

# TRIBUNALE DI TREVISO

---

FALLIMENTARE

FALLIMENTO n° 261/2016 del 29.12.2016 Sentenza n° 262/2016 del 28.12.2016

[REDACTED]  
[REDACTED]  
f261.2016treviso@pecfallimenti.it

Giudice Delegato: **Dott. Antonello Fabbro**

Curatore: **Rag. Guerrino Marcadella**

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE – Lotto n° 1

---

Immobili siti in Comune di Vedelago (TV), via Castellana (catastalmente via Roma)

Unità immobiliari ubicate all'interno di un fabbricato ad uso artigianale – Opificio

Marostica, 14 agosto 2017

Esperto stimatore: **Geom. Gaetano Bortolomiol**

## 1 INDICE

---

1	Indice	2
2	Scheda sintetica e indice	3
3	Ortofoto	5
4	Premessa	6
5	Note Generali	7
6	Svolgimento delle operazioni	8
7	Identificazione del bene e sommaria descrizione	9
8	Storia catastale	22
9	Regolarità urbanistica	25
10	Valore e vendibilità	40
11	Stato di possesso	45
12	Vincoli e oneri	46
13	Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	47
14	Lotti	49
15	Osservazioni finali	51
16	Allegati	52

## 2 SCHEDA SINTETICA E INDICE

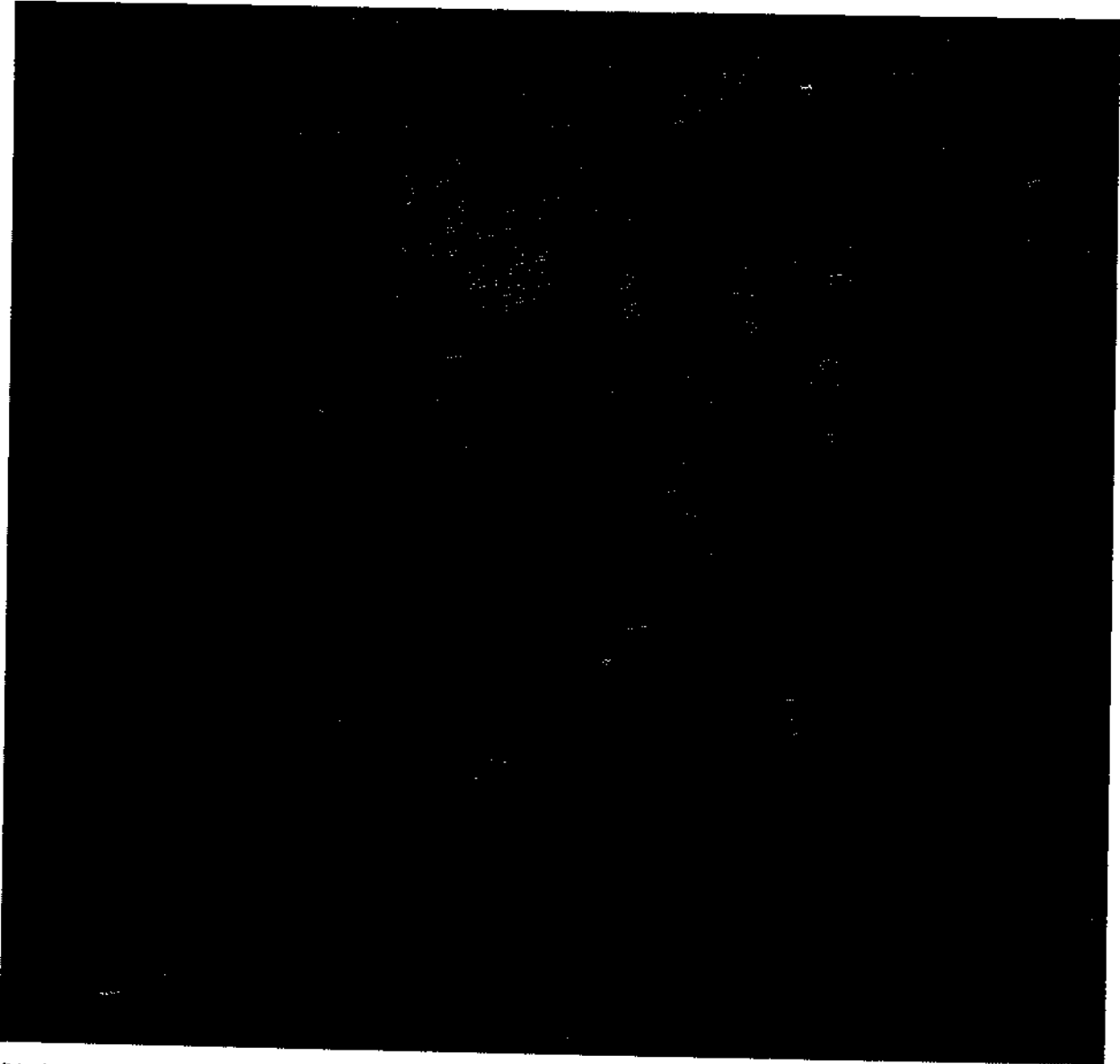
FALLIMENTO n° 261/2016 del 29.12.2016

[redacted]

RIFERIMENTO	DESCRIZIONE	PAGINA
Diritto	piena proprietà per la quota di 1/1	Pagina 9
Bene	fabbricato ad uso artigianale ricadente in z.t.o. D1 "Industriale ed Artigianale", superficie commerciale mq 2.332,90	Pagina 11
Ubicazione	Vedelago (TV), via Castellana	Pagina 11
Stato	scarso	Pagina 20
Lotti	no	Pagina 49
Dati Catastali attuali	Catasto Fabbricati, Comune di Vedelago (TV), sezione C, foglio 7: <u>Lotto 1 – corpo A</u> mapp. 52 – sub 9 – cat. D/1 – rendita € 2.104,25 – via Roma n. 254 – piano T <u>Lotto 1 – corpo B</u> mapp. 52 – sub 11 – cat. D/1 – rendita € 2.181,51 – via Roma n. 254 – piano T <u>Lotto 1 – corpo C</u> mapp. 52 – sub 13 – cat. D/1 – rendita € 2.104,25 – via Roma n. 254 – piano T <u>Lotto 1 – corpo D</u> mapp. 52 – sub 15 – cat. D/1 – rendita € 1.658,86 – via Roma n. 254 – piano T <u>Lotto 1 – corpo E</u> mapp. 52 – sub 16 – cat. D/1 – rendita € 2.281,50 – via Roma n. 254 – piano T	Pagina 22
Irregolarità/abusi	sì, in parte regolarizzabili anche con adeguamenti, spesa stimata circa € 10.500,00	Pagina 38
Valore di stima	valore mercato € 393.000,00 valore vendita forzata € 334.000,00	Pagina 42
Vendibilità	scarsa	Pagina 44
Motivo	richiesta limitata per beni simili in quanto momento di stasi del mercato immobiliare	Pagina 44
Pubblicità	agenzie e operatori immobiliari del luogo	Pagina 44

Occupazione	<u>Lotto 1 – corpi A-B-C</u> libero da persone al momento del sopralluogo effettuato il 08.02.2017 <u>Lotto 1 – corpi D-E</u> al momento del sopralluogo effettuato il 08.02.2017 occupati con contratto di locazione	Pagina 45
Titolo di occupazione	<u>Lotto 1 – corpo D</u> contratto di locazione stipulato in data 30.06.2015	Pagina 45
Vincoli e oneri	gli immobili verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano	Pagina 46
Varie	la copertura del fabbricato è realizzata con pannelli prefabbricati di cemento-amianto che dovranno essere trattati o smaltiti in base alle normative vigenti	Pagina 11
ACE	<u>Lotto 1 – corpo A</u> sì, emesso in data 14.01.2010, classe energetica “G”; <u>Lotto 1 – corpo B</u> sì, emesso in data 14.01.2010, classe energetica “G”; <u>Lotto 1 – corpo C</u> sì, emesso in data 14.01.2010, classe energetica “G”; <u>Lotto 1 – corpo D</u> sì, emesso in data 14.01.2010, classe energetica “G”; <u>Lotto 1 – corpo E</u> sì, emesso in data 14.01.2010, classe energetica “G”; non sono state fornite né reperite le attestazioni APE	Pagina 20

### 3 ORTOFOTO



(Vedasi allegato n. 5 -ortofoto)

## 4 PREMESSA

---

Il sottoscritto geometra Gaetano Bortolomiol, nato a Marostica (VI) il 14 marzo 1976, residente e con studio a Marostica (VI) via Europa n°1, c.f.: BRT GTN 76C14 E970F, regolarmente iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Vicenza con matricola n°2382, a seguito dell'incarico affidatogli il giorno 19 gennaio 2017 dal Rag. Guerrino Marcadella, Curatore del Fallimento n. 261/2016 del Tribunale di Treviso, relativo alla società [REDACTED] dichiarato in data 29.12.2016 con sentenza n. 262/2016 del 28.12.2016, con l'autorizzazione del Giudice Delegato Dott. Antonello Fabbro in data 23.01.2017, di effettuare la ricognizione di alcuni beni immobili e redigerne la valutazione ai fini di determinare il più probabile valore di mercato e di vendita forzata dei beni immobili nella disponibilità della Società Fallita, nei mesi da gennaio ad agosto 2017, ha espletato l'incarico tecnico ricevuto.

### COMUNICAZIONI ED OBBLIGHI PARTICOLARI

L'esperto estimatore dichiara di essere reperibile presso i seguenti recapiti:

- Indirizzo studio: via Europa n. 1 – 36063 Marostica (VI)
- Indirizzo Posta Elettronica Certificata (PEC): gaetano.bortolomiol@geopec.it
- Indirizzo Posta Elettronica Ordinaria: info@bortolomiol.info

## 5 NOTE GENERALI

---

Si precisa che durante i sopralluoghi dei vari immobili periziati, si è proceduto alla presa visione degli stessi ed al loro rilievo fotografico (vedasi allegato n. 1 – documentazione fotografica), ma non sono stati effettuati rilievi metrici, topografici, strutturali, impiantistici, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e/o sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto non oggetto di incarico, ad eccezione di alcune misure effettuate a campione.

Tutte le misure sono state estrapolate dalle visure catastali e dalle planimetrie reperite presso i pubblici uffici e in particolare da quelle relative ai titoli abilitativi depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune.

La valutazione dei vari immobili viene redatta a corpo, pertanto anche la vendita sarà a corpo e non a misura, con precisazione che eventuali differenze di consistenza che si dovessero in seguito riscontrare, non daranno luogo a variazioni di valore e/o prezzo.

I beni vengono valutati per il trasferimento con relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, anche se non espressamente individuate nella presente relazione. L'acquisto avverrà come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, senza garanzia per vizi e difetti, sia visibili che occulti e/o non rilevati nella presente valutazione.

Si evidenzia inoltre che, considerando le tempistiche per il deposito della presente relazione, l'epoca di costruzione dell'edificio originario e le varie modifiche apportate, non è stato possibile verificare completamente la continuità storica tecnico-edilizia dell'immobile.

Si evidenzia che ogni specifica attività di verifica, di qualsiasi tipo, anche catastale-edilizio-urbanistico-ambientale o altro, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente lo stato dei beni ed eventualmente effettuare anche un ulteriore accesso agli atti presso gli uffici competenti. A tal fine, su esplicita richiesta scritta degli interessati, anche prima della presentazione dell'offerta di acquisto, la curatela potrà fornire eventuale autorizzazione per effettuare l'accesso agli atti a nome del potenziale acquirente o persona di sua fiducia.

Le regolarizzazioni e gli eventuali adeguamenti delle difformità esistenti saranno quindi a carico dell'aggiudicatario.

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

## 6 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

DATA	DESCRIZIONE
19.01.2017	Conferimento dell'incarico
20.01.2017 e giorni seguenti	Visure catastali e richieste planimetrie presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizi Catastali
20.01.2017 e giorni seguenti	Ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al fine anche di ricercare compravendite di immobili simili da comparare
25.01.2017	Richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vedelago (TV), prot. 1945 del 25.01.2017
25.01.2017	Richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Vedelago (TV), prot. 1945 del 25.01.2017
26.01.2017	Acquisizione di alcuni atti notarili di provenienza forniti dall'Amministratore della Società al Curatore del Fallimento
03 – 13 – 16 – 20 febbraio 2017	Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vedelago (TV)
08.02.2017	Primo sopralluogo con rilievo fotografico presso gli immobili da valutare siti a Vedelago
25.02.2017	Comunicazione tramite PEC al Comune di Vedelago con richiesta di verifica completezza elenco o presenza di ulteriori pratiche edilizie/sanatorie rispetto a quanto visionato durante l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico
27.02.2017	Secondo sopralluogo con rilievo fotografico presso gli immobili da valutare
27.06.2017	Richiesta verifica e rettifica C.D.U. errato prot. 2.657 del 06.02.2017, rettificato con prot. 14.554 del 27.06.2017
gennaio-agosto 2017	Ricerche di mercato presso agenzie immobiliari e studi tecnici attivi nel Comune di Vedelago e limitrofi



## 7 IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

---

### 7.1 DIRITTO

Piena proprietà per la quota di 1/1:

- [REDACTED],

società intestataria dei seguenti immobili identificati presso il:

- Catasto Fabbricati, Comune di Vedelago (TV), sezione C, foglio 7:
  - mapp. 52 – sub 9 – cat. D/1 – rendita € 2.104,25 – via Roma n. 254 – piano T
  - mapp. 52 – sub 11 – cat. D/1 – rendita € 2.181,51 – via Roma n. 254 – piano T
  - mapp. 52 – sub 13 – cat. D/1 – rendita € 2.104,25 – via Roma n. 254 – piano T
  - mapp. 52 – sub 15 – cat. D/1 – rendita € 1.658,86 – via Roma n. 254 – piano T
  - mapp. 52 – sub 16 – cat. D/1 – rendita € 2.281,50 – via Roma n. 254 – piano T

Proprietà per 1505567/5000000:

- [REDACTED]

società intestataria dei seguenti immobili identificati presso il:

- Catasto Fabbricati, Comune di Vedelago (TV), sezione C, foglio 7:
  - mappale 542 sub 4 – cat. D/1 – rendita € 38,73
  - mappale 543 sub 1 graffato al sub 2 – cat. D/1 – rendita € 38,73

Si precisa che con verbale di assemblea straordinaria, in data 22.12.2015, presso il Notaio Dott. Riccardo Speranza, tali cabine elettriche dovrebbero essere state trasferite a [REDACTED] e che dette cabine elettriche, in comproprietà con terzi, sono a servizio di tutte le unità immobiliari ubicate all'interno del complesso industriale-artigianale-commerciale identificate con mappali 52-541-542.

(Vedasi allegato n. 10 – verbale assemblea [REDACTED] anno 2015).

## **7.2 TITOLI DI ACQUISTO**

Decreto di trasferimento del Giudice del Fallimento in data 08.08.1988, registrato a Treviso il 10.08.1988 al n. 3.532, ivi trascritto il 19.08.1988 con R.G. n. 23.223, R.P. n. 17.968, mediante il quale veniva trasferita la proprietà degli immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Vedelago, foglio 25 (ex sezione C, foglio 7), mappali 52-53.

