Foglio 25 Particella 459, Particella 627, Particella 633, Particella 634, Particella 637, Particella 639, Particella 640, Particella 641, Particella 642, Particella 643, Particella 644, Particella 650, Particella 651, Particella 652, Particella 653, Particella 654.

• IPOTECA GIUDIZIALE

iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Schio (VI) in data 23-01-2014 ai nn. 659 RG e 67 RP.

derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona rep. n. 7446/1 del 21-12-2013,

importo totale € 1.337.311,23, importo capitale € 1.500.000,00

a favore di:

- **BANCA VALSABBINA S.C.P.A.** con sede a Vestone (BS) – C.F.: 00283510170

contro:

- ----- con sede a Zevio (VR) - C.F.: -----.

Vincolo gravante sui seguenti mappali: Valstagna C.F. Foglio 25 Particella 627 Sub. 1 - Particella 627 Sub. 2, C.T. Valstagna Foglio 25 Particella 449, Particella 459, Particella 460, Particella 553, Particella 633, Particella 634, Particella 637, Particella 639, Particella 640, Particella 641, Particella 642, Particella 643, Particella 644, Particella 650, Particella 651, Particella 652, Particella 653, Particella 654, Particella 656, Particella 658, Particella 660 --Valstagna fg.27 particella 55.

- **IPOTECA LEGALE**

iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Schio (VI) in data 04-06-2015 ai nn. 4553 RG e 569 RP.

derivante da Iscrizione a ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) di data 01-06-2015

importo totale € 4.056.877,98, importo capitale € 8.113.755,96

a favore di:

- **EQUITALIA NORD S.P.A.** con sede a Milano – C.F.: 07244730961

contro:

- ----- con sede a Zevio (VR) - C.F.: -----.

Vincolo gravante sui seguenti mappali: Valstagna C.F. Foglio 25 Particella 627 Sub. 1 - Particella 627 Sub. 2, C.T. Valstagna Foglio 25 Particella 449, Particella 459, Particella 460, Particella 553, Particella 633, Particella 634, Particella 637, Particella 639, Particella 640, Particella 641, Particella 642, Particella 643, Particella 644, Particella 650, Particella 651, Particella 652, Particella 653, Particella 654, Particella 656, Particella 658, Particella 660 --Valstagna fg.27 particella 55.

- **IPOTECA LEGALE**

iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Schio (VI) in data 05-04-2016 ai nn. 2991 RG e 444 RP.

derivante da Iscrizione a ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) di data 04-04-2016

importo totale € 382.664,50, importo capitale € 765.329,00

a favore di:

- **EQUITALIA NORD S.P.A.** con sede a Milano – C.F.: 07244730961

contro:

- -----**in liquidazione** con sede a Villafranca di Verona (VR) - C.F.: -----

Vincolo gravante sui seguenti mappali: Valstagna C.F. Foglio 25 Particella 627 Sub. 1 - Particella 627 Sub. 2, C.T. Valstagna Foglio 25 Particella 459, Particella 633, Particella 634, Particella 637, Particella 639, Particella 640, Particella 641, Particella 642, Particella 643, Particella 644, Particella 650, Particella 651, Particella 652, Particella 653, Particella 654.

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Schio (VI),

in data 24-05-2022 ai n.ri 5239 RG e 3779 RP

derivante da Atto esecutivo del Tribunale di Verona di data 05-05-2022 n. 2915 di repertorio,

a favore di:

- ----- con sede a Conegliano (TV) - C.F.: 04953770262

contro:

