

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 (catastralmente 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

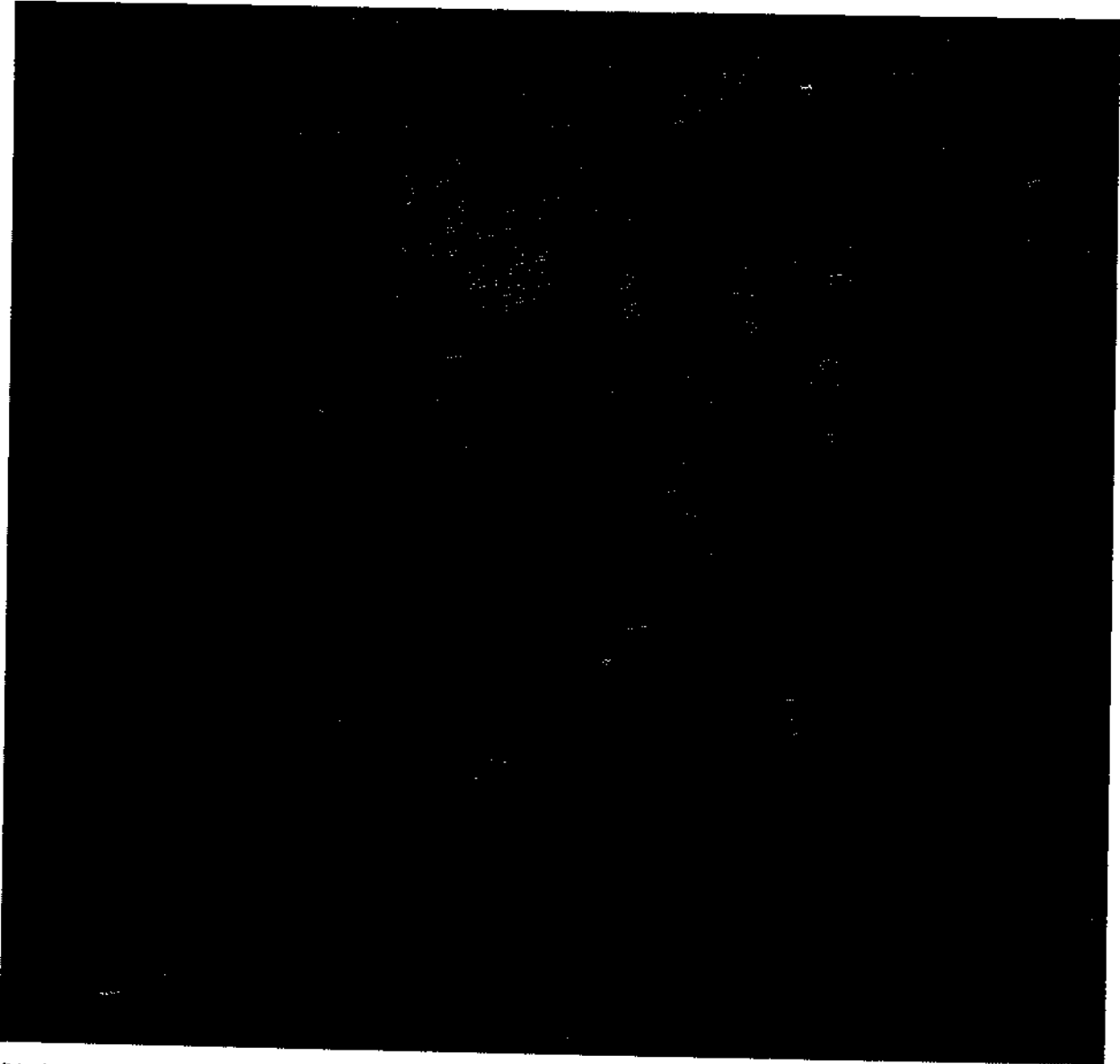
FALLIMENTO n° 261/2016 del 29.12.2016

[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)

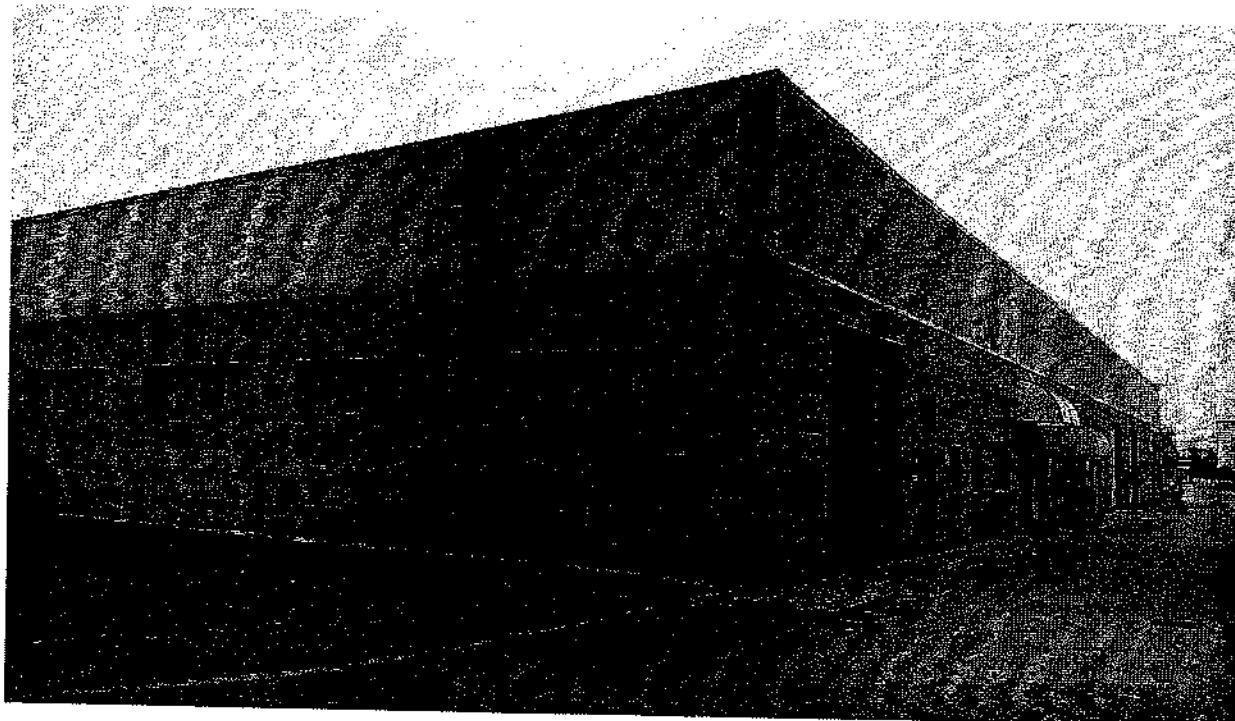
7.3 ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

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

1. Da oltre vent'anni in ditta a ██████████ 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.

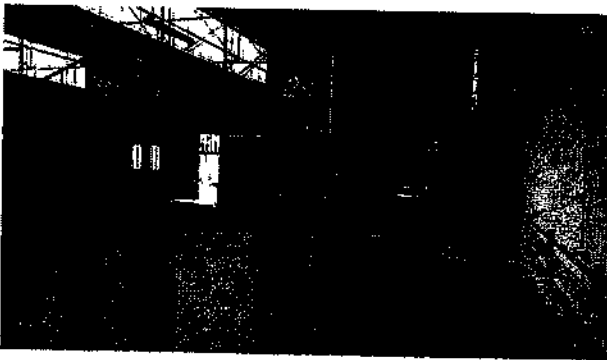
Gli accessi pedonale e carroia avvengono direttamente da via Castellana, attraverso la strada di lottizzazione dell'area artigianale-industriale, che circonda tutto il capannone.

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.

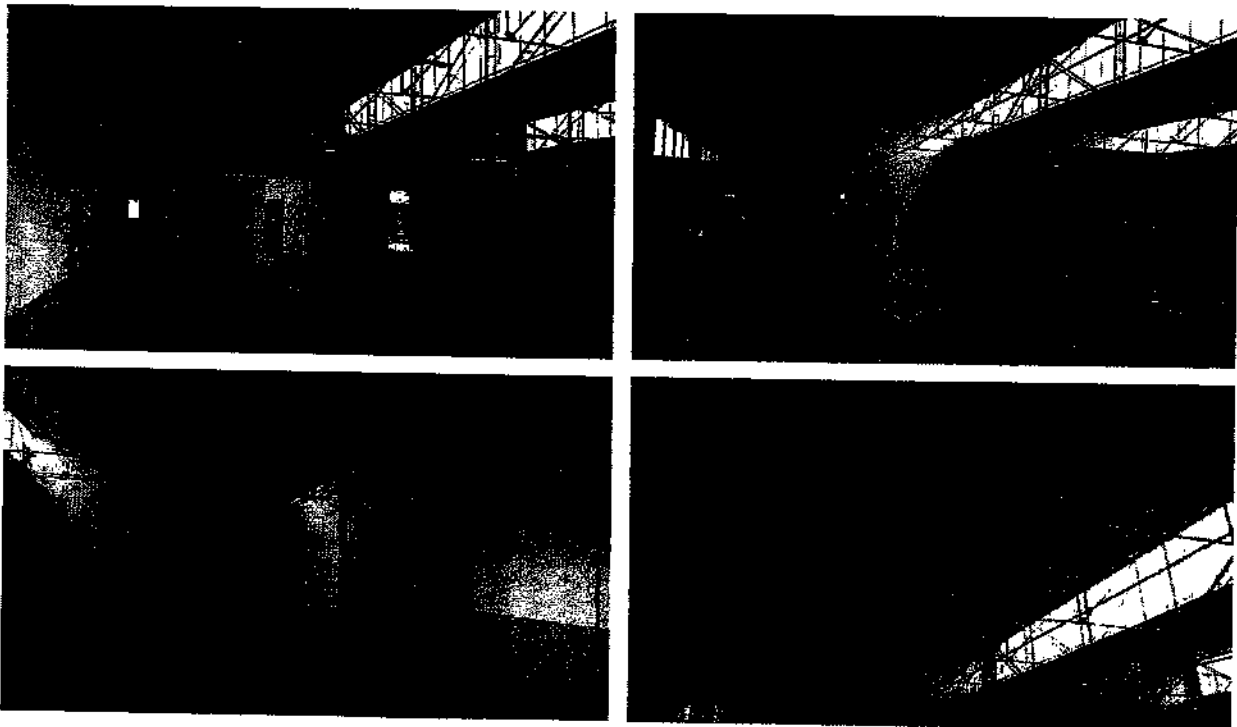
Il corpo B, identificato con sub 11, ubicato nella porzione est del capannone, confina a nord con l'unità immobiliare identificata con sub 5 e con la strada a servizio comune, a est con la strada ad uso comune, a sud con il sub 9, a ovest con il sub 14. L'accesso avviene dal lato est del fabbricato attraverso 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.



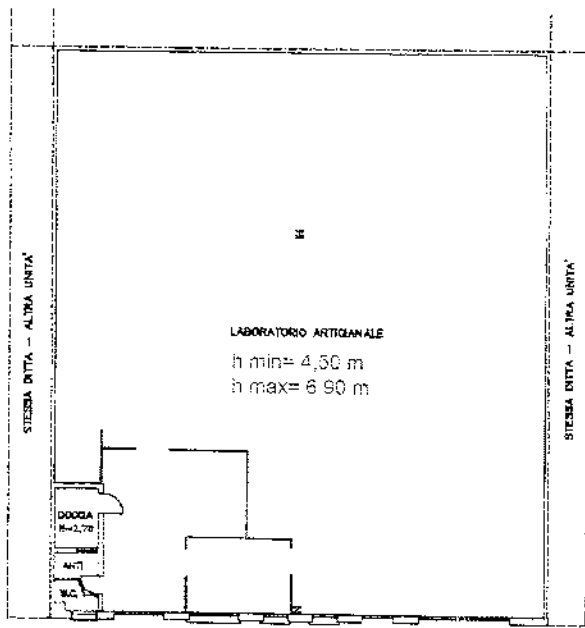
Il fabbricato è dotato di una copertura modulare a shed, che conferisce a tutte le unità immobiliari un'altezza interna minima di m 4,50 e un'altezza interna massima di m 6,90. Gli ambienti si presentano in generale sufficientemente luminosi.

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.

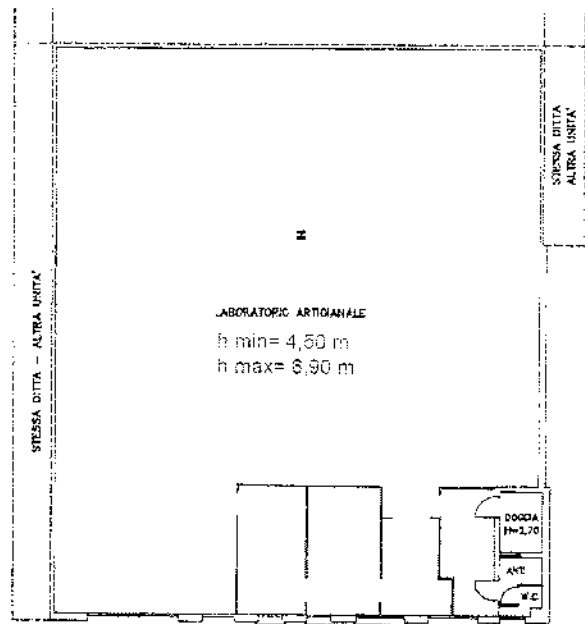
Il grado di manutenzione e conservazione degli immobili è complessivamente scarso.

Lotto 1 - corpo A



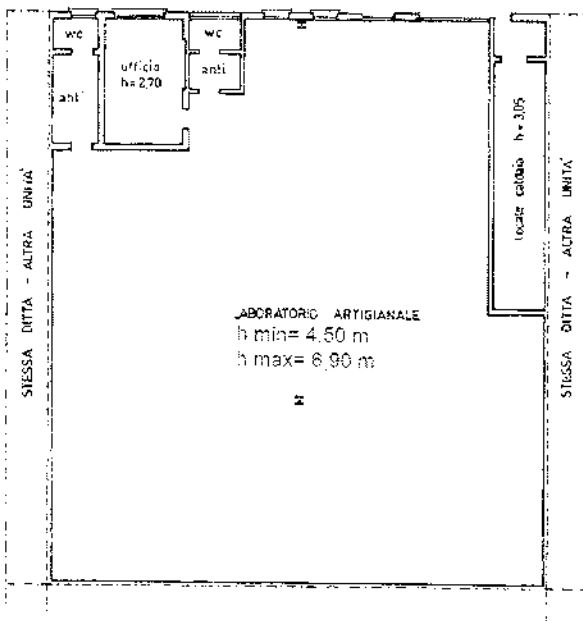
PIANO TERRA Hm=5,70

Lotto 1 - corpo B



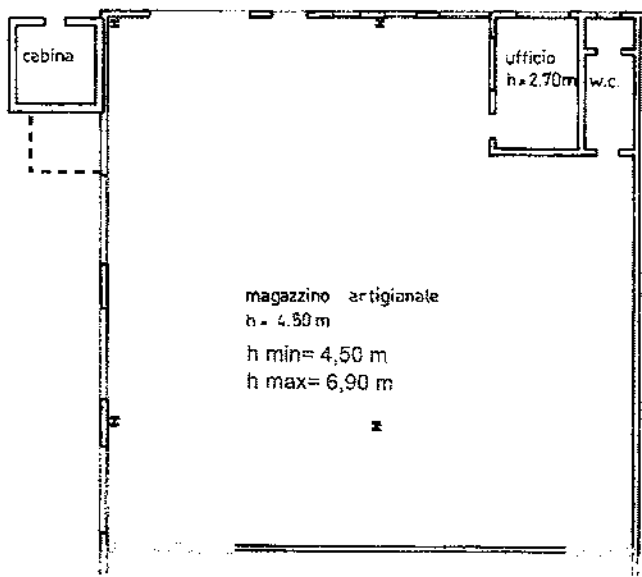
PIANO TERRA H=5,70

Lotto 1 - corpo C

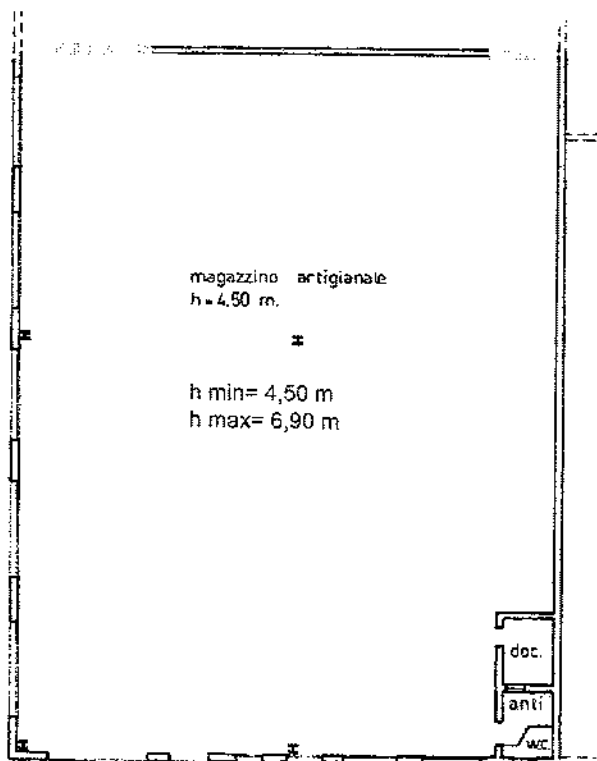


■ Opere aggiunte
□ Opere rimosse

Lotto 1 – corpo D



Lotto 1 – corpo E

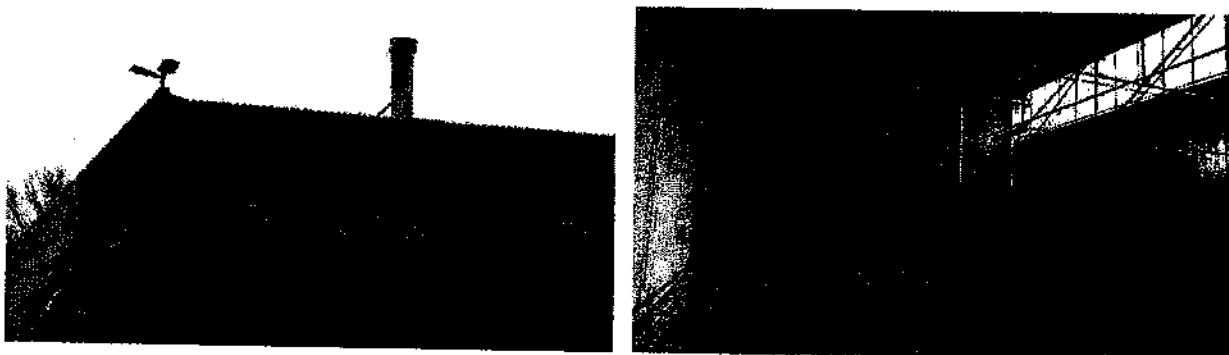


- Opere aggiunte
- ⊞ Opere rimosse

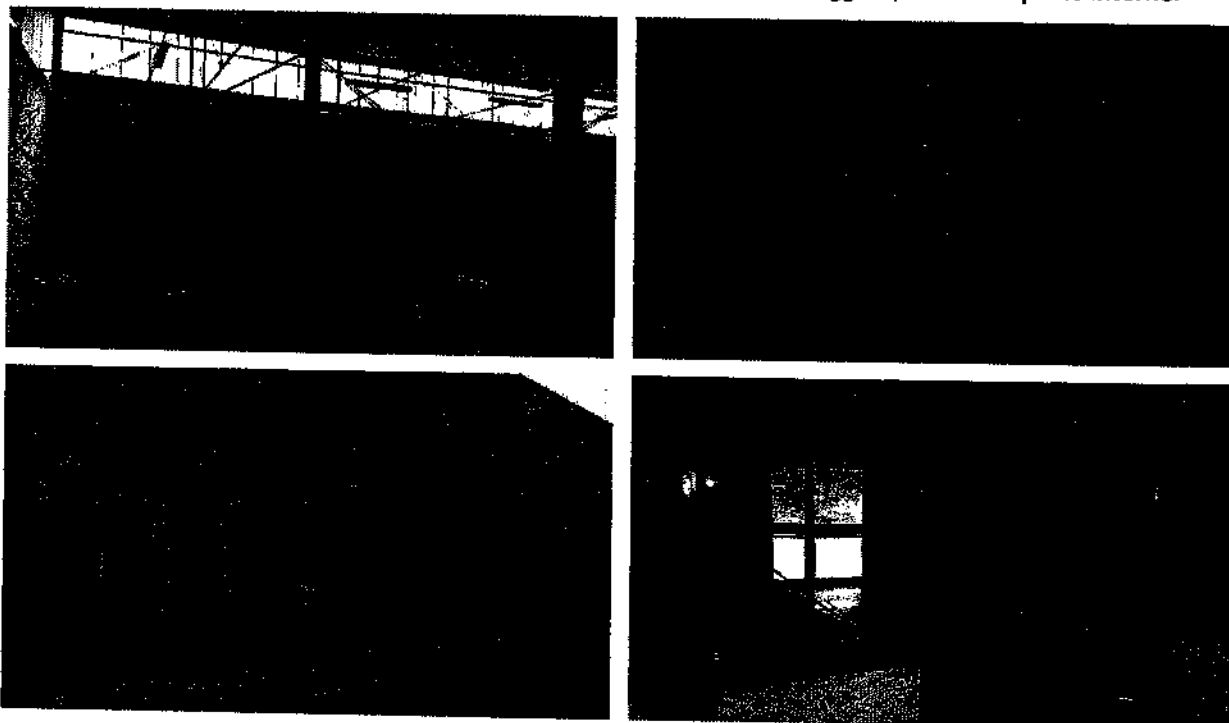
(vedasi allegato n. 6 - planimetrie catastali con modifiche indicative rilevate a vista)

Caratteristiche generali, strutturali e delle finiture

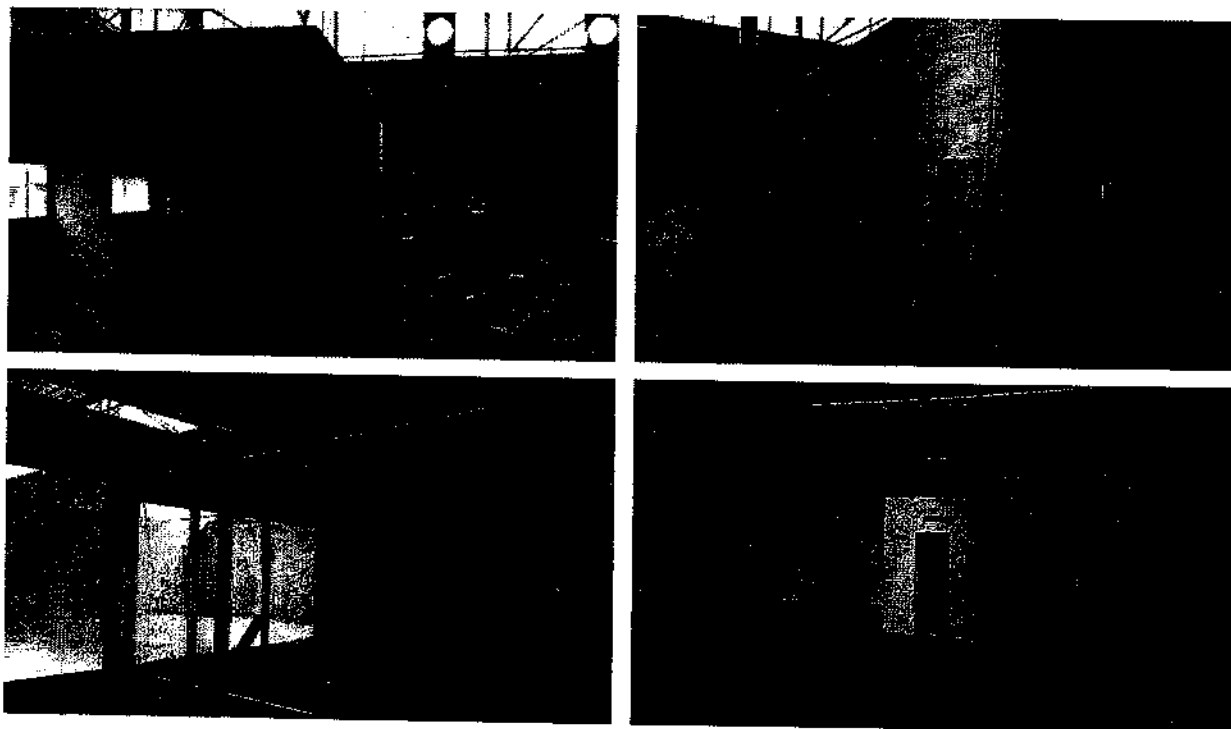
Gli immobili fanno parte di un capannone industriale oggetto di ristrutturazione durante la fine degli anni '80. Il fabbricato è costituito da una struttura portante in ferro con pilastri HE e tamponamenti realizzati in blocchi di cemento. La copertura a shed è costituita anch'essa da una struttura in 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.