(Vedasi allegato n. 11 – atto di provenienza anno 1988)

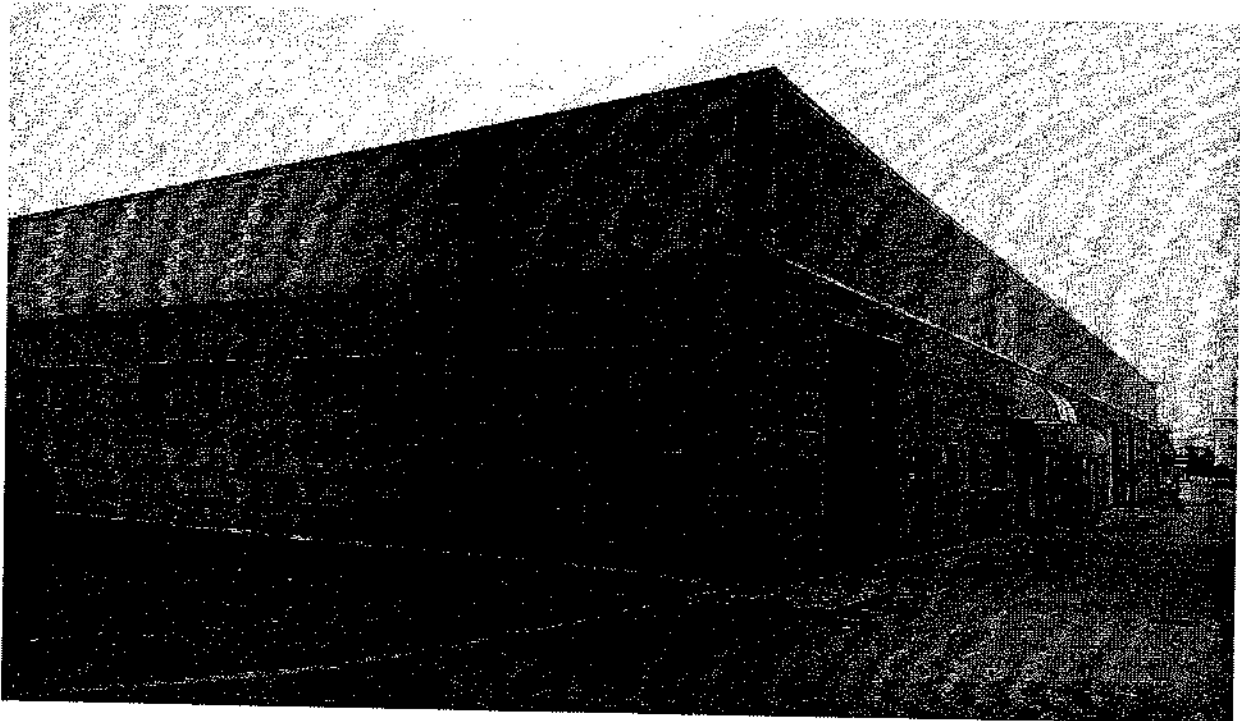
## **7.3 ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO**

Catasto Fabbricati, Comune di Vedelago (TV), sezione C, foglio 7, mapp. 52

1. Da oltre vent'anni in ditta a [REDACTED] come precedentemente descritto.

## 7.4 BENE E UBICAZIONE

Gli immobili sono ubicati in Comune di Vedelago (TV), in via Castellana. Trattasi di unità immobiliari che fanno parte di un fabbricato ad uso artigianale-industriale, ricadenti urbanisticamente in zona "Industriale ed Artigianale". Il fabbricato che comprende le unità è ubicato a sud-ovest di Vedelago nell'Area Artigianale Vedelago che si sviluppa a sud della SR53 e a nord di via Castellana. I beni hanno una superficie commerciale complessiva di mq 2.332,90.



## 7.5 DESCRIZIONE

Gli immobili sono situati in Comune di Vedelago (TV) in via Castellana. I beni si trovano a circa km 2 dal centro di Vedelago, km 21 da Treviso, km 29 da Bassano del Grappa, km 41 da Padova e km 43 da Vicenza. Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima è un capannone costruito agli inizi degli anni '90 che si sviluppa su un unico piano fuori terra.

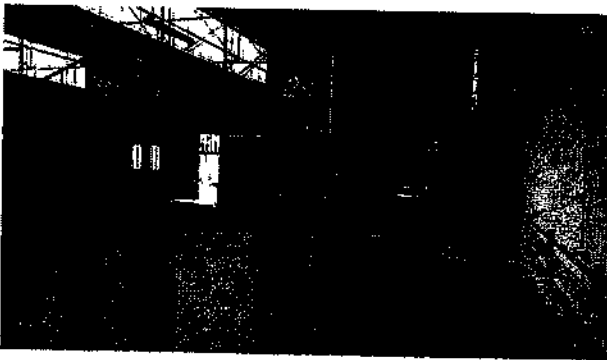
Gli accessi pedonale e carroia avvengono direttamente da via Castellana, attraverso la strada di lottizzazione dell'area artigianale-industriale, che circonda tutto il capannone.

Le unità immobiliari si compongono di cinque locali adibiti a laboratori artigianali dislocati al piano terra.

Il corpo A, identificato con sub 9, si trova nella porzione est del capannone. Confina a nord con l'unità immobiliare identificata con sub 11, a est con la strada di lottizzazione a servizio comune, a sud con il sub 16 e a ovest con il sub 13. L'accesso avviene dal lato est del fabbricato attraverso due porte e un portone. L'unità

immobiliare è costituita da un grande ambiente adibito a laboratorio artigianale, un'area adibita ad uffici, e comprende un anti w.c., un w.c. e un locale doccia.

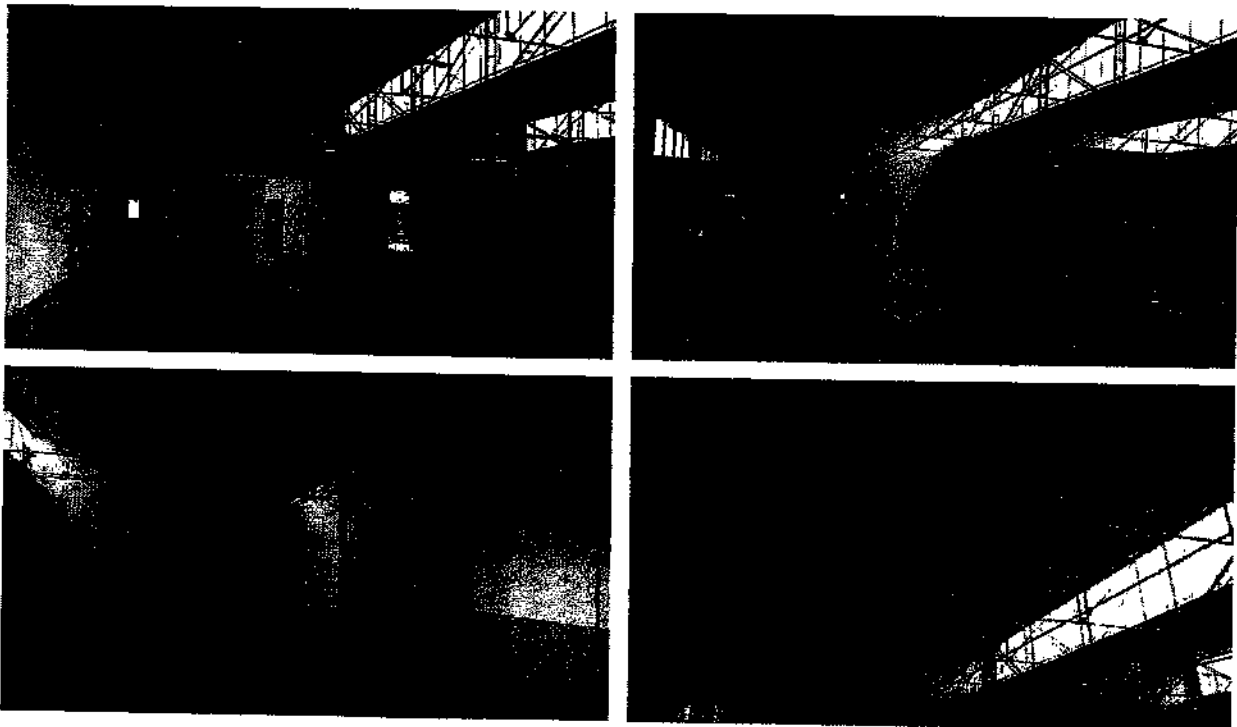
Il corpo B, identificato con sub 11, ubicato nella porzione est del capannone, confina a nord con l'unità immobiliare identificata con sub 5 e con la strada a servizio comune, a est con la strada ad uso comune, a sud con il sub 9, a ovest con il sub 14. L'accesso avviene dal lato est del fabbricato attraverso due porte e un portone. L'unità immobiliare è costituita da un grande ambiente adibito a laboratorio artigianale, un'area adibita ad uffici, comprendente anche un anti w.c., un w.c. e un locale doccia.



Il corpo C, identificato con sub 13, si trova nella parte ovest del capannone. Confina a nord con l'unità immobiliare individuata con sub 14, a est con il sub 9, a sud con il sub 15, ad ovest con la strada a servizio comune. L'accesso avviene dal lato ovest del fabbricato attraverso due porte e un portone. L'unità immobiliare è costituita da un grande ambiente adibito a laboratorio artigianale, un ufficio, due w.c. con anti-w.c. e un locale caldaia.

I corpi D-E, identificati con sub 15 e 16, costituiscono la testata sud del capannone. Confinano a nord con le unità immobiliari individuate con sub 13 e 9, a est con la strada comune, a sud con l'area scoperta comune e con la cabina Enel, a ovest con la strada di lottizzazione a servizio comune. L'accesso avviene dai lati est e ovest del fabbricato attraverso diverse aperture. Il corpo D è costituito da un grande ambiente adibito a laboratorio artigianale, un ufficio, e un w.c. con anti w.c. Il corpo E è costituito invece da un grande ambiente adibito a laboratorio artigianale, un w.c. con anti w.c. e un locale docce.

Le due unità immobiliari risultano attualmente collegate in seguito alla parziale demolizione della parete divisoria e all'apertura di un passaggio.



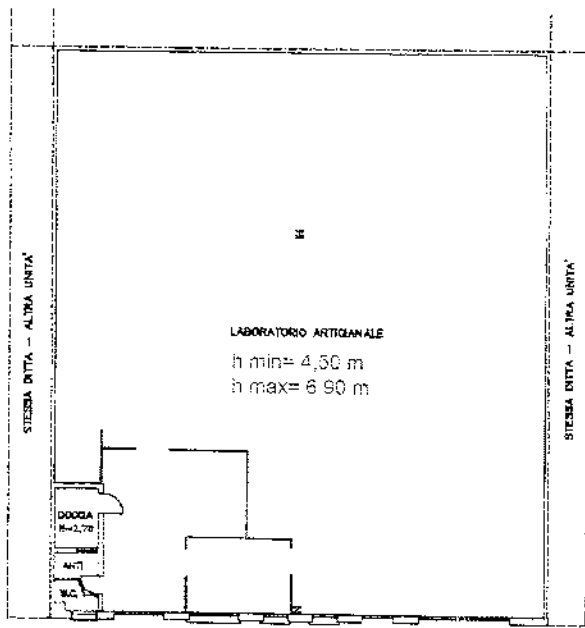
Il fabbricato è dotato di una copertura modulare a shed, che conferisce a tutte le unità immobiliari un'altezza interna minima di m 4,50 e un'altezza interna massima di m 6,90. Gli ambienti si presentano in generale sufficientemente luminosi.

A livello edilizio-urbanistico sono state riscontrate delle difformità planimetriche rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali e nel progetto presentato in Comune. In particolare, le difformità riguardano le diverse dimensioni planimetriche dei locali, con differenze sia entro che oltre la tolleranza del 2% stabilita dall'articolo 34 comma 2-ter del DPR 380/2001, la demolizione e/o costruzione di alcuni manufatti, anche strutturali. Si segnalano in particolare: la costruzione di pareti in cartongesso a delimitazione dei locali adibiti ad uffici nel corpo A e nel corpo B, la parziale demolizione di una parete divisoria nel corpo D che delimita il sub 15 e il sub 16. Nelle planimetrie catastali, inoltre, non risultano indicati i pilastri portanti della struttura del fabbricato.

Alla data del sopralluogo, per quanto riguarda specificatamente l'interno degli immobili oggetto di valutazione, non sembra siano stati eseguiti importanti o recenti interventi manutentivi.

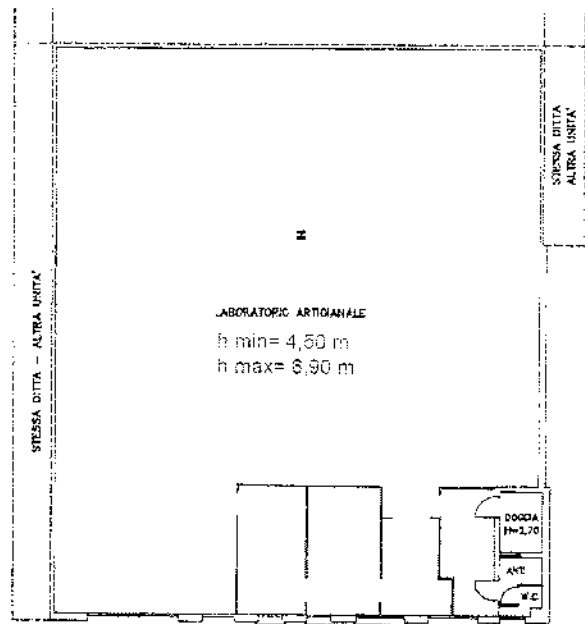
Il grado di manutenzione e conservazione degli immobili è complessivamente scarso.