- -----**in liquidazione** con sede a Villafranca di Verona (VR) - C.F.: -----

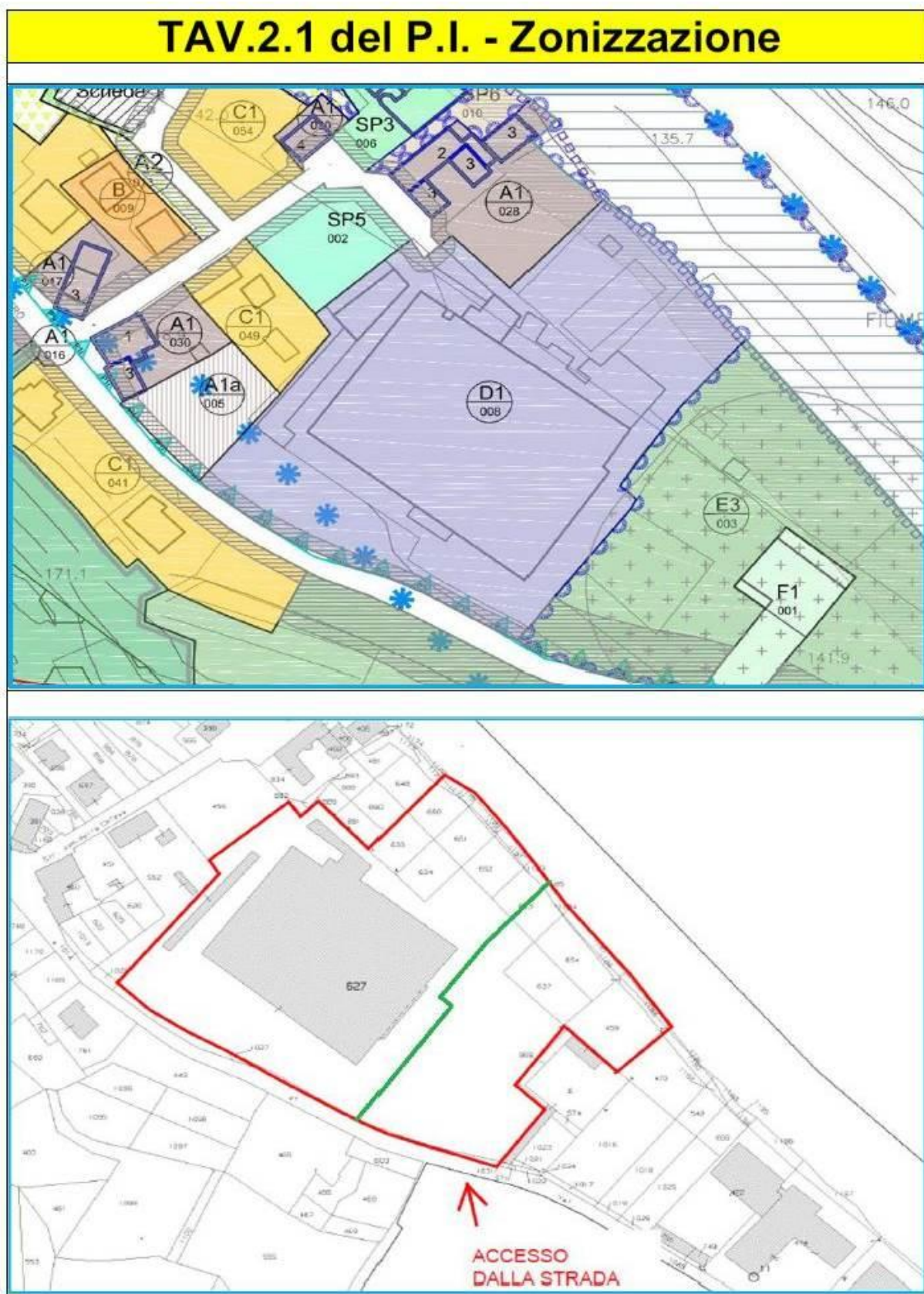
Vincolo gravante sui seguenti mappali: Valstagna C.F. Foglio 25 Particella 627 Sub. 1 - Particella 627 Sub. 2, C.T. Valstagna Foglio 25 Particella 1177, Particella 1178, Particella 1179, Particella 1180, Particella 1181, Particella 1182, Particella 1183, Particella 1184, Particella 1185, Particella 1186, Particella 1187, Particella 1188, Particella 1189, Particella 459, Particella 627, Particella 633, Particella 634, Particella 637, Particella 650, Particella 651, Particella 652, Particella 653, Particella 654.