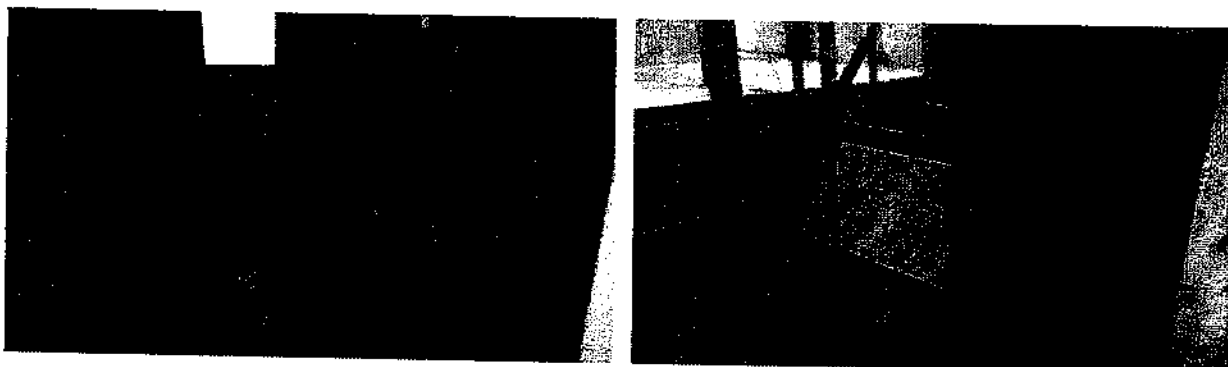


Le pareti divisorie interne che delimitano i bagni sono per la maggior parte realizzate con muratura in blocchi. Le partizioni che delimitano gli ambienti destinati agli uffici sono generalmente realizzate in cartongesso, come nei corpi B-D-E; in alluminio e vetro con parziali rivestimenti in legno,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



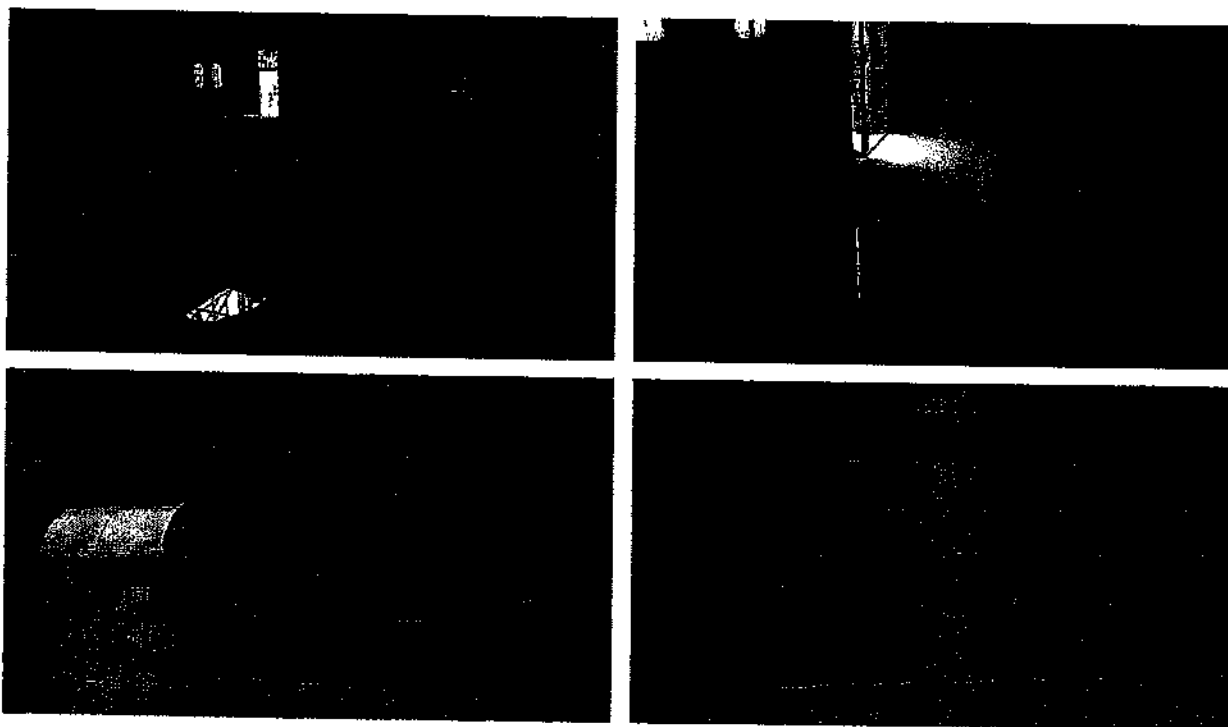
I bagni sono principalmente pavimentati e rivestiti con piastrelle ceramiche.

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.





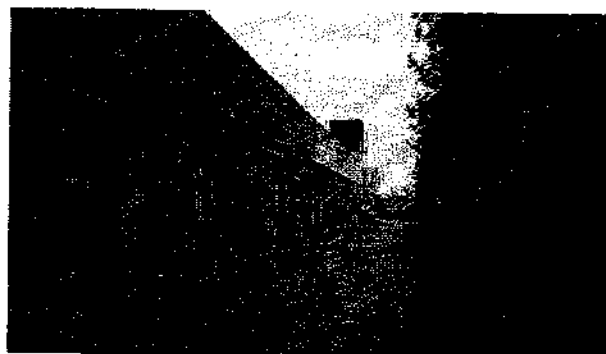
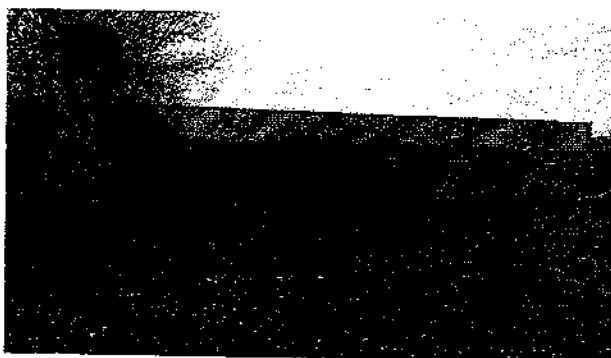
In merito agli impianti, si è rilevata la presenza di un impianto antincendio condominiale dotato di vasca di accumulo e sistema di pompaggio. Gli impianti elettrici all'interno delle unità immobiliari oggetto di valutazione risultano prevalentemente a vista, manomessi e generalmente inadeguati alle 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.



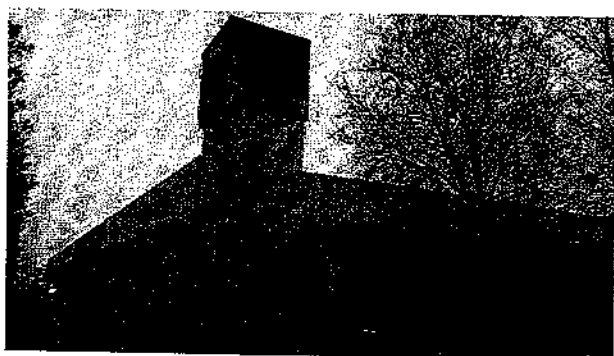
L'area esterna che circonda il fabbricato è per la maggior parte pavimentata in cemento e asfalto. Intorno all'edificio è inoltre presente un passaggio pedonale realizzato con blocchi in cemento.

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 in amianto 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.

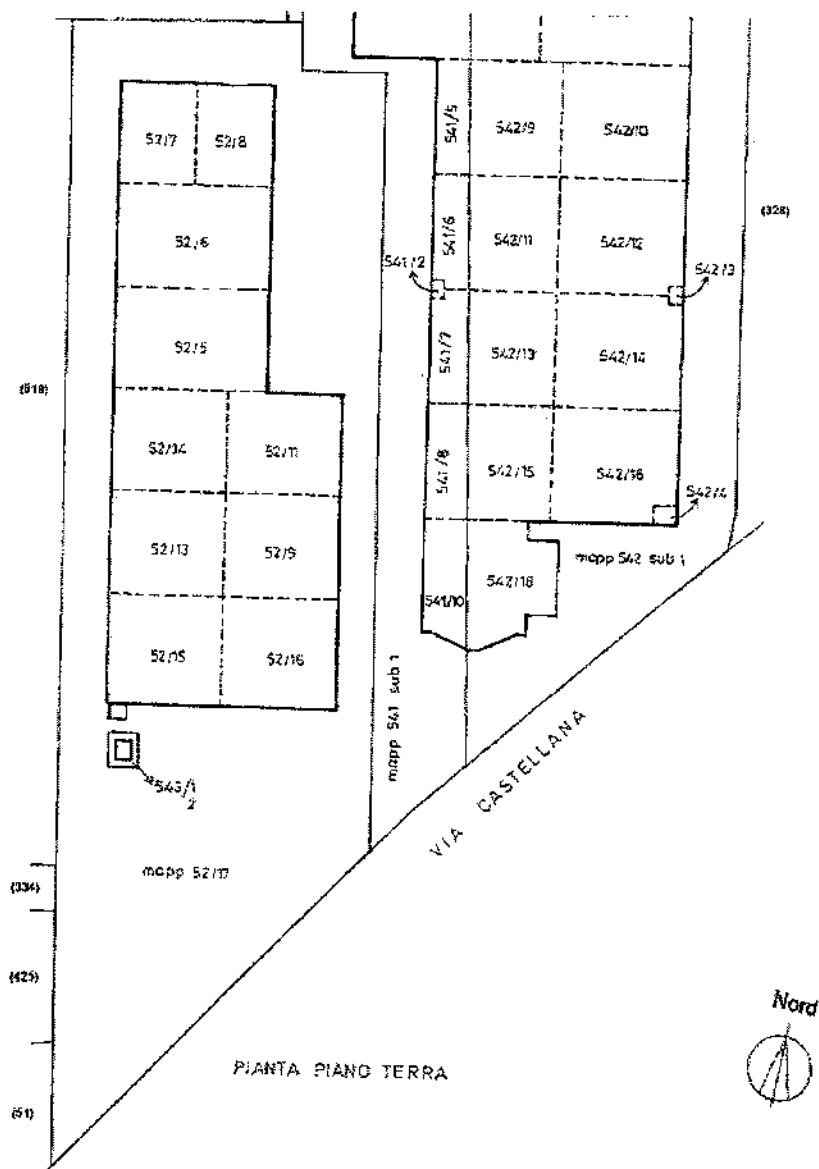
(vedasi allegato n. 3 – estratto mappa catastale).



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.

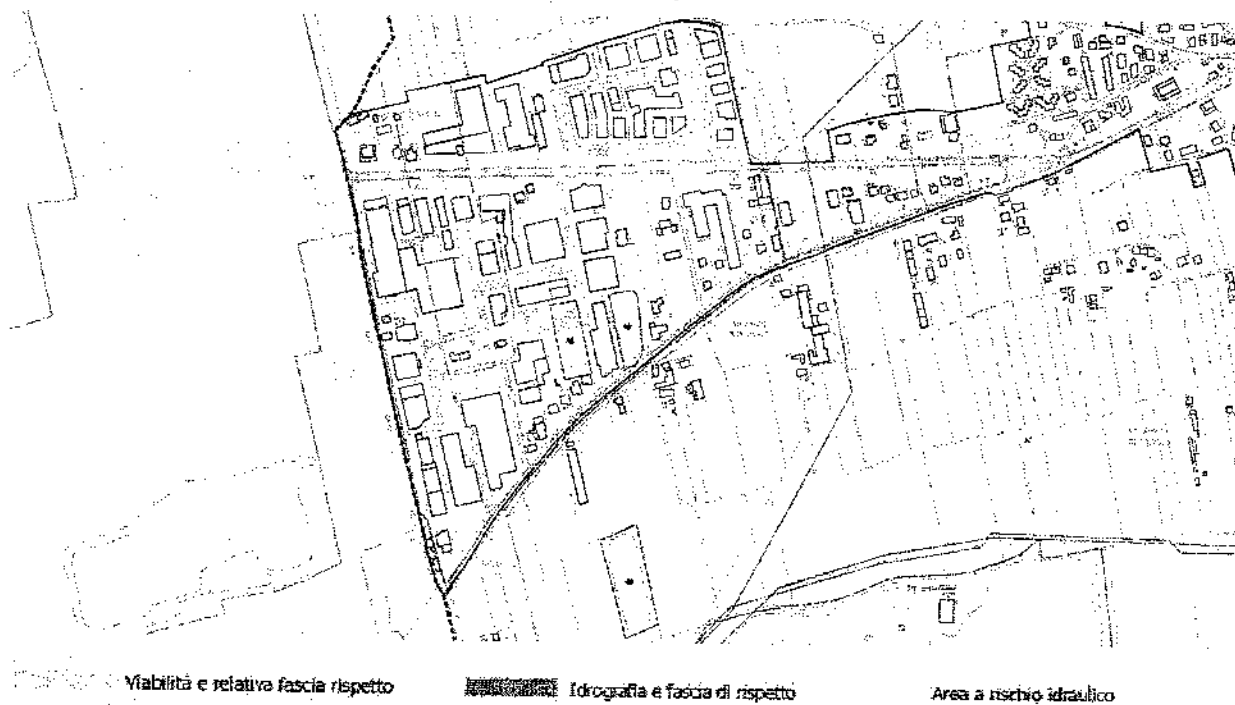
13. Le acque meteoriche provenienti da piazzali adibiti a parcheggio autoveicoli, esterni a lotti residenziali o interni a lotti industriali o comunque con attività diverse dalla residenza, vanno raccolte in una rete separata e condotte in apposite vasche di disoleatori opportunamente dimensionate. Solo 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.

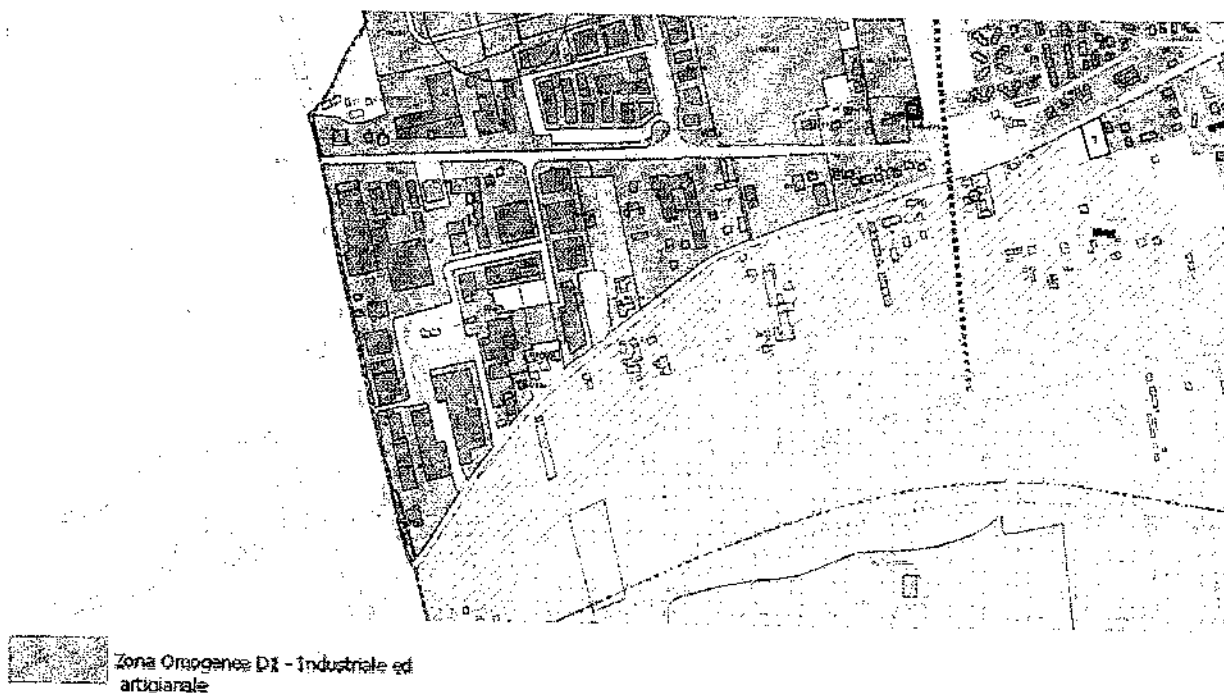
15. Lo scarico di acque di pioggia o depurate nei corsi d'acqua, canali e fossi deve avvenire con le modalità dettate dal competente Consorzio di Bonifica a tutela dell'idoneità all'uso e della sicurezza idraulica del territorio; è comunque sempre vietato lo scarico o l'immissione diretta di acque meteoriche 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
Superficie commerciale complessiva			mq 2.332,90

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

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° 2

Immobili siti in Comune di Veduggio (TV), via dell'Industria n. 13 – 15
(catastalmente via Castellana)

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	19
9	Regolarità urbanistica	22
10	Valore e vendibilità	36
11	Stato di possesso	41
12	Vincoli e oneri	42
13	Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	43
14	Lotti	45
15	Osservazioni finali	47
16	Allegati	48

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 lorda mq 1.779,80, superficie commerciale mq 1.952,60	Pagina 11
Ubicazione	Vedelago (TV), via dell'Industria n. 13-15	Pagina 11
Stato	discreto	Pagina 18
Lotti	no	Pagina 45
Dati Catastali attuali	Catasto Fabbricati, Comune di Vedelago (TV), sezione C, foglio 7: <u>Lotto 2 – corpo A</u> mapp. 541 – sub 3 graffato mapp. 542 – sub 5 – cat. D/1 – rendita € 4.957,99 – via Castellana – piano T-1 <u>Lotto 2 – corpo B</u> mapp. 541 – sub 4 graffato mapp. 542 – sub 7 – cat. D/1 – rendita € 4.957,99 – via Castellana – piano T-1	Pagina 19
Irregolarità/abusi	si, regolarizzabili con adeguamenti, spesa stimata circa € 2.000,00	Pagina 35
Valore di stima	valore mercato € 505.700,00 valore vendita forzata € 430.000,00	Pagina 38
Vendibilità	scarsa	Pagina 39
Motivo	richiesta limitata per beni simili in quanto momento di stasi del mercato immobiliare	Pagina 39
Pubblicità	agenzie e operatori immobiliari del luogo	Pagina 40
Occupazione	al momento del sopralluogo effettuato il 08.02.2017 occupati con contratto di locazione	Pagina 41
Titolo di occupazione	contratto di locazione stipulato in data 02.11.2016	Pagina 41
Vincoli e oneri	gli immobili verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano	Pagina 42
Varie	gli immobili presentano alcune difformità interne da regolarizzare	Pagina 11

ACE	<p><u>Lotto 2 – corpo A</u> sì, emesso in data 14.01.2010, classe energetica “G”;</p> <p><u>Lotto 2 – corpo B</u> sì, emesso in data 14.01.2010, classe energetica “G”; non sono state fornite né reperite le attestazioni APE</p>	Pagina 18
-----	--	-----------

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 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. 541 – sub 3 graffato mapp. 542 – sub 5 – cat. D/1 – rendita € 4.957,99 – via Castellana – piano T-1
 - mapp. 541 – sub 4 graffato mapp. 542 – sub 7 – cat. D/1 – rendita € 4.957,99 – via Castellana – piano T-1

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

1. 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 venne 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

Precisazioni catastali:

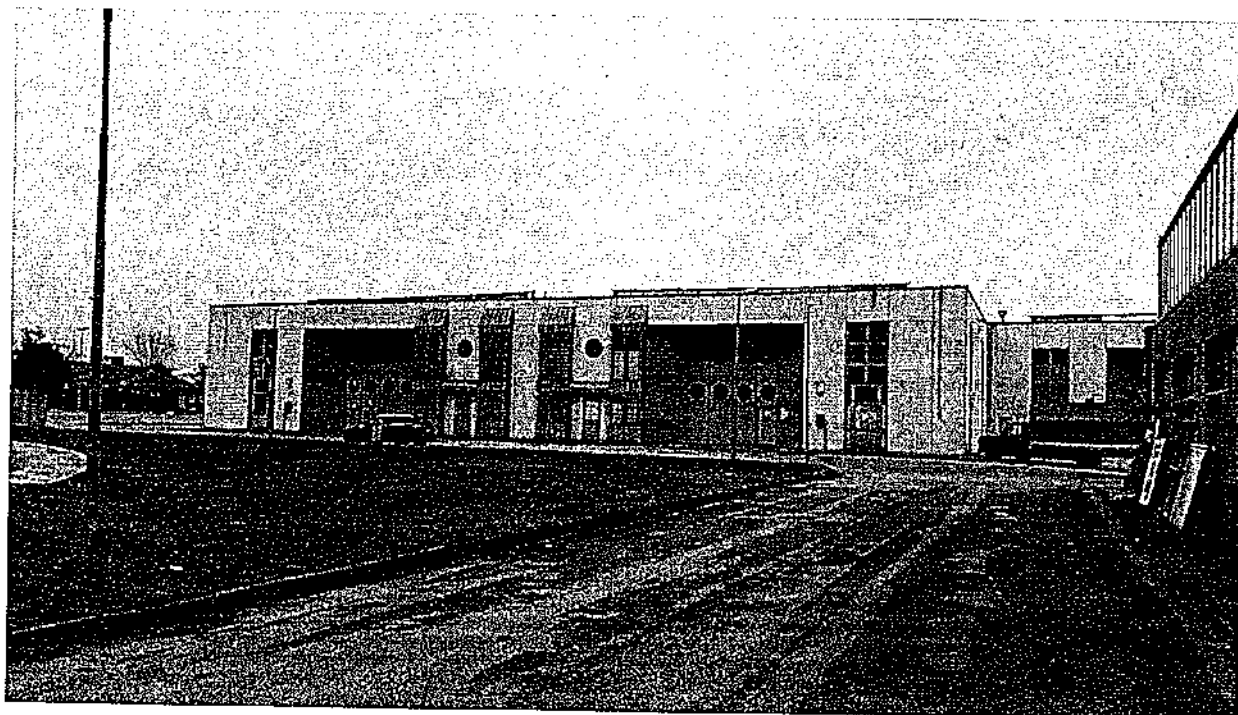
1. L'attuale mapp. 541 è derivato dal mapp. 535 di pari superficie, a sua volta derivato dal frazionamento dell'originario mapp. 52 di mq 26.002 (con variazione del 14.11.1996).
2. L'attuale mapp. 542 è derivato dal mapp. 536 di pari superficie, a sua volta derivato dal frazionamento dell'originario mapp. 52 di mq 26.002 (con variazione del 14.11.1996).

Catasto Fabbricati, Comune di Veduggio (TV), sezione C, foglio 7, mapp. 541-542

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 dell'Industria. 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 lorda totale di circa mq 1.779,80 e una superficie commerciale totale di circa mq 1.952,60.



7.5 DESCRIZIONE

Gli immobili sono situati in Comune di Vedelago (TV) in via dell'Industria n. 15-13. 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.

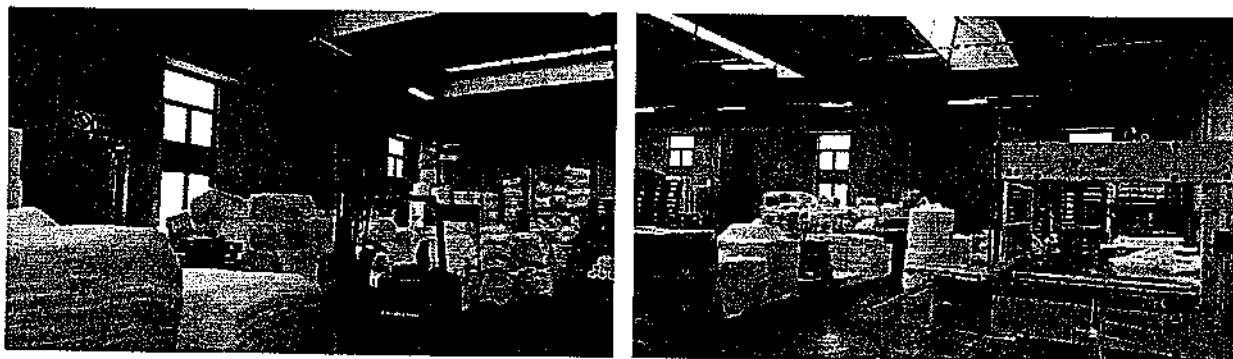
Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima è un capannone costruito alla fine degli anni '90 che si sviluppa a piano terra con annesso corpo uffici su due piani.