Lotto 1 - corpo A



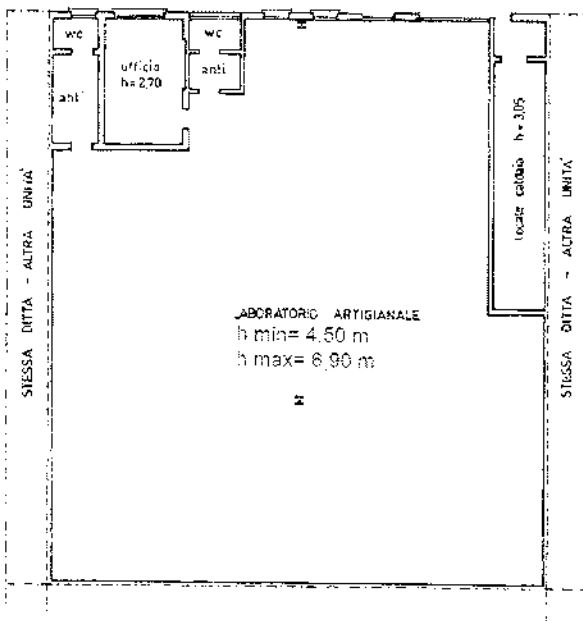
PIANO TERRA Hm=5,70



Lotto 1 - corpo B



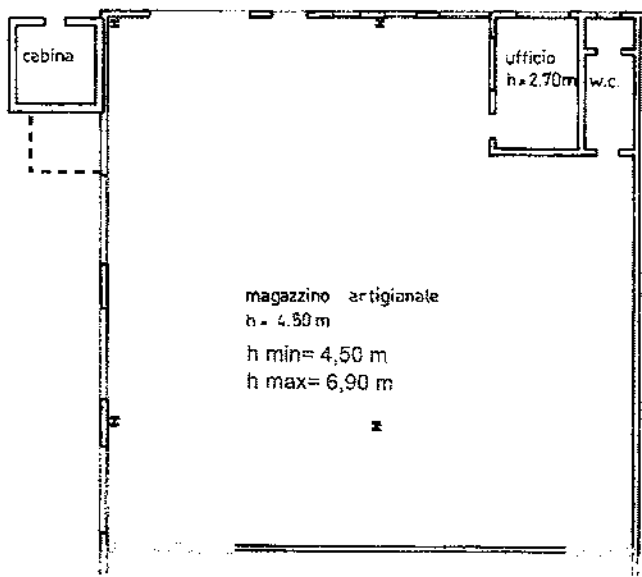
PIANO TERRA H=5,70

Lotto 1 - corpo C

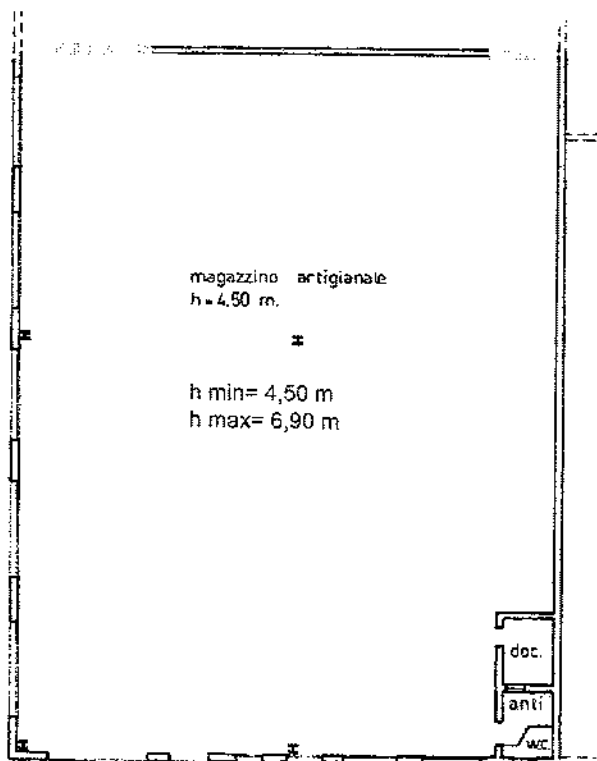


 Opere aggiunte  
 Opere rimosse

**Lotto 1 – corpo D**



**Lotto 1 – corpo E**

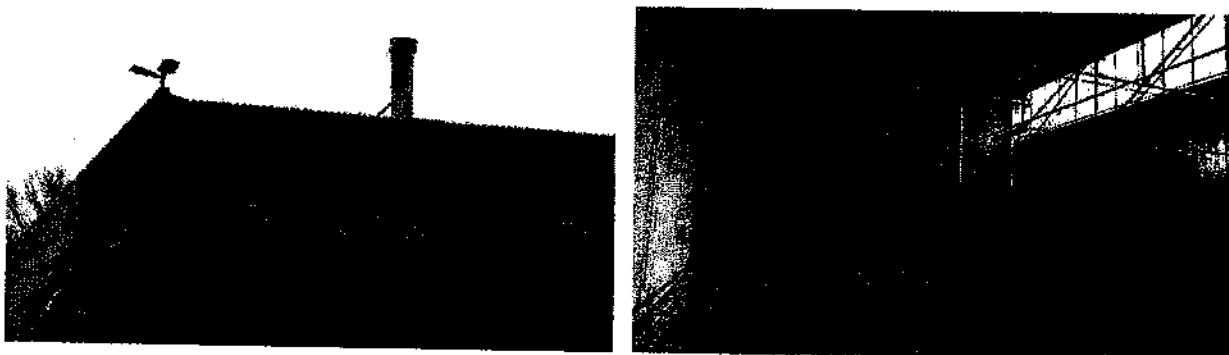


- Opere aggiunte
- Opere rimosse

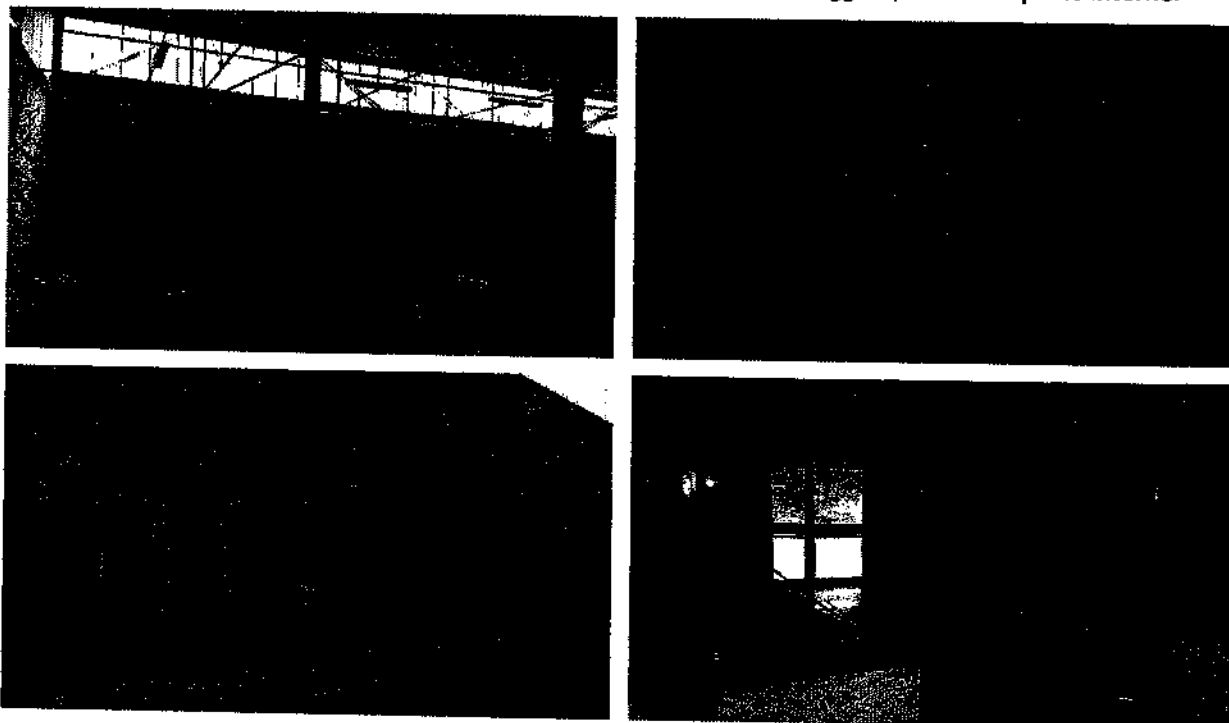
(vedasi allegato n. 6 - planimetrie catastali con modifiche indicative rilevate a vista)

### Caratteristiche generali, strutturali e delle finiture

Gli immobili fanno parte di un capannone industriale oggetto di ristrutturazione durante la fine degli anni '80. Il fabbricato è costituito da una struttura portante in ferro con pilastri HE e tamponamenti realizzati in blocchi di cemento. La copertura a shed è costituita anch'essa da una struttura in ferro e, come riferito durante il sopralluogo, il manto di copertura è in pannelli prefabbricati di cemento-amianto (eternit).

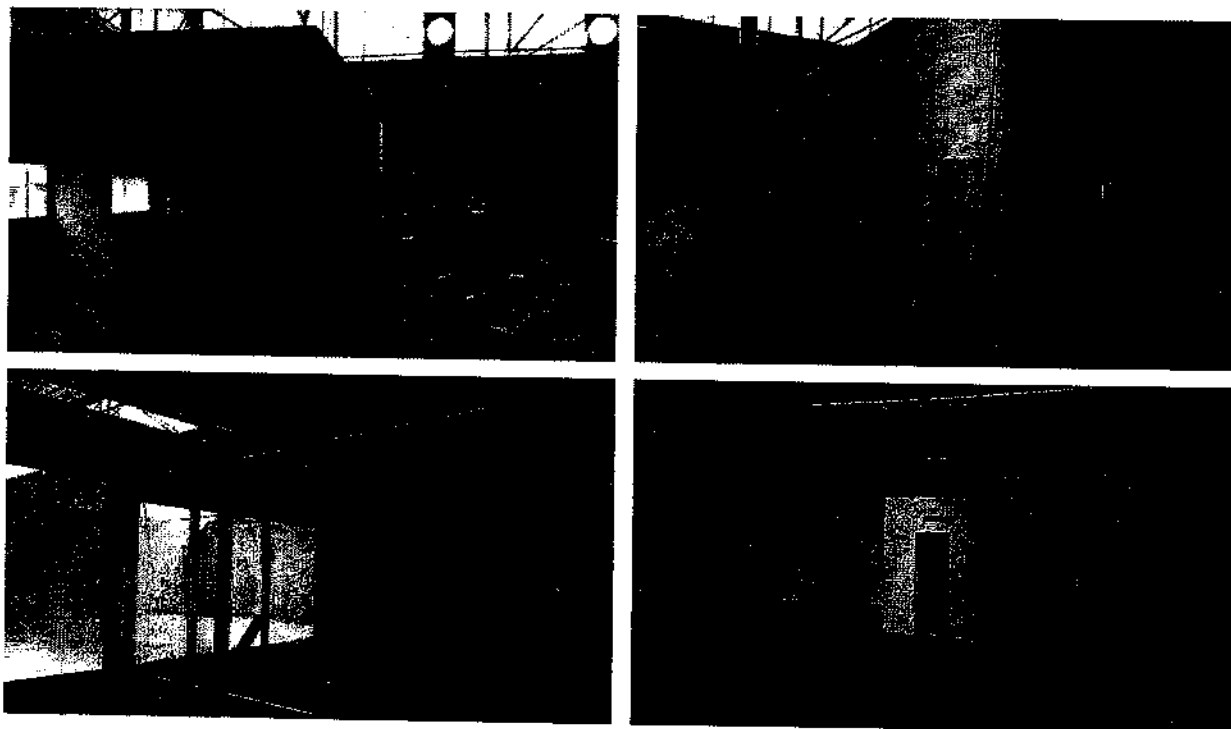


Le pareti internamente sono in parte intonacate e in parte prive di intonaco con i blocchi a vista. Il pavimento è realizzato in calcestruzzo liscio, in alcune porzioni risulta verniciato e si presenta prevalentemente usurato. I serramenti sono principalmente in alluminio, così come la maggior parte delle porte interne.



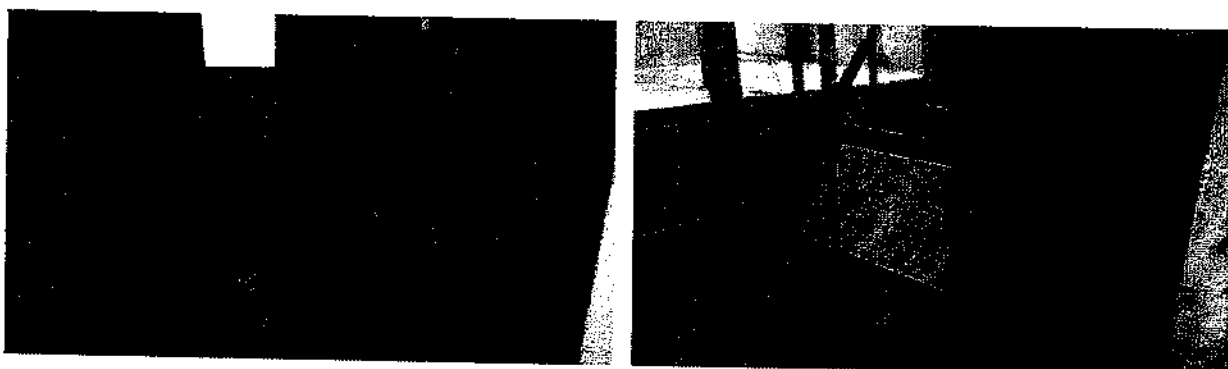
Le pareti divisorie interne che delimitano i bagni sono per la maggior parte realizzate con muratura in blocchi. Le partizioni che delimitano gli ambienti destinati agli uffici sono generalmente realizzate in cartongesso, come nei corpi B-D-E; in alluminio e vetro con parziali rivestimenti in legno, come nel corpo A; oppure con blocchi di calcestruzzo, come nel corpo C.





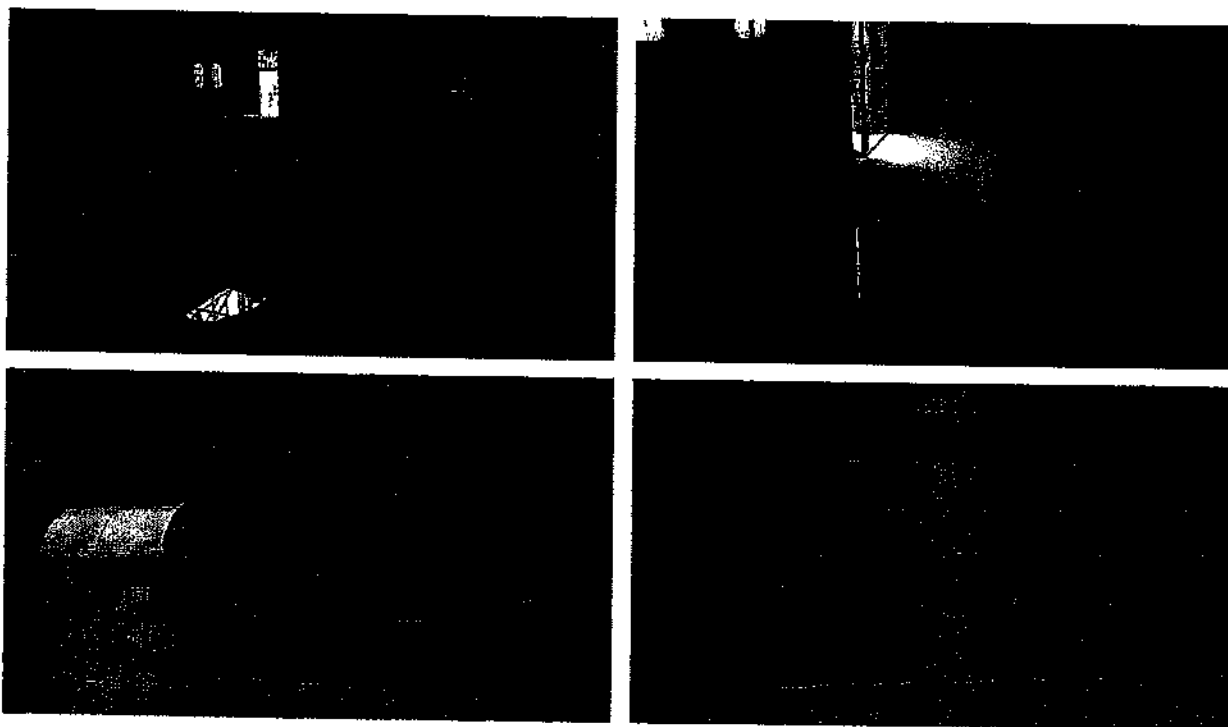
I bagni sono principalmente pavimentati e rivestiti con piastrelle ceramiche.

Gli ambienti adibiti ad uffici invece hanno finiture diverse: gli uffici del corpo A presentano una pavimentazione in calcestruzzo liscio e pareti divisorie costituite da una struttura in alluminio e vetro, parzialmente rivestite con perlinatura; quelli del corpo B hanno una pavimentazione in linoleum; gli uffici dei corpi C-D-E presentano invece una pavimentazione in piastrelle ceramiche e risultano rialzati di circa 5-6 cm da terra.