CAP. 8 VALUTAZIONE E STIMA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE



MAPPE CATASTALI





RAPPORTO DI VALUTAZIONE

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Premesse

Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario (Income Approach IA) e il metodo dei costi (Cost Approach CA).

La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

Il valutatore applica la procedura estimativa del **Metodo di stima analitica a sito e cementi**

Questo metodo estimativo viene utilizzato quando il fabbricato è talmente fatiscente che viene ritenuto vantaggioso la sua demolizione e poter disporre dell'area e dei materiali riutilizzabili. Quindi il valore dell'immobile è dato da valore dell'area più i materiali riutilizzabili detraendo ovviamente le spese di demolizione dello stesso, le spese per il recupero dei materiali per il loro trasporto, ed espresso nella seguente formula:

Valore finale = valore area + valore materiali riutilizzabili – spese demolizione

Le spese per la demolizione di un fabbricato sono mutevoli e aumentano in base all'altezza dell'edificio e anche in base al tipo di mezzi e di sistema di demolizione che si decide di utilizzare.

L'**highest and best use (HBU)** considera per una risorsa immobiliare la destinazione più redditizia, prendendo atto del fatto che i potenziali acquirenti sono disposti a pagare un prezzo che riflette le loro aspettative circa il più proficuo impiego della risorsa, prescelto nell'ambito degli impieghi di possibile realizzazione e consentiti dalla normativa.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- 1) analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) raccolta dati (fonte Conservatoria = Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- 4) calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- 5) calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- 6) costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;
- 7) sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore **ordinario** del bene.
- 8) Conclusioni e determinazione del **valore di mercato** con aggiunte e detrazioni.

Osservazione del mercato immobiliare

L'immobile in esame (Subject) è localizzato a **Valbrenta (VI)** in zona B4 Centrale LOCALITA' CENTRO STORICO DI VALSTAGNA destinazione RESIDENZIALE. I contratti ricercati sono le CPV immobiliari molto rare dato un mercato molto scarso, quasi inesistente, di fabbricati industriali. Il sito si presenta però adatto per degli imprenditori come investimento per una eventuale trasforazione.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: **VICENZA**

Comune: **VALBRENTA**

Fascia/zona: **Centrale/CENTRO STORICO DI VALSTAGNA**

Codice zona: **B4**

Microzona: **0**

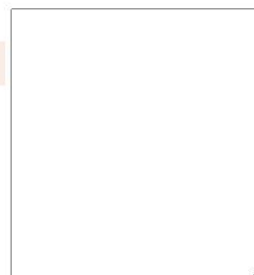
Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	350	450	L			
Laboratori	Normale	450	550	L			

[Stampa](#)

[Legenda](#)



In Figura 39 sono riportati i valori dell'indice territoriale delle quotazioni medie degli immobili produttivi nelle 12 province considerate e messi a confronto con la relativa dinamica del mercato, in termini di IMI.

Tabella 28: NTN, IMI, quotazione media, variazione annua e indice territoriale maggiori province per stock – produttivo

Province	NTN 2021	Var % NTN 2021/20	Var % NTN 2021/19	IMI 2021	Diff IMI 2021/20	Diff IMI 2021/19	Quotazione media Capannoni 2021 (€/m²)	Var % quotazione 2020/2021	Indice territoriale
MILANO	1.291	63,6%	28,2%	3,1%	1,2	0,6	657	0,1%	142
TORINO	751	21,1%	28,5%	2,2%	0,4	0,5	340	-3,4%	74
BRESCIA	637	31,8%	18,8%	2,4%	0,5	0,3	529	-3,8%	115
BERGAMO	588	55,9%	7,8%	2,6%	0,9	0,1	526	-2,7%	114
ROMA	360	42,2%	14,4%	1,6%	0,5	0,2	741	-3,0%	161
VICENZA	403	15,3%	-12,9%	1,8%	0,2	-0,3	414	-0,6%	90
BARI	344	72,3%	49,0%	1,8%	0,7	0,6	429	0,0%	93
VARESE	408	46,3%	15,8%	2,2%	0,7	0,3	467	-7,8%	101
BOLOGNA	448	61,1%	53,5%	2,4%	0,9	0,8	554	-0,3%	120
TREVISO	391	64,2%	20,0%	2,2%	0,8	0,3	316	0,0%	69
PADOVA	471	72,5%	72,6%	2,6%	1,1	1,1	513	0,0%	111
MODENA	416	19,2%	5,0%	2,3%	0,3	0,0	444	0,0%	96