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

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

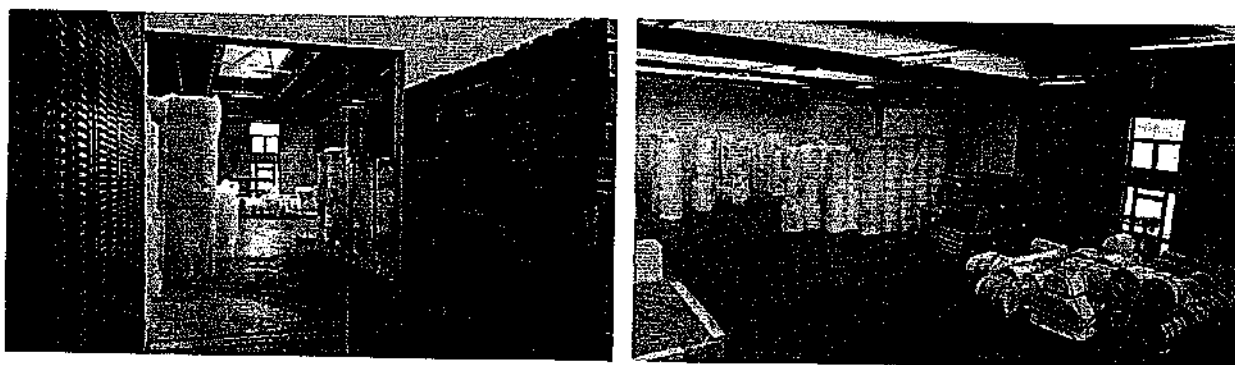
Il corpo A, identificato con mapp. 541 sub 3 graffato mapp. 542 sub 5, è parte della testata nord-ovest del capannone. Confina a nord con muri esterni perimetrali che si affacciano sulla strada di lottizzazione a servizio comune, a est l'unità immobiliare identificata con mapp. 542 sub 6, a sud con l'unità identificata con mapp.

541 sub 4 graffato mapp. 542 sub 7, a ovest con muri esterni perimetrali che si affacciano sulla strada a servizio comune. L'accesso avviene dai lati nord e ovest del fabbricato attraverso quattro porte e un portone. L'unità immobiliare è costituita da un grande ambiente adibito a laboratorio artigianale, un'area adibita ad uffici che si sviluppa su due piani, due w.c. con anti w.c. al piano terra e un w.c. anti w.c. a piano primo.

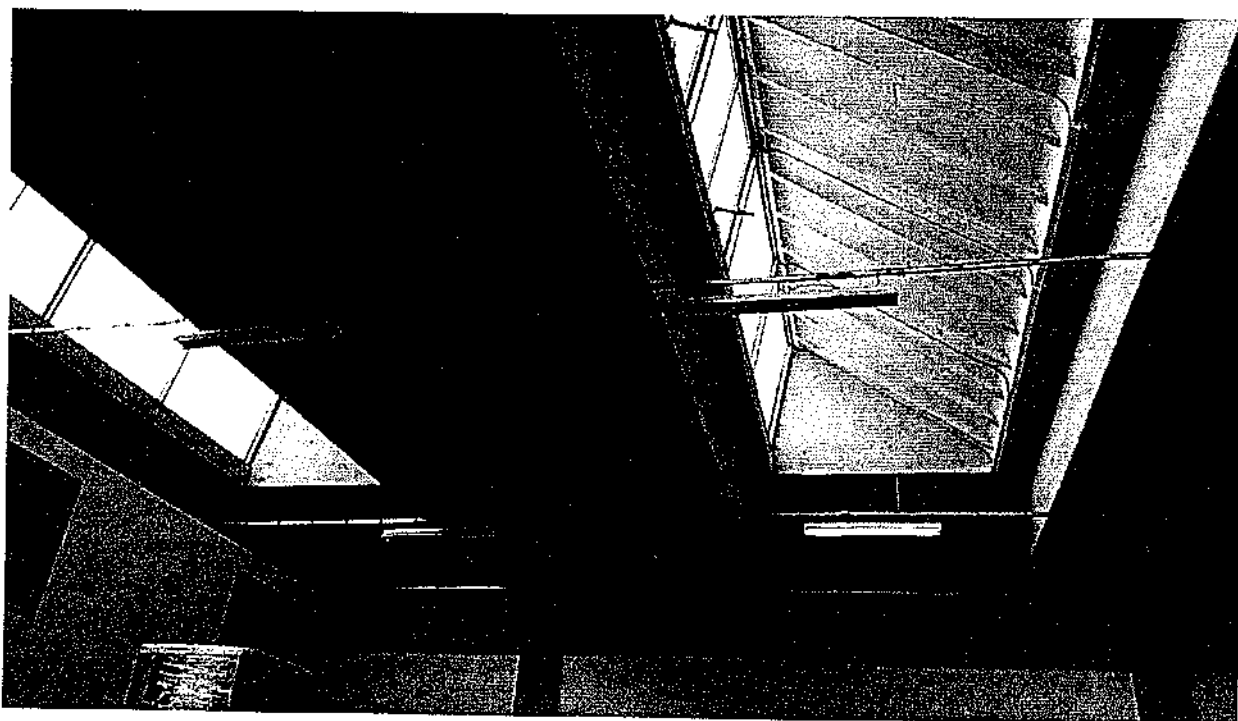


Il corpo B, identificato con mapp. 541 sub 4 graffato 542 sub 7, ubicato nella parte ovest del capannone, confina a nord con l'unità immobiliare identificata con mapp. 541 sub 3 graffato mapp. 542 sub 5, a est con l'unità identificata con mapp. 542 sub 8, a sud con il mapp. 542 sub 9, con il mapp. 541 sub 4 e con muri esterni perimetrali, a ovest con muri esterni perimetrali che si affacciano sulla strada a servizio comune. L'accesso avviene dai lati ovest e sud, attraverso quattro porte e un portone. L'unità immobiliare è costituita da un grande ambiente adibito a laboratorio artigianale, un'area adibita ad uffici che si sviluppa su due piani, due w.c. con anti w.c. al piano terra e un w.c. con anti w.c. a piano primo.

Le due unità immobiliari risultano attualmente collegate in seguito all'apertura di un passaggio lungo la parete divisoria tra i due laboratori artigianali.



Il fabbricato è dotato di una copertura modulare a shed, che conferisce a tutte le unità immobiliari un'altezza interna di circa m 6,00 sotto trave. Gli ambienti si presentano in generale sufficientemente luminosi.

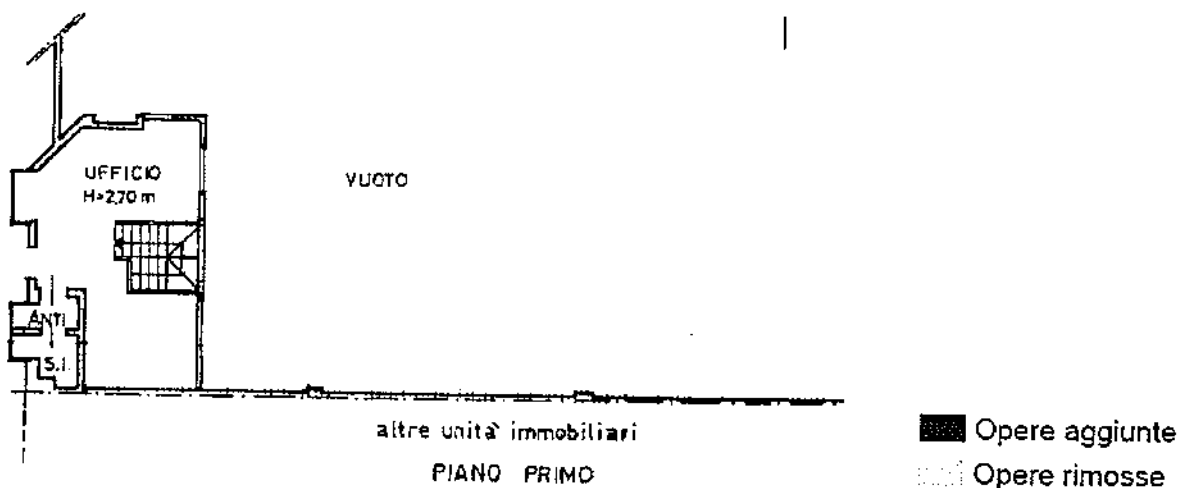
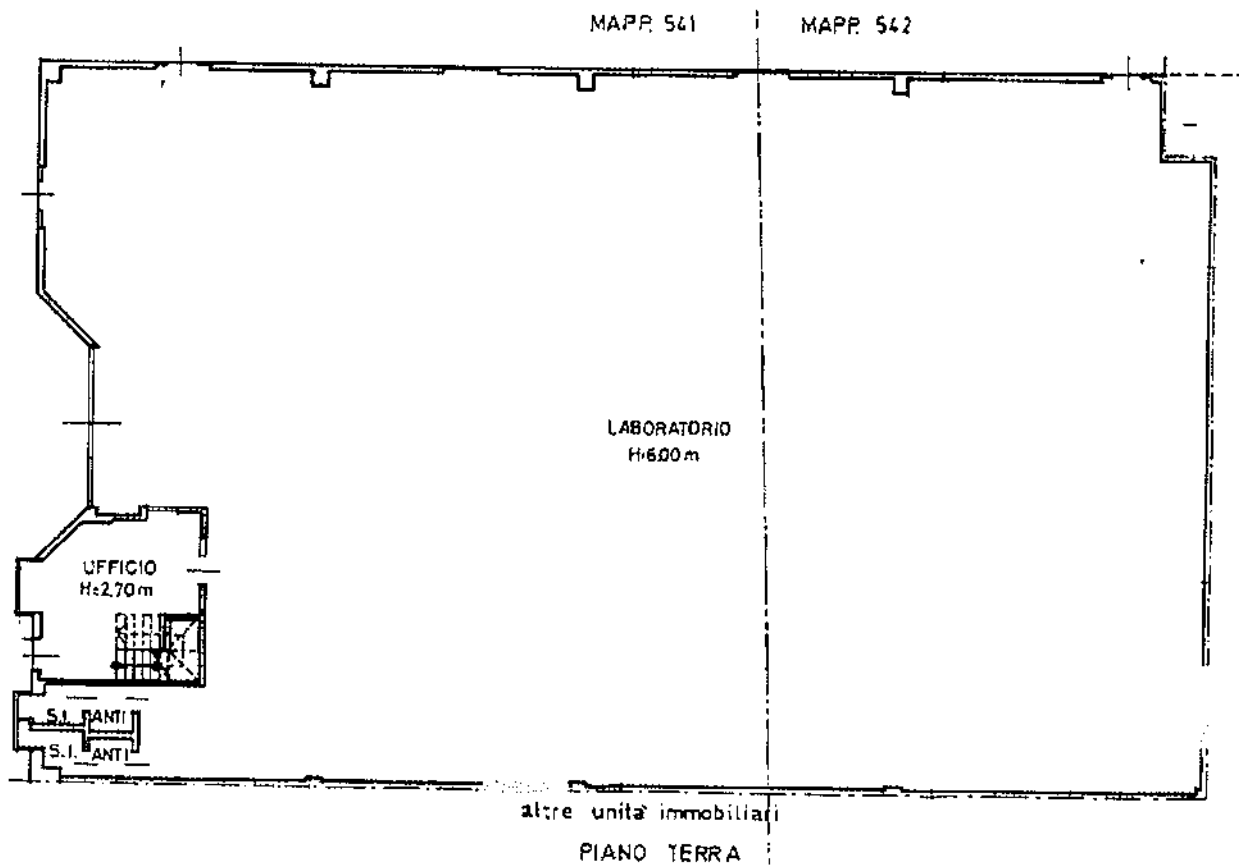


A livello edilizio-urbanistico sono state riscontrate delle difformità planimetriche rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali e nel progetto presentato in Comune. In particolare, le difformità riguardano le diverse dimensioni planimetriche dei locali, con differenze generalmente entro la tolleranza del 2% stabilita dall'articolo 34 comma 2-ter del DPR 380/2001 e la parziale demolizione della parete divisoria che divideva il corpo A dal corpo B per la realizzazione di un passaggio, e la parziale demolizione della parete ad est del corpo A per la realizzazione di un collegamento con un'altra unità immobiliare intestata a terzi.

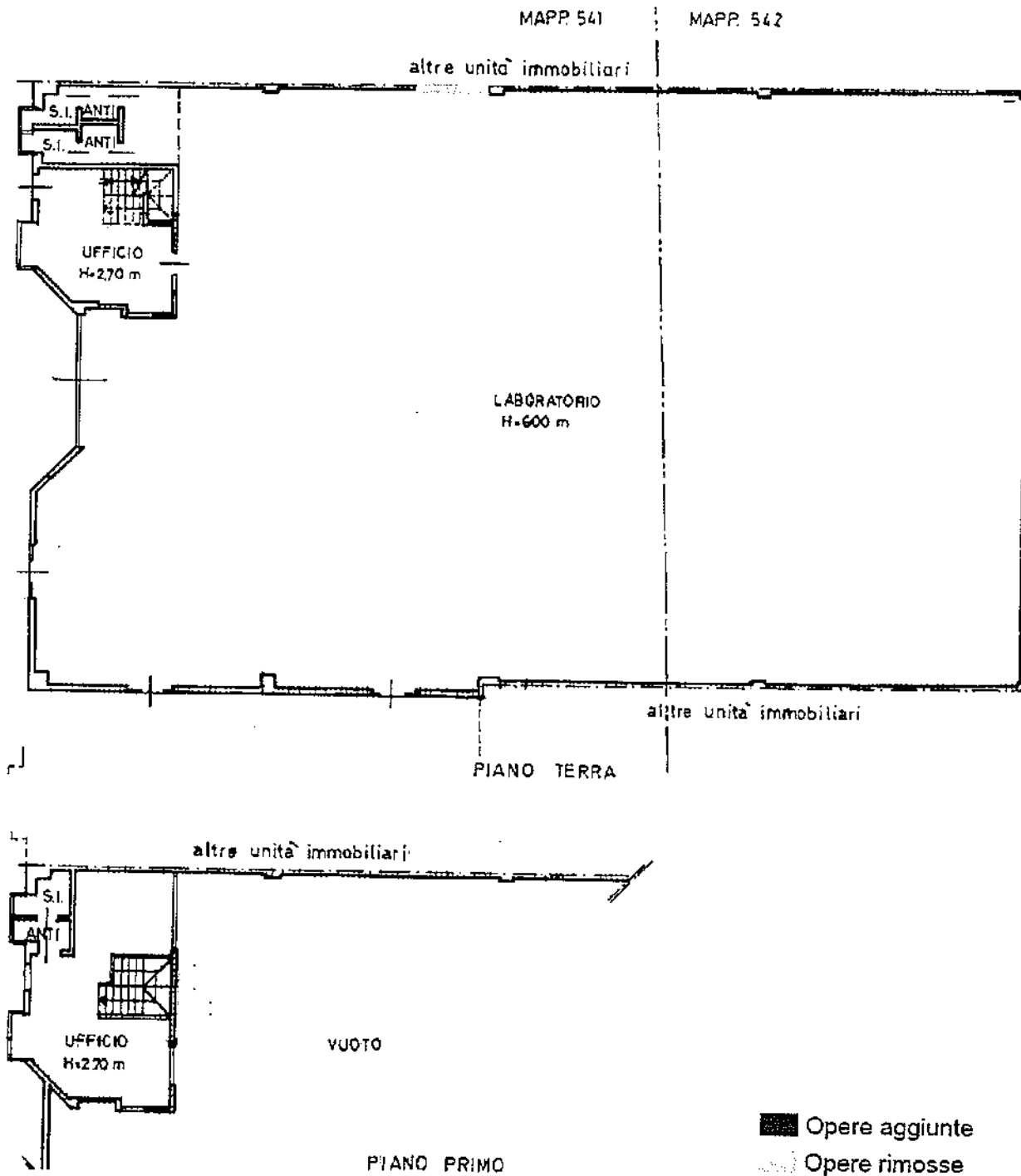
Alla data del sopralluogo, per quanto riguarda specificatamente l'interno degli immobili oggetto di valutazione, non sembra siano stati eseguiti importanti o recenti interventi manutentivi.

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

Lotto 2 - corpo A



Lotto 2 - corpo B



(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 costruito tra il 1995 e il 1997. Il fabbricato è costituito da una struttura portante in calcestruzzo armato e tamponamenti realizzati con elementi prefabbricati. La copertura a shed è realizzata anch'essa con travi prefabbricate in cemento armato a doppio T.

Le pareti esterne risultano rivestite in parte con pannelli prefabbricati in calcestruzzo granigliato e in parte con elementi metallici.

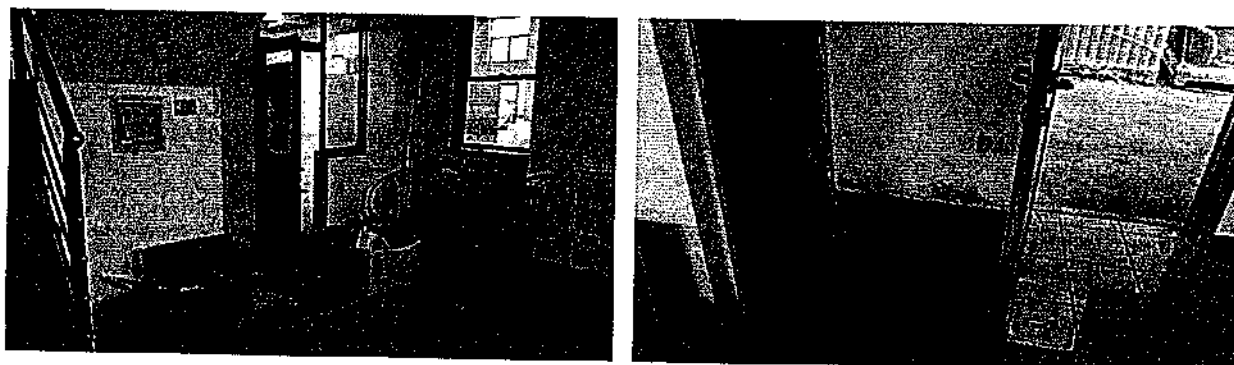


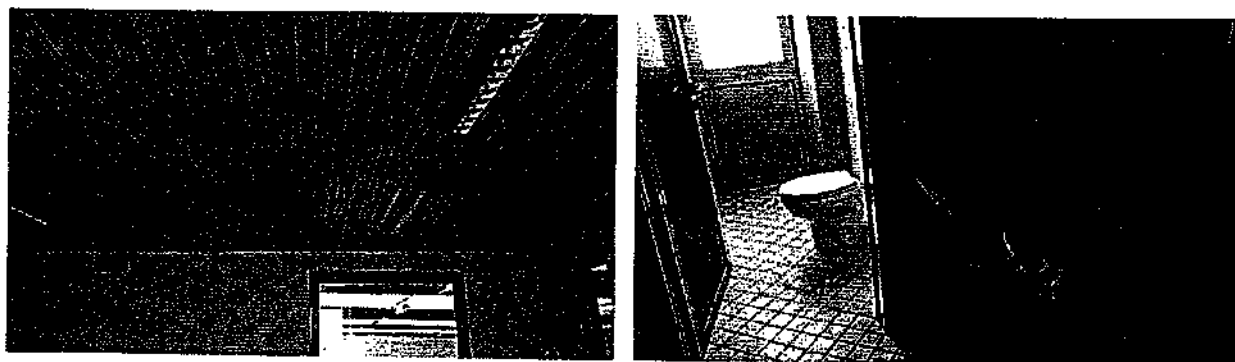
Le pareti internamente sono in parte intonacate e in parte prive di intonaco con elementi in calcestruzzo a vista. Il pavimento è realizzato in calcestruzzo liscio.

I serramenti sono principalmente in alluminio. Anche le porte interne sono per la maggior parte in alluminio e vetro. Il portone sezionale in alluminio di accesso carraio e le finestre risultano motorizzati.

Le pareti divisorie interne che delimitano i locali adibiti ad ufficio e i bagni sono per la maggior parte realizzate con muratura in blocchi. Gli uffici, che si sviluppano su due livelli, presentano pareti intonacate, pavimenti in piastrelle ceramiche e controsoffitti in alluminio. Le scale di collegamento interne agli uffici sono pavimentate anch'esse in piastrelle ceramiche e sono dotate di ringhiera in ferro verniciato.

I bagni e gli uffici sono principalmente pavimentati con piastrelle ceramiche. Nei bagni anche il rivestimento è realizzato in piastrelle.

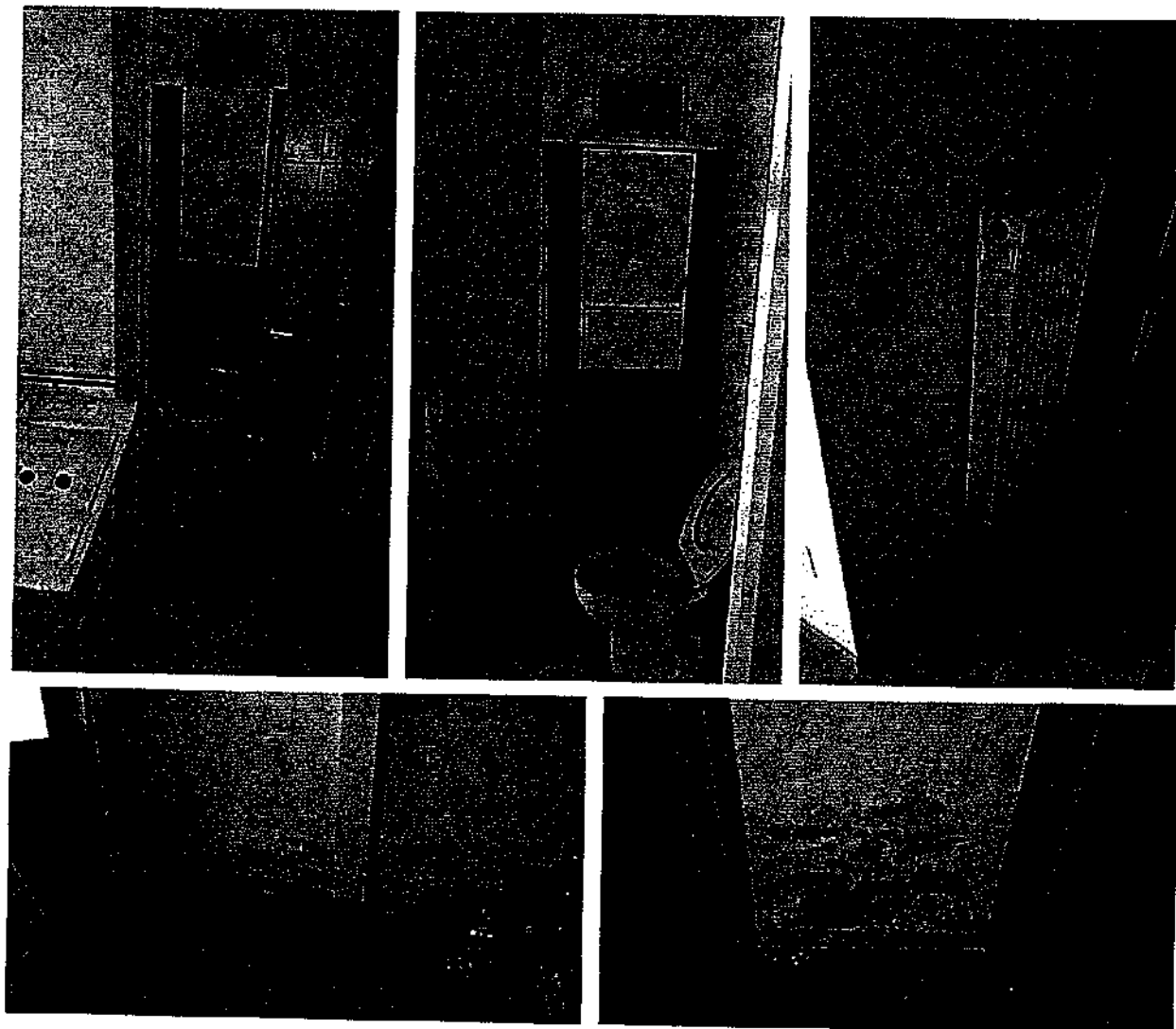




In merito agli impianti, si è rilevata la presenza di un impianto antincendio condominiale dotato di vasca di accumulo e sistema di pompaggio.

Per quanto riguarda invece gli impianti termoidraulici, sia nel corpo A che nel corpo B, è presente una caldaia collocata nel locale bagno e i vari uffici sono dotati di termosifoni.

I locali destinati a laboratorio, attualmente utilizzati a magazzino, non vengono riscaldati.



In numerose parti del fabbricato, principalmente in corrispondenza delle pareti in muratura, si è rilevata la presenza di fenomeni di umidità di risalita che causano lo scrostamento dell'intonaco.

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 in cemento. L'area verde comune è prevalentemente coltivata a prato.

In corrispondenza dell'angolo sud-est del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima, è presente una cabina elettrica comune al compendio immobiliare. Nella parte sud del mappale 52, in prossimità dell'edificio che insiste su di esso, è presente un'altra cabina comune al complesso immobiliare.

Alla data del sopralluogo, per quanto riguarda specificatamente gli immobili oggetto di valutazione, risultavano occupati con regolare contratto di locazione. All'interno erano presenti diversi arredi e oggetti vari, materiali e attrezzature, che si precisa non essere oggetto di stima del presente incarico.

Criticità

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 DISCRETO.