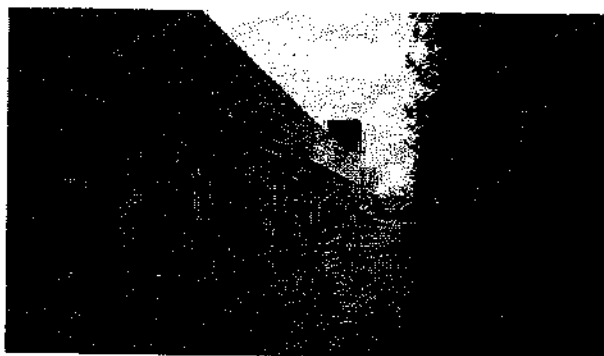
In merito agli impianti, si è rilevata la presenza di un impianto antincendio condominiale dotato di vasca di accumulo e sistema di pompaggio. Gli impianti elettrici all'interno delle unità immobiliari oggetto di valutazione risultano prevalentemente a vista, manomessi e generalmente inadeguati alle vigenti normative. Per quanto riguarda invece gli impianti termoidraulici, si segnalano la presenza di uno scaldabagno all'interno dell'anti w.c. e di una caldaia nel corpo A, la presenza di una caldaia autonoma nel corpo B. I corpi C e D risultano invece privi di caldaia. Nel corpo A si segnala inoltre la presenza di un impianto ad acqua ed aria compressa, installato per la precedente attività di stireria. In numerose parti del fabbricato si è rilevata la presenza di infiltrazioni d'acqua, che avvengono prevalentemente dalla copertura. In gran parte delle unità immobiliari oggetto di valutazione il pavimento in calcestruzzo liscio risulta usurato. Dall'osservazione delle murature si sono rilevati inoltre numerosi fenomeni di umidità di risalita che causano la formazione di macchie. Infine, si segnala che numerosi blocchi delle murature esterne, soprattutto nella parte bassa, risultano danneggiati in più punti.



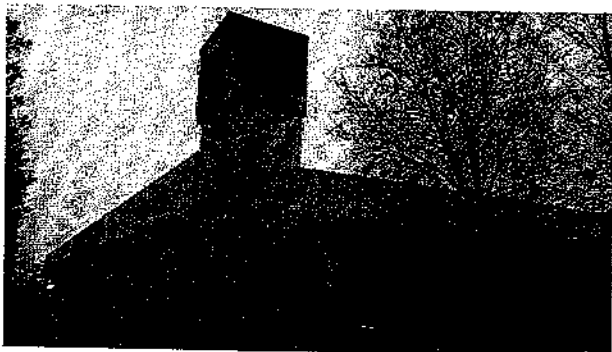
L'area esterna che circonda il fabbricato è per la maggior parte pavimentata in cemento e asfalto. Intorno all'edificio è inoltre presente un passaggio pedonale realizzato con blocchi in cemento.

L'area verde comune è prevalentemente coltivata a prato. Sul lato ovest del fabbricato, lungo il perimetro esterno dell'area, sono presenti alberi di magnolia, mentre lungo il lato sud sono presenti arbusti ed alberi di varie specie.

Il lotto sul quale insiste il fabbricato risulta parzialmente recintato con muretto in calcestruzzo e sovrastante rete metallica.



In corrispondenza dell'angolo sud-ovest del fabbricato è presente una cabina elettrica, ora in disuso, ma di fatto utilizzata come locale comune al compendio immobiliare, delimitata da una porta in ferro. Al suo interno sono presenti i quadri elettrici delle luci esterne, numerosi trasformatori in disuso, la pompa del pozzo, la centralina dell'impianto di irrigazione. Nel lato sud del lotto, in prossimità dell'edificio è invece presente una cabina Enel comune al complesso immobiliare. In corrispondenza dell'angolo sud-est del fabbricato insistente sui mappali 541 e 542 è presente un'altra cabina elettrica comune al compendio immobiliare.





In prossimità della cabina elettrica in disuso si segnala inoltre la presenza di un manufatto/tettoia di natura precaria che dovrà essere smaltito.

Alla data del sopralluogo, per quanto riguarda specificatamente gli immobili oggetto di valutazione, i corpi D-E risultavano occupati con regolare contratto di locazione, mentre i corpi A-B-C risultavano inoccupati. All'interno di alcune unità erano presenti diversi arredi e oggetti vari, materiali e attrezzature, che si precisa non essere oggetto di stima del presente incarico.

### **Criticità**

Come precedentemente riportato, la copertura del fabbricato, risalente alla fine degli anni '80 e primi anni '90, è realizzata con un rivestimento in pannelli prefabbricati di cemento-amianto (eternit). A tal proposito si relaziona che la Legge n. 257 del 27/03/1992 detta le norme per la cessazione dell'impiego e per lo smaltimento controllato dell'amianto. Allo stato attuale, infatti, non è più consentito l'utilizzo di tali componenti strutturali, poiché l'esposizione a fibre di amianto è responsabile di patologie gravi ed irreversibili per la salute dell'uomo. Pertanto tali elementi dovranno essere trattati o smaltiti in base alle vigenti normative e sostituiti con materiali idonei.

Si segnala inoltre che non sono stati reperiti né forniti dalla società fallita le certificazioni e/o libretti degli impianti.

## **7.6 CONSIDERAZIONE SULLO STATO GENERALE DEI BENI**

Lo stato di manutenzione e conservazione dei beni oggetto di valutazione si può definire complessivamente SCARSO.

## **7.7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Dalla verifica della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veduggio (TV), non sono stati rinvenuti gli Attestati di Prestazione Energetica.

L'amministratore della società fallita ha fornito gli Attestati di Certificazione Energetica emessi da R.C.S. Progettazioni Termotecniche – Benedetti per. Ind. Fidenzio in data 14.01.2010, con un'indicazione della classe energetica globale degli immobili in classe "G" (vedasi allegato n. 28 – attestato certificazione energetica sub 9; vedasi allegato n. 29 – attestato certificazione energetica sub 11; vedasi allegato n. 30 – attestato certificazione energetica sub 13; vedasi allegato n. 31 – attestato certificazione energetica sub 15; vedasi allegato n. 32 – attestato certificazione energetica sub 16).

## 8 STORIA CATASTALE

### 8.1 DATI CATASTALI ATTUALI

Area all'interno di zona industriale ed artigianale

Catasto Terreni – Comune di Veduggio – foglio 25 – mappale 52

- Superficie catastale complessiva di mq 11.459
- Confini lotto, in senso N. E. S. O.: mapp. 133, 327, 541, strada provinciale, mapp. 128, 51,425, 334, 619, salvo più recenti e/o precisi.

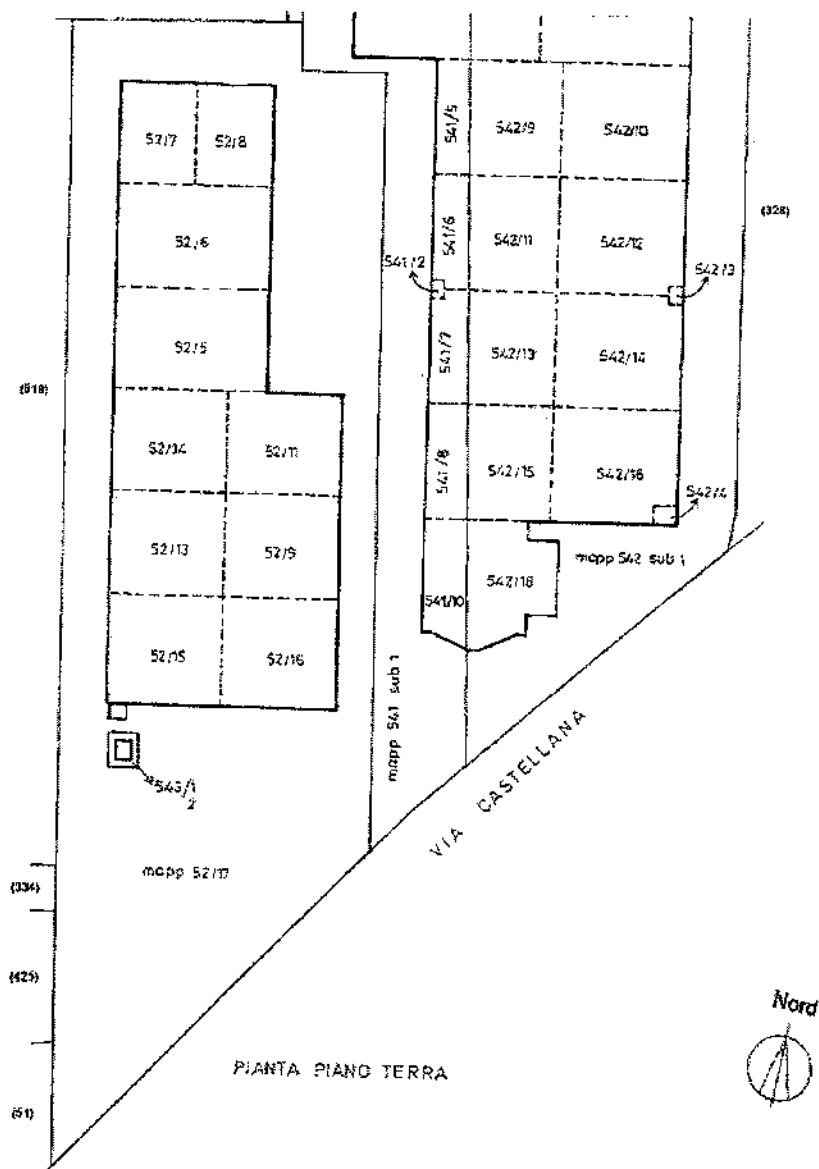
(vedasi allegato n. 3 – estratto mappa catastale).



### Porzioni di fabbricato ad uso artigianale

Piena proprietà per la quota di 1/1 intestata a [redacted] a società risulta intestataria dei seguenti immobili identificati presso il:

- Catasto Fabbricati, Comune di Veduggio (TV), sezione C, foglio 7:
  - mapp. 52 – sub 9 – cat. D/1 – rendita € 2.104,25 – via Roma n. 254 – piano T
  - mapp. 52 – sub 11 – cat. D/1 – rendita € 2.181,51 – via Roma n. 254 – piano T
  - mapp. 52 – sub 13 – cat. D/1 – rendita € 2.104,25 – via Roma n. 254 – piano T
  - mapp. 52 – sub 15 – cat. D/1 – rendita € 1.658,86 – via Roma n. 254 – piano T
  - mapp. 52 – sub 16 – cat. D/1 – rendita € 2.281,50 – via Roma n. 254 – piano T



(vedasi allegato n. 2 – visure catastali; vedasi allegato n. 4 – planimetrie catastali)

**Giudizio di regolarità/pratiche di aggiornamento atti catastali**

Sono state rilevate delle difformità nella planimetria catastale di alcuni subalterni rispetto a quanto realizzato. Si evidenzia inoltre che non sono stati effettuati rilievi metrici in loco, ad eccezione di alcune misure interne rilevate a campione.

Più precisamente, si evidenzia che in tutte le planimetrie catastali non sono indicati i pilasti della struttura portante, nelle planimetrie catastali dei sub 9 e 11 mancano completamente le sagome dei locali adibiti ad uffici, inoltre, per i sub 15 e 16 dovrà essere modificata la destinazione della planimetria catastale da "magazzino" a "laboratorio", come risultante dall'ultimo progetto agli atti reperibile presso l'ufficio tecnico del Comune.

Le difformità dovranno essere valutate e regolarizzate con spese a carico del futuro acquirente.

Si rileva inoltre che dalla visura catastale le cabine elettriche identificate con mappale 543 sub 1 graffato al sub 2 e mappale 542 sub 4 risultano erroneamente intestate alla società [REDACTED] con medesimo codice fiscale, per la quota di proprietà per 1505567/5000000. Dovrà essere pertanto regolarizzata l'intestazione catastale a nome di [REDACTED] previa presentazione ed approvazione della voltura catastale per cambio intestazione a seguito del Verbale di Assemblea straordinaria in data 22.12.2015 a firma del Notaio Dott. Riccardo Speranza di Padova.

Tale incongruenza dovrà essere regolarizzata dalla procedura prima della cessione a terzi.



## 9 REGOLARITÀ URBANISTICA

---

### 9.1 TITOLI URBANISTICI E DOCUMENTI TECNICI

A seguire si riporta l'elencazione completa di quanto reperito dallo scrivente.

Con verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vedelago (TV), sono stati reperiti e visionati i titoli abilitativi riportati di seguito.

Relativamente al fabbricato sul m.n. 52 le opere di costruzione sono state iniziate in data anteriore al 01.09.1967 e successivamente, come risultante dall'accesso agli atti, sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni e/o concessioni:

- Concessione edilizia n. 78/89 in data 16.08.1989, rilasciata dal Comune di Vedelago con Prot. n. 89/2029, per lavori di ristrutturazione del complesso "Ex Prisma" e sanatoria aumento superficie (vedasi allegato n. 13 – concessione edilizia 78/89);
- Verbale di regolare esecuzione dei lavori in data 09.11.1990, Prot. n. 015850, P.E. 35/89 del Comune di Vedelago, per cui *"il progetto è stato approvato in data 06.04.1989; i lavori sono stati eseguiti (omissis) ed ultimati il 25 settembre 1990"* (vedasi allegato n. 14 – PE 35/89 verbale regolare esecuzione);
- Concessione edilizia in variante n. 137/90 in data 26.11.1990, rilasciata dal Comune di Vedelago con Prot. n. 90/10657, per lavori di variante alla concessione edilizia n. 78/89 per la ristrutturazione complesso "Ex Prisma" con il ricavo di 7 unità produttive (vedasi allegato n. 15 – concessione in variante 137/90);
- Autorizzazione gratuita per l'esecuzione di opere comportanti la trasformazione urbanistica ed edilizia n. 83/89 in data 11.01.1991, rilasciata dal Comune di Vedelago con Prot. 89/9573, vista la domanda in data 12.07.1989 intesa ad ottenere l'autorizzazione per i lavori di realizzazione lottizzazione artigianale-industriale (vedasi allegato n. 18 – autorizzazione n. 83/89/91);
- Concessione edilizia n. 66/91 in data 10.06.1991, rilasciata dal Comune di Vedelago con Prot. n. 91/3695, per i lavori di sdoppiamento delle unità immobiliari n. 2 e 3 per il ricavo di laboratori artigianali (vedasi allegato n. 19 – concessione edilizia 66/91);
- Concessione edilizia in variante n. 207/91 in data 18.12.1991, rilasciata dal Comune di Vedelago con Prot. n. 91/12553, per lavori di variante alla concessione edilizia n. 66/91 (vedasi allegato n. 20 – concessione edilizia 207/91);

- Denuncia di opere interne presentata in data 15.05.1992, Prot. n. 7280 del Comune di Vedelago, per il ricavo di locale carico e scarico, uffici, attesa, spogliatoi e centrale termica nel laboratorio artigianale con civico n. 82; (relativa all'unità m.n. 52 sub 11) (vedasi allegato n. 21 – denuncia opere interne prot. 7280/92);
- Concessione edilizia in variante n. 101/94 in data 17.06.1994, rilasciata dal Comune di Vedelago con Prot. n. 94/2431, per modifiche interne nei laboratori artigianali n. 8 e 9 per l'inserimento di servizi igienici e centrale termica – variante alla concessione edilizia n. 66/91 (vedasi allegato n. 22 – concessione edilizia 101/94);
- Concessione edilizia n. 189/95 in data 13.10.1995, rilasciata dal Comune di Vedelago con Prot. n. 95/6510, per i lavori di modifiche interne per lo sdoppiamento dell'unità immobiliare n. 1; (relativa all'unità m.n. 52 sub 15 e 16) (vedasi allegato n. 23 – concessione edilizia 189/95);
- Denuncia di inizio attività presentata in data 24.07.1996, Prot. n. 16472 del Comune di Vedelago, relativa all'unità m.n. 52 sub 9, per la costruzione della nuova centrale termica (vedasi allegato n. 24 – denuncia inizio attività prot. 16472/96);
- Domanda di concessione/autorizzazione edilizia presentata in data 14.04.1998, Prot. 7245 del Comune di Vedelago, per richiesta di riesame pratica edilizia inerente rilascio concessione edilizia presentata il 12.10.1996, variante all'autorizzazione n. 83/89 (vedasi allegato n. 26 – PDL riesame prot. 7245/98);
- Denuncia di inizio attività presentata in data 12.01.2010, Prot. n. 516 del Comune di Vedelago, per apertura di un nuovo accesso carraio (vedasi allegato n. 27 – denuncia inizio attività prot. 516/2010).