TASSO DI RENDIMENTO LORDO PRODUTTIVO

Per calcolare il **tasso di rendimento lordo (TRL)**, necessario per attualizzare il più probabile valore di mercato, è stato calcolato usando i dati medi del Comune di **Valbrenta**, ricavati dalle quotazioni del Borsino Immobiliare. Della banca dati si è utilizzato il valore medio unitario di locazione e il valore medio commerciale per il segmento produttivo.

Magazzini

Valore minimo

Euro **0,91**

Valore medio

Euro **1,28**

Valore massimo

Euro **1,66**

Laboratori

Valore minimo

Euro **1,47**

Valore medio

Euro **2,11**

Valore massimo

Euro **2,76**

Capannoni tipici

Valore minimo

Euro **1,16**

Valore medio

Euro **1,53**

Valore massimo

Euro **1,91**

* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.

Capannoni produttivi

Valore minimo

Euro **1,30**

Valore medio

Euro **1,71**

Valore massimo

Euro **2,12**

		Canone a m ² mensile	canone annuo a m ²
	Magazzini	€ 1,28	€ 15,36
	Laboratori	€ 2,11	€ 25,32
	Capannoni tipici	€ 1,53	€ 18,36
	Capannoni produttivi	€ 1,71	€ 20,52
	MEDIA	€ 1,66	€ 19,89



Magazzini

Valore minimo

Euro **199**

Valore medio

Euro **277**

Valore massimo

Euro **356**

Laboratori

Valore minimo

Euro **257**

Valore medio

Euro **373**

Valore massimo

Euro **488**

Capannoni tipici

Valore minimo

Euro **216**

Valore medio

Euro **282**

Valore massimo

Euro **348**

* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.

Capannoni produttivi

Valore minimo

Euro **240**

Valore medio

Euro **314**

Valore massimo

Euro **388**

		Valore a m ² di sup. commerciale SEL
Magazzini		€ 277,00
Laboratori		€ 373,00
Capannoni tipici		€ 282,00
Capannoni produttivi		€ 314,00
	MEDIA	€ 311,50

Il **tasso di rendimento lordo (TRL)** è pertanto dato dal rapporto fra la media dei canoni annui unitari e la media dei valori di mercato unitari, relativi al segmento di mercato degli immobili PRODUTTIVI.

TASSO DI RENDIMENTO LORDO	=	Media Locazione	=	€ 19,89	6,385%
		Media Valore Mercato		€ 311,50	