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. 22 – attestato certificazione energetica sub 3-5; vedasi allegato n. 23 – attestato certificazione energetica sub 4-7)

8 STORIA CATASTALE

8.1 DATI CATASTALI ATTUALI

Area all'interno di zona industriale ed artigianale

Catasto Terreni – Comune di Vedelago – foglio 25 – mappali 541, 542

- Superficie catastale complessiva di mq 14.502
- Confini lotto, in senso N. E. S. O.: mapp. 520, 327, 328, strada provinciale, mapp. 52, 327 salvo più recenti e/o precisi.

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

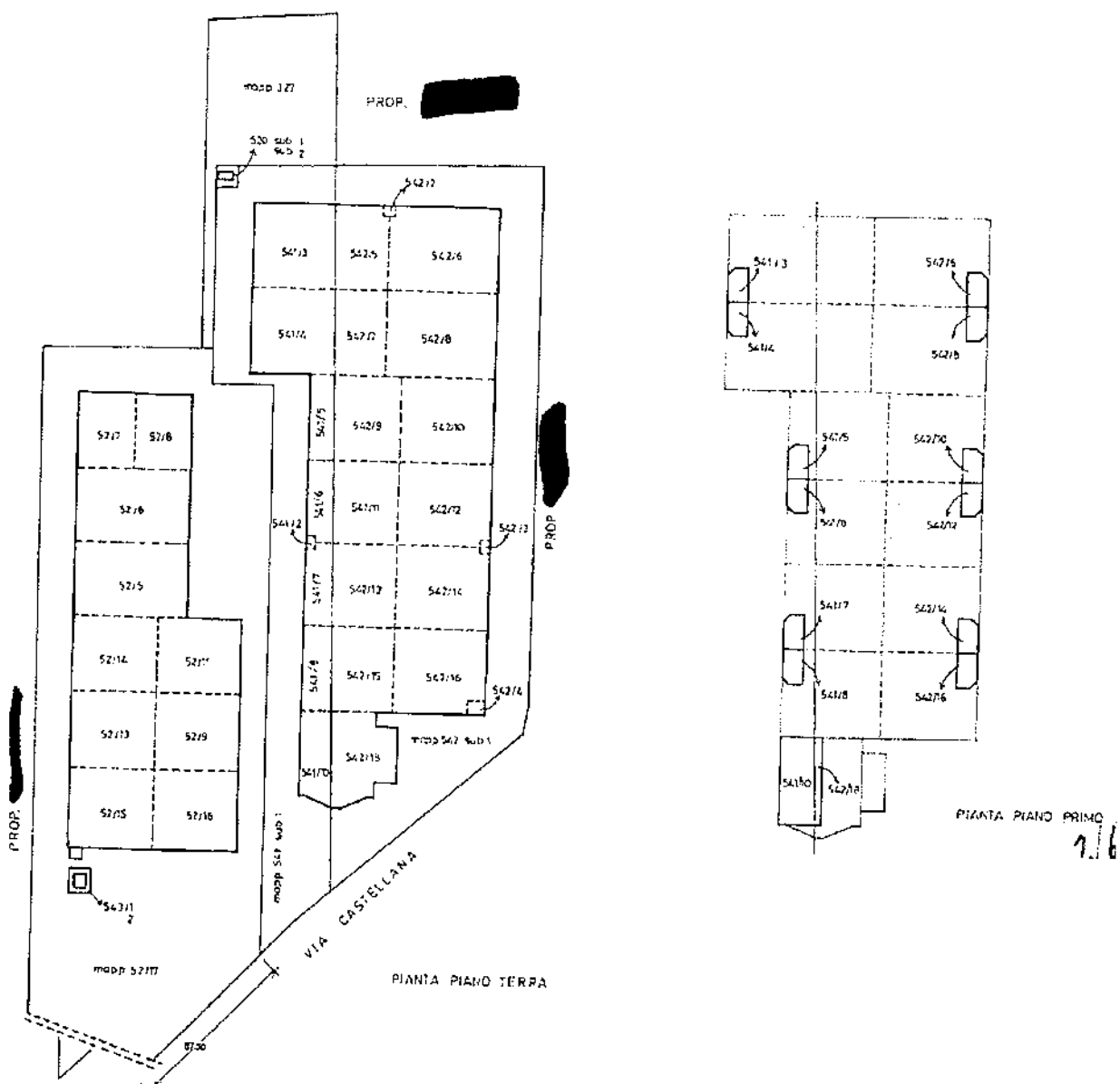


Porzioni di fabbricato ad uso artigianale

Piena proprietà per la quota di 1/1 intestata a [redacted]

società risulta intestataria dei seguenti immobili identificati presso il:

- Catasto Fabbricati, Comune di Veduggio (TV), sezione C, foglio 7:
 - mapp. 541 – sub 3 graffato mapp. 542 – sub 5 – cat. D/1 – rendita € 4.957,99 – via Castellana – piano T-1
 - mapp. 541 – sub 4 graffato mapp. 542 – sub 7 – cat. D/1 – rendita € 4.957,99 – via Castellana – piano T-1



(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 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 nelle planimetrie catastali non sono indicate le aperture di collegamento tra i subalterni relativi alle varie unità immobiliari.

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 SIRA S.P.A., con medesimo codice fiscale, per la quota di proprietà per 1505567/5000000. Dovrà essere pertanto regolarizzata l'intestazione catastale a nome di ██████████ 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 insistente sui m.n. 541, 542 sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni e/o concessioni:

- Concessione edilizia n. 47/91, Prot. n. 89/8469 del Comune di Vedelago, ANNULLATA e sostituita dalla Concessione edilizia n. 27/95 (vedasi allegato n. 13 – concessione edilizia 47/91 annullata);
- Domanda di concessione edilizia in data 06.10.1994, Prot. n. 17644 del Comune di Vedelago, per la costruzione di capannoni ad uso artigianale e commerciale, successivo DINIEGO SULLA RICHIESTA DI CONCESSIONE in data 10.01.1995 (vedasi allegato n. 14 – richiesta concessione e diniego anno 1995);
- Concessione edilizia n. 27/95 in data 08.06.1995, rilasciata dal Comune di Vedelago con Prot. n. 95/1381, per i lavori di costruzione di un capannone artigianale con 12 laboratori e una unità commerciale (vedasi allegato n. 15 – concessione edilizia 27/95);
- Concessione edilizia in variante n. 58/97 in data 28.03.1997, rilasciata dal Comune di Vedelago con Prot. n. 96/27555, per variante alla concessione n. 27/95 (vedasi allegato n. 17 – concessione edilizia variante 58/97);
- Denuncia di inizio attività edilizia in sanatoria presentata in data 14.01.1998, Prot. n. 862 del Comune di Vedelago, relativa all'unità commerciale m.n. 541 sub 10 graffato 542 sub 18 (vedasi allegato n. 19 – denuncia inizio attività prot. 862/98);
- Denuncia di inizio attività edilizia presentata in data 28.03.2001, Prot. n. 6312 del Comune di Vedelago, per modifiche interne per ricavo locale ad uso ripostiglio (vedasi allegato n. 20 – denuncia inizio attività prot. 6312/2001);
- Comunicazione in data 24.08.2001, Prot. 016938 del Comune di Vedelago, per cambio d'uso senza opere da commerciale ad artigianale su locale interno alla palestra sita in via Castellana;
- 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. 21 – 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. 16 – 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 n. 97/58 pratica n. 167/89 in data 01.08.1997, rilasciato dal Comune di Vedelago con Prot. n. 7189/97 (vedasi allegato n. 18 – agibilità 58/97);
- Dichiarazione di agibilità n. 98/2 in data 13.02.1998, a seguito dei lavori previsti dalla DIA del 14.01.1998 relativa all'unità commerciale individuata con mapp. 541 sub 10 e 542 sub 18.

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 541-542, 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 541 e la parte sud/ovest del mappale 542 ricadono all'interno dell'"Area a rischio Idraulico" (art. 87 NTO);
- La parte sud dei mappali è interessata da "Idrografia e fascia di rispetto" (art. 73 NTO);
- La parte ovest del mappale 541 è interessata da "Viabilità" (art. 64 NTO).

Zonizzazione Tav. 1.2:

- I mappali, eccetto la parte ovest del mappale 52 e la parte est del mappale 541, ricadono 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. d_c = distanza minima dai confini = 5,00 ml.
- e. d_s = distanza minima dalle strade = 10,00 ml.
- f. d_f = 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 (Ditto [REDACTED]), 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 fascia 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 l. O 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 Veduggio 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 ai 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 sostengano 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 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 alzate, 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, recependo 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.

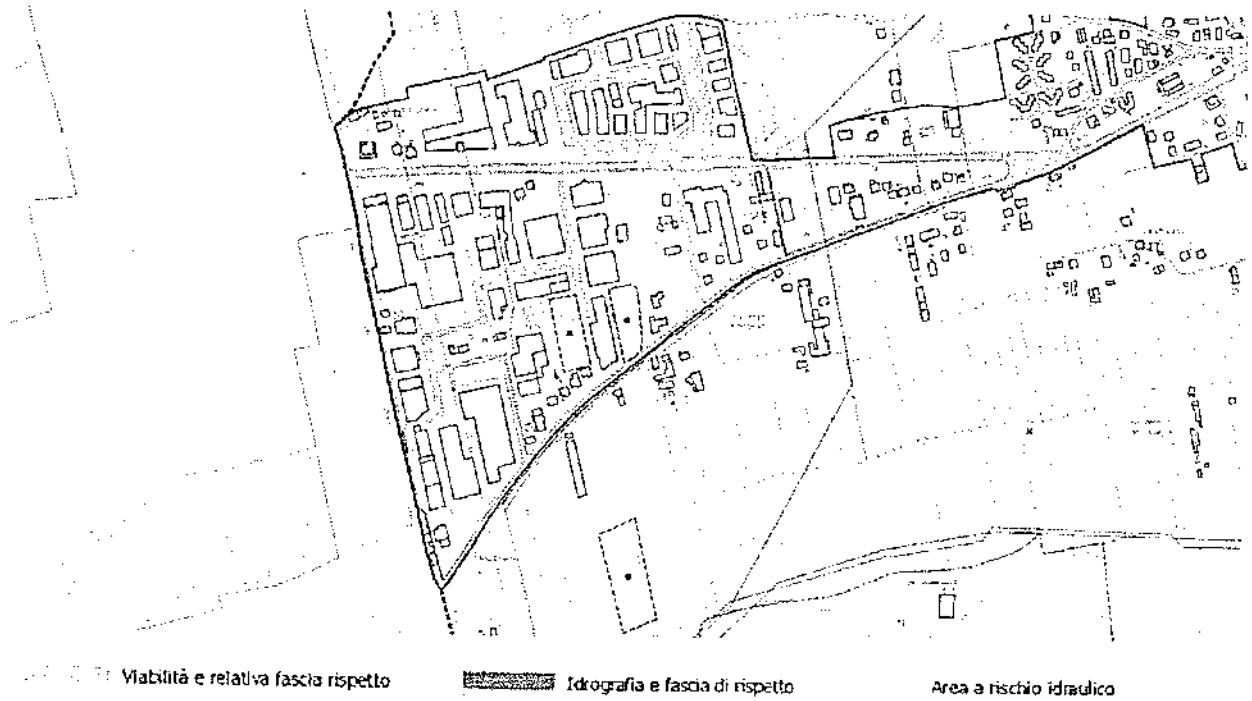
17. I parcheggi scoperti di nuova realizzazione su terreno dovranno essere realizzati con fondo permeabile.

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 PRTA. 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.

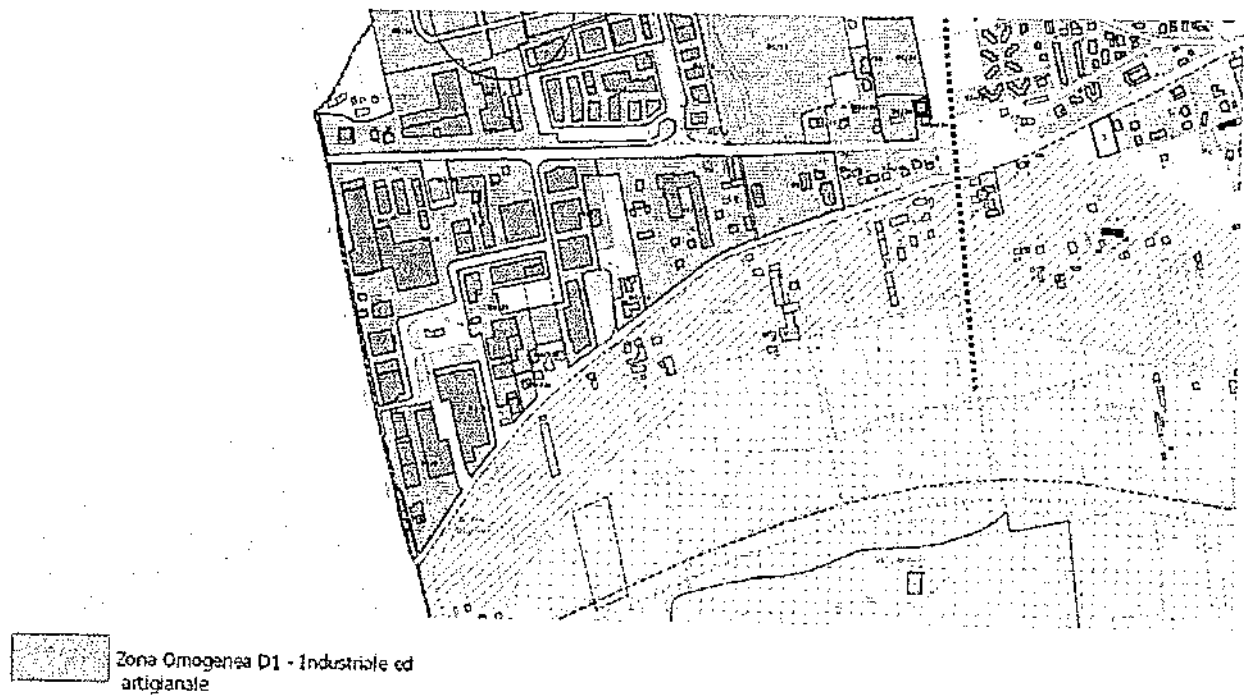
19. Il Consorzio di Bonifica Piave ha individuato alcune aree all'interno del territorio comunale che potrebbero essere destinate alla realizzazione di bacini di laminazione, al fine di ridurre le criticità idrauliche legate ad alcuni canali consortili. In particolare è stata individuata l'area della 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 Barocche 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, trova sufficiente 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 rileva la demolizione di alcune porzioni di pareti divisorie tra differenti unità immobiliari.

Le sopraelencate opere eseguite in difformità, dovranno essere regolarizzate o ripristinate. 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 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 determinazione dell'importo per la loro regolarizzazione, si quantifica la seguente spesa:

- circa € 2.000,00 – l'importo a corpo per il ripristino delle porzioni di pareti demolite per la realizzazione dei collegamenti tra diverse unità immobiliari.

Le spese per gli adeguamenti 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 il loro adeguamento con ripristino dei tratti mancanti di muratura divisoria.

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 viene stabilito il valore unitario di €/mq 260,00 per i laboratori artigianali e di €/mq 520,00 per i locali adibiti ad uffici. Il rapporto mercantile degli uffici, quindi, risulta essere pari a coefficiente 2,00 rispetto ai locali adibiti a laboratorio.

Per quanto riguarda il valore di comproprietà 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 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
corpo A - Laboratorio	mq 806,10	1,00	mq 806,10
corpo A - Uffici	mq 86,40	2,00	mq 172,80
corpo B - Laboratorio	mq 800,90	1,00	mq 800,90
corpo B - Uffici	mq 86,4	2,0	mq 172,80
Superficie commerciale complessiva			mq 1.952,60

10.2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

Determinazione del più probabile Valore ordinario di mercato

Considerate la superficie lorda pari a circa mq 1.779,80, la superficie commerciale degli immobili pari a mq 1.952,60, 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:

$$\text{Superficie Commerciale} \times \text{Valore unitario} = \text{Valore ordinario di mercato}$$

$$\text{mq } 1.952,60 \times \text{€}/\text{mq } 260,00 = \text{€ } 507.676,00 \text{ Valore ordinario di mercato}$$

Determinazione indicativa delle spese per adeguamenti

Da tale valore ordinario di mercato vengono decurtate le spese 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:

- Spese per ripristino delle porzioni di pareti demolite € 2.000,00

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 adeguamenti = Valore di Mercato

€ 507.676,00 – € 2.000,00 = € 505.676,00 Valore di Mercato

Arrotondando per eccesso, si definisce congruo il valore di mercato stimato in € 505.700,00 (euro cinquecentocinquemilasettecento/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 (rialutazione/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:

€ 505.700,00 - € 75.885,00 = € 429.815,00 e arrotondando per eccesso avremo:

Valore per vendita forzata dei beni € 430.000,00

10.4 GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ

Gli immobili di cui alla presente valutazione non presentano particolari motivi di appetibilità commerciale in quanto risultano attualmente locati e si rileva che nel mercato risultano invenduti numerosi immobili a destinazione laboratorio.

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: si. Alla data del sopralluogo avvenuto il giorno 08.02.2017, le unità immobiliari risultavano locate alla ditta EURONE s.r.l., con contratto di locazione del 02.11.2016.

Il contratto era stato stipulato per la durata di anni sei dal 01.11.2016 al 31.10.2022. Per quanto riguarda il rinnovo si riporta quanto contenuto nel contratto di locazione: *"La locazione avrà durata di anni 6 (Sei) con inizio dal 01.11.2016 e verrà, pertanto, a scadere il 31.10.2022 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. 24 – contratto di locazione).

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 Sira SRL 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. 26 – 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. 27 – 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. 541 sub 4 graffato mapp. 542 sub 7, mapp. 541 sub 3 graffato mapp. 542 sub 5 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. 541 sub 4 graffato mapp. 542 sub 7, mapp. 541 sub 3 graffato mapp. 542 sub 5 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. 541 sub 4 graffato mapp. 542 sub 7, mapp. 541 sub 3 graffato mapp. 542 sub 5 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, oltre ad altri immobili; a favore di [REDACTED], Codice Fiscale [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. 541 sub 4 graffato mapp. 542 sub 7, mapp. 541 sub 3 graffato mapp. 542 sub 5 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. 541 sub 4 graffato mapp. 542 sub 7, mapp. 541 sub 3 graffato mapp. 542 sub 5 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, oltre ad altri immobili; a favore di [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 contro 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 per servitù di elettrodotto, a favore di ENEL SPA relative 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, considerato che le due unità immobiliari sono locate alla stessa ditta, 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.

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

Composizione e valore

Trattasi di unità immobiliari costituite da opifici ricadenti urbanisticamente in zona "Industriale ed Artigianale", aventi una superficie lorda totale di circa superficie lorda mq 1.779,80 e una superficie commerciale totale di circa mq 1.952,60, comprendenti porzioni di capannone ad uso artigianale.

Gli immobili risultano così identificati:

- Catasto Fabbricati, Comune di Vedelago (TV), sezione C, foglio 7:
 - mapp. 541 – sub 3 graffato mapp. 542 – sub 5 – cat. D/1 – rendita € 4.957,99 – via Castellana – piano T-1
 - mapp. 541 – sub 4 graffato mapp. 542 – sub 7 – cat. D/1 – rendita € 4.957,99 – via Castellana – piano T-1

(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 132,44/1000 relativi alle unità immobiliari ubicate sui mappali 541 e 542, 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. 541 – sub 3 graffato mapp. 542 – sub 5: 66,34/1000

mapp. 541 – sub 4 graffato mapp. 542 – sub 7: 66,10/1000

Il valore di mercato è stato valutato pari ad € 505.700,00 (diconsi euro cinquecentocinquemilasettecento/00).

Il valore di vendita forzata è stato valutato pari ad € 430.000,00 (diconsi euro quattrocentotrentamila/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 47/91 annullata;
Allegato n° 14	richiesta concessione edilizia e diniego anno 1995;
Allegato n° 15	concessione edilizia 27/95;
Allegato n° 16	denuncia inizio attività cabina elettrica prot. 19845/96;
Allegato n° 17	concessione edilizia 58/97;
Allegato n° 18	agibilità 58/97;
Allegato n° 19	denuncia inizio attività prot. 862/98;
Allegato n° 20	denuncia inizio attività prot. 6312/2001;
Allegato n° 21	denuncia inizio attività prot. 516/2010;

- Allegato n° 22** **attestato certificazione energetica sub 3-5;**
- Allegato n° 23** **attestato certificazione energetica sub 4-7;**
- Allegato n° 24** **contratto di locazione;**
- Allegato n° 25** **regolamento condominiale;**
- Allegato n° 26** **servitù di elettrodotto anno 1997;**
- Allegato n° 27** **atto cessione gratuita anno 2001;**
- Allegato n° 28** **comunicazione accesso atti ufficio tecnico di Vedelago.**

Marostica, li 14 agosto 2017

Geom. Gaetano Bortolomiol

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° 4

Immobili siti in Comune di Vedelago (TV), viale Trieste

Terreno in zona agricola non integra

Marostica, 14 agosto 2017

Esperto stimatore: **Geom. Gaetano Bortolomiol**

1 INDICE

1	Indice	2
2	Scheda sintetica e indice	3
3	Sovrapposizione di mappa catastale e 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	14
9	Regolarità urbanistica	16
10	Valore e vendibilità	24
11	Stato di possesso	29
12	Vincoli e oneri	30
13	Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	32
14	Lotti	34
15	Osservazioni finali	35
16	Allegati	36

2 SCHEDA SINTETICA E INDICE

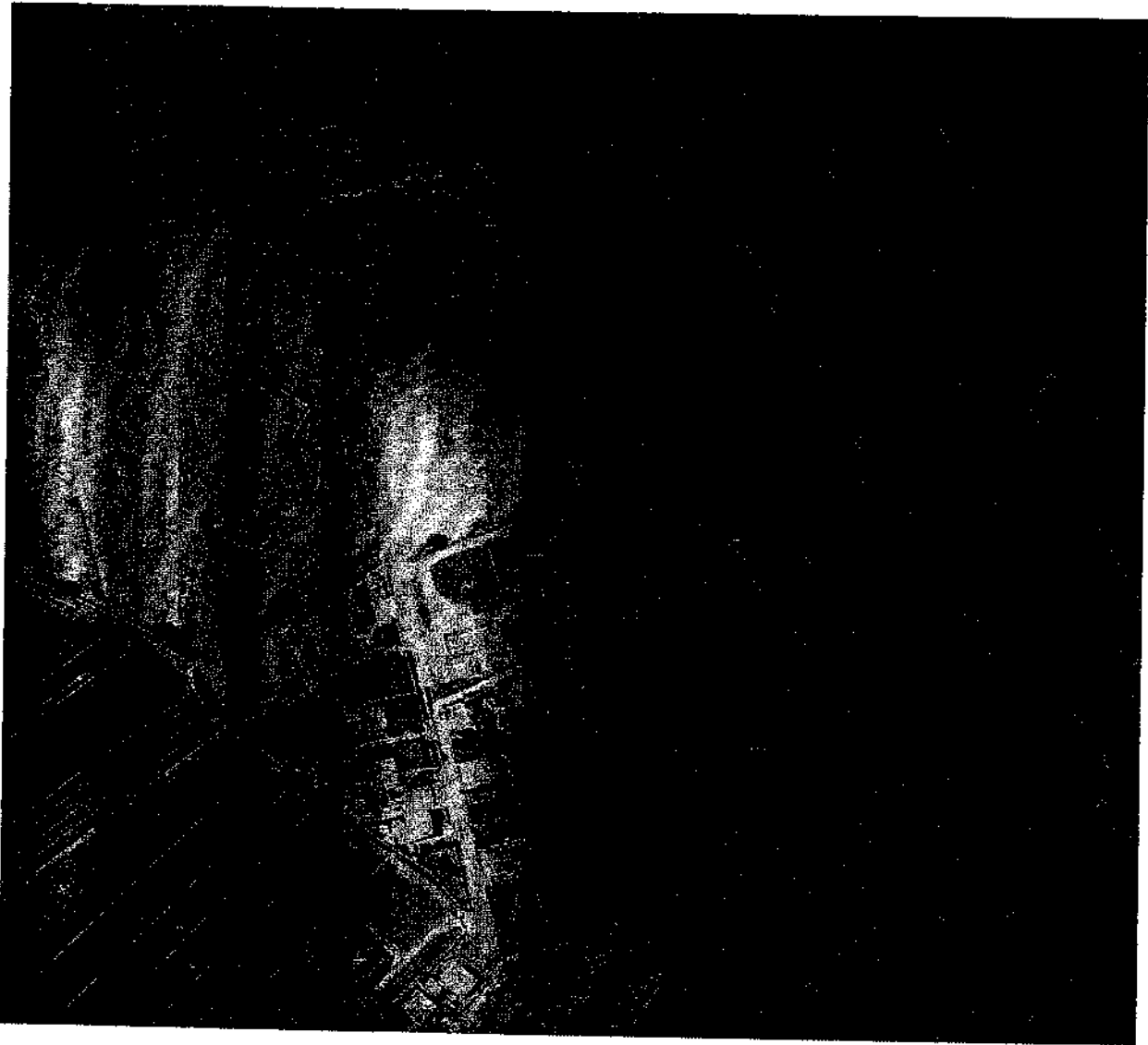
FALLIMENTO n° 261/2016 del 29.12.2016

[REDACTED]

RIFERIMENTO	DESCRIZIONE	PAGINA
Diritto	piena proprietà per la quota di 1/1	Pagina 9
Bene	terreno ricadente in z.t.o. "Agricola non integra", in parte all'interno della "Fascia Tampone" e in parte all'interno del "Corridoio ecologico principale", superficie catastale mq 49.271,00	Pagina 12
Ubicazione	Vedelago (TV), viale Trieste	Pagina 12
Stato	scarso	Pagina 13
Lotti	no	Pagina 34
Dati Catastali attuali	Catasto Terreni, Comune di Vedelago (TV), foglio 39: mapp. 332 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 6.040 mapp. 488 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 1.016 mapp. 489 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 633 mapp. 491 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 3.457 mapp. 492 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 224 mapp. 493 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 11 mapp. 494 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 29.730 mapp. 495 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 3.136 mapp. 496 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 24 mapp. 497 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 3.926 mapp. 498 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 1.074	Pagina 14
Irregolarità/abusi	no	Pagina 12
Valore di stima	valore mercato € 394.200,00 valore vendita forzata € 335.000,00	Pagina 27
Vendibilità	scarsa	Pagina 28
Motivo	richiesta limitata per beni simili in quanto momento di stasi del mercato immobiliare	Pagina 28
Pubblicità	agenzie e operatori immobiliari del luogo	Pagina 28
Occupazione	non occupati al momento del sopralluogo il giorno 08.02.2017	Pagina 29

Titolo di occupazione	proprietà	Pagina 29
Vincoli e oneri	gli immobili verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano	Pagina 30
Varie	in fase di cessione dei terreni, essendo stata modificata la posizione della servitù in seguito al frazionamento del terreno su cui era stata costituita, sarà necessario "ridefinire" la servitù costituita con l'atto del Notaio Enrico Fumo di Treviso in data 29 dicembre 1998, repertorio n.ro 80725	Pagina 30
APE	no, non necessario trattandosi di terreno	Pagina 13

3 SOVRAPPOSIZIONE DI MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO



(Vedasi allegato n. 4 – sovrapposizione di mappa catastale e 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 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.