#### **Cabina elettrica – mapp. 543 sub 1 e 2**

- Denuncia di inizio attività edilizia presentata in data 13.09.1996, Prot. n. 19845 del Comune di Vedelago, per la fornitura e posa in opera di una cabina elettrica Enel MT/BT (vedasi allegato n. 25 – denuncia inizio attività cabina elettrica prot. 19845/96).

## **9.2 ABITABILITÀ E AGIBILITÀ**

Con verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vedelago (TV), sono stati reperiti e visionati i titoli abilitativi riportati di seguito.

- Permesso di agibilità parziale n. 9000099/A pratica n. 35/89 in data 14.12.1990, rilasciato dal Comune di Vedelago (vedasi allegato n. 16 – agibilità 9000099/A/90);
- Permesso di agibilità n. 91/0017 pratica n. 35/89 in data 20.03.1991, rilasciato dal Comune di Vedelago con Prot. n. 16432/90 – 2.538/91 (vedasi allegato n. 17 – agibilità 91/0017).

### 9.3 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

L'Ufficio Tecnico del Comune di Vedelago (TV), in data 06.02.2017 con prot. 2657 ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo a vari immobili catastalmente intestati alla società fallita. In data 27.06.2017 è stata richiesta la verifica del C.D.U. errato, prot. 2657 del 06.02.2017, successivamente rettificato con prot. 14.554 del 27.06.2017 (vedasi allegato n. 12 – certificato di destinazione urbanistica).

Dallo stesso si rileva come il Comune di Vedelago sia dotato dei seguenti strumenti urbanistici vigenti:

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con la Delibera della Giunta Provinciale n. 236 del 19.09.2011;
- Piano degli Interventi, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 66 del 19.12.2016.

In particolare, si certifica che gli immobili oggetto della presente valutazione, censiti catastalmente nel Comune di Vedelago, foglio 25, mappale 52, rispetto al P.I. vigente:

Vincoli Tav. 1.1:

- Ricadono all'interno del "Centro Abitato (DPR 16.12.92 n. 495)" (art. 64 NTO);
- La parte sud del mappale 52 ricade all'interno dell'"Area a rischio Idraulico" (art. 87 NTO);
- La parte sud del mappale 52 è interessata da "Idrografia e fascia di rispetto" (art. 73 NTO);
- La parte est del mappale 52 è interessata da "Viabilità" (art. 64 NTO).

Zonizzazione Tav. 1.2:

- Il mappale, eccetto la parte ovest, ricade in "Zona Omogenea D1 Industriale ed Artigianale" (art. 48 e 49 NTO).

Per quanto riguarda la z.t.o. D1 "Industriale ed Artigianale", le Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi vigente prevedono:

**Articolo 48 -Zone produttive D1**

1. In applicazione delle disposizioni del PTCP di Treviso, approvato con DGR n. 1153 del 23/03/2010, è disposta la disciplina per le zone produttive definite "ampliabili", e per le zone produttive definite "non ampliabili", rappresentate in tav. 1.2 -"carta della zonizzazione".
2. Il PI, coerentemente con le possibilità di cui all'art. 12 del PTCP di Treviso approvato con DGR n. 1153 del 23/03/2010, individua come ampliabile l'area produttiva "Vedelago ovest". Tutte le restanti aree produttive sono definite non ampliabili.
3. In tutte le zone a destinazione produttiva è ammesso il completamento edilizio delle parti non ancora oggetto di piano attuativo in relazione ad esigenze di miglioramento complessivo dell'area per infrastrutture, qualità insediati va e mitigazione ambientale.

4. *In tutte le aree produttive sono fatte salve, per l'arco di validità del piano attuativo, le previsioni in esso contenute.*
5. *Nelle zone produttive definite ampliabili sono ammesse esclusivamente funzioni con esse compatibili, quali attività industriali, artigianali, logistica, magazzini, depositi e simili.*
6. *Le zone produttive non ampliabili dovranno essere riconvertite ai sensi degli artt. 13 e 17 delle norme del PTCP di Treviso approvato con DGR n. 1153 del 23/03/2010.*
7. *Nelle zone non ampliabili il completamento delle parti non ancora oggetto di pianificazione attuativa è vietato qualora le stesse non siano dotate di acquedotto, connessione al depuratore e fognatura separata tra acque bianche e nere, salvo modesti ampliamenti di attività già dotate d'impianto di depurazione autonomo.*
8. *Nella riconversione delle zone produttive non ampliabili è possibile prevedere, oltre alle destinazioni d'uso di cui alle direttive riportate al punto 1, Art. 13 del PTCP e compatibilmente con l'eventuale presenza di fabbricati residenziali, la localizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili e di attività agricole speciali di cui al punto 1, Art. 24 del PTCP con esclusione delle attività zootecniche.*
9. *Nel caso le strutture di cui al punto precedente comportino rischi di emissioni in atmosfera non compatibili con le destinazioni residenziali saranno ammissibili unicamente a una distanza di almeno 200 ml dalle residenze civili sparse e di almeno 400 ml dalle zone a destinazione residenziale e dai nuclei di edificazione diffusa.*
10. *Nell'attuare il completamento è escluso il prelievo idrico diretto dalla falda, salvo impossibilità tecnica a fronte della necessità di grossi quantitativi d'acqua nel ciclo produttivo.*
11. *Eventuali nuovi stabilimenti a rischio d'incidente rilevante dovranno essere localizzati all'esterno delle aree di incompatibilità assoluta (Tav. 2.3 del PTCP approvato con DGR n. 1137 del 23/03/2010); in ogni caso questi dovranno risultare compatibili con gli usi del territorio circostante e della normativa sovraordinata in materia. Per gli stabilimenti a rischio d'incidente rilevante è prescritta la redazione dell'elaborato tecnico "Rischio d'incidente rilevante (RIR)" in riferimento ai criteri ed alle conclusioni di cui all'allegato "L" del PTCP approvato con DGR n. 1137 del 23/03/2010.*
12. *All'interno delle aree produttive ampliabili sarà possibile individuare delle suddivisioni da destinarsi ad attività commerciali e di servizio, purché dotate di viabilità di accesso e di standard indipendenti, solo in presenza di uno studio sul sistema della viabilità e di impatto sul traffico, secondo la normativa vigente in materia. Tali attività dovranno essere allocate preferibilmente ai margini delle aree produttive esistenti. La destinazione commerciale e/o servizio, ancorché ottenuta attraverso il cambio d'uso, è comunque subordinata all'istituto della perequazione.*

13. Tali zone sono destinate prevalentemente ad edifici ed attrezzature per l'attività industriale e quella artigianale di produzione, purché con una dotazione di parcheggi privati effettivi, come indicati al precedente Articolo 25, non inferiore al 10% della superficie fondiaria del lotto.

14. Sono inoltre ammesse le seguenti attività:

a. medie strutture di vendita fino a 1500 mq;

b. esercizi di vicinato;

c. magazzini artigianali e commerciali, rimesse, mostre ed esposizioni, purché con una dotazione di parcheggi effettivi non inferiore al 10% della superficie del lotto;

d. i pubblici esercizi di tipo A (ristoranti) e tipo B (bar) purché con una dotazione di parcheggi effettivi non inferiore ad almeno una volta la superficie utile dei locali;

e. i pubblici esercizi di tipo C (discoteche, ecc.), purché con una dotazione di parcheggio effettivi pari ad almeno 10 volte la superficie utile dei locali;

f. centri servizi direzionali e strutture sanitarie anche private che per dimensione, rapporti con l'utenza e necessità di parcheggi, è opportuno non insediare nelle zone residenziali in quanto risulterebbero in contrasto con i caratteri propri delle zone suddette.

15. Per ogni fabbricato realizzato sul lotto artigianale ed industriale, ancorché composto da più unità immobiliari, è ammessa la edificazione di una abitazione per la sorveglianza del fabbricato stesso o manutenzione degli impianti con un volume massimo di mc. 500.

16. La domanda per il realizzo delle strutture commerciali dovranno essere accompagnate da una relazione ed elaborati grafici con i quali indicare la proposta edilizia della sistemazione dei fronti commerciali, all'utilizzo dei materiali di finitura alla definizione della tipologia delle insegne pubblicitarie che dovranno essere conformi alle Norme del PI vigente ed approvate dal Responsabile del Procedimento.

17. In tali zone sono altresì ammessi laboratori di ricerca e di analisi, purché con una dotazione di parcheggi effettivi nella misura del 10% della superficie fondiaria del lotto.

18. Da tali zone vanno escluse:

a. uffici direzionali non direttamente collegati con specifica attività di produzione artigianale od industriale esistente sul lotto, salvo quelli indicati al precedente comma 14;

b. ogni altra attività incompatibile con il carattere produttivo della zona stessa.

#### **Articolo 49 - Zone Industriali ed Artigianali di Completamento 01**

1. La destinazione d'uso di tali zone e quella prevista all'articolo precedente. In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici e prescrizioni:

a.  $S_m$  = superficie minima di intervento = 1.500 mq.

b. Q indice di copertura = 0,50 mq/mq.

c.  $H$  = altezza massima dei fabbricati = 10,00 ml; la sopraelevazione fino a un massimo di 15,00 ml può essere consentita solo nel caso di necessità tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio diretto della produzione, nel rispetto dei vincoli presenti.

d.  $dc$  = distanza minima dai confini = 5,00 ml.

e.  $ds$  = distanza minima dalle strade = 10,00 ml.

f.  $df$  = distanza minima dai fabbricati = 10,00 ml.

g. opere di urbanizzazione primaria = come da legislazione vigente.

2. L'accesso ai lotti dovrà essere ricavato dalla viabilità della lottizzazione esistente.

3. Per l'area soggetta a "prescrizioni" identificata con il simbolo PR2 nella Tavola 1.2 (Ditta Martelli Lavorazione Tessili S.p.a, con sede a Forlì, filiale di Veduggio in via Papa Sarto 203), oltre alle norme del presente articolo e di quelle del precedente articolo 48, valgono le seguenti prescrizioni e direttive:

Prescrizioni:

a. Il rilascio dei Permessi di Costruire è subordinato alla preventiva approvazione da parte dell'Autorità Comunale competente di un "progetto planivolumetrico particolareggiato e convenzionato" esteso a tutta l'area, contenente le quantificazioni progettuali sia delle parti edificate che di quelle non edificate, secondo i parametri urbanistici ed edilizi propri della zona, nonché il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per verificare gli accessi e la viabilità complessiva, anche in termini di maggior agibilità e sicurezza.

b. opere di urbanizzazione: secondo legislazione vigente per la ZTO di appartenenza, con particolare attenzione alla dotazione di parcheggi e verde (in quantità non inferiore al 10% della St).

c. attenzione va posta all'aumento di particolari lavorazioni tipiche del settore con specifico riferimento alla necessità di una maggiore dotazione di idonei impianti di depurazione.

d. al fine di ridurre l'impatto visivo prodotto dal complesso aziendale, è obbligatoria la piantumazione di alberature d'alto fusto, sistemate a distanza di legge dai confini, lungo i lati dell'intero comparto.

e. l'edificio ubicato all'interno della zona a parcheggio privato, nell'estrema parte sud del comparto, potrà avere destinazione ad uso uffici e direzione, essere ristrutturato con il mantenimento della cubatura e della sagoma planimetrica esistente, oppure demolito.

Per quanto riguarda il "Centro Abitato (DPR 16.12.92 n. 495)" le Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi vigente prevedono:

#### **Articolo 64 - Viabilità e Fasce di Rispetto**

1. Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e

sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura, nonché alla conservazione delle infrastrutture stradali esistenti.

2. Nella fasce di rispetto delle infrastrutture della mobilità sono ammesse esclusivamente le opere compatibili con le norme speciali dettanti disposizioni in materia di sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico e con la realizzazione di nuove infrastrutture e l'ampliamento di quelle esistenti compresi gli impianti di distribuzione carburante (art. 2, comma 1, D.Lgs. 11/02/1998 n°32, secondo la disciplina urbanistica prevista dallo specifico Piano Comunale) e di autolavaggio.

3. È inoltre ammessa la realizzazione di fermate per i mezzi pubblici, parcheggi a raso, aree di sosta, cartelli pubblicitari (compatibilmente con l'ambito paesaggistico e con i regolamenti di settore), lamine fonoassorbenti e alberature.

4. Per gli edifici esistenti compresi nella fascia di rispetto sono sempre consentiti interventi di cui al 1° comma dell'art. 3, lettere a), b), c) del DPR 380/2001 e s.m. e i.

5. Sono consentite oltre alle opere stradali interventi di arredo stradale e segnaletica, impianti tecnologici, canalizzazioni per opere di urbanizzazione, parcheggi, stazioni di servizio per rifornimento carburanti (art.2, comma 1, D. Lgs. 11/02/1998 n°32), strutture a servizio della viabilità (impianti di autolavaggio, ecc.).

6. Le fasce di rispetto ricadenti all'interno di aree edificabili generano capacità edificatorie, ancorché realizzabili solo nelle aree edificabili adiacenti esterne al vincolo.

7. All'interno del perimetro dei centri abitati, come definiti ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e del Regolamento di Attuazione, le distanze minime dei fabbricati prospettanti strade -come definite dal vigente Codice della Strada ed assumendone i criteri di misurazione -devono corrispondere a:

- ml 5,00 dalla strada per le ZTO A, B, C, F e all'interno degli ambiti di edificazione diffusa;
- ml 10,00 dalla strada per le ZTO D;

fatti salvi maggiori distacchi previsti da normative sopravvenienti e dall'art. 28 del regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

8. Qualora si verificano delle discordanze, per quanto riguarda la classificazione della rete stradale tra quella determinata in sede di PI e quella adottata o prevista da Enti competenti su determinati tratti stradali (A.N.A.S., Provincia, Veneto Strade, ecc.), si dovranno applicare i limiti ed i vincoli che comportano il rispetto maggiore.

9. Le strade in rapporto alla loro natura ed alle loro caratteristiche, vengono distinte secondo quanto previsto dal D.Lgs. 285/1992 e successive modificazioni ed integrazioni.

10. La sezione delle piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, è di 1,50 ml; le piste a due sensi di marcia devono avere larghezza minima di 2,50 ml; la sezione minima delle pedonabili, ivi compresi i marciapiedi è di 1,50 ml.