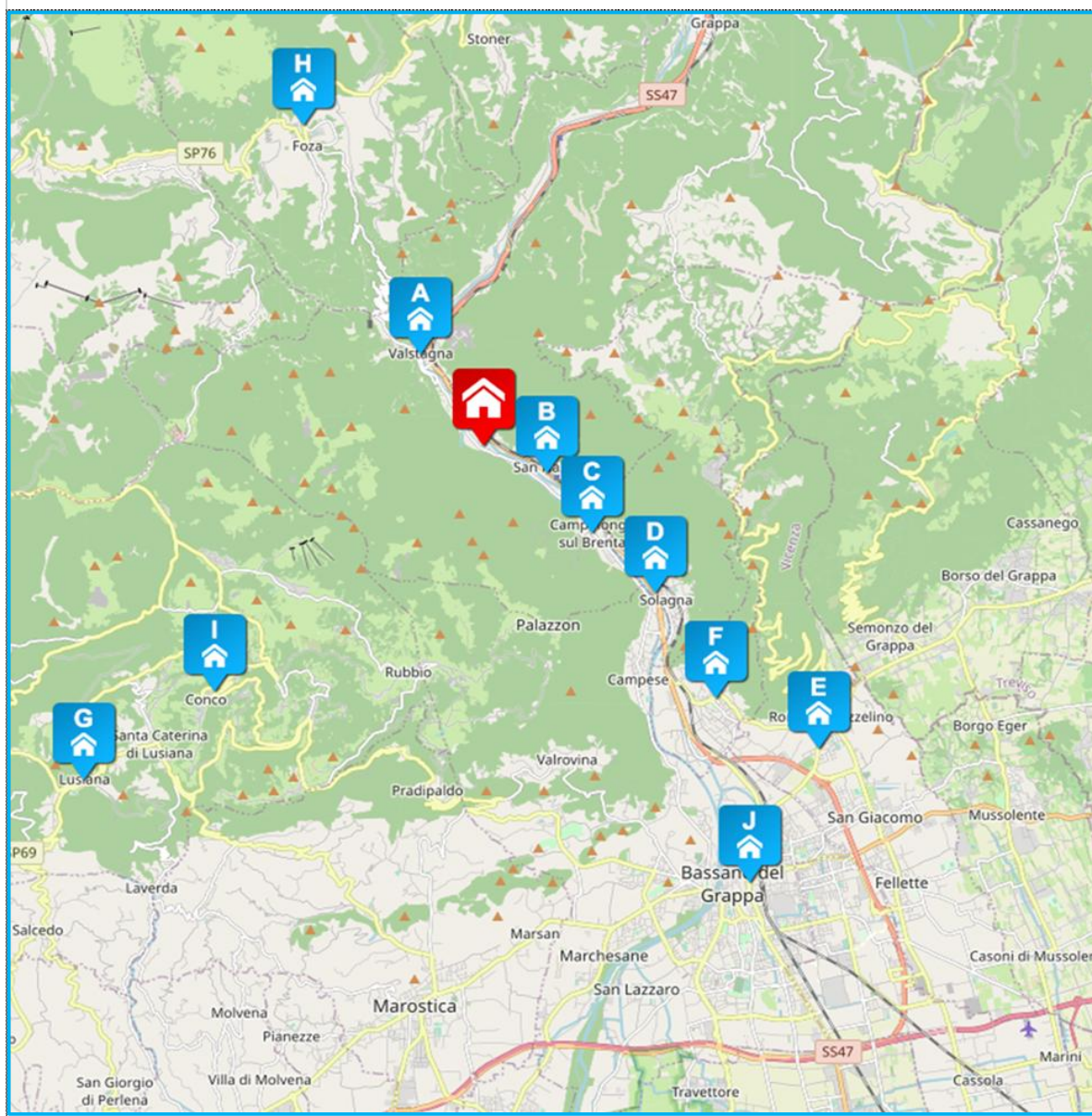
IMMOBILE DA VALUTARE (RUSTICO)					
Comune di :	VALBRENTA	Ubicazione	via Oliero di Sotto		
					
Descrizione	Unità produttiva con uffici e vani tecnici in stato fatiscente	piano	T - 1	Edificato anno 1968-1971-1981 Ristrutturazione uffici anno 1996	
Tipologia	Trattasi di un fabbricato industriale DISMESSO, costituito dal Capannone principale (A), oltre a: Locali di servizio (B), palazzina uffici (C), Officina (D), Deposito polveri (E), Magazzino nord (F), aree a parcheggio e terreni circostanti. Il Lotto complessivo insiste, come da CDU allegato, parte in Zona D1 per industria ed artigianato (008) e parte in Zona E3 agricola (003).				
Catasto Fabbricati	Comune	Foglio	Mappale	Categoria	R.C./ SUP
	VALBRENTA sezione VALSTAGNA	25	627	sub. 1 D/1	€ 26.571,71
			627	sub. 2 D/7	€ 35,64
			627	Ente Urbano	18333,00
			459	Seminativo	928,00
			633	Seminativo	430,00
			634	Seminativo	415,00
			637	Seminativo	674,00
			650	Seminativo	345,00
			651	Seminativo	360,00
			652	Seminativo	385,00
			653	Seminativo	500,00
			654	Seminativo	565,00
			1177	Bosco Ceduo	20,00
			1178	Bosco Ceduo	60,00
			1179	Bosco Ceduo	21,00
			1180	Bosco Ceduo	59,00
			1181	Bosco Ceduo	17,00
1182	Bosco Ceduo	73,00			
1183	Bosco Ceduo	2,00			