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 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 Terreni, Comune di Vedelago (TV), foglio 39:
 - mapp. 332 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 6.040
 - mapp. 488 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 1.016
 - mapp. 489 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 633
 - mapp. 491 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 3.457
 - mapp. 492 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 224
 - mapp. 493 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 11
 - mapp. 494 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 29.730
 - mapp. 495 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 3.136
 - mapp. 496 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 24
 - mapp. 497 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 3.926
 - mapp. 498 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 1.074

Gli immobili sono pervenuti alla società *“a corpo con tutti – dell’immobile in oggetto – i diritti, le azioni, ragioni, servitù attive e passive esistenti, se ed in quanto legalmente costituite, adiacenze, pertinenze ed accessori, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova”*.

7.2 TITOLI DI ACQUISTO

1. Atto di cessione di diritti immobiliari in data 04.03.2009, Rep. 97.604, Racc. 37.057 del Notaio Dott. Enrico Fumo di Treviso, registrato a Treviso il 04.03.2009 al n. 3.599 serie 1T, ivi trascritto il 05.03.2009 ai n.ri R.G. 7.701, R.P. 4.786, con cui i Sig.ri [REDACTED] cedono la quota di 9/10 dell’immobile identificato in Comune di Vedelago, Catasto Terreni, foglio 39, mappale 332. Con il medesimo atto la Sig. [REDACTED] rinunciava al diritto di prelazione per l’acquisto del fondo suddetto ai sensi della legge n. 817 del 14 agosto 1971.

(Vedasi allegato n. 9 – atto di provenienza 04.03.2009)

2. Atto di compravendita in data 10.04.2009, Rep. n. 97.729, Racc. n. 37.133 del Notaio Dott. Enrico Fumo di Treviso, registrato a Treviso il 15.04.2009 al n. 6.298 serie 1T, ivi trascritto il 15.04.2009 ai n.ri R.G. 13.552, R.P. 8.276, con cui la Sig. [redacted] trasferiva il diritto di piena proprietà alla società [redacted] degli immobili identificati in Comune di Vedelago, Catasto Terreni, foglio 39, mappali 488-489-490-491-492-493-494-495-496-497-498. Parte cedente: [redacted]

Con il medesimo atto i Sig.ri [redacted] [redacted] rinunciavano al diritto di prelazione per l'acquisto dei fondi suddetti ai sensi della legge n. 817 del 14 agosto 1971.

(Vedasi allegato n. 10 – atto di provenienza 10.04.2009)

3. Atto di compravendita in data 31.08.2009, Rep. n. 98.104, Racc. n. 37.398 del Notaio Dott. Enrico Fumo di Treviso, registrato a Treviso il 01.09.2009 al n. 15.590, ivi trascritto il 02.09.2009 ai n.ri R.G. 33.534, R.P. 20.506, con cui veniva compravenduta la quota di 1/10 del terreno identificato in Comune di Vedelago, Catasto Terreni, foglio 39, mappale 332. Parte venditrice: [redacted]

Con il medesimo atto la Sig. [redacted] rinunciava al diritto di prelazione per l'acquisto del fondo suddetto ai sensi della legge n. 817 del 14 agosto 1971.

(Vedasi allegato n. 11 – atto di provenienza 31.08.2009)

7.3 ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI

Precisazioni catastali:

1. Gli attuali mappali 488-489 sono derivati dal frazionamento e soppressione dell'originario mapp. 127.
2. Gli attuali mappali 491-492-493 sono derivati dal frazionamento e soppressione dell'originario mapp. 226.
3. Gli attuali mappali 494-495-496 sono derivati dal frazionamento e soppressione dell'originario mapp. 451.
4. Gli attuali mappali 497-498 sono derivati dal frazionamento e soppressione dell'originario mapp. 457.

Catasto Terreni, Comune di Vedelago (TV), foglio 39, mapp. 332

Precedentemente in ditta a:

1. [redacted] per la quota di 1/10 giusta successione legittima in morte della madre [redacted] denuncia n. 1 vol. 243 presentata all'Ufficio del Registro di Castelfranco in data 31.07.2009.
2. [redacted] per la quota di 5/10 in virtù di giusti e legittimi titoli ultranovennali e per la quota di 1/10 giusta successione legittima in

morte del fratello [redacted] ivi [redacted] denuncia n. 97 vol. 148 presentata all'Ufficio del Registro di Castel Franco Veneto in data 20.02.1984, trascritta a Treviso il 22.02.1984 ai n.ri 4897/4150.

3. [redacted]
[redacted]
[redacted] per la quota di 1/10 indiviso ciascuna, giusta successione legittima in morte del fratello [redacted] ivi deceduto il [redacted] denuncia n. 97 vol. 148 presentata all'Ufficio del Registro di Castel Franco Veneto in data 20.02.1984, trascritta a Treviso il 22.02.1984 ai n.ri R.G. 4897, R.P. 4150.

Catasto Terreni, Comune di Vedelago (TV), foglio 39, mapp. 488-489-491-492-493-494-495-496-497-498.

Precedentemente in ditta a:

1. [redacted], giusto:
 - mapp. 488-489-490-493-494-495: atto di compravendita in data 29.06.1993, Rep. 109.871 del Notaio Battista Parolin di Montebelluna (TV), registrato a Montebelluna il 19.07.1993 al n. 1.737 serie 1V pubblici, trascritto a Treviso il 23.07.1993 ai n.ri R.G. 18.657, R.P. 14070.
 - mapp. 491-492-496-497-498: atto di compravendita in data 29.12.1998, Rep. 80725/25562 del Notaio Dott. Enrico Fumo di Treviso, registrato a Treviso il 12.01.1999 al n. 370/V pubblici, ivi trascritto il 07.01.1999 ai n.ri R.G. 333, R.P. 267.
2. [redacted] giusto:
 - mapp.491-492-493: atto di compravendita in data 09.06.1987, Rep. 32.133 Racc. 730 del Notaio Salvatore Dott. Romano di Treviso, registrato a Treviso il 26.06.1987 al n. 503 pubblici, ivi trascritto il 23.06.1987 ai n.ri R.G. 15.327 R.P. 11.539.
 - mapp. 496: atto di compravendita in data 29.06.1987, Rep. 84.647 del Notaio Battista Parolin di Montebelluna, registrato a Montebelluna il 20.07.1987 al n. 449 pubblici, trascritto a Treviso il 27.07.1987 ai n.ri R.G. 18467 R.P. 13962.
 - mapp. 497-498: atto di compravendita in data 13.09.1988, Rep. 90.249 del Notaio Battista Parolin di Montebelluna, registrato a Montebelluna il 03.10.1988 al n. 2195 pubblici, trascritto a Treviso il 29.09.1988 ai n.ri R.G. 26287 R.P. 20370.

7.4 BENE E UBICAZIONE

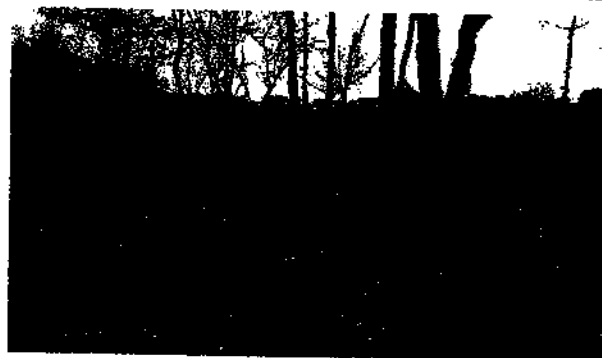
Gli immobili sono ubicati in Comune di Vedelago (TV), in località Fossalunga, in prossimità di viale Trieste. Trattasi di terreni ricadenti urbanisticamente parte in zona "Agricola non integra", parte all'interno della "Fascia Tampone", parte all'interno del "Corridoio ecologico principale".

I beni hanno una superficie catastale totale di mq 49.271,00. Sono ubicati in prossimità di viale Trieste, ma non godono di un accesso diretto alla strada.

7.5 DESCRIZIONE

Gli immobili sono ubicati in Comune di Vedelago (TV), in località Fossalunga, lungo viale Trieste, a circa km 3,8 dal centro di Vedelago, km 16 da Treviso, km 32 da Bassano del Grappa, km 45 da Padova e km 47 da Vicenza.

L'accesso al terreno avviene dalla strada pubblica di viale Trieste, attraverso un'area intestata alla medesima società e attraverso un'ulteriore stradina di passaggio di proprietà di terzi, che immette nella capezzagna che interseca il terreno oggetto di valutazione. Il bene consiste in un terreno pianeggiante di forma irregolare che attualmente risulta per la maggior parte incolto e per la minor parte coltivato a pioppeto. Nel terreno sono presenti canalette di irrigazione in terra, costituite in parte da tubi interrati in calcestruzzo. I terreni risultano parzialmente circoscritti da capezzagne a cavallo dei confini tra i diversi mappali, anche di proprietà di terzi utilizzatori. Lungo il confine ovest del mappale 489 è presente un tratto di recinzione costituita da muro in calcestruzzo con sovrastante rete metallica.



Alla data del sopralluogo, per quanto riguarda specificatamente gli immobili oggetto di valutazione, gli stessi non risultavano occupati da persone.

Il grado di manutenzione e conservazione complessivo è scarso, tenuto in considerazione che i terreni risultano per la maggior parte incolti.

Criticità

Al momento del sopralluogo, avvenuto il giorno 08.02.2017, i terreni risultavano principalmente incolti.

Si evidenzia che in caso di vendita separata del lotto n. 4 e del lotto n. 5 sarà opportuno costituire una servitù di passaggio sui mappali 1038-1108-1106-1104, ridefinendo la servitù costituita con atto del Notaio Enrico Fumo di Treviso in data 29.12.1998, Rep. 80.725.

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

Trattandosi di terreno, la certificazione energetica non è necessaria.

8 STORIA CATASTALE

8.1 DATI CATASTALI ATTUALI

Area in zona agricola non integra.

Catasto Terreni – Comune di Vedelago – foglio 39 – mappali 332, 488, 489, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498

- Superficie catastale complessiva di mq 49.271,00
- Confini lotto, in senso N. E. S. O.: mapp. 487, 490, 552, 128, 450, 129, 146, 365, 150, 158, 159, 1016, 1100, 1099, 326, 325, 547, 548, 1105 (ex 259/b), 1104 (ex 259/a), salvo più recenti e/o precisi.

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



Terreno

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

- Catasto Terreni, Comune di Vedelago (TV), foglio 39:
 - mapp. 332 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 6.040 – R.D. € 51,47 – R.A. € 34,31
 - mapp. 488 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 1.016 – R.D. € 8,66 – R.A. € 5,77
 - mapp. 489 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 633 – R.D. € 5,39 – R.A. € 3,60
 - mapp. 491 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 3.457 – R.D. € 29,46 – R.A. € 19,64
 - mapp. 492 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 224 – R.D. € 1,91 – R.A. € 1,27
 - mapp. 493 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 11 – R.D. € 0,09 – R.A. € 0,06
 - mapp. 494 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 29.730 – R.D. € 253,35 – R.A. € 168,90
 - mapp. 495 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 3.136 – R.D. € 26,72 – R.A. € 17,82
 - mapp. 496 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 24 – R.D. € 0,20 – R.A. € 0,14
 - mapp. 497 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 3.926 – R.D. € 33,46 – R.A. € 22,30
 - mapp. 498 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 1.074 – R.D. € 9,15 – R.A. € 6,10

(Vedasi allegato n. 2 – visure catastali)

Giudizio di regolarità/pratiche di aggiornamento atti catastali

Non essendo stati effettuati rilievi metrici in loco, nulla si può esprimere in merito.

Sovrapposizione di mappa catastale e ortofoto

Dalla sovrapposizione fra la mappa catastale e l'ortofoto della zona dove sono ubicati i beni immobili oggetto di valutazione, si riscontra una scarsa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella documentazione catastale.

Si relaziona che lo scrivente non ha effettuato rilievi metrici e/o topografici in loco.

Si precisa che parte delle inesattezze visibili nella sovrapposizione, derivano anche dalle alterazioni e distorsioni proprie in fase di generazione sia della mappa catastale che dell'ortofoto.

(Vedasi allegato n. 4 – sovrapposizione di mappa catastale e ortofoto).

9 REGOLARITÀ URBANISTICA

9.1 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 i terreni censiti catastalmente nel Comune di Vedelago, foglio 39, mappali 332, 488, 489, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497 e 498 rispetto al P.I. vigente:

Vincoli Tav. 1.1:

- il mappale 489 è interessato da "Idrografia e fascia di rispetto" (art. 73 NTO);
- Tutti i mappali eccetto la parte sud dei mappali 494 e 495 ricadono all'interno "Fascia di rispetto aeroportuale 07" (art. 68 NTO);
- La parte sud dei mappali 494 e 495 ricadono all'interno "Fascia di rispetto aeroportuale 09" (art. 68 NTO).

Rispetto alla ripubblicazione del P.I. a seguito DCC n. 66 del 19.12.2016:

Zonizzazione Tav. 1.2:

- I mappali 494, 493, 489, 488, 491, 492, 496, 495, 498, 497, 332 ricadono in zona "Agricola non integra" (Art. 39 NTO);
- I mappali 493, 489, 488, 491, 492, 496, la porzione centro nord dei mappali 494 e 495 e il mappale 332, esclusa la parte sud/est ricadono all'interno della "Fascia Tampone" (art. 80 NTO);
- I mappali 498, 497, la parte centro sud dei mappali 494 e 495 e la parte sud/est del mappale 332 ricadono all'interno del "Corridoio ecologico principale" (art. 80 NTO).

Per quanto riguarda la zona "Agricola non integra" le Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi vigente prevedono:

Articolo 39 - Zone Agricole

1. Il territorio agricolo comprende le aree poste oltre il limite delle aree urbanizzabili e destinate prevalentemente all'attività produttiva di tipo primario; in tali aree l'edificazione è regolamentata dal Titolo

V – “Tutela ed edificabilità del territorio agricolo” della Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e dal Provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell’art. 50 comma 1 lett. d) L.r. 11/2004 smi.

2. Gli interventi in tali zone dovranno tendere, oltre che al rispetto delle finalità di cui alla predetta L.r. 11/2004, alla tutela ed alla salvaguardia:

- a. del sistema idrogeologico;
- b. del paesaggio agricolo;
- c. dei valori storici, artistici ed ambientali;
- d. dell’equilibrio ecologico.

3. Ai sensi dell’art. 44 della L.r. 11/2004 nelle zone agricole sono ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell’attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell’articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3, della L.r. 11/2004, sulla base di un piano aziendale ed esclusivamente all’imprenditore agricolo titolare di un’azienda agricola in possesso dei requisiti minimi e con le deroghe di cui al comma 2 e segg. del citato art. 44.

4. In recepimento delle indicazioni degli articoli 43 e 44 del PAT e in ottemperanza al PTCP di Treviso, il PI classifica il territorio agricolo nelle seguenti zone:

- a. zone agricole integre;
- b. zone agricole non integre.

5. Il PI individua quali zone agricole integre le aree pertinenti al contesto figurativo di Villa Emo e di Villa Correr, l’ambito agricolo adiacente e quello compreso all’interno della perimetrazione del Parco del Sile, di cui all’art. 12 della L.r. 8/1991 e le aree agricole non occupate in tutto od in parte da preesistenze edificatorie, da tutelare sotto il profilo paesaggistico e ambientale.

6. Nelle zone agricole integre non è ammessa la realizzazione di discariche o di depositi di materiali non agricoli; è favorita ed incentivata prioritariamente la demolizione dei manufatti esistenti previo riconoscimento di credito edilizio.

7. Nelle zone agricole integre sono ammessi solamente gli interventi di cui alle successive lettere A e B oltre all’ampliamento e alla costruzione di strutture agricolo-produttive, previo Piano Aziendale, in presenza di un insediamento esistente ed entro ml. 50 dal fabbricato più vicino nel rispetto delle restante normativa in materia; qualora nel fondo di proprietà siano presenti elementi di degrado o volumi dismessi gli incrementi delle volumetrie esistenti dovranno essere prioritariamente realizzate mediante crediti edilizi derivanti dalla demolizione di tali immobili, con il ripristino del relativo sedime; i progetti dovranno comprendere anche le sistemazioni agrarie dei fondi di pertinenza evidenziando il mantenimento e/o il ripristino degli elementi colturali e paesaggistici tipici del luogo (assetti colturali tradizionali, fossi, siepi, filari, ecc).

8. Nelle zone agricole non integre si applicano le disposizioni contenute nel presente articolo e qualunque nuova costruzione, ad esclusione degli allevamenti zootecnici, deve essere ubicata nel punto più vicino ai nuclei o centri rurali e comunque rispettando la distanza massima di ml. 100 dal fabbricato più vicino.

9. Nelle zone agricole, per i fabbricati residenziali esistenti o ammissibili ai sensi del presente articolo, è sempre ammessa la realizzazione di agriturismi nei limiti e ai sensi della L.r. 28/2012.

10. Nelle zone agricole è ammessa la realizzazione di impianti per la produzione di energia alimentati da biogas e da biomasse ad esclusione delle aree e dei siti non idonei di cui all'allegato A alla DCR 38/2013, nel rispetto delle distanze di cui al punto 10 della DGR 856/2012 e di un'altezza massima pari a 7,50 metri.

Per quanto riguarda la "Fascia di rispetto aeroportuale 09" le Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi vigente prevedono:

Articolo 68 - Fasce di Rispetto Aeroportuale

1. Le fasce di rispetto aeroportuali sono destinate al mantenimento ed all'ampliamento degli impianti e relativi servizi esistenti.

2. Relativamente alle fasce di rispetto dell'aeroporto sono individuate le seguenti zone, riportate in Tavola 1.1 "carta dei vincoli" del PI, con le relative disposizioni:

a. aree n° 10: nella zona non possono essere costituiti ostacoli di qualsiasi altezza;

b. aree n° 9: nella zona è fatto divieto di costituire ostacoli che, rispetto al livello del corrispondente tratto di perimetro dell'Aeroporto, non superino l'altezza di 1 metro ogni 7 metri di distanza dal perimetro stesso;

c. aree n° 8: nella zona non possono essere costituiti ostacoli che superino la quota s.l.m. di m 41,70, corrispondente al livello medio dei tratti di perimetro aeroportuale sulla direttrice di atterraggio Ovest, aumentata di 1 metro per ogni 50 metri di distanza dal perimetro stesso; nessun ostacolo dovrà comunque superare la quota s.l.m. di 42,00m – corrispondente al livello medio dell'aeroporto – aumentata di m 45 ($m42 + m 45 = m. 87 \text{ slm}$);

d. aree n° 7: nella zona nessun ostacolo dovrà comunque superare la quota slm di 42,00m – corrispondente al livello medio dell'Aeroporto – aumentata di m 45 ($m 42 + m 45 = m87 \text{ slm}$).

Per quanto riguarda l'area interessata da "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 ai 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 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 ricadente all'interno della "Fascia Tampone" e del "Corridoio ecologico principale" le Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi vigente prevedono:

Articolo 80 – Rete ecologica

RETE NATURA 2000

- 1. Il territorio comunale è interessato dalla presenza del Sito di Importanza Comunitaria (SIC) IT3240028 "Fiume Sile dalle sorgenti a Treviso ovest" e Zona di Protezione Speciale (ZPS) IT3240011 "Sile: sorgenti, paludi di morgano e s. cristino" appartenente alla Rete Natura 2000.*
- 2. Ai fini della salvaguardia e gestione dei Siti appartenenti alla Rete Natura 2000, si richiamano le disposizioni comunitarie, nazionali e regionali vigenti, ivi incluse le misure di conservazione e le disposizioni in ordine alle procedure di VinCA.*

(omissis)

CORRIDOIO ECOLOGICO

- 32. L'individuazione dei corridoi ecologici in tav. 2 – "carta della zonizzazione territoriale" è areale per i corridoi principali e lineare per i corridoi secondari e le connessioni verdi.*
- 33. Fatta salva e sovraordinata la normativa riguardante i corsi d'acqua e le fasce di rispetto di cui ai R.D. 523/1904 e R.D. 368/1904 ed eventuali prescrizioni derivanti dal Consorzio di Bonifica e Genio Civile competenti, va assicurata la conservazione di tali elementi di connessione ecologica e favorito il potenziamento e la ricomposizione, garantendone la continuità ed il miglioramento delle componenti biotiche. Nei tratti di interruzione dei corridoi dovrà essere favorita la riconnessione con operazioni di riforestazione, o nel caso di interruzioni determinate da insediamenti urbani, attraverso l'introduzione di elementi di seminaturalità.*
- 34. All'interno dei corridoi ecologici principali qualsiasi intervento volto al miglioramento fondiario o alle sistemazioni agrarie dovrà essere accompagnato da VinCA in prossimità di SIC/ZPS o ad analisi di*

compatibilità ambientale in prossimità di corridoi ecologici e/o altre aree naturalistiche ed attuato assicurando il mantenimento e l'incremento di siepi, macchie boscate, filari alberati, contenendo le pratiche colturali maggiormente impattanti.

35. In tali strutture ecologiche è fatto divieto di:

- a. ridurre gli apparati boschivi e l'espianto delle siepi;
- b. illuminare i sentieri a distanza superiore a 500 metri dal perimetro dei centri abitati, ed a 200 metri dalle case sparse e dai nuclei abitati;
- c. formare nuovi sentieri ad eccezione di quelli legati alla valorizzazione delle risorse territoriali;
- d. realizzare nuove edificazioni sparse;
- e. realizzare coltivazioni in serra fissa di qualsiasi genere;

36. Per tali strutture ecologiche, esternamente alle aree già edificate o delle aree ove è prevista espansione insediativa, è consentito operare i seguenti interventi:

- a. effettuare operazioni di riconnessione di parti discontinue della rete ecologica attraverso la messa a dimora di elementi di naturalità e seminaturalità;
- b. dotazione delle strade esistenti o di nuova previsione di sistemi per l'attraversamento della fauna;
- c. riqualificazione degli ecosistemi esistenti in riferimento ai criteri di conservazione degli habitat;
- d. interventi forestali tesi al miglioramento delle formazioni boschive che prevedano la progressiva sostituzione delle specie alloctone;
- e. interventi per il mantenimento dei pascoli e delle praterie naturali;
- f. interventi di ingegneria naturalistica finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico.

FASCIA TAMPONE

37. Le fasce tampone sono finalizzate alla mitigazione e riduzione degli impatti derivanti dalle infrastrutture del territorio, dagli insediamenti e dalle attività umane, ivi incluse le pratiche agricole. A tal fine qualsiasi intervento volto al miglioramento fondiario o alle sistemazioni agrarie dovrà essere accompagnato da VinCA in prossimità di SIC/ZPS o ad analisi di compatibilità ambientale in prossimità di corridoi ecologici e/o altre aree naturalistiche ed attuato assicurando il mantenimento e l'incremento di siepi, macchie boscate, filari alberati, contenendo le pratiche colturali maggiormente impattanti.