11. *Le strade residenziali a fondo cieco non devono avere una sezione minima inferiore a 6,00 ml. con l'obbligo di piazzola terminale di ritorno per le manovre degli autoveicoli salvo diversa disposizione di legge.*
12. *Per le strade pubbliche non a fondo cieco, valgono le disposizioni previste dalla normativa vigente in materia.*
13. *Può essere chiesta da parte dell'Amministrazione l'alberatura lungo le strade e i marciapiedi.*
14. *Nelle zone territoriali omogenee A (centro storico) B (zone residenziali di completamento) C (zone residenziali di espansione) D (zone industriali, artigianali, commerciali ed alberghiere) e f, (Zone ad uso pubblico e di interesse generale) entro le fasce di rispetto indicate nelle tavola del PI è possibile l'ampliamento dei fabbricati esistenti al loro interno nel rispetto delle distanze dalle strade previste dalle presenti NTO per la zona specifica, purché non sopravanzino rispetto al fronte del fabbricato preesistente.*
15. *All'esterno dei centri abitati e delle aree agricole integre sono ammessi impianti di autolavaggio e impianti di distribuzione carburante, la cui disciplina è definita dallo specifico piano del Comune di Vedelago e dalla normativa regionale vigente.*

Per quanto riguarda invece il vincolo di "Idrografia e fascia di rispetto" le Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi vigente prevedono:

**Articolo 73 - Fasce di rispetto dall'Idrografia**

1. *La cartografia del PI riporta il limite dell'idrografia e, con valore ricognitivo, le fasce di rispetto di cui al R.D. 523/1904 e 368/1904. Per la determinazione della fascia di rispetto vigente si fa riferimento alla posizione effettiva del canale/tubazione e a quanto previsto nel regolamento consortile al momento della presentazione della pratica edilizia.*
2. *Sono vietate le recinzioni e le costruzioni anche precarie, che impediscano l'accesso per una fascia di almeno 4 metri dall'unghia esterna dei corsi d'acqua. Rimane comunque fatto salvo quanto previsto dall'art. 6 comma 5 del regolamento consortile nel caso di canali irrigui.*
3. *Ai sensi dell'art. 96 R.D. 523/1904, sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese, sono vietati in modo assoluto i seguenti lavori ed atti:*
  - a. *La formazione di pescaie, chiuse, petraie ed altre opere per l'esercizio della pesca, con le quali si alterasse il corso naturale delle acque. Sono eccettuate da questa disposizione le consuetudini per l'esercizio di legittime ed innocue concessioni della pesca, quando in esse si osservino le cautele od imposte negli atti delle dette concessioni, o già prescritte dall'autorità competente, o che questa potesse trovare conveniente di prescrivere;*
  - b. *Le piantagioni che s'inoltrino dentro gli alvei dei fiumi, torrenti, rivi e canali, a costringerne la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque;*



- c. Lo sradicamento o l'abbruciamento dei ceppi degli alberi che sostengono le ripe dei fiumi e dei torrenti per una distanza orizzontale non minore di nove metri dalla linea a cui arrivano le acque ordinarie. Per i rivi, canali e scolatori pubblici la stessa proibizione è limitata ai piante menti aderenti alle sponde;
- d. La piantagione sulle alluvioni delle sponde dei fiumi e torrenti e loro isole a distanza dalla opposta sponda minore di quella nelle rispettive località stabilita, o determinata dal prefetto, sentite le amministrazioni dei comuni interessati e l'ufficio del genio civile;
- e. Le piantagioni di qualunque sorta di alberi ed arbusti sul piano e sulle scarpe degli argini, loro banche e sotto banche lungo i fiumi, torrenti e canali navigabili;
- f. Le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi;
- g. Qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso, a cui sono destinati gli argini e loro accessori come sopra, e manufatti attinenti;
- h. Le variazioni ed alterazioni ai ripari di difesa delle sponde dei fiumi, torrenti, rivi, canali e scolatori pubblici tanto arginati come non arginati, e ad ogni altra sorta di manufatti attinenti;
- i. Il pascolo e la permanenza dei bestiami sui ripari, sugli argini e loro dipendenze, nonché sulle sponde, scarpe e banchine dei pubblici canali e loro accessori;
- j. L'apertura di cavi, fontanili e simili a distanza dai fiumi, torrenti e canali pubblici minore di quella voluta dai regolamenti e consuetudini locali, o di quella che dall'autorità amministrativa provinciale sia riconosciuta necessaria per evitare il pericolo di diversioni e indebite sottrazioni di acque;
- k. Qualunque opera nell'alveo o contro le sponde dei fiumi o canali navigabili, o sulle vie alzaie, che possa nuocere alla libertà ed alla sicurezza della navigazione ed all'esercizio dei porti natanti e ponti di barche;
- l. I lavori od atti non autorizzati con cui si venissero a ritardare od impedire le operazioni del trasporto dei legnami a galla ai legittimi concessionari.
- m. Lo stabilimento di molini natanti.

Per quanto riguarda l'“Area a rischio Idraulico”, le Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi vigente prevedono:

**Articolo 87 – Disposizioni relative all'acqua**

1. Il Piano adotta tecniche e misure atte a diminuire i fenomeni di eccesso idrico, con conseguente rischio idraulico, connessi a fenomeni di origine meteorica, nonché promuove e disciplina una corretta regimazione delle stesse con particolare riguardo alla salvaguardia delle risorse idriche profonde e al contenimento delle forme di erosione superficiale, recepimento le indicazioni di cui all'art. 11 del PAT.
2. Le nuove opere di regimazione idraulica (briglie, traverse, argini, difese spondali) previsti per i corsi d'acqua (naturali e artificiali) devono essere finalizzati al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete del deflusso artificiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione spontanea, al miglioramento generale della qualità ecobiologica ed a favorirne la fruizione pubblica. Esse dovranno essere concepite privilegiando le tecniche costruttive proprie dell'ingegneria naturalistica.
3. All'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati. Sono ammessi solo interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione ripariale, al miglioramento del regime idraulico (limitatamente alla pulizia del letto fluviale), alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione dei percorsi di attraversamento.
4. I lavori di ripulitura e manutenzione fluviale possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione al regolare deflusso delle acque di alveo e, in ogni caso, senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.
5. Tutti gli interventi che coinvolgono parti di territorio agricolo devono essere finalizzati all'efficienza delle canalizzazioni, provvedendo in ogni caso al ripristino della loro funzionalità quando è accertata la manomissione. E' vietato interrompere e/o impedire, con la costruzione di strade, il deflusso superficiale dei fossi e dei canali in aree agricole senza prevedere un nuovo deflusso per le acque superficiali.
6. All'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo del territorio agricolo sono vietati gli intubamenti e tutte le operazioni che possono portare all'interramento dei fossi, quando non sia previsto uno specifico progetto che garantisca un percorso alternativo per il deflusso delle acque a giorno con individuazione di un recapito definitivo e quando l'intervento sia imposto da particolari esigenze igieniche, sanitarie, ecologiche o funzionale. Devono in ogni caso essere mantenuti e/o ripristinati i filari alberati.
7. Allo sbocco dei tratti dei corsi d'acqua intubati devono essere posti elementi filtranti o griglie allo scopo di evitare l'intasamento delle tubazioni da parte del detrito e del materiale di varia natura raccolto e trasportato dalle acque lungo il percorso a monte, ai sensi del D.M. LL.PP. 12/12/1985.
8. Il Comune potrà consentire modifiche di tracciato, opere di copertura, sovrappassi, alterazioni delle sponde solo per casi di pubblica utilità.
9. All'imbucatura dei tratti dei corsi d'acqua intubati devono essere posti elementi filtranti, o griglie, allo scopo di evitare l'intasamento delle tubazioni da parte del detrito e del materiale di varia natura raccolto e

trasportato dalle acque lungo il percorso a monte. Gli elementi filtranti devono essere dimensionati e posizionati in modo da non diminuire la sezione utile di deflusso prevedendo una fossa di accumulo per il materiale intercettato. La manutenzione ordinaria delle griglie dovrà prevedere lo svuotamento periodico della fossa e la ripulitura degli elementi in particolar modo dopo ogni evento di piena.

10. I nuovi argini che dovranno essere messi in opera per il rifacimento e miglioramento di quelli esistenti lungo i corsi d'acqua, devono essere progettati in modo tale da consentire la fruibilità delle sponde. L'efficienza idraulica delle arginature deve essere garantita da un preciso programma di manutenzione periodica che garantisca il mantenimento di un'efficace copertura vegetazionale delle sponde.

11. Le acque meteoriche provenienti dai tetti o da superfici pavimentate interne a lotti residenziali o produttivi dovranno essere smaltite in superficie o nel primo sottosuolo, sulle aree di pertinenza del lotto o nella rete idrica di superficie previo impianto di separazione delle acque di prima pioggia, senza sversamenti diretti sulla via o aree pubbliche circostanti. Nel caso di insediamenti produttivi come quelli indicati nell'allegato F del Piano di Tutela delle Acque, approvato dal Consiglio Regionale Veneto con atto n. 107 del 5-11-2009, si richiama al rispetto delle specifiche tecniche e dimensioni indicate nell'art. 39 delle Norme di Attuazione dello stesso PTA.

12. Le reti di raccolta delle acque provenienti dalle strade dovranno consentire la separazione delle acque di prima pioggia e prevedere un impianto di trattamento delle stesse. In ogni caso le acque stradali sono prioritariamente da recapitare al sistema di smaltimento superficiale costituito da fossati e corsi d'acqua.

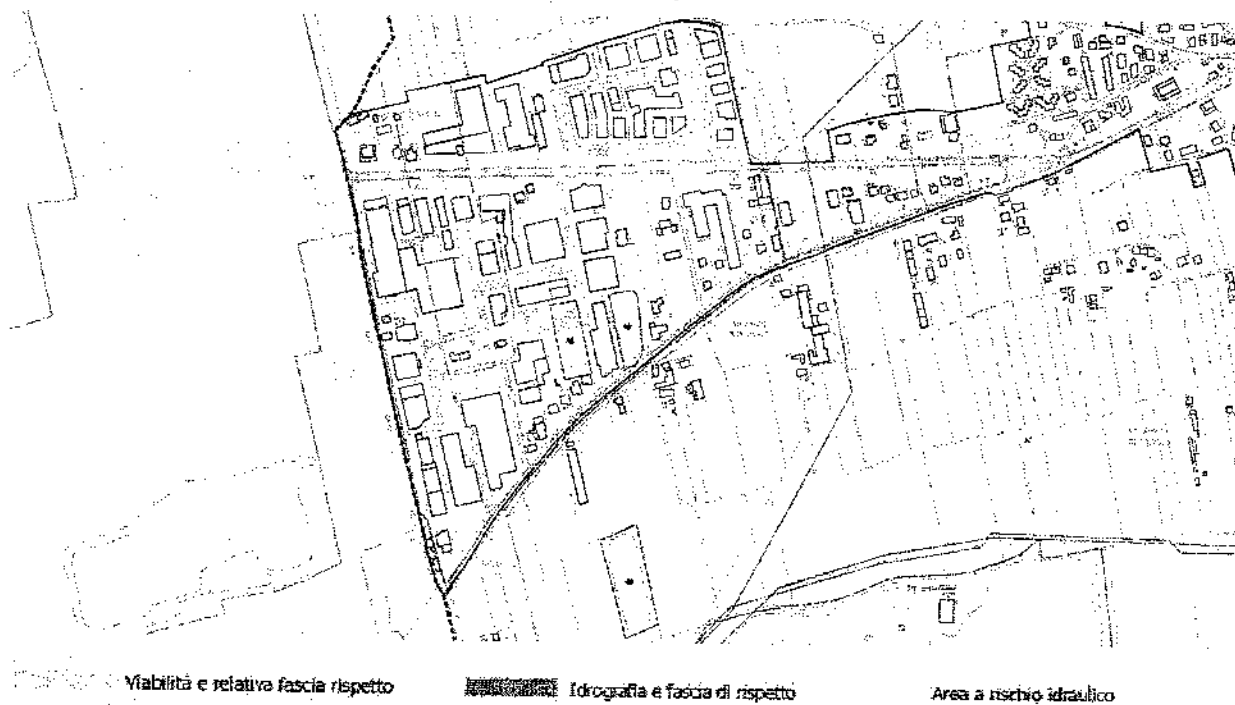
13. Le acque meteoriche provenienti da piazzali adibiti a parcheggio autoveicoli, esterni a lotti residenziali o interni a lotti industriali o comunque con attività diverse dalla residenza, vanno raccolte in una rete separata e condotte in apposite vasche di disoleatori opportunamente dimensionate. Solo successivamente al periodo di trattamento potranno essere convogliate alla rete idrica superficiale o scaricate nella rete fognaria pubblica per acque bianche o miste.

14. Le acque meteoriche provenienti da piazzali adibiti ad usi produttivi o comunque interessati da lavaggi di materiale e mezzi, nonché deposito di materiale e materie prime o rifiuti speciali, vanno raccolte separatamente in una rete predisposta e condotte in apposito impianto di depurazione o di pre-trattamento alla luce di adeguate analisi campionarie. Tali scarichi sono pertanto di tipo produttivo e sono soggetti alle autorizzazioni di legge.

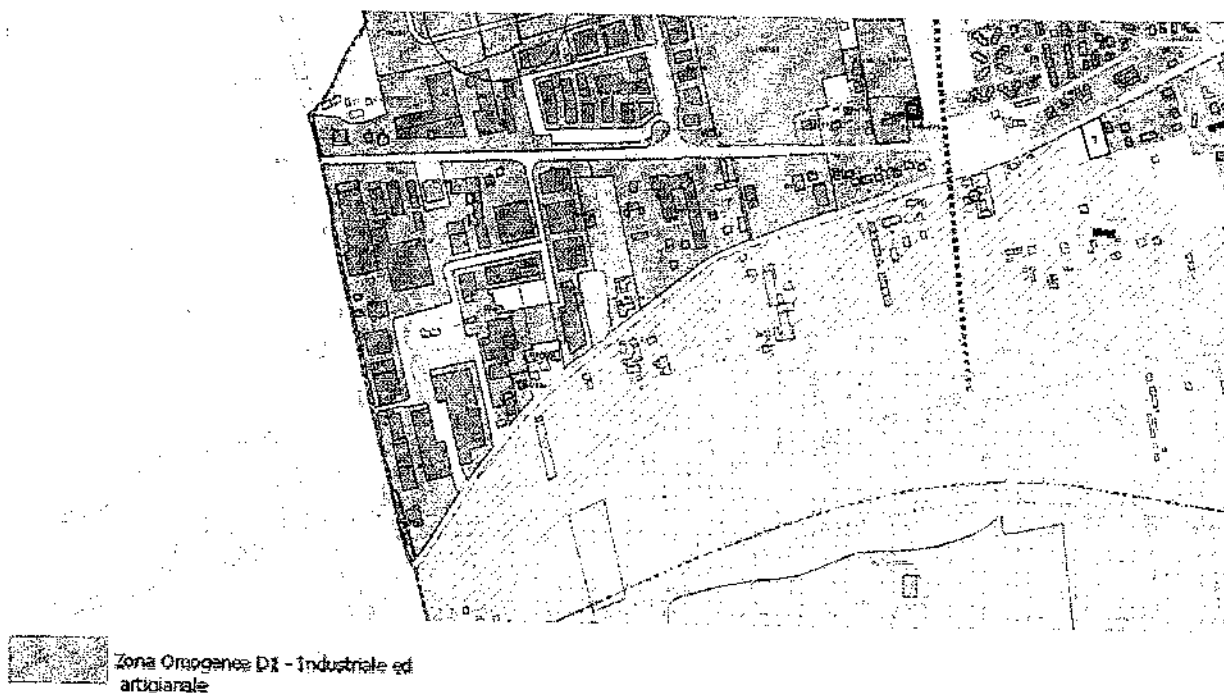
15. Lo scarico di acque di pioggia o depurate nei corsi d'acqua, canali e fossi deve avvenire con le modalità dettate dal competente Consorzio di Bonifica a tutela dell'idoneità all'uso e della sicurezza idraulica del territorio; è comunque sempre vietato lo scarico o l'immissione diretta di acque meteoriche nelle acque sotterranee.