	VALBRENTA sezione VALSTAGNA	25	1184	Bosco Ceduo	2,00			
			1185	Bosco Ceduo	91,00			
			1186	Bosco Ceduo	46,00			
			1187	Bosco Ceduo	154,00			
			1188	Bosco Ceduo	78,00			
			1189	Bosco Ceduo	67,00			
				TOTALE	23625,00			
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo						DIRUTO	
Subject Dati planovolumetrici	Descrizione e Acronimo	Piano	SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	h/mt	Volume	
Uffici	Uffici PT C	PT	415,00	150%	622,50	2,90	1.203,50	
	Uffici piano 1° C	P1	415,00	150%	622,50	2,90	1.203,50	
Capannone	Capannone prin. A	PT	4.890,00	100%	4.890,00	7,10	34.719,00	
	Officina D	PT	260,00	80%	208,00	3,25	845,00	
	Magazzino Nord F	PT	500,00	80%	400,00	5,50	2.750,00	
	Deposito polveri E	PT	280,00	50%	140,00	4,85	1.358,00	
	Locali servizio B	PT	300,00	50%	150,00	3,50	1.050,00	
	Cabina Elettrica	PT	36,00	200%	72,00	9,00	324,00	
	Superficie e Volume TOTALE					7.105,00	43.453,00	
Attuali Intestati								
Data formazione prezzo	02/02/2023							

VALORE A SITO E CEMENTI ZTO D1

La stima del valore di mercato di un'area **edificata** riguarda un terreno che sarà libero da costruzioni, per il quale sia poi possibile e consentita l'edificazione. I principali procedimenti di stima del valore di mercato di un'area edificabile sono in sintesi: i procedimenti *market oriented**; il valore di trasformazione; e la quota indivisa del terreno nel contratto di permuta. (* *Valutazione Immobiliare Standard di Marco Simonotti*)

Nella stima in oggetto non si sono trovati comparabili simili per fabbricati diruti o aree edificate e/ edificabili oggetto di recenti compravendite, nè nel comune di appartenenza e neppure nei comuni limitrofi della vallata. Per questo motivo si è proceduto con una stima sintetica monoparametrica con però un media aritmetica "*ponderata*". Si sono quindi cercati i valori IMU delle aree industriali dei Comuni limitrofi, in base alle delibere comunali più recenti, (Vedi mappa allegata dei Comuni) attribuendo un peso maggiore ai comuni più limitrofi.



	Comune	anno	Valore	Ponderazione	Valore pond.
A	Vastagna	2007	€ 23,00	20%	€ 4,600
B	San Nazario	2008	€ 23,00	20%	€ 4,600
C	Campolongo	2007	€ 45,00	15%	€ 6,750
D	Solagna	2012	€ 45,00	15%	€ 6,750
E	Romano D'Ezzelino		€ 95,00	10%	€ 9,500
F	Pove del Grappa (ragg)	2013	€ 81,97	10%	€ 8,197
G	Lusiana	2016	€ 20,00	5%	€ 1,000
H	Foza	2018	€ 18,00	5%	€ 0,900
I	Conco		€ 14,00	min.	escluso
J	Bassano del Grappa	2020	€ 110,00	max.	escluso
Valore medio unitario ponderato					€ 42,297

	Superficie (stimata)	€/mq	
Valore area edificabile in D1	16570,00	€ 42,297	€ 700.861,290