38. Le nuove infrastrutture e gli interventi sulle esistenti, se non soggette a VIA, sono subordinate a verifica di compatibilità ambientale con individuazione di mitigazioni e/o compensazioni ambientali.

39. Per tali strutture ecologiche è fatto divieto:

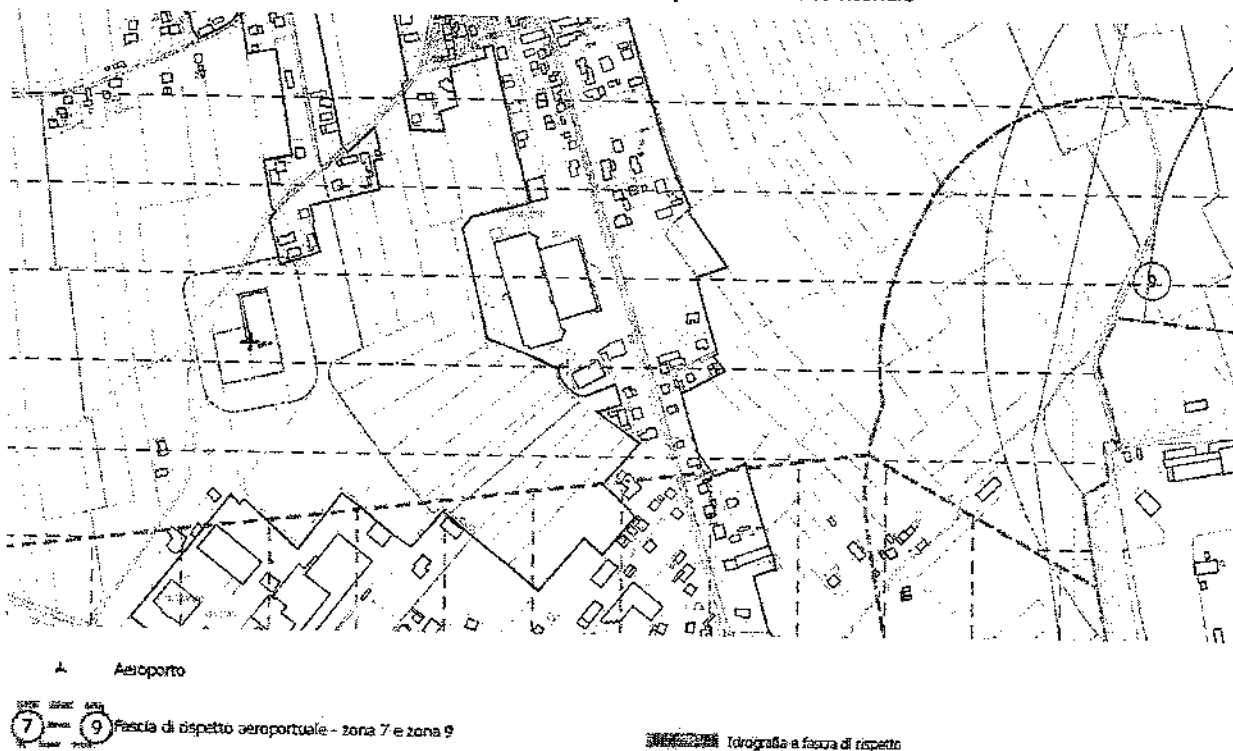
- a. ridurre gli apparati boschivi e l'espianto delle siepi, mentre è consentita la sola manutenzione ed assestamento, fatto salvo quanto previsto dalla vigente legislazione regionale in materia.

b. realizzare opere di scavo, sbancamento e riporto terre che modifichino sostanzialmente l'andamento naturale del terreno, l'aspetto dei luoghi, la qualità del paesaggio e la continuità dello spazio libero.

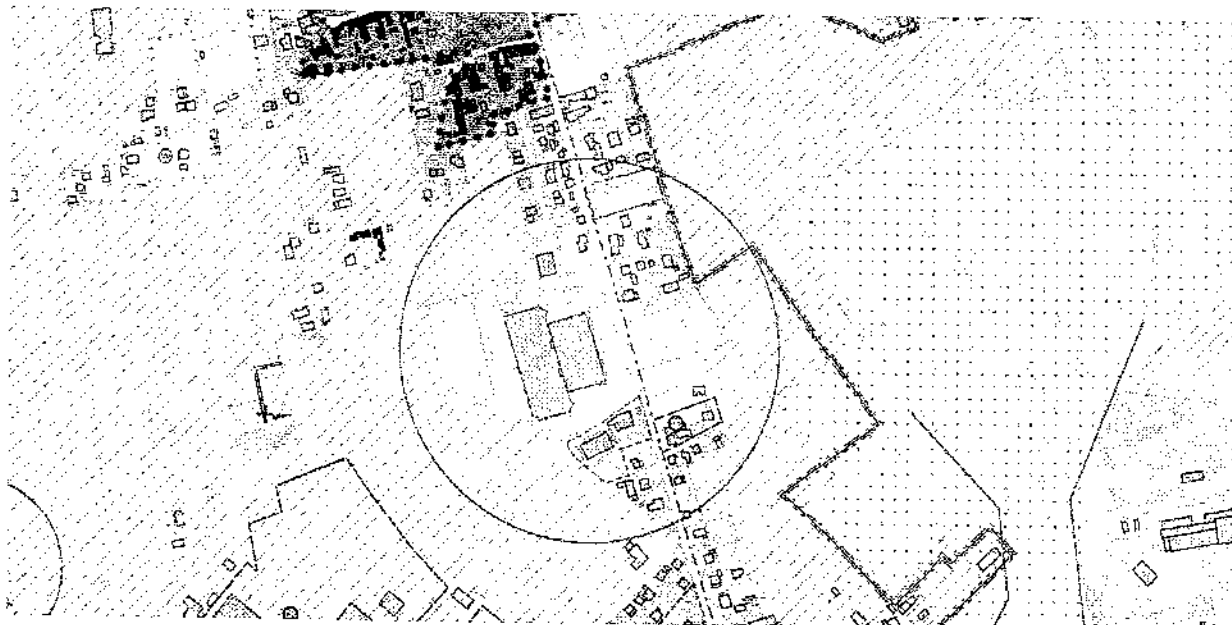
40. Nelle fasce tampone sono ammesse:

- a. attività di agricoltura non intensiva;
- b. attività di agriturismo, di didattica ambientale e per il tempo libero a limitato impatto.

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



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



Agricoltura non integra

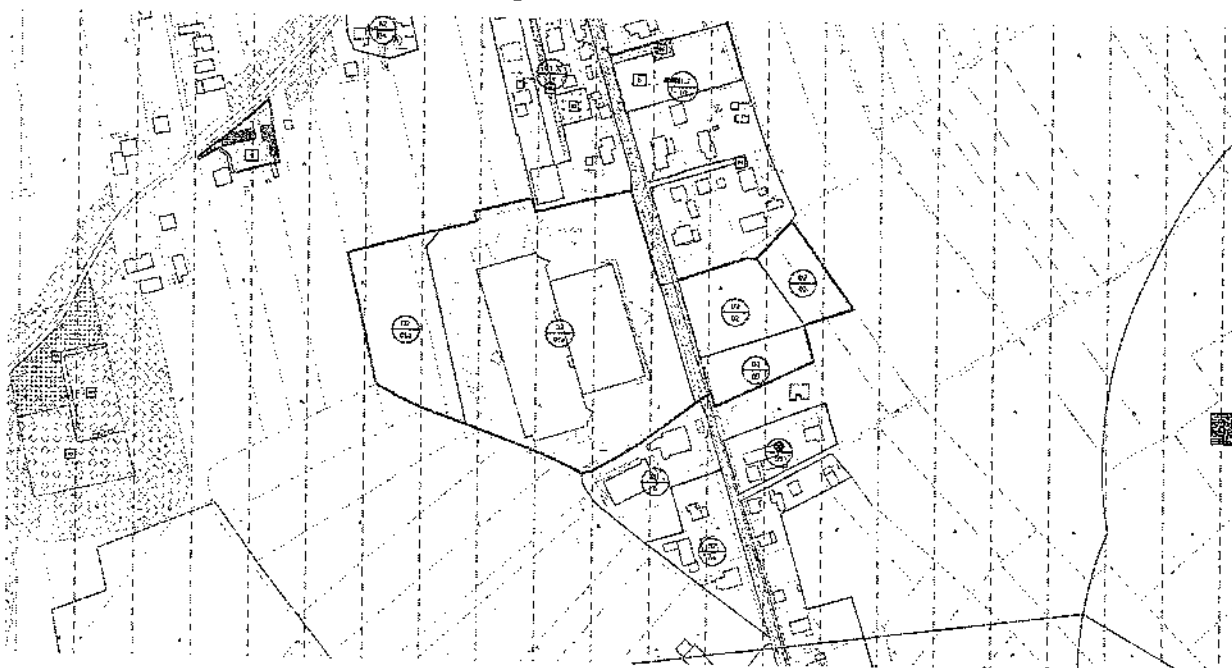
Fascia tampone

Corridoi ecologici principali



Ambito soggetto a pubblicazione in quanto variato o seguito dell'accoglimento di osservazioni al piano adottato con DCC n.33 del 28/06/2016

Estratto del P.I. – Comune di Vedelago (TV) – Zone significative



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 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.

10.2 OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE

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.

Dall'indagine di mercato è emerso infatti che il mercato fondiario lancia inequivocabili segnali di rallentamento anche nella nostra Regione. A favorire una flessione degli acquisti in prima linea c'è la difficoltà di accesso al credito. Gli acquirenti extra agricoli, da parte loro, sono frenati dalle incerte prospettive d'investimento. A tal proposito, si evidenzia che la Regione Veneto, con la legge L.R. n. 14 del 6 giugno 2017 *"Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo, la rigenerazione urbana e il miglioramento della qualità insediativa"*, stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione per il raggiungimento, in particolare, della promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole, finalizzato a soddisfare le necessità di crescita e di benessere dei cittadini, senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali; nonché al recupero edilizio ed ambientale degli aggregati esistenti e alla tutela del paesaggio rurale. La Legge Regionale dà priorità al riuso e alla riqualificazione degli edifici esistenti, bloccando l'espansione edilizia al fine di difendere l'uso agricolo dei terreni coltivati, tutelando e valorizzando il paesaggio. Il futuro pertanto sarà demolire per ricostruire, aprendo la strada anche alla riqualificazione di aree degradate, permettendo di realizzare edifici più efficienti da tutti i punti di vista, limitando nel contempo l'espansione delle aree edificate e riducendo il "consumo" di suolo per nuovi insediamenti con innegabili vantaggi ambientali.

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

- z.t.o. "Agricola non integra";
- "Fascia Tampone";
- "Corridoio ecologico principale".

Per quanto riguarda la stima dei terreni agricoli in oggetto, situati in Comune di Vedelago, si è provveduto al reperimento dei valori agricoli medi della Provincia di Treviso, relativi alla zona agraria corrispondente. Tali valori vengono determinati annualmente dalla Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione per motivi di pubblica utilità. Le tabelle dei Valori Agricoli Medi (V.A.M.) della Provincia di Treviso per l'anno 2017, identificano il Comune di Vedelago nella regione agraria numero 4 e prevedono per la coltura a seminativo un valore agricolo per ettaro di euro €/ha 80.000,00, per la coltura a

seminativo irriguo €/ha 85.000,00 per la coltura a prato €/ha 65.000,00 e per l'incolto produttivo €/ha 22.000,00. Da un'indagine di mercato presso Professionisti che operano nella zona, è risultato che di fatto i terreni agricoli nel territorio di Vedelago, specie se limitrofi ad altri edifici o in contiguità di zone edificate e con affaccio alla strada pubblica asfaltata, in condizione di libero mercato, hanno generalmente un valore leggermente superiore rispetto a quanto previsto dalle tabelle dei valori agricoli medi determinati dalla Commissione Provinciale. Il valore di comune commercio di detti terreni è generalmente coerente con quanto previsto dalle tabelle V.A.M., ma in alcuni casi può risultare inferiore o maggiore di circa 1,5 - 2 volte il valore agricolo medio. Tutto ciò si esplicita in un mercato immobiliare per compravendite, del tutto statico, cui consegue una difficoltà oggettiva per l'esatta conoscenza dei possibili valori di compravendita.

Da un'analisi visiva dei terreni, appurati i caratteri locali della zona e fatte le opportune indagini di mercato, per l'area attualmente agricola, viste le caratteristiche, l'ubicazione, l'accessibilità, la giacitura, la forma geometrica, i vincoli, la vicinanza ad altri immobili, la mancanza di accesso diretto dalla strada asfaltata, si ritiene opportuno applicare un valore di €/mq 8,00.

Determinazione della superficie commerciale

Ai fini della presente valutazione, la consistenza metrica dell'area è stata determinata considerando le superfici riportate nelle visure catastali. Tale consistenza coincide con la superficie commerciale del terreno. Non si è effettuato il rilievo strumentale della superficie reale in quanto non richiesto. 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
Mappale 332	mq 6.040,00	1	mq 6.040,00
Mappale 488	mq 1.016,00	1	mq 1.016,00
Mappale 489	mq 633,00	1	mq 633,00
Mappale 491	mq 3.457,00	1	mq 3.457,00
Mappale 492	mq 224,00	1	mq 224,00
Mappale 493	mq 11,00	1	mq 11,00
Mappale 494	mq 29.730,00	1	mq 29.730,00
Mappale 495	mq 3.136,00	1	mq 3.136,00
Mappale 496	mq 24,00	1	mq 24,00
Mappale 497	mq 3.926,00	1	mq 3.926,00
Mappale 498	mq 1.074,00	1	mq 1.074,00
Superficie commerciale complessiva			mq 49.271,00

10.3 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

Considerata la superficie commerciale degli immobili, che risulta essere pari a mq 49.271,00, 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

mq 49.271,00 x €/mq 8,00 = € 394.168,00 Valore ordinario di mercato

Arrotondando per eccesso, si definisce congruo il valore di mercato stimato in € 394.200,00 (euro trecentonovantaquattromiladuecento/00).

10.4 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.

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

€ 394.200,00 – € 59.130,00 = € 335.070,00 e arrotondando per difetto avremo:

Valore per vendita forzata dei beni € 335.000,00

10.5 GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ

Gli immobili di cui alla presente valutazione non presentano particolari motivi di appetibilità commerciale in quanto sono terreni privi di affaccio diretto sulla pubblica via.

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

10.6 FORME DI PUBBLICITÀ

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

11 STATO DI POSSESSO

Società fallita: sì, piena proprietà per la quota di 1/1.

Locazione: no.

Comodato: no.

Criticità: al momento del sopralluogo i terreni risultavano per la maggior parte incolti. Si evidenzia che in caso di vendita separata del lotto n. 4 e del lotto n. 5 sarà opportuno costituire una servitù di passaggio sui mappali 1038-1108-1106-1104, ridefinendo la servitù costituita con atto del Notaio Enrico Fumo di Treviso in data 29.12.1998, Rep. 80.725.

12 VINCOLI E ONERI

Pertinenze: nessuna.

Usufrutto, uso, abitazione: nessuna.

Servitù: Gli immobili sono pervenuti alla società *“a corpo con tutti – dell’immobile in oggetto – i diritti, le azioni, ragioni, servitù attive e passive esistenti, se ed in quanto legalmente costituite, adiacenze, pertinenze ed accessori, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova”*.

Si precisa che detti terreni agricoli non confinano direttamente con la strada pubblica e agli stessi si accede attraverso strade bianche e capezzagne, anche di proprietà di terzi.

Si evidenziano le servitù riportate nell’atto di provenienza del 10.04.2009 che interessano i mappali 488-489-490-491-492-493-494-495-496-497-498:

- *“servitù richiamate e costituite con l’atto a rogito del Notaio Battista Parolin di Montebelluna in data 29 giugno 1987 repertorio n.ro 84647, registrato a Montebelluna in data 20 luglio 1987 al n. 449 pubblici, trascritto a Treviso il 27 luglio 1987 ai n.ri 18467/13962;”*. Con tale atto la società acquirente e i venditori hanno costituito servitù di passaggio incondizionato a favore del terreno rimasto ai venditori.

- *“servitù costituita con l’atto di provenienza a mio rogito (Notaio Enrico Fumo di Treviso) in data 29 dicembre 1998 repertorio n.ro 80725, in appresso meglio citato, che per effetto del presente atto si estingue per confusione”*.

Detto atto risulta trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 07.01.1999 ai n.ri R.P. 267, R.G. 333. *“Per consentire l’accesso al fondo è stata costituita servitù di passaggio carraio-pedonale, per tutti gli usi e con tutti i mezzi, della larghezza di ml.6 (sei) a carico dei mappali 252, 258 e 259 di proprietà della società venditrice ed a favore dei mappali 491, 492, 496, 497, 498 (oggetto del presente atto in trascrizione) e dei mappali 488, 489, 490,493, 494, e 495 già in proprietà di Favaro Carmen, da esercitarsi lungo il lato sud dei mappali predetti, per come evidenziato nella piantina che trovasi allegato al presente atto in trascrizione”*.

Si evidenzia che in fase di cessione dei terreni oggetto della presente valutazione, essendo stata modificata la posizione della servitù in seguito al frazionamento del terreno su cui era stata costituita, sarà necessario **“ridefinire”** la servitù di passaggio costituita con l’atto del Notaio Enrico Fumo di Treviso in data 29 dicembre 1998, repertorio n.ro 80725.

(vedasi allegato n. 10 – atto di provenienza 10.04.2009).

Prelazione agraria: Dagli atti di provenienza del 04.03.2009 e del 31.08.2009 si desume che la signora [redacted] quale unica titolare legale rappresentante dell'omonima ditta individuale [redacted] [redacted], quale coltivatrice diretta, proprietaria confinante del fondo agricolo compravenduto, dichiarava di rinunciare al diritto di prelazione per l'acquisto del fondo identificato con mappale 332, ai sensi della legge n. 817 del 14 agosto 1971 successive modifiche ed integrazioni.

Dall'atto di provenienza del 10.04.2009 si desume che i signori [redacted] [redacted] quali coltivatori diretti, proprietari confinanti del fondo agricolo compravenduto, rinunciavano al diritto di prelazione per l'acquisto del fondo costituito dai mappali 488-489-490-491-492-493-494-495-496-497-498, ai sensi della legge n. 817 del 14 agosto 1971 successive modifiche ed integrazioni.

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. 5 – ispezioni ipotecarie).

13.2 ELENCO ISCRIZIONI

1. Iscrizione in data 22.04.2016 ai n.ri R.P. 2134 R.G. 12567, di cui all'atto del Notaio Dott. Speranza Riccardo Rep. 29704/14956 del 11.04.2016, per Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo gravante su immobili siti in Vedelago (TV), identificati al Catasto Terreni – foglio 39 – mapp. 332-488-489-491-492-493-494-495-496-497-498, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, oltre ad altri immobili; a favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede a Bolzano (BZ), Codice Fiscale 00129730214, per un capitale di € 500.000,00, tasso di interesse annuo 3,5%, per un totale di € 1.000.000,00, durata 10 anni.

2. 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 2178/2016 del 25.07.2016, per Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo gravante su immobili siti in Vedelago (TV), identificati al Catasto Terreni – foglio 39 – mapp. 332-488-489-491-492-493-494-495-496-497-498, 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.

3. Iscrizione in data 26.10.2016 ai n.ri R.P. 6448 R.G. 35083, di cui all'atto del Tribunale di Reggio nell'Emilia 2649/2016 del 10/09/2016, per Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo gravante su immobili siti in Vedelago (TV), identificati al Catasto Terreni – foglio 39 – mapp. 332-488-489-491-492-493-494-495-496-497-498, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, oltre ad altri immobili; a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per un capitale di € 25.831,06, spese € 774,50, per un totale di € 50.000,00.

4. Iscrizione in data 07.12.2016 ai n.ri R.P. 7372 R.G. 40457, di cui all'atto del Tribunale di Reggio nell'Emilia Rep. 2596/2016 del 06.09.2016, per Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo gravante su immobili siti in Vedelago (TV), identificati al Catasto Terreni - foglio 39 - mapp. 332-488-489-491-492-493-494-495-496-497-498, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, oltre ad altri immobili; a favore di [REDACTED] [REDACTED] per un capitale di € 34.144,85, spese € 1.854,78, per un totale di € 50.000,00.

13.3 ELENCO TRASCRIZIONI

1. 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.

Nonostante ciò⁸ premesso, sarà a discrezione della curatela valutare la possibilità di vendita per singoli lotti in base agli identificativi catastali o eventualmente unendo detto lotto ad altri (es. Lotto n. 5).

Composizione e valore

Trattasi di terreni ricadenti urbanisticamente parte in zona "Agricola non integra", parte all'interno della "Fascia Tampone", parte all'interno del "Corridoio ecologico principale". I beni hanno una superficie catastale totale di mq 49.271,00.

Gli immobili risultano così identificati:

- Catasto Terreni, Comune di Veduggio (TV), foglio 39:
 - mapp. 332 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 6.040
 - mapp. 488 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 1.016
 - mapp. 489 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 633
 - mapp. 491 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 3.457
 - mapp. 492 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 224
 - mapp. 493 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 11
 - mapp. 494 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 29.730
 - mapp. 495 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 3.136
 - mapp. 496 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 24
 - mapp. 497 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 3.926
 - mapp. 498 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 1.074

(Proprietà per 1/1)

Il valore di mercato è stato valutato pari ad € 394.200,00 (diconsi euro trecentonovantaquattromiladuecento/00).

Il valore di vendita forzata è stato valutato pari ad € 335.000,00 (diconsi euro trecentotrentacinquemila/00).

15 OSSERVAZIONI FINALI

15.1 INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI:

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.

Prima di effettuare il trasferimento della proprietà sarà necessario richiedere al Comune di Veduggio il Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato.

Si evidenzia che in fase di cessione dei terreni oggetto della presente valutazione, essendo stata modificata la posizione della servitù in seguito al frazionamento del terreno su cui era stata costituita, sarà necessario "ridefinire" la servitù di passaggio costituita con l'atto del Notaio Enrico Fumo di Treviso in data 29 dicembre 1998, repertorio n.ro 80725.

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 sovrapposizione di mappa catastale e ortofoto;
- Allegato n° 5 ispezioni ipotecarie;
- Allegato n° 6 atto costitutivo [REDACTED] anno 1977;
- Allegato n° 7 assemblea straordinaria [REDACTED] anno 1981;
- Allegato n° 8 verbale assemblea [REDACTED] anno 2015;
- Allegato n° 9 atto di provenienza 04.03.2009;
- Allegato n° 10 atto di provenienza 10.04.2009;
- Allegato n° 11 atto di provenienza 31.08.2009;
- Allegato n° 12 certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato n° 13 atto compravendita e costituzione servitù 29.12.1998;
- Allegato n° 14 comunicazione accesso atti ufficio tecnico di Vedelago.