16. Per tutti i nuovi insediamenti e per la ristrutturazione degli edifici esistenti dovrà essere obbligatoria la raccolta delle acque meteoriche a fini non potabili.
17. I parcheggi scoperti di nuova realizzazione su terreno dovranno essere realizzati con fondo permeabile.
18. Il territorio comunale rientra sia nelle aree vulnerabili da nitrati di origine agricola che in quelle vulnerabili ai fitofarmaci, come dal Piano di Tutela delle Acque redatto ai sensi del D.Lgs. 152/1999 ed approvato dal DGR 445 del 29/12/2004, a cui si applicano gli art. 12 e 13 delle norme tecniche di attuazione del PRPA. Inoltre il comune è inserito nell'allegato D delle stesse norme tra i comuni compresi nelle aree di prima tutela quantitativa degli acquiferi a cui viene applicato l'art. 39. In particolare per quel riguarda il territorio comunale viene ripresa la delibera n. 23 del 07/05/2003 del Consiglio Regionale del Veneto dove si approva l'aggiornamento della perimetrazione del bacino scolante della Laguna di Venezia di cui entra a far parte anche la parte occidentale del comune di Veduggio, le cui acque di falda alimentano i fiumi di risorgiva settentrionali del bacino scolante nella laguna; esso a sua volta è inserito nelle aree sensibili definite dall'Art. 11, e soggette alle prescrizioni dei limiti ridotti per azoto e fosforo degli art. 25 e 26.
19. Il Consorzio di Bonifica Piave ha individuato alcune aree all'interno del territorio comunale che potrebbero essere destinate alla realizzazione di bacini di laminazione, al fine di ridurre le criticità idrauliche legate ad alcuni canali consortili. In particolare è stata individuata l'area della cava Comiotto per la laminazione del canale Brenton di S. Mamante, la cava Trentin per il controllo del Brenton del Maglio, le cave Ca' Matta e limitrofe per il controllo del Canale di Casacorba, la cava Vittoria a Baracche per il controllo delle acque provenienti da Barcon e Trevignano. Tali interventi andranno sottoposti a specifica pianificazione e progettati di concerto con le autorità idrauliche competenti nonché con gli eventuali Comuni limitrofi. Qualora risultasse tecnicamente possibile, eventuali altri interventi di mitigazione idraulica previsti nelle aree circostanti potranno essere realizzati congiuntamente a queste opere e confluire in un sistema organico di interventi per la riduzione del rischio idraulico complessivo della zona.
20. Quanto sopra esposto è integrato con le prescrizioni contenute negli articoli derivanti dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica riportati in chiusura delle seguenti NTO.

**Estratto del P.I. – Comune di Vedelago (TV) – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale**



**Estratto del P.I. – Comune di Vedelago (TV) – Tavola della Zonizzazione**



## 9.4 ABUSI

In merito alla conformità edilizio-urbanistica di quanto edificato, si sottolinea che l'immobile, nello stato realizzato, non trova esatta corrispondenza tra quanto riportato nel progetto approvato e nelle planimetrie catastali con quanto realizzato e visibile.

Difformità interne: per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto di valutazione, si rilevano incongruenze generali relative alla presenza non segnalata nelle planimetrie catastali di alcuni elementi portanti strutturali; diverse dimensioni planimetriche dei locali, con differenze sia entro che oltre la tolleranza del 2% stabilita dall'articolo 34 comma 2-ter del DPR 380/2001; la costruzione e/o demolizione di alcuni manufatti, in particolare la mancanza di una porzione della parete divisoria tra il sub 15 e il sub 16 (corpo D), la realizzazione di partizioni interne a delimitazione dei locali adibiti ad uffici.

Difformità esterne: nell'area esterna comune, individuata con mapp. 52 sub 17, lungo il lato sud del fabbricato, in adiacenza alla cabina elettrica in disuso, si è riscontrata la presenza di un manufatto/tettoia di natura precaria che dovrà essere smaltito

Le sopraelencate opere eseguite in difformità, dovranno essere regolarizzate o ripristinate e/o demolite. A tal proposito, il paragrafo a seguire individua quanto ad esse attinente.

## 9.5 SANABILITÀ E COSTI

Le difformità interne indicate al punto precedente, sono in parte regolarizzabili.

Si premette che, non essendo certi dell'epoca di esecuzione delle opere difformi, si ipotizza che una parte di queste siano state realizzate nel periodo di esecuzione dei lavori di costruzione di cui ai titoli edilizi abilitativi citati nel paragrafo 9.1. È utile precisare, inoltre, che non è possibile stabilire se tali irregolarità consistono in opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo oppure se realizzate in assenza di titolo abilitativo.

Ai soli fini della quantificazione dell'importo per la loro regolarizzazione, si ritiene comunque che risulti ininfluente l'applicazione dell'una o dell'altra fattispecie normativa.

In merito, si richiama il DPR 380/2001 relativamente a:

- interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire o dal titolo edilizio;
- accertamento di conformità;
- interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità.

Sulla base delle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune, ai soli fini della quantificazione dell'importo per la regolarizzazione e l'adeguamento, si individuano i seguenti costi indicativi:

- circa € 3.000,00 – l'importo dell'oblazione e/o della sanzione per la regolarizzazione delle opere difformi riscontrate relativamente alle difformità planimetriche, alla presenza non segnalata di alcuni

elementi portanti, alle superfici, alla realizzazione e/o demolizione di alcune pareti e/o manufatti, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;

- circa € 6.000,00 – comprensive di oneri accessori come per legge, spese tecniche per prestazioni inerenti le pratiche per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale da presentare presso gli enti preposti, ecc.
- circa € 1.500,00 – per demolizione e smaltimento del manufatto di natura precaria insistente sul sub 17, realizzato in adiacenza al prospetto sud del fabbricato.

Riassumendo, le spese complessive da sostenere per gli adeguamenti necessari da effettuare secondo leggi e regolamenti vigenti, sono quantificate, a titolo indicativo, in € 10.500,00.

Le spese per la regolarizzazione edilizio-urbanistica, catastale e per gli adeguamenti necessari da effettuare secondo leggi e regolamenti vigenti, sono state determinate a corpo e sono da ritenersi indicative in quanto, per motivi di tempistiche ristrette, non è stato possibile effettuare un'analisi dettagliata, la quale dovrà pertanto essere effettuata successivamente ed autonomamente dall'aggiudicatario, anche a seguito di un rilievo puntuale dell'immobile e di un confronto certo con gli Enti competenti in materia.

In merito alle difformità planimetriche interne, si ritiene opportuno suggerire che sia l'aggiudicatario a valutare autonomamente se è più conveniente procedere con la regolarizzazione delle stesse o con la loro demolizione.

## 10 VALORE E VENDIBILITÀ

---

### 10.1 METODO DI VALUTAZIONE

In ogni perizia di stima la metodologia è concettualmente unica e si effettua mediante il confronto. Stimare un immobile significa determinare il più probabile valore dello stesso sulla base di prezzi riscontrabili sul mercato relativi a beni con caratteristiche simili, ubicati in zone limitrofe, venduti in condizioni di mercato ordinarie, in un determinato tempo, in un preciso momento storico, in uno specifico luogo, sempre in base al principio dell'ordinarietà.

Il giudizio di stima rappresenta una previsione: infatti il prezzo è una quantità di denaro per cui un bene è già stato scambiato, mentre il valore rappresenta la quantità di denaro con cui in condizioni ordinarie un bene potrà essere scambiato.

Gli immobili da stimare di seguito verranno trattati autonomamente in base alle loro qualità, alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, alla loro destinazione e alla loro vetustà ed obsolescenza.

Si evidenzia che il mercato immobiliare nella Provincia di Treviso in questo particolare momento storico è influenzato negativamente da un insieme di fattori che causano la diminuzione dei prezzi, quali l'aumento della disoccupazione con perdita di posti di lavoro, la diminuzione delle transazioni, l'aumento dei tempi di vendita, la crisi delle locazioni ed il crollo dei canoni d'affitto, la diminuzione dei prezzi degli immobili, la grande quantità di immobili in vendita nel mercato, il fallimento di innumerevoli ditte, l'aumento dell'indebitamento delle aziende e i limitati prestiti concessi dagli istituti di credito. Si rileva inoltre la caduta dei consumi generata dalla perdita di valore degli immobili e dall'effetto che tale riduzione ha prodotto su tantissimi proprietari ai quali è venuta improvvisamente a mancare quella sorta di "copertura assicurativa" che da sempre ha rappresentato la consapevolezza di poter contare su un bene immobile e sulla sua rivalutazione nel tempo.

Se si considerano i costi per riqualificazione, costruzione e/o ristrutturazione che negli ultimi anni sono aumentati anche a causa delle nuove normative sul risparmio energetico e sulle tipologie costruttive delle strutture degli edifici, si può affermare che, i limitati potenziali acquirenti sono sempre più attenti al costo iniziale degli immobili da trasformare, vista anche la generale ampia disponibilità di offerta di edifici da ristrutturare e di terreni edificabili in vendita.

Come rilevabile dal Certificato di Destinazione Urbanistica, gli immobili oggetto di valutazione risultano ricadere in:

- z.t.o. D1 "Industriale ed Artigianale".

Si è provveduto ad effettuare un'accurata ricerca di mercato presso Studi Tecnici ed Agenzie Immobiliari attive nella zona, al fine di reperire informazioni sulle quotazioni medie di libero mercato. Sono state prese



ulteriori informazioni mediante consultazione di dati ufficiali dell’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso (catasto e conservatoria) e dei valori dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Per l’area ricadente in z.t.o. D1 “Industriale ed Artigianale”, sono state tenute presenti in particolare le attuali caratteristiche urbanistiche della zona territoriale omogenea, nonché la sua ubicazione, l’esposizione e la vetustà; pertanto in base alle ricerche di mercato effettuate per i laboratori artigianali viene stabilito il valore unitario di €/mq 220,00.

Da tale valore sarà necessario detrarre i costi di rimozione e smaltimento dei pannelli prefabbricati in cemento-amianto (eternit) e il rifacimento della copertura in pannelli sandwich. Il valore unitario di €/mq per tali operazioni viene stimato considerando le superfici ricavabili dalla pianta della copertura, e non dell’effettiva superficie in pendenza. Per questo motivo si stabilisce un valore unitario di €/mq 12,00 per la rimozione e lo smaltimento dei pannelli in eternit, e un valore unitario di €/mq 35,00 per il rifacimento della copertura e la messa in opera.

Per quanto riguarda il valore di proprietà delle cabine elettriche, lo stesso non verrà valutato autonomamente in quanto queste risultano indispensabili e funzionali agli aventi diritto e pertanto già compreso nei valori stabiliti per i locali destinati a laboratori/magazzini artigianali.

Si precisa che il valore di mercato è da intendersi così come definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione, capitolo 4, ovvero: “il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Il quesito postomi riferisce di determinare il più probabile “valore di mercato” degli immobili sopra descritti ed il loro più probabile “valore in caso di vendita forzata”, ossia nel caso in cui il venditore fosse costretto a vendere senza svolgere un appropriato periodo di marketing. Si ricorda che la vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una particolare situazione nella quale si effettua il trasferimento.

### **Determinazione della superficie commerciale**

Ai fini della presente valutazione, la consistenza metrica degli immobili è stata determinata considerando le superfici riportate nelle visure catastali e desunta dalle planimetrie depositate presso i pubblici uffici. Non si è effettuato il rilievo strumentale della superficie reale in quanto non richiesto dall’incarico, ad eccezione di alcune misure effettuate a campione. Per un conteggio più dettagliato e/o preciso si dovrebbe effettuare un rilievo specifico, non previsto dal presente incarico.

Descrizione	Superficie	Rapporto Mercantile	Superficie commerciale
mapp. 52 – sub 9	mq 463,40	1,00	mq 463,40
mapp. 52 – sub 11	mq 464,40	1,00	mq 464,40
mapp. 52 – sub 13	mq 463,40	1,00	mq 463,40
mapp. 52 – sub 15	mq 409,90	1,00	mq 409,90
mapp. 52 – sub 16	mq 531,80	1,00	mq 531,80
<b>Superficie commerciale complessiva</b>			<b>mq 2.332,90</b>

## 10.2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

### Determinazione del più probabile Valore ordinario di mercato

Considerata la superficie commerciale degli immobili, che risulta essere pari a mq 2.332,90, ed effettuate le opportune ricerche di mercato secondo quanto già descritto nei precedenti paragrafi e capitoli, il più probabile valore ordinario di mercato degli stessi, allo stato in cui di fatto si trovano, viene determinato nel seguente modo:

*Superficie Commerciale x Valore unitario = Valore ordinario di mercato*

$$\text{mq } 2.332,90 \times \text{€}/\text{mq } 220,00 = \text{€ } 513.238,00 \text{ Valore ordinario di mercato}$$

### Determinazione indicativa delle spese per regolarizzazioni

Da tale valore ordinario di mercato vengono decurtate le spese per la regolarizzazione edilizio-urbanistica-catastale da effettuare secondo leggi e regolamenti vigenti con le relative spese tecniche e per gli adeguamenti.

Si ribadisce che tali spese sono state determinate a corpo e sono pertanto da ritenersi indicative in quanto, per motivi di tempistiche ristrette, non è stato possibile effettuare un'analisi dettagliata, la quale dovrà pertanto essere effettuata successivamente ed autonomamente dall'aggiudicatario, a seguito anche di un rilievo puntuale dell'unità immobiliare e di un confronto certo con gli Enti competenti in materia.

Salvo conteggi più precisi, lo scrivente quantifica complessivamente le suddette spese, come segue:

- Oblazione e/o sanzione per regolarizzazione edilizio-urbanistica ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. € 3.000,00 +
  - Spese tecniche per regolarizzazioni € 6.000,00 +
  - Spese per demolizioni e ripristini € 1.500,00 =
- Spese complessive da sostenere per regolarizzazioni € 10.500,00**

### Determinazione delle spese di demolizione e smaltimento dei pannelli in amianto e rifacimento della copertura

Da tale valore ordinario di mercato vengono detratti i costi di rimozione e smaltimento dei pannelli prefabbricati in cemento-amianto (eternit) e il rifacimento della copertura in pannelli sandwich. Il costo di demolizione, smaltimento e rifacimento della copertura viene determinato nel seguente modo:

*Superficie Commerciale x Valore unitario = Costo di demolizione e smaltimento amianto*

$$\text{mq } 2.332,90 \times \text{€}/\text{mq } 12,00 = \text{€ } 27.994,80 \text{ Costo di demolizione e smaltimento amianto}$$

*Superficie Commerciale x Valore unitario = Costo di rifacimento della copertura*

$$\text{mq } 2.332,90 \times \text{€}/\text{mq } 35,00 = \text{€ } 81.651,50 \text{ Costo di rifacimento della copertura}$$

Il costo complessivo di demolizione e smaltimento dei pannelli in amianto e del rifacimento della copertura risulta quindi essere pari a € 109.646,30.

### Determinazione del più probabile Valore di mercato

Il valore di mercato dell'immobile in oggetto viene determinato nel seguente modo:

*Valore ordinario di mercato – Spese per regolarizzazione – Costo di demolizione e smaltimento dell'amianto e rifacimento della copertura = Valore di Mercato*

$$\text{€ } 513.238,00 - \text{€ } 10.500,00 - \text{€ } 109.646,30 = \text{€ } 393.091,70 \text{ Valore di Mercato}$$

Arrotondando per difetto, si definisce congruo il valore di mercato stimato in € 393.000,00 (euro trecentonovantatremila/00).

## **10.3 VALORE PER LA VENDITA FORZATA**

Per la determinazione del valore per la vendita forzata, è stata opportunamente praticata una riduzione al valore di mercato, causa l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto con tale tipologia di vendita. In tale deprezzamento, quantificato in una riduzione del 15%, è stato tenuto conto delle situazioni presenti al momento della stima fra la vendita al libero mercato e la vendita in asta dell'immobile, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto all'asta rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Queste situazioni, in via indicativa e non esaustiva, si individuano come a seguire:

- mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- diverse modalità fiscali fra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti all'asta;
- mancanza di garanzie per vizi del bene venduto;
- diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e degrado estetico) che potrebbero intervenire fra la data di stima e quella di aggiudicazione;

- mancanza dei necessari certificati di conformità degli impianti.