Dal Valore ordinario dell'area edificabile, va detratto l'importo dei costi per la demolizione, il trasporto e lo smaltimento dei Fabbricati Industriali esistenti di:

Vm. area edificata = Vordinario - Detrazioni + Aggiunte

DETRAZIONI		
1)	Smaltimento amianto da ditta specializzata	€ 200.000,00
2)	Smaltimento rifiuti speciali e messa in sicurezza	€ 100.000,00
3)	Demolizione del complesso industriale e smaltimento circa	€ 250.000,00
4)	Bonifica terreni per eventuali idrocarburi e imprevisti	€ 50.000,00
Totale		€ 600.000,00

AGGIUNTE	
	€ 0,00

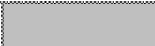
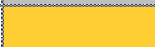
Valore a sito e cementi	€ 100.861,29
-------------------------	--------------

TERRENI IMMAGINI FOGLIO 25



TERRENI FOGLIO 25 VALSTAGNA



mapp. 627		AREA SEDIME FABBRICATO "ente urbano"
mappali vari		SEMINATIVO
mappali vari		BOSCO CEDUO

VALORE TERRENI AGRICOLI

Il comune di Valbrentaa ha una superficie di kmq 93,37 si trova a una altitudine media di m. 160 ed è abitato da 5.186 persone, è nato il 30.01.2019, istituito con la legge 3/2019 per fusione degli ex comuni di Campolongo sul Brenta, Cismon del Grappa, San Nazario e Valstagna. Il capoluogo del comune è stato stabilito nell'ex comune di San Nazario.. L'economia è essenzialmente basata sull'agricoltura e sul turismo. Le particelle sono accatastate per la maggior parte come seminativo e bosco ceduo, ma di fatto sono tutte aree di pertinenza del fabbricato industriale e alcune di esse rientrano parte in zona D1 e parte in zona E3. Il valore viene calcolato moltiplicando il valore massimo per dei coefficienti agronomici (*fonte Antonio Iovine provincia di Vicenza ed. exeo*). Per i valori si è fatto riferimento ai valori dei comuni limitrofi di Pove del Grappa e di Solagna.

	Cod. Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	L840A	24.000,00 €	50.000,00 €
Fertilità: le caratteristiche del suolo assicurano produzioni non inferiori al 66% di quelle massime;		Discreta	0,80
Giacitura: pendenza inferiore al 5% senza problemi di deflusso delle acque meteoriche;		Pianeggiante	1,00
Accesso: facilmente accessibile con i mezzi agricoli;		Buono	1,00
Forma: fondo costituito da più particelle catastali contigue e di forma regolare;		Normale	0,95
Ampiezza: fondo costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è prossima a quella media della zona;		Medio app	1,00
Ubicazione: ubicato nel raggio da 5 km a 10 km dai principali centri di raccolta;		Normale	0,95
			36.100,00 €
		Valore/m ²	3,61 €
	Superficie (stimata) in zona E3 mq.		7055,00
Valore mercato area AGRICOLA a seminativo	=		25.468,55 €
	Valore Totale Terreni		25.468,55 €

VALORE DI MERCATO

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Premesso che il metodo di stima, è il processo logico con il quale il perito giunge alla formulazione del giudizio del più probabile valore, esso è unico e consiste nel confronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali sia stato possibile accertare i prezzi reali di mercato o i costi di produzione. Il giudizio di stima può essere articolato in quattro fasi: premessa, descrizione, valutazione e conclusioni finali.