Marostica, li 14 agosto 2017

Geom. Gaetano Bortolomiol

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° 5

Immobili siti in Comune di Vedelago (TV), viale Trieste

Terreno ricadente principalmente in zona commerciale e in parte vincolato a parcheggio

Marostica, 14 agosto 2017

Esperto stimatore: **Geom. Gaetano Bortolomiol**

1 INDICE

1	Indice	2
2	Scheda sintetica e indice	3
3	Sovrapposizione di mappa catastale e 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	14
9	Regolarità urbanistica	16
10	Valore e vendibilità	32
11	Stato di possesso	37
12	Vincoli e oneri	38
13	Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	40
14	Lotti	42
15	Osservazioni finali	44
16	Allegati	45

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	terreno ricadente in z.t.o. "Zona Omogenea D2 Commerciale" e all'interno del "Perimetro di strumento attuativo di previsione", in z.t.o. "Agricola non integra", in z.t.o. "Zone Residenziali di Espansione estensive C1.2", in parte all'interno della "pista ciclabile esistente", superficie catastale mq 13.036,00	Pagina 11
Ubicazione	Vedelago (TV), viale Trieste	Pagina 11
Stato	scarso	Pagina 13
Lotti	no	Pagina 42
Dati Catastali attuali	Catasto Terreni, Comune di Vedelago (TV), foglio 39: mapp. 123 – qualità sem. irr. arb. – cl. 2 – superficie mq 1.680 mapp. 1106 (ex 258/a) – qualità sem. irr. arb. – cl. 2 – superficie mq 1.604 mapp. 1104 (ex 259/a) – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 1.121 mapp. 334 – qualità prato irrig. – cl. 1 – superficie mq 83 mapp. 487 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 4.083 mapp. 490 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 3.638 mapp. 1033 – qualità sem. irr. arb. – cl. 2 – superficie mq 25 mapp. 1034 – qualità sem. irr. arb. – cl. 2 – superficie mq 3 mapp. 1035 – qualità sem. irr. arb. – cl. 2 – superficie mq 454 mapp. 1036 – qualità sem. irr. arb. – cl. 2 – superficie mq 63 mapp. 1108 (ex 1037/a) – qualità sem. irr. arb. – cl. 2 – superficie mq 254 mapp. 1038 – qualità sem. irr. arb. – cl. 2 – superficie mq 28	Pagina 14
Irregolarità/abusi	no	Pagina 14
Valore di stima	valore mercato € 389.300,00 valore vendita forzata € 195.000,00 con attuale vincolo a parcheggio	Pagina 32

	ipotetico valore di vendita forzata € 331.000,00 senza vincolo a parcheggio	
Vendibilità	scarsa	Pagina 36
Motivo	presenza di vincolo a parcheggio e richiesta limitata per beni simili in quanto momento di stasi del mercato immobiliare	Pagina 36
Pubblicità	agenzie e operatori immobiliari del luogo	Pagina 36
Occupazione	principalmente liberi al momento del sopralluogo il giorno 08.02.2017. Si precisa che parte dell'area risulta vincolata a parcheggio;	Pagina 37
	Il mapp. 1034, 1036 e 1038 ricadono all'interno della "pista ciclabile esistente" e risultano quindi soggetti a pubblica utilità;	
Titolo di occupazione	terreno non vincolato a parcheggio: proprietà; terreno vincolato a parcheggio: soggetto a vincolo; terreno occupato da pista ciclabile esistente: opera pubblica	Pagina 37
Vincoli e oneri	gli immobili verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano	Pagina 38
Varie	l'area identificata con mapp. 123-487-334-1033-1035-1036 è interessata da vincolo permanente di destinazione a parcheggio ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della Legge 24.03.89 n. 122; Il mapp. 1034, 1036 e 1038, aventi superficie catastale mq 94 ricadono all'interno della "pista ciclabile esistente"; in fase di cessione dei terreni, essendo stata modificata la posizione della servitù in seguito al frazionamento del terreno su cui era stata costituita, sarà necessario "ridefinire" la servitù costituita con l'atto del Notaio Enrico Fumo di Treviso in data 29 dicembre 1998, repertorio n.ro 80725	Pagina 12
APE	no, non necessario trattandosi di terreno	Pagina 13

3 SOVRAPPOSIZIONE DI MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO



(Vedasi allegato n. 4 – sovrapposizione di mappa catastale e 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 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
13.07.2017	Terzo sopralluogo presso gli immobili da valutare
03.08.2017	Ricezione frazionamento prot. n. TV0096828 del 03.08.2017
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 Terreni, Comune di Vedelago (TV), foglio 39:
 - mapp. 123 – qualità sem. irr. arb. – cl. 2 – superficie mq 1.680
 - mapp. 1106 (ex 258/a) – qualità sem. irr. arb. – cl. 2 – superficie mq 1.604
 - mapp. 1104 (ex 259/a) – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 1.121
 - mapp. 334 – qualità prato irrig. – cl. 1 – superficie mq 83
 - mapp. 487 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 4.083
 - mapp. 490 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 3.638
 - mapp. 1033 – qualità sem. irr. arb. – cl. 2 – superficie mq 25
 - mapp. 1034 – qualità sem. irr. arb. – cl. 2 – superficie mq 3
 - mapp. 1035 – qualità sem. irr. arb. – cl. 2 – superficie mq 454
 - mapp. 1036 – qualità sem. irr. arb. – cl. 2 – superficie mq 63
 - mapp. 1108 (ex 1037/a) – qualità sem. irr. arb. – cl. 2 – superficie mq 254
 - mapp. 1038 – qualità sem. irr. arb. – cl. 2 – superficie mq 28

Gli immobili sono pervenuti alla società a corpo con *“relativi diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive esistenti ed esercitate”*; *“a corpo con tutti – dell’immobile in oggetto – i diritti, le azioni, ragioni, servitù attive e passive esistenti, se ed in quanto legalmente costituite, adiacenze, pertinenze ed accessori, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova”*.

7.2 TITOLI DI ACQUISTO

1. Atto di compravendita in data 28.10.1983, Rep. 56.535, Racc. 13.959 del Notaio Dott. Battista Parolin di Montebelluna, registrato a Montebelluna il 10.11.1983 al n. 4.119/1, trascritto a Treviso il 25.11.1983 ai n.ri R.G. 25.384 R.P. 21.142, con cui venivano acquistati gli immobili identificati in Comune di Vedelago, Catasto Terreni, foglio 39 (ex sezione D foglio XII), mappali 207/c-216/c-127-123-124. Parte venditrice: [REDACTED] (vedasi allegato n. 9 – atto di provenienza 28.10.1983).

2. Atto di compravendita in data 04.08.1986, Rep. 78.236, Racc. 16.851 del Notaio Dott. Battista Parolin di Montebelluna, registrato a Montebelluna il 21.08.1986 al n. 2.495/pubblici, trascritto a Treviso il 01.09.1986 ai n.ri R.G. 18.931 R.P. 14.968, con cui venivano acquistati gli immobili identificati in Comune di Vedelago, Catasto Terreni, foglio 39, mapp. 252 (ora 1037-1038) -258-259. Parte venditrice: [REDACTED] (vedasi allegato n. 10 – atto di provenienza 04.08.1986).

3. Atto di compravendita in data 10.04.2009, Rep. n. 97.729, Racc. n. 37.133 del Notaio Dott. Enrico Fumo di Treviso, registrato a Treviso il 15.04.2009 al n. 6.298 serie 1T, ivi trascritto il 15.04.2009 ai n.ri R.G. 13.552, R.P. 8.276, con cui la Sig. [REDACTED] trasferiva il diritto di piena proprietà alla società [REDACTED] degli immobili identificati in Comune di Vedelago, Catasto Terreni, foglio 39, mappali 488-489-490-491-492-493-494-495-496-497-498. Parte cedente: [REDACTED] (Vedasi allegato n. 11 – atto di provenienza 10.04.2009).

7.3 ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI

Precisazioni catastali:

1. L'attuale mappale 334 è derivato dal frazionamento dell'originario mapp. 331 di mq 3.090.
2. L'attuale mappale 487 è derivato dal frazionamento e soppressione dell'originario mapp. 127, da cui sono stati originati anche i mappali 488-489.
3. L'attuale mappale 490 è derivato dal frazionamento e soppressione dell'originario mapp. 226, da cui sono stati originati anche i mappali 491-492-493.
4. Gli attuali mappali 1033 e 1034 sono derivati dal frazionamento dell'originario mapp. 333 di mq 28.
5. Gli attuali mappali 1035 e 1036 sono derivati dal frazionamento dell'originario mapp. 124 di mq 517.
6. Il mappale 1037 e l'attuale mappale 1038 sono derivati dal frazionamento dell'originario mapp. 252 di mq 285.
7. L'attuale mappale 1106 (ex 258/a) di mq 1.604 è derivato dal frazionamento dell'originario mapp. 258 di mq 1.767.
8. L'attuale mappale 1104 (ex 259/a) di mq 1.121 è derivato dal frazionamento dell'originario mapp. 259 di mq 1.341.
9. L'attuale mappale 1108 (ex 1037/a) di mq 254 è derivato dal frazionamento dell'originario mapp. 1037 di mq 257.

Catasto Terreni, Comune di Vedelago (TV), foglio 39, mapp. 207/c-216/c-127-123-124

Precedentemente in ditta a:

1. [redacted] codice fiscale: [redacted] in qualità di usufruttuaria, giusta successione testamentaria in morte del marito [redacted] pertasi in data 21.09.1973, denuncia registrata a Castelfranco Veneto al n. 92 Vol. 126.
2. [redacted] codice fiscale: [redacted] nudo proprietario per la quota di 1/1, giusto:
 - mapp. 123-124-127: successione testamentaria in morte di [redacted]
 - mapp. 207/c-216/c: atto di permuta in data 17.01.1975, Rep. 32.853 del Notaio Girardi di Castelfranco Veneto, trascritto a Treviso il 27.01.1975 ai n.ri R.G. 1.567 R.P. 1.403.

Catasto Terreni, Comune di Vedelago (TV), foglio 39, mapp. 252-258-259

Precedentemente in ditta a:

1. [redacted], codice fiscale [redacted] e [redacted], [redacted], codice fiscale: [redacted], coniugi proprietari per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni, giusto atto di compravendita in data 13.10.1976 Rep. 44.504 del Notaio avv. G. Franco di Treviso, ivi registrato il 02.11.1976 al n. 4.606 pubblici, trascritto a Treviso il 08.11.1976 ai n.ri R.G. 18.716 R.P. 16.022.

Catasto Terreni, Comune di Vedelago (TV), foglio 39, mapp. 490.

Precedentemente in ditta a:

1. [redacted] codice fiscale: [redacted] giusto:
 - mapp. 488-489-490-493-494-495: atto di compravendita in data 29.06.1993, Rep. 109.871 del Notaio Battista Parolin di Montebelluna (TV), registrato a Montebelluna il 19.07.1993 al n. 1.737 serie 1V pubblici, trascritto a Treviso il 23.07.1993 ai n.ri R.G. 18.657, R.P. 14.070.
 - mapp. 491-492-496-498: atto di compravendita in data 29.12.1998, Rep. 80725/25562 del Notaio Dott. Enrico Fumo di Treviso, registrato a Treviso il 12.01.1999 al n. 370/V pubblici, ivi trascritto il 07.01.1999 ai n.ri R.G. 333, R.P. 267.

7.4 BENE E UBICAZIONE

Gli immobili sono ubicati in Comune di Vedelago (TV), in località Fossalunga, lungo viale Trieste.

Trattasi di terreni ricadenti urbanisticamente parte in "Zona Omogenea D2 Commerciale" e all'interno del "Perimetro di strumento urbanistico attuativo di previsione", parte in zona "Agricola non integra", parte in "Zone Residenziali di Espansione estensive C1.2" e parte all'interno della "pista ciclabile esistente".

I beni hanno una superficie catastale totale di mq 13.036,00.

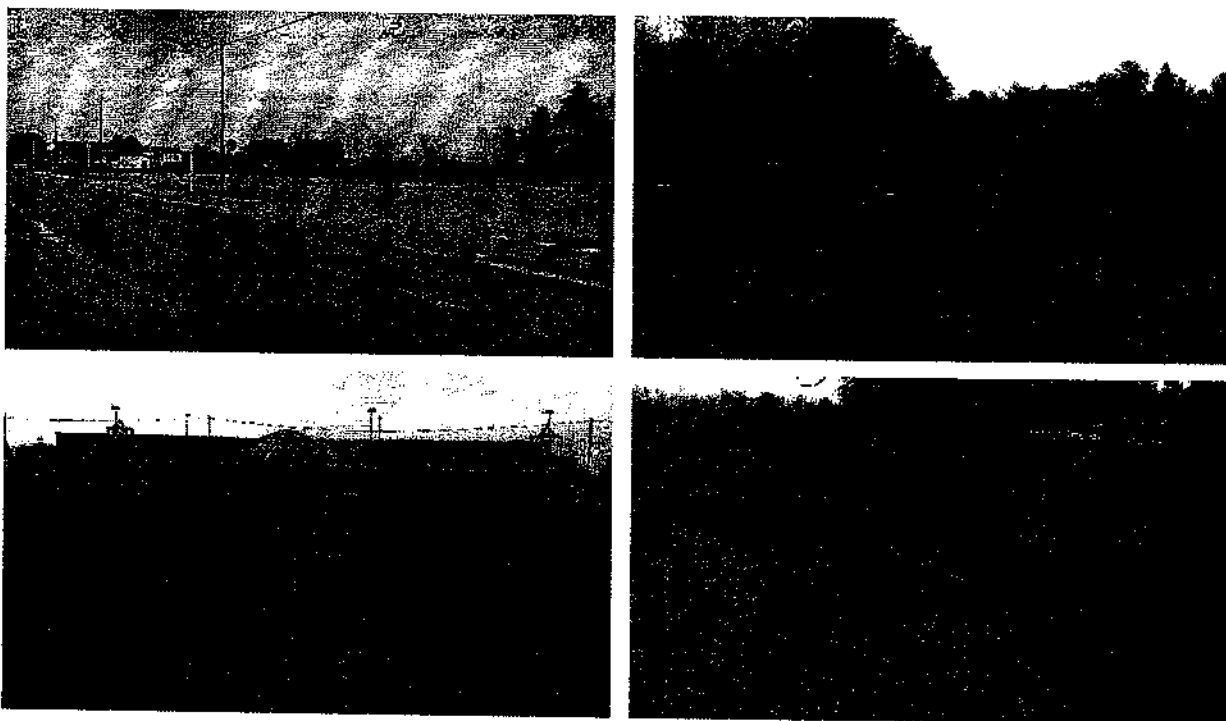
7.5 DESCRIZIONE

Gli immobili sono ubicati in Comune di Vedelago (TV), in località Fossalunga, lungo viale Trieste, a circa km 3,8 dal centro di Vedelago, km 16 da Treviso, km 32 da Bassano del Grappa, km 45 da Padova e km 47 da Vicenza.

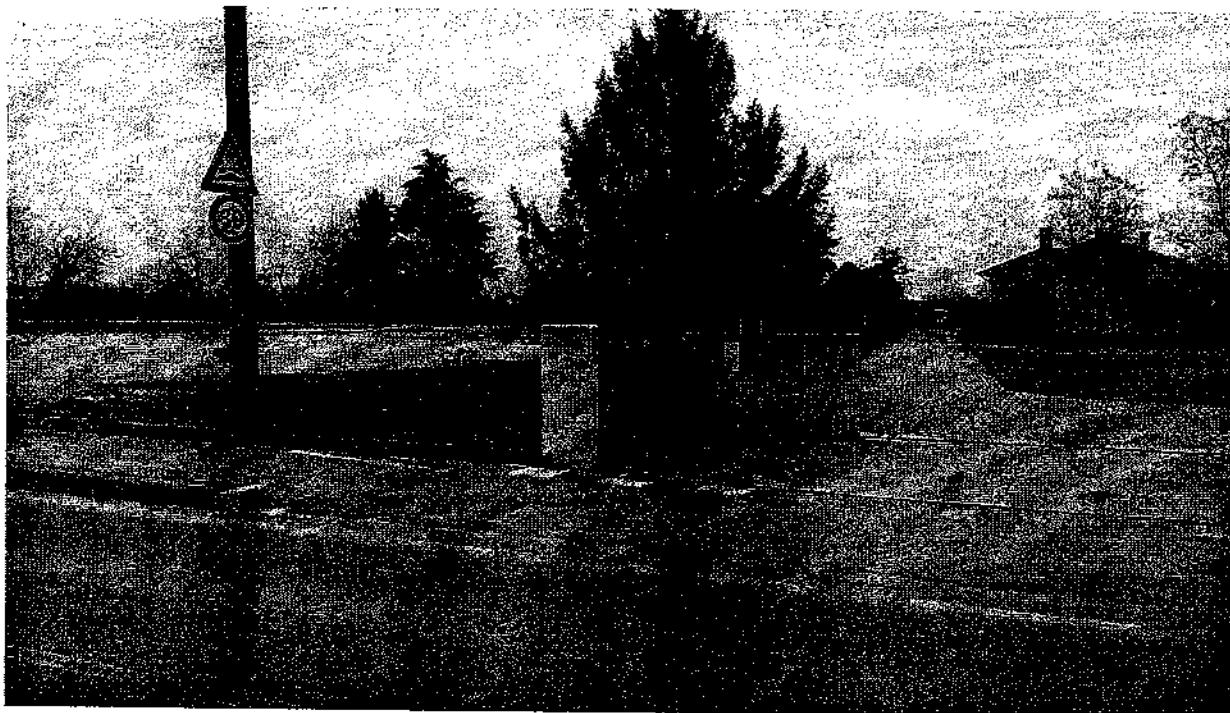
L'accesso all'area avviene direttamente dalla strada pubblica di viale Trieste. Il bene consiste in un terreno pianeggiante di forma irregolare che attualmente risulta per la maggior parte incolto, con presenza di alberature.

Nei terreni sono presenti una roggia e canalette di irrigazione in terra, costituite in parte da tubi interrati in calcestruzzo.

L'area prospiciente la pubblica strada di Viale Trieste è per la maggior parte pavimentata con ghiaio ed è attualmente utilizzata come area a parcheggio, in parte vincolata a favore del Comune di Vedelago. La porzione ad est, al momento del sopralluogo, si presentava incolta. La maggior parte del perimetro dell'area non risulta delimitato da recinzioni. I tratti di recinzione presenti sono realizzati in parte con muretto in calcestruzzo e rete metallica, in parte con pali in legno e rete metallica.



Alla data del sopralluogo, per quanto riguarda specificatamente gli immobili oggetto di valutazione, gli stessi non risultavano occupati da persone.



Il grado di manutenzione e conservazione complessivo è scarso, tenuto in considerazione che i terreni risultano per la maggior parte incolti e che sulla porzione utilizzata a parcheggio sono presenti erbe infestanti.

Criticità

Al momento del sopralluogo, avvenuto il giorno 08.02.2017, i terreni risultavano incolti e pavimentati con ghiaino. Si evidenzia che l'area identificata con mapp. 123-487-334-1033-1034-1035-1036 risulta interessata da vincolo permanente di destinazione a parcheggio ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della Legge 24.03.89 n. 122. Si segnala inoltre che i mappali 1034, 1036 e 1038 ricadono all'interno della "pista ciclabile esistente" e risultano quindi di pubblica utilità.

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

Trattandosi di terreno, la certificazione energetica non è necessaria.

8 STORIA CATASTALE

8.1 DATI CATASTALI ATTUALI

Area in zona commerciale e in zona agricola non integra.

Catasto Terreni – Comune di Veduggio – foglio 39 – mappali 123, 258, 259, 334, 487, 490, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038

- Superficie catastale complessiva di mq 13.422,00
- Confini lotto, in senso N. E. S. O.: mapp. 1032, 1031, 331, 328, 552, 495, 494, 491, 493, 489, 1105 (ex 259/b), 1107 (ex 258/b), 1109 (ex 1037/b), 1040, strada Viale Trieste, salvo più recenti e/o precisi.

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



Terreno

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

- Catasto Terreni, Comune di Veduggio (TV), foglio 39:
 - mapp. 123 – qualità sem. irr. arb. – cl. 2 – superficie mq 1.680 – R.D. € 19,96 R.A. € 11,28
 - mapp. 1106 (ex 258/a) – qualità sem. irr. arb. – cl. 2 – superficie mq 1.604 – R.D. € 19,05 R.A. € 10,77
 - mapp. 1104 (ex 259/a) – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 1.121 – R.D. € 9,55 R.A. € 6,37
 - mapp. 334 – qualità prato irrig. – cl. 1 – superficie mq 83 – R.D. € 0,64 R.A. € 0,32
 - mapp. 487 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 4.083 – R.D. € 34,79 R.A. € 23,20
 - mapp. 490 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 3.638 – R.D. € 31,00 R.A. € 20,67
 - mapp. 1033 – qualità sem. irr. arb. – cl. 2 – superficie mq 25 – R.D. € 0,30 R.A. € 0,17
 - mapp. 1034 – qualità sem. irr. arb. – cl. 2 – superficie mq 3 – R.D. € 0,04 R.A. € 0,02
 - mapp. 1035 – qualità sem. irr. arb. – cl. 2 – superficie mq 454 – R.D. € 5,39 R.A. € 3,05
 - mapp. 1036 – qualità sem. irr. arb. – cl. 2 – superficie mq 63 – R.D. € 0,75 R.A. € 0,42
 - mapp. 1108 (ex 1037/a) – qualità sem. irr. arb. – cl. 2 – superficie mq 254 – R.D. € 3,02 R.A. € 1,71
 - mapp. 1038 – qualità sem. irr. arb. – cl. 2 – superficie mq 28 – R.D. € 0,33 R.A. € 0,19

(Vedasi allegato n. 2 – visure catastali)

Giudizio di regolarità/pratiche di aggiornamento atti catastali

Non essendo stati effettuati rilievi metrici in loco, nulla si può esprimere in merito.

Sovrapposizione di mappa catastale e ortofoto

Dalla sovrapposizione fra la mappa catastale e l'ortofoto della zona dove sono ubicati i beni immobili oggetto di valutazione, si riscontra una scarsa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella documentazione catastale.

Si relaziona che lo scrivente non ha effettuato rilievi metrici e/o topografici in loco.

Si precisa che parte delle inesattezze visibili nella sovrapposizione, derivano anche dalle alterazioni e distorsioni proprie in fase di generazione sia della mappa catastale che dell'ortofoto.

(Vedasi allegato n. 4 – sovrapposizione di mappa catastale e ortofoto).

9 REGOLARITÀ URBANISTICA

9.1 TITOLI URBANISTICI E DOCUMENTI TECNICI

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

Relativamente alle recinzioni presenti lungo il perimetro dell'area si precisa che non sono state reperite pratiche edilizie.

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

Relativamente all'area identificata con mapp. 123-487-334, mapp. 333 (attuali 1033-1034), mapp. 124 (attuali 1035-1036), foglio 39, sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni e/o concessioni:

- Autorizzazione edilizia, data del rilascio non nota, pratica edilizia n. 141/83, rilasciata dal Comune di Vedelago, per eseguire un parcheggio in località Fossalunga (vedasi allegato n. 16 – autorizzazione edilizia 141/83);
- Autorizzazione ad eseguire lavori per parcheggio, prot. 9972, rilasciata dal Comune di Vedelago, per l'esecuzione di un parcheggio sul terreno sito in Viale Trieste, in seguito a domanda presentata in data 16.09.1983 e parere favorevole della commissione edilizia in data 12.10.1983 (vedasi allegato n. 17 – autorizzazione edilizia prot. 9972/83);
- Concessione edilizia n. 218/89, prot. 89/13984 del 11.10.1989, rilasciata dal Comune di Vedelago per la costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e direzionale (vedasi allegato n. 18 – concessione edilizia n. 218/89);
- Diniego sulla richiesta di concessione edilizia in data 26.05.1994, prot. 94/2984 del Comune di Vedelago, in seguito a domanda presentata il 23.02.1994 (vedasi allegato n. 19 – diniego concessione edilizia prot. 2984/94);
- Concessione edilizia n. 225/94, prot. 94/15392, rilasciata dal Comune di Vedelago per la costruzione di un fabbricato commerciale e residenziale, in seguito a domanda presentata il 06.09.1994 (vedasi allegato n. 20 – concessione edilizia n. 225/94).

9.2 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 i terreni censiti catastalmente nel Comune di Vedelago, foglio 39, mappali 123, 258 (attuali 1106-1107), 259 (attuali 1104-1105), 334, 487, 490, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037 (attuali 1108-1109) e 1038, rispetto al P.I. vigente:

Vincoli Tav. 1.1:

- I mappali 123, 258 (attuali 1106-1107), 259 (attuali 1104-1105), 487, 334, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037 (attuali 1108-1109), 1038 e il mappale 490, eccetto la parte sud, ricadono all'interno del "Centro Abitato (DPR 16.12.92 n. 495)" (art. 64 NTO);
- La parte nord e ovest del mappale 490, la parte est del mappale 259 sono interessate da "Idrografia e fascia di rispetto" (art. 73 NTO);
- Tutti i mappali ricadono all'interno "Fascia di rispetto aeroportuale 07" (art. 68 NTO);
- I mappali 1034, 1036 e 1038 sono interessati da "Viabilità" (art. 64 NTO).

Rispetto alla ripubblicazione del P.I. a seguito DCC n. 66 del 19.12.2016:

Zonizzazione Tav. 1.2:

- I mappali 123, 487, 334, 1033, 1035, il mappale 258 (attuali 1106-1107), eccetto la parte sud, il mappale 259 (attuali 1104-1105), eccetto la parte sud, il mappale 490, eccetto la parte nord e sud e il mappale 1037 (attuali 1108-1109), eccetto la parte sud, ricadono in "Zona Omogenea D2 Commerciale" (art. 57 NTO) e all'interno del "Perimetro di strumento urbanistico attuativo di previsione" (art. 7 NTO);
- la parte sud dei mappali 258 (attuali 1106-1107), 259 (attuali 1104-1105), 490 e 1037 (attuali 1108-1109) ricadono in zona "Agricola non integra" (Art. 39 NTO);
- La parte nord del mappale 490 ricade in "Zone Residenziali di Espansione estensive C1.2" (art. 32 NTO);
- la parte sud del mappale 490 ricade all'interno della "Fascia Tampone" (art. 80 NTO);
- I mappali 1034, 1036 e 1038 ricadono all'interno della "pista ciclabile esistente" (art. 64 NTO).