Pertanto, riducendo del 15% il valore di mercato sopra determinato, avremo:

€ 393.000,00 - € 58.950,00 = € 334.050,00 e arrotondando per difetto avremo:

<u>Valore per vendita forzata dei beni</u>	<u>€ 334.000,00</u>
--	---------------------

#### **10.4 GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ**

Gli immobili di cui alla presente valutazione non presentano particolari motivi di appetibilità commerciale in quanto, in primo luogo, necessitano di un intervento per la rimozione dell'amianto e, in secondo luogo, si presentano in scarso stato di conservazione e manutenzione.

A tali fattori si aggiunge infine il difficile momento congiunturale del mercato immobiliare con richieste, anche specifiche, molto limitate.

#### **10.5 FORME DI PUBBLICITÀ**

Sarebbe opportuno pubblicizzare gli immobili oggetto di valutazione e vendita forzata, tramite agenzie e operatori immobiliari operanti nel territorio locale. Tali soggetti infatti conoscono le esigenze del territorio e dei potenziali acquirenti.

## 11 STATO DI POSSESSO

---

**Società fallita:** si.

**Locazione:**

Lotto 1 – corpo A: no.

Lotto 1 – corpo B: no.

Lotto 1 – corpo C: no.

Lotto 1 – corpo D ed E: si. Alla data del sopralluogo avvenuto il giorno 08.02.2017, le unità immobiliari risultavano locatate alla ditta [REDACTED] con contratto di locazione del 30.06.2015. Il contratto era stato stipulato per la durata di anni sei dal 01.07.2015 al 30.06.2021. Per quanto riguarda il rinnovo si riporta quanto contenuto nel contratto di locazione: “La locazione avrà durata di anni 6 (Sei) con inizio dal 01/07/2015 e verrà, pertanto, a scadere il 30/06/2021 previa disdetta da inviarsi a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento almeno 6 MESI prima della scadenza. Nell’ipotesi di mancata disdetta il contratto si rinnoverà di ulteriori anni sei (Sei) scaduti i quali il rapporto contrattuale dovrà ritenersi definitivamente cessato senza necessità di alcuna disdetta”, poiché l’amministratore della società fallita non ha riferito null’altro in merito al rinnovo del contratto. (Vedasi allegato n. 33 – contratto di locazione e regolamento condominiale).

**Comodato:** no.

**Criticità:** si evidenzia che dalla visura catastale le cabine elettriche identificate con mappale 543 sub 1 graffato al sub 2, e mappale 542 sub 4 risultano erroneamente intestate alla società [REDACTED] con medesimo codice fiscale, per la quota di proprietà per 1505567/5000000. Dovrà essere pertanto regolarizzata l’intestazione catastale a nome di [REDACTED], previa presentazione ed approvazione della voltura catastale per cambio intestazione a seguito del Verbale di Assemblea straordinaria in data 22.12.2015 a firma del Notaio Dott. Riccardo Speranza di Padova (vedasi allegato n. 9 – assemblea straordinaria [REDACTED] anno 1981; vedasi allegato n. 10 – verbale assemblea [REDACTED] anno 2015).

## 12 VINCOLI E ONERI

---

**Pertinenze:** nessuna.

**Usufrutto, uso, abitazione:** nessuna.

**Servitù:** con decreto di trasferimento gli immobili sono pervenuti alla società fallita *“nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano”*.

Si segnala la convenzione per costituzione di servitù di elettrodotto per locale ad uso cabina stipulata con atto in data 09.04.1997, Rep. n. 76.759 del Notaio Dott. Enrico Fumo di Treviso. La convenzione era stata stipulata tra la società ENEL – Società per azioni con sede in Roma, via G.B. Martini n. 3, c.f. 00811720580, e la società [REDACTED]

La società [REDACTED] proprietaria dei locali siti in Comune di VEDELAGO, identificati al Catasto Fabbricati, Sezione C – Foglio 7, m.n. 542 sub 4, m.n. 543 sub 1-2, concedeva a ENEL di *“installare e mantenere a sua completa cura e spese nei locali sopradescritti le apparecchiature costituenti una cabina elettrica di trasformazione e sezionamento”*. Si precisa che in detto atto si specificava che *“l’accesso ai locali viene effettuato dalla Via Castellana attraverso la viabilità esterna di cui ai m. n.ri 52, 541, 542 Sezione C – Foglio 7 – Comune di Vedelago, su cui viene costituita servitù di passo, sia di persone che di mezzi in qualsiasi ora del giorno e della notte”*.

Si precisa inoltre che *“il Concedente costituisce servitù di elettrodotto per le linee a media e bassa tensione in cavo sotterraneo che transitano sui m. n.ri 52,541, 542, 328 – Sezione C – Foglio 7 – Comune di Vedelago”*. (Vedasi allegato n. 34 – servitù di elettrodotto anno 1997).

**Convenzioni edilizie:** convenzione edilizia per l’attuazione del piano di lottizzazione in data 07.06.1990, Rep. n. 54.565/14.327 del Notaio Dott. Enrico Fumo di Treviso, registrata a Treviso il 26.06.1990 al n. 2.142/pubblici, ed ivi trascritta il 06.07.1990 ai n.ri 17.877/13.297; cui è seguita la cessione gratuita di aree con atto in data 24.01.2001, Rep. n. 85.109, Racc. n. 28.338 del Notaio Dott. Enrico Fumo di Treviso (vedasi allegato n. 35 – atto cessione gratuita anno 2001).

## 13 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

---

### 13.1 PREMESSA

Si premette che, considerata la complessità e il numero elevato di immobili oggetto di trascrizioni e iscrizioni, prima di redigere gli avvisi/ordinanze di vendita sarà opportuno richiedere la certificazione notarile alla quale si dovrà fare riferimento.

Si riportano di seguito le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli riscontrate a seguito delle Ispezioni Ipotecarie effettuate in data 20.01.2017 e nei giorni seguenti.

(Vedasi allegato n. 7 – ispezioni ipotecarie)

### 13.2 ELENCO ISCRIZIONI

1. Iscrizione in data 12.07.2010 ai n.ri R.P. 5669 R.G. 25228, di cui all'atto in data 09.07.2010, Rep. 99128/38091 del Notaio Dott. Fumo Enrico di Treviso, per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, gravante su immobili siti in Vedelago (TV), identificati al Catasto Fabbricati – sezione C foglio 7, mapp. 52 sub 16, 15, 9, 13, 11 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, oltre ad altri immobili; a favore di CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO S.P.A. con sede a BOLZANO (BZ), C.F.: 00152980215, per un capitale di € 600.000,00, durata 5 anni, tasso di interesse annuo 2,75%, per un totale di € 1.200.000,00.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 325 del 21.01.2011 (Restrizione di beni).

2. Iscrizione in data 12.07.2010 ai n.ri R.P. 5670 R.G. 25229, di cui all'atto in data 09.07.2010, Rep. 99129/38092 del Notaio Dott. Fumo Enrico di Treviso, per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, gravante su immobili siti in Vedelago (TV), identificati al Catasto Fabbricati – sezione C foglio 7, mapp. 52 sub 16, 15, 9, 13, 11 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, oltre ad altri immobili; a favore di CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO S.P.A. con sede a BOLZANO (BZ), C.F.: 00152980215, per un capitale di € 700.000,00, tasso di interesse annuo 2,75%, per un totale di € 1.400.000,00.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 326 del 21.01.2011 (Restrizione di beni).

3. Iscrizione in data 04.10.2016 ai n.ri R.P. 5872 R.G. 32131, di cui all'atto del Tribunale di Reggio nell'Emilia Rep. 2178/2016 del 25.07.2016, per ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo gravante su immobili siti in Vedelago (TV) identificati al Catasto Fabbricati – sezione C foglio 7, mapp. 52 – sub 9-11-13-15-16 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, oltre ad altri immobili; a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per un capitale di € 90.320,71, spese € 2.549,50, per un totale di € 120.000,00.

4. Iscrizione in data 26.10.2016 ai n.ri R.P. 6448 R.G. 35083, di cui all'atto del Tribunale Rep. 2649/2016 del 10.09.2016, per Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo gravante su immobili siti in Vedelago (TV), Catasto Fabbricati – sezione C foglio 7 – mapp. 52 – sub 9-11-13-15-16 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, oltre ad altri immobili; a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] per un capitale di € 25.831,06, spese € 774,50, per un totale di € 50.000,00.

5. Iscrizione in data 07.12.2016 ai n.ri R.P. 7372 R.G. 40457, di cui all'atto del Tribunale Rep. 2596/2016 del 06.09.2016, per Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo gravante su immobili siti in Vedelago (TV) identificati al Catasto Fabbricati – sezione C foglio 7 – mapp. 52 – sub 9-11-13-15-16 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, oltre ad altri immobili; a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] per un capitale di € 34.144,95, spese € 1.854,78, per un totale di € 50.000,00.

### 13.3 ELENCO TRASCRIZIONI

1. Trascrizione in data 06.07.1990 ai n.ri R.P. 13297 R.G. 17877, di cui all'atto del Notaio Dott. Fumo Enrico Rep. 54565 del 07.06.1990, per Convenzione amministrativa a favore del Comune inerente immobili siti in Vedelago (TV) e identificati al Catasto Terreni – foglio 25 – mapp. 52-53.
2. Trascrizione in data 28.04.1997 ai n.ri R.P. 9551 R.G. 12934, di cui all'atto del Notaio Dott. Fumo Enrico Rep. 76800/23213 del 17.04.1997, registrato a Treviso (TV) in data 24.04.1997 al n. 1484/Privati, per costituzione di diritti reali a titolo oneroso, a favore di ENEL SPA relativi agli immobili siti in Vedelago (TV) e identificati al Catasto Terreni – sezione C foglio 7 – mapp. 52-541-542-328.
3. In data 20.01.2017, al momento delle ispezioni ipotecarie, la sentenza dichiarativa di fallimento non risultava ancora trascritta.



## 14 LOTTI

---

### Opportunità di divisione in lotti

No, viste le caratteristiche del mercato locale, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, si ritiene che per una maggiore possibilità di vendita gli immobili debbano essere considerati come lotto unico.

In questo senso, si tiene conto soprattutto della necessità dell'intervento di rimozione dei pannelli prefabbricati in cemento-amianto che interessa tutto il fabbricato. Si ritiene più conveniente ed opportuno un intervento congiunto di rimozione dell'amianto e di rifacimento della copertura delle unità immobiliari, valutato approssimativamente in € 109.646,30, già detratti dal valore ordinario nello stabilire il valore di mercato.

Nonostante ciò premesso, sarà a discrezione della curatela valutare la possibilità di vendita per singoli lotti in base ai corpi individuati catastalmente con unità immobiliari autonome.

### Composizione e valore

Trattasi di unità immobiliari costituite da opifici ricadenti urbanisticamente in zona D1 "Industriale ed Artigianale", aventi una superficie commerciale totale di mq 2.332,90, comprendenti porzioni di capannone ad uso artigianale.

Gli immobili risultano così identificati:

- Catasto Fabbricati, Comune di Vedelago (TV), sezione C, foglio 7:
  - mapp. 52 – sub 9 – cat. D/1 – rendita € 2.104,25 – via Roma n. 254 – piano T
  - mapp. 52 – sub 11 – cat. D/1 – rendita € 2.181,51 – via Roma n. 254 – piano T
  - mapp. 52 – sub 13 – cat. D/1 – rendita € 2.104,25 – via Roma n. 254 – piano T
  - mapp. 52 – sub 15 – cat. D/1 – rendita € 1.658,86 – via Roma n. 254 – piano T
  - mapp. 52 – sub 16 – cat. D/1 – rendita € 2.281,50 – via Roma n. 254 – piano T

(Proprietà per 1/1)

Tali immobili dovranno essere trasferiti con le relative quote di comproprietà:

- Catasto Fabbricati, Comune di Vedelago (TV), sezione C, foglio 7:
  - mappale 542 sub 4 – cat. D/1 – rendita € 38,73
  - mappale 543 sub 1 graffato al sub 2 – cat. D/1 – rendita € 38,73

(Proprietà per 1505567/5000000 complessivi) di cui indicativamente 173,83/1000 relativi alle unità immobiliari ubicate sul mappale 52, come desumibile dalla tabella millesimale allegata al regolamento di condominio fornito dalla società fallita. Si sottolinea che dette tabelle non risultano sottoscritte.

I millesimi sono:

mapp. 52 – sub 9: 34,77/1000

mapp. 52 – sub 11: 34,77/1000

mapp. 52 – sub 13: 34,77/1000

mapp. 52 – sub 15: 30,20/1000

mapp. 52 – sub 16: 39,32/1000

Il valore di mercato è stato valutato pari ad € 393.000,00 (diconsi euro trecentonovantatremila/00).

Il valore di vendita forzata è stato valutato pari ad € 334.000,00 (diconsi euro trecentotrentaquattromila/00).

## 15 OSSERVAZIONI FINALI

---

### 15.1 INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI:

Non sono stati reperiti né forniti dalla società fallita le certificazioni e/o libretti degli impianti.

L'Amministratore della Società Fallita ha fornito alla curatela le Attestazioni di Certificazione Energetica ACE emesse in data 14.01.2010, con classe energetica "G". Non è stato fornito l'Attestato di Prestazione Energetica.

In merito all'elenco delle formalità si precisa che, considerata la complessità e il numero elevato di immobili oggetto di trascrizioni e iscrizioni, prima di redigere gli avvisi/ordinanze di vendita sarà opportuno richiedere la certificazione notarile.

Si precisa infine che gli allegati alla perizia possono contenere dati sensibili, pertanto prima dell'eventuale divulgazione a terzi dovranno essere opportunamente modificati nel rispetto della privacy.

## 16 ALLEGATI

---

Allegato n° 1	documentazione fotografica;
Allegato n° 2	visure catastali;
Allegato n° 3	estratto di mappa catastale;
Allegato n° 4	planimetrie catastali;
Allegato n° 5	ortofoto;
Allegato n° 6	planimetrie catastali con modifiche indicative rilevate a vista;
Allegato n° 7	ispezioni ipotecarie;
Allegato n° 8	atto costitutivo [REDACTED] anno 1977;
Allegato n° 9	assemblea straordinaria [REDACTED] anno 1981;
Allegato n° 10	verbale assemblea [REDACTED] anno 2015;
Allegato n° 11	atto di provenienza anno 1988;
Allegato n° 12	certificato di destinazione urbanistica;
Allegato n° 13	concessione edilizia 78/89;
Allegato n° 14	PE 35/89 verbale regolare esecuzione;
Allegato n° 15	concessione in variante 137/90;
Allegato n° 16	agibilità 9000099/A;
Allegato n° 17	agibilità 0017/91;
Allegato n° 18	autorizzazione 83/89/91;
Allegato n° 19	concessione edilizia 66/91;
Allegato n° 20	concessione edilizia 207/91;

- Allegato n° 21** denuncia opere interne prot. 7280/92;
- Allegato n° 22** concessione edilizia 101/94;
- Allegato n° 23** concessione edilizia 189/95;
- Allegato n° 24** denuncia inizio attività prot. 16472/96;
- Allegato n° 25** denuncia inizio attività cabina elettrica prot. 19845/96;
- Allegato n° 26** PDL riesame prot. 7245/98;
- Allegato n° 27** denuncia inizio attività prot. 516/2010;
- Allegato n° 28** attestato certificazione energetica sub 9;
- Allegato n° 29** attestato certificazione energetica sub 11;
- Allegato n° 30** attestato certificazione energetica sub 13;
- Allegato n° 31** attestato certificazione energetica sub 15;
- Allegato n° 32** attestato certificazione energetica sub 16;
- Allegato n° 33** contratto di locazione;
- Allegato n° 34** servitù di elettrodotto anno 1997;
- Allegato n° 35** atto cessione gratuita anno 2001;
- Allegato n° 36** comunicazione accesso atti ufficio tecnico di Vedelago.

Marostica, li 14 agosto 2017

Geom. Gaetano Bortolomiol