La Valutazione può essere fatta con procedimento analitico, tramite la capitalizzazione del reddito, oppure con procedimento pluriparametrica mediante gli IVS. Si è determinato quindi il valore ordinario che rappresenta il valore statistico medio. Successivamente tale valore potrà essere corretto, mediante dei coefficienti di correzione, per la presenza di comodi o scomodi particolari che eccedono l'ordinarietà, arrivando quindi a determinare il valore ordinario corretto. In ultima analisi andranno valutate eventuali aggiunte e/o detrazioni che dipendono dall'esistenza di elementi di straordinarietà, non considerati nelle precedenti fasi della stima, ma suscettibili di essere separatamente valutati. Tra le più probabili cause di aggiunta, particolari dotazioni; mentre tra le più probabili cause di detrazione, spese straordinarie di manutenzione, mancanza di dotazione di impianti ordinari, irregolarità edilizie, servitù, ipoteche, redditi transitori inferiori all'ordinario. Valutati questi ulteriori elementi si determina quindi il valore reale.

$$V_m = V_{\text{ordinario}} + \text{Aggiunte} - \text{Detrazioni}$$

		Valore Ordinario =		
	Fabbricato ex	627	sub. 1 D/1	€ 100.861,29
	industriale	627	sub. 2 D/7	
	Valore dei terreni che ricadono in zona E3			€ 25.468,55
AGGIUNTE				
				€ -
				€ -
Totale =				€ -
DETRAZIONI				
				€ -
				€ -
Totale =				€ -
Valore di Mercato =				€ 126.329,84
arrotondato a				€ 126.300,00

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata, come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dall'esecuzione immobiliare.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nel concordato preventivo;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- normale - lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di alienazione del bene;
 - normale – lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data del Decreto di Trasferimento e la disponibilità dell'immobile;
 - eventuali futuri costi di qualsiasi genere (a carico per l'acquirente) derivanti da mancate indicazioni non rilevate e/o non riportate nella presente perizia dall'esperto stimatore, pertanto tali costi saranno ricompresi nella percentuale di abbattimento del valore di mercato. Il futuro acquirente non potrà rivalersi o agire legalmente nei confronti dell'esperto stimatore e della procedura esecutiva, ai fini del recupero degli oneri spesi per qualsiasi cosa relativamente agli immobili.
 - articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
 - possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
 - assenza di garanzia postuma o sulla presenza di vizi occulti e conseguenti costi futuri.

Sulla base di quanto sopra esposto e tenuto inoltre conto della situazione specifica di immobili simili nel mercato immobiliare nel Comune di Valbrenta, che risulta poco attivo, si ritiene congruo stabilire che il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** sia pari al più probabile valore di mercato **ridotto del 10% .**

SINTESI CONCLUSIVA

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, degli immobili oggetto della presente perizia è pari ad € 110.000,00 (arrotondato) come da dettaglio seguente:

Valore degli immobili in libero mercato	€ 126.300,00–
Ribasso applicato per vendita forzata -10%	€ <u>12.630,00</u>
Valore degli immobili in vendita forzata	€ 113.670,00 –
a detrarre spese per regolarizzazione catastale	€ <u>3.500,00 –</u>
Valore finale dell'immobile in vendita forzata	€ 110.170,00
<u>Valore a base d'asta (arrotondato)</u>	€ <u>110.000,00</u>

Confronto con le aggiudicazioni passate:

Da Astalegale Spa non risultano aggiudicazioni di immobili simili in zona, pertanto non è possibile confrontare il valore di mercato stimato con le aggiudicazioni passate.

Giudizio di vendibilità

La vendibilità del complesso industriale appare scarsa data la particolarità e criticità degli immobili stessi come riportato nella presente perizia; questo restringe la sfera dei potenziali acquirenti. Inoltre bisogna considerare il persistere della crisi del mercato immobiliare del segmento produttivo, nonché considerando anche la vetustà, lo stato di manutenzione molto scarso, tutti i rifiuti speciali da smaltire, ecc...

Forme di pubblicità: annunci immobiliari sulla stampa locale, internet.

Opportunità di divisione in lotti: l'immobile oggetto della presente perizia costituisce un'unità autonoma e funzionale per la quale non si ritiene né possibile né opportuno formare più lotti.

Giudizio di comoda divisibilità: il debitore esecutato risulta proprietario per l'intero dell'immobile, pertanto non sussiste la necessità di divisione ed il valore della quota di proprietà coincide con il valore dell'intero.

Vicenza, 02 febbraio 2023

L'esperto stimatore

Arch. Agostino Tempestilli