Per quanto riguarda il "Perimetro di strumento urbanistico attuativo di previsione" le Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi vigente prevedono:

Articolo 7 – Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

1. Nelle zone dove è previsto il Piano Urbanistico Attuativo (PUA), la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione di un PUA riferito ad almeno una unità urbanistica individuata nelle tavole del presente PI o ad una superficie minima di intervento fissata nelle norme delle varie zone.
2. Il PUA, sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata, assume, in relazione al ruolo che deve svolgere nell'assetto del territorio comunale, i contenuti e l'efficacia del:
 - Piano Particolareggiato (PP);
 - Piano di Recupero (PdR);
 - Piano di Lottizzazione (PdL);
 - Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP);
 - Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (PIP) di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni;
 - Programma integrato (PIRU) di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" e successive modificazioni;
 - Piano ambientale di cui all'articolo 27 della legge regionale 16 agosto 1984, n. 40 e successive modificazioni.
3. Il Piano Particolareggiato di cui agli artt. 13-17 della L. 1150/1942 e smi è redatto a cura del Comune e definisce, nell'ambito delle previsioni del Piano Regolatore Generale, l'assetto di qualsiasi porzione del territorio comunale.
4. Il Piano di Recupero di cui all'art. 28 della L. 457/1978 è obbligatorio in zone in cui esistono condizioni di notevole degrado, imputabili sia allo stato del tessuto urbanistico, sia a quello degli edifici, anche quando questi non presentino caratteristiche culturali, storiche ed ambientali significative individuate con apposita simbologia nelle planimetrie di PI.
5. Il Piano di Lottizzazione di cui all'art. 28 della L. 1150/1942 e smi è necessario in quelle parti del territorio destinate ad insediamenti residenziali o produttivi, non urbanizzate o scarsamente urbanizzate, che richiedono la predisposizione delle opere di urbanizzazione.
6. Il Piano di Lottizzazione è di iniziativa privata quando i soggetti interessati lo redigono e lo presentano al Comune di propria iniziativa; diviene un Piano di Lottizzazione d'ufficio quando è redatto dal Comune in seguito a mancato accordo tra i soggetti interessati.
7. Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare va redatto ai sensi della L. 18 Aprile 1962 n. 167 e successive modificazioni.
8. I piani urbanistici attuativi vigenti si attuano con le modalità previste dallo strumento approvato.

9. Il programma integrato è lo strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per la realizzazione coordinata, tra soggetti pubblici e privati, degli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale. La riqualificazione si attua mediante il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammmodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche con il completamento dell'edificato.

10. Rispetto alle previsioni del PI, i PUA possono prevedere variazioni di perimetro con il limite massimo del 10 per cento e trasposizioni di zona, conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche previste dal PI, senza comportare variante al PI. Va altresì precisato che le indicazioni progettuali contenute nelle tavole del PI sono indicative, tuttavia dovranno essere rispettati i criteri che hanno presieduto la redazione della proposta progettuale (vanno resi vincolanti i criteri progettuali, punti di accesso, modalità organizzative, ecc.).

11. Ai sensi della DGR n. 1646/2012 sono esclusi dalla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS i PUA che non contengono un'area di cui all'articolo 6, comma 2, lettera b), del Decreto Legislativo n. 152/2006, e che hanno una prevalente destinazione residenziale la cui superficie di intervento non superi i tre ettari.

Per quanto riguarda la zona "Residenziale di Espansione Estensiva" le Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi vigente prevedono:

Articolo 32 - Zone Residenziali di Espansione Estensive C1.2

1. La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista all'Articolo 25 delle presenti NTO.
2. Queste zone comprendono aree con bassa densità edificatoria, delimitate con apposita simbologia nelle planimetrie di Piano, in cui il PI si attua con interventi edilizi diretti previo completamento delle opere di urbanizzazione primaria mancanti.
3. Negli ambiti soggetti a Progettazione Unitaria ("U") individuati in cartografia, l'edificazione è subordinata alla presentazione di un Planivolumetrico esteso all'intero ambito indicante:
 - a. l'ambito di pertinenza oggetto di intervento;
 - b. la strada di collegamento;
 - c. gli accessi pedonali e carrai;
 - d. le opere di urbanizzazione primaria;
 - e. le eventuali recinzioni;
 - f. i sistemi esistenti di approvvigionamento idrico e smaltimento delle acque nere;
 - g. le alberature principali presenti;

h. le quote altimetriche.

4. In tali zone si applicano i seguenti indici e prescrizioni:

- a. tipologia edilizia = del tipo in linea, a schiera o del tipo isolato, mono o plurifamiliare;*
- b. Df = indice di densità fondiaria = 1,1 mc/mq.*
- c. H = altezza massima dei fabbricati = 6,50 ml.*
- d. dc = distanza minima dai confini = 5,00 ml.*
- e. distanza minima dal limite con le zone F a servizi = 5,00 ml;*
- f. ds = distanza minima dalle strade = 5,00 ml.;*
- g. df = distanza minima dai fabbricati = 10,00 ml. da pareti finestrate; 5,00 ml tra pareti non finestrate derogabili, secondo accordo tra le parti, nei limiti di quanto previsto dal Codice Civile;*
- h. aree per l'urbanizzazione primaria = secondo la legislazione vigente;*
- i. aree per l'urbanizzazione secondaria = secondo la legislazione vigente;*
- j. le caratteristiche volumetriche e morfologiche degli edifici devono integrarsi al contesto ambientale e architettonico e presentare (qualora la morfologia del lotto lo renda possibile) forma compatta evitando slittamenti murari e riseghe;*
- k. i fabbricati devono disporsi secondo l'orientamento riportato nelle tavole di PI in scala 1:2000, con la maggior superficie esterna a sud allo scopo di migliorare le condizioni di soleggiamento (a tal fine valutare la presenza di manufatti e/o alberi che possono impedire la captazione solare secondo le indicazioni di cui alla lettera l) all'Articolo 17);*
- l. la tipologia interna degli edifici deve favorire, proporzionalmente alla distribuzione interna dei locali, l'affaccio a sud, sud-est e sud-ovest dei locali più bisognosi di riscaldamento (soggiorno, pranzo, camere, studio, ecc.) ed il raggruppamento a nord dei locali di servizio (cucina, bagno, corridoio, ripostiglio, magazzino, garage, vano scala, ecc.) visto il loro minor fabbisogno termico;*
- m. gli intonaci devono uniformarsi ai colori caratterizzanti l'ambiente ed in nessun caso essere dissonanti;*
- n. le coperture degli edifici devono essere a due falde od a padiglione, con coppi tradizionali del luogo; le gronde debbono avere una sporgenza non superiore a 120 cm, i canali ed i pluviali debbono essere in vista e realizzati in rame o lamiera verniciata;*
- o. i serramenti di finestra, porta-finestra e gli oscuri (di tipo tradizionale) possono essere in legno od altro materiale approvato dal Responsabile del Procedimento;*
- p. per gli edifici esistenti alla data di adozione del PI, ad esclusione dei fabbricati che ne hanno già usufruito, è concesso un aumento volumetrico come adeguamento igienico-sanitario fino ad un massimo di 150 mc. Tale ampliamento è aggiuntivo rispetto all'indice Df.*

5. *Tipi di intervento non rispondenti alle caratteristiche sopra elencate potranno essere valutati nel contesto ambientale del singolo intervento, per progetti di particolare rilievo previo parere del Responsabile del Procedimento.*

6. *Nella zona C1.2/30, individuata in Tavola 2.C "Carta delle zone significative", sono ammessi 700 mc aggiuntivi rispetto all'indice di zona, soggetti a perequazione ai sensi dell'articolo 9 delle presenti NTO.*

Per quanto riguarda la zona "Agricola non integra" le Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi vigente prevedono:

Articolo 39 - Zone Agricole

1. *Il territorio agricolo comprende le aree poste oltre il limite delle aree urbanizzabili e destinate prevalentemente all'attività produttiva di tipo primario; in tali aree l'edificazione è regolamentata dal Titolo V – "Tutela ed edificabilità del territorio agricolo" della Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e dal Provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. d) L.r. 11/2004 smi.*

2. *Gli interventi in tali zone dovranno tendere, oltre che al rispetto delle finalità di cui alla predetta L.r. 11/2004, alla tutela ed alla salvaguardia:*

- a. del sistema idrogeologico;*
- b. del paesaggio agricolo;*
- c. dei valori storici, artistici ed ambientali;*
- d. dell'equilibrio ecologico.*

3. *Ai sensi dell'art. 44 della L.r. 11/2004 nelle zone agricole sono ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3, della L.r. 11/2004, sulla base di un piano aziendale ed esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola in possesso dei requisiti minimi e con le deroghe di cui al comma 2 e segg. del citato art. 44.*

4. *In recepimento delle indicazioni degli articoli 43 e 44 del PAT e in ottemperanza al PTCP di Treviso, il PI classifica il territorio agricolo nelle seguenti zone:*

- a. zone agricole integre;*
- b. zone agricole non integre.*

5. *Il PI individua quali zone agricole integre le aree pertinenti al contesto figurativo di Villa Emo e di Villa Correr, l'ambito agricolo adiacente e quello compreso all'interno della perimetrazione del Parco del Sile, di cui all'art. 12 della L.r. 8/1991 e le aree agricole non occupate in tutto od in parte da preesistenze edificatorie, da tutelare sotto il profilo paesaggistico e ambientale.*

6. *Nelle zone agricole integre non è ammessa la realizzazione di discariche o di depositi di materiali non agricoli; è favorita ed incentivata prioritariamente la demolizione dei manufatti esistenti previo riconoscimento di credito edilizio.*
7. *Nelle zone agricole integre sono ammessi solamente gli interventi di cui alle successive lettere A e B oltre all'ampliamento e alla costruzione di strutture agricolo-produttive, previo Piano Aziendale, in presenza di un insediamento esistente ed entro ml. 50 dal fabbricato più vicino nel rispetto delle restante normativa in materia; qualora nel fondo di proprietà siano presenti elementi di degrado o volumi dismessi gli incrementi delle volumetrie esistenti dovranno essere prioritariamente realizzate mediante crediti edilizi derivanti dalla demolizione di tali immobili, con il ripristino del relativo sedime; i progetti dovranno comprendere anche le sistemazioni agrarie dei fondi di pertinenza evidenziando il mantenimento e/o il ripristino degli elementi colturali e paesaggistici tipici del luogo (assetti colturali tradizionali, fossi, siepi, filari, ecc).*
8. *Nelle zone agricole non integre si applicano le disposizioni contenute nel presente articolo e qualunque nuova costruzione, ad esclusione degli allevamenti zootecnici, deve essere ubicata nel punto più vicino ai nuclei o centri rurali e comunque rispettando la distanza massima di ml. 100 dal fabbricato più vicino.*
9. *Nelle zone agricole, per i fabbricati residenziali esistenti o ammissibili ai sensi del presente articolo, è sempre ammessa la realizzazione di agriturismi nei limiti e ai sensi della L.r. 28/2012.*
10. *Nelle zone agricole è ammessa la realizzazione di impianti per la produzione di energia alimentati da biogas e da biomasse ad esclusione delle aree e dei siti non idonei di cui all'allegato A alla DCR 38/2013, nel rispetto delle distanze di cui al punto 10 della DGR 856/2012 e di un'altezza massima pari a 7,50 metri.*

Per quanto riguarda la zona "Zona Omogenea D2 Commerciale" le Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi vigente prevedono:

Articolo 57 – Zone Commerciali D2

1. *Sono individuate quali zone D2 le aree destinate al trasferimento o alla localizzazione di esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, secondo le definizioni di cui all'art. 3 della L.r. 50/2012.*
2. *La realizzazione di medie strutture con superficie di vendita superiore ai 1500 mq e di grandi strutture è prevista ai sensi dell'articolo 21, comma 2 della L.r. 50/2012. In ragione di tali previsioni lo strumento urbanistico comunale localizza, secondo quanto previsto dall'articolo 1 del regolamento di attuazione (DGR n. 1047/2013), le nuove aree idonee per l'insediamento delle medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati e delle grandi strutture di vendita.*
3. *L'eventuale introduzione di nuove aree dovrà essere preceduta dalla dimostrazione del superamento dell'approccio sequenziale come specificato dal Regolamento d'Attuazione citato.*

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

5. La domanda per il realizzo delle strutture commerciali dovrà essere accompagnata da una relazione ed elaborati grafici con i quali indicare la proposta edilizia della sistemazione dei fronti commerciali, utilizzo dei materiali di finitura e definizione della tipologia delle insegne pubblicitarie che dovranno essere conformi alle Norme del PI vigente ed approvate dal Responsabile del procedimento. Va inoltre allegata la documentazione riguardante lo studio degli impatti sulla viabilità esistente, elaborato secondo i criteri definiti dal citato regolamento di attuazione.

6. In tali zone il PI si attua con l'intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici e prescrizioni:

- a. S_m = superficie minima di intervento = 1.500 mq.
- b. U_f = indice di utilizzazione fondiario = 0,5 mq/mq.
- c. H = altezza massima dei fabbricati = 10,00 ml.
- d. d_c = distanza minima dai confini = 10,00 ml.
- e. d_s = distanza minima dalle strade = 10,00 ml.
- f. d_s = distanza minima dai fabbricati = 15,00 ml.

7. Al di fuori dei centri storici la dotazione di parcheggi pubblici o privati a uso pubblico è definita secondo i seguenti parametri, sulla base dei criteri specificati all'art. 5 del citato regolamento di attuazione:

- esercizi commerciali di vicinato, purché con una dotazione di parcheggi effettivi in quantità non inferiore ad almeno 1 volta la superficie di vendita;
- medie strutture di vendita: purché con una dotazione di aree per servizi nei seguenti limiti: area libera non inferiore a 1.80 mq/mq della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1.30 mq/mq della superficie di vendita e non inferiore a 0.70 mq/mq della superficie a destinazione commerciale;
- grandi strutture di vendita nei centri urbani: da realizzare sulle aree puntualmente individuate nelle tavole del PI vigente nei seguenti limiti: per le zone di completamento deve essere reperita a parcheggio almeno una quantità di 0,4 mq/mq della superficie lorda di pavimento e per le zone di espansione, includendo in queste anche le zone di ristrutturazione urbanistica che prevedono la rifunzionalizzazione delle aree o degli edifici, almeno una quantità di 0,5 mq/mq della superficie lorda di pavimento;
- grandi strutture di vendita al di fuori dei centri urbani:
 - a. SETTORE ALIMENTARE: deve essere prevista area libera non inferiore a 2,50 mq/mq della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio per i clienti non inferiore a 1,80 mq/mq

della superficie di vendita ovvero non inferiore a 1 mq/mq della superficie lorda di pavimento; i percorsi veicolari e le aree di parcheggio e stazionamento devono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti;

b. SETTORE NON ALIMENTARE: deve essere prevista area a parcheggio per i clienti non inferiore a 1 metri quadrati/metri quadrati della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento; le dotazioni di parcheggio di cui alla presente lettera sono ridotte del 50 per cento nel caso in cui vengano poste in vendita le tipologie di prodotti indicate alla lettera b.2, comma 4, dell'art. 5 del regolamento di attuazione.

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

- i pubblici esercizi di tipo A (ristoranti) e tipo B (bar), purché con una dotazione di parcheggi effettivi non inferiore alla superficie utile dei locali.

8. Al fine di perseguire gli obiettivi di sostenibilità territoriale e sociale, gli interventi relativi alle grandi strutture di vendita non ubicate all'interno dei centri storici sono subordinati alla corresponsione di un onere aggiuntivo calcolato in una percentuale non superiore al 30 per cento degli oneri di urbanizzazione primaria, posto a carico del soggetto privato in fase di rilascio dell'autorizzazione commerciale, con vincolo di destinazione alla rivitalizzazione e riqualificazione del commercio di cui al presente Capo.

9. Gli interventi considerati di rilevanza regionale ai sensi dell'art. 26, comma 1, della L.r. 11/2004 sono soggetti ad un accordo di programma ai sensi dell'articolo 34 del D. Lgs. n. 267/2000, anche in variante urbanistica e ai piani territoriali e d'area, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 26 della L.r. 50/2012 e dal relativo regolamento.

10. Le zone D2/01a e D2/01b sono soggette a progettazione unitaria; la zona D2/01b è inedificabile, non genera capacità edificatoria ed è destinata alla realizzazione dei parcheggi pertinenziali della contigua zona D2/01a.

Per quanto riguarda il "Centro Abitato (DPR 16.12.92 n. 495)", la "Viabilità" e la "pista ciclabile esistente" 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 tavole 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 Veduggio e dalla normativa regionale vigente.

Per quanto riguarda la "Fascia di rispetto aeroportuale 09" le Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi vigente prevedono:

Articolo 68 - Fasce di Rispetto Aeroportuale

1. Le fasce di rispetto aeroportuali sono destinate al mantenimento ed all'ampliamento degli impianti e relativi servizi esistenti.
2. Relativamente alle fasce di rispetto dell'aeroporto sono individuate le seguenti zone, riportate in Tavola 1.1 "carta dei vincoli" del PI, con le relative disposizioni:
 - a. aree n° 10: nella zona non possono essere costituiti ostacoli di qualsiasi altezza;
 - b. aree n° 9: nella zona è fatto divieto di costituire ostacoli che, rispetto al livello del corrispondente tratto di perimetro dell'Aeroporto, non superino l'altezza di 1 metro ogni 7 metri di distanza dal perimetro stesso;
 - c. aree n° 8: nella zona non possono essere costituiti ostacoli che superino la quota s.l.m. di m 41,70, corrispondente al livello medio dei tratti di perimetro aeroportuale sulla direttrice di atterraggio Ovest, aumentata di 1 metro per ogni 50 metri di distanza dal perimetro stesso; nessun ostacolo dovrà comunque superare la quota s.l.m. di 42,00m – corrispondente al livello medio dell'aeroporto – aumentata di m 45 (m42 + m 45 = m. 87 slm);
 - d. aree n° 7: nella zona nessun ostacolo dovrà comunque superare la quota slm di 42,00m – corrispondente al livello medio dell'Aeroporto – aumentata di m 45 (m 42 + m 45 = m87 slm).

Per quanto riguarda l'area interessata da "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 ai 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 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 ricadente all'interno della "Fascia Tampone" e del "Corridoio ecologico principale" le Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi vigente prevedono:

Articolo 80 – Rete ecologica

RETE NATURA 2000

- 1. Il territorio comunale è interessato dalla presenza del Sito di Importanza Comunitaria (SIC) IT3240028 "Fiume Sile dalle sorgenti a Treviso ovest" e Zona di Protezione Speciale (ZPS) IT3240011 "Sile: sorgenti, paludi di morgano e s. cristina" appartenente alla Rete Natura 2000.*
- 2. Ai fini della salvaguardia e gestione dei Siti appartenenti alla Rete Natura 2000, si richiamano le disposizioni comunitarie, nazionali e regionali vigenti, ivi incluse le misure di conservazione e le disposizioni in ordine alle procedure di Vinca.*

(omissis)

CORRIDOIO ECOLOGICO

- 32. L'individuazione dei corridoi ecologici in tav. 2 – "carta della zonizzazione territoriale" è areale per i corridoi principali e lineare per i corridoi secondari e le connessioni verdi.*
- 33. Fatta salva e sovraordinata la normativa riguardante i corsi d'acqua e le fasce di rispetto di cui ai R.D. 523/1904 e R.D. 368/1904 ed eventuali prescrizioni derivanti dal Consorzio di Bonifica e Genio Civile competenti, va assicurata la conservazione di tali elementi di connessione ecologica e favorito il*

potenziamento e la ricomposizione, garantendone la continuità ed il miglioramento delle componenti biotiche. Nei tratti di interruzione dei corridoi dovrà essere favorita la riconnessione con operazioni di riforestazione, o nel caso di interruzioni determinate da insediamenti urbani, attraverso l'introduzione di elementi di seminaturalità.

34. All'interno dei corridoi ecologici principali qualsiasi intervento volto al miglioramento fondiario o alle sistemazioni agrarie dovrà essere accompagnato da VincA in prossimità di SIC/ZPS o ad analisi di compatibilità ambientale in prossimità di corridoi ecologici e/o altre aree naturalistiche ed attuato assicurando il mantenimento e l'incremento di siepi, macchie boscate, filari alberati, contenendo le pratiche colturali maggiormente impattanti.

35. In tali strutture ecologiche è fatto divieto di:

- a. ridurre gli apparati boschivi e l'espanto delle siepi;
- b. illuminare i sentieri a distanza superiore a 500 metri dal perimetro dei centri abitati, ed a 200 metri dalle case sparse e dai nuclei abitati;
- c. formare nuovi sentieri ad eccezione di quelli legati alla valorizzazione delle risorse territoriali;
- d. realizzare nuove edificazioni sparse;
- e. realizzare coltivazioni in serra fissa di qualsiasi genere;

36. Per tali strutture ecologiche, esternamente alle aree già edificate o delle aree ove è prevista espansione insediativa, è consentito operare i seguenti interventi:

- a. effettuare operazioni di riconnessione di parti discontinue della rete ecologica attraverso la messa a dimora di elementi di naturalità e seminaturalità;
- b. dotazione delle strade esistenti o di nuova previsione di sistemi per l'attraversamento della fauna;
- c. riqualificazione degli ecosistemi esistenti in riferimento ai criteri di conservazione degli habitat;
- d. interventi forestali tesi al miglioramento delle formazioni boschive che prevedano la progressiva sostituzione delle specie alloctone;
- e. interventi per il mantenimento dei pascoli e delle praterie naturali;
- f. interventi di ingegneria naturalistica finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico.

FASCIA TAMPONE

37. Le fasce tampone sono finalizzate alla mitigazione e riduzione degli impatti derivanti dalle infrastrutture del territorio, dagli insediamenti e dalle attività umane, ivi incluse le pratiche agricole. A tal fine qualsiasi intervento volto al miglioramento fondiario o alle sistemazioni agrarie dovrà essere accompagnato da VincA in prossimità di SIC/ZPS o ad analisi di compatibilità ambientale in prossimità di corridoi ecologici e/o altre aree naturalistiche ed attuato assicurando il mantenimento e l'incremento di siepi, macchie boscate, filari alberati, contenendo le pratiche colturali maggiormente impattanti.

38. Le nuove infrastrutture e gli interventi sulle esistenti, se non soggette a VIA, sono subordinate a verifica di compatibilità ambientale con individuazione di mitigazioni e/o compensazioni ambientali.

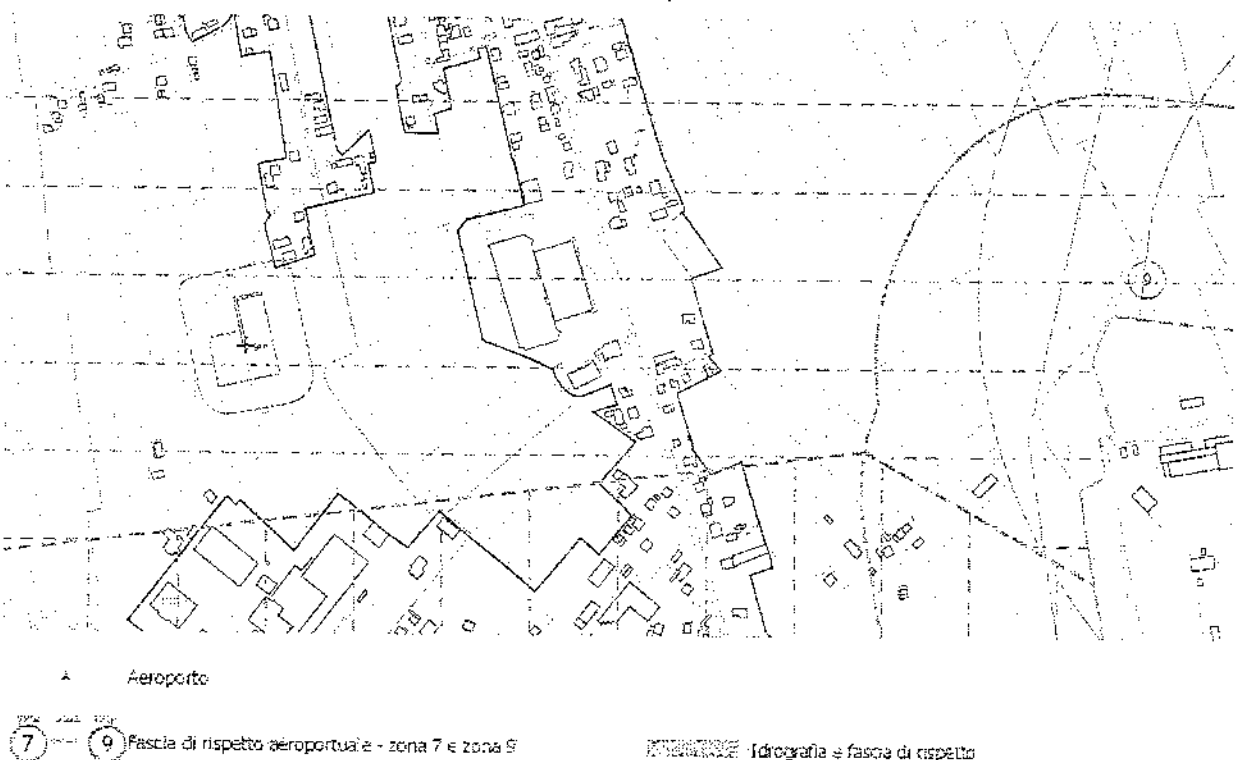
39. Per tali strutture ecologiche è fatto divieto:

- a. ridurre gli apparati boschivi e l'espianto delle siepi, mentre e ne è consentita la sola manutenzione ed assestamento, fatto salvo quanto previsto dalla vigente legislazione regionale in materia.
- b. realizzare opere di scavo, sbancamento e riporto terre che modifichino sostanzialmente l'andamento naturale del terreno, l'aspetto dei luoghi, la qualità del paesaggio e la continuità dello spazio libero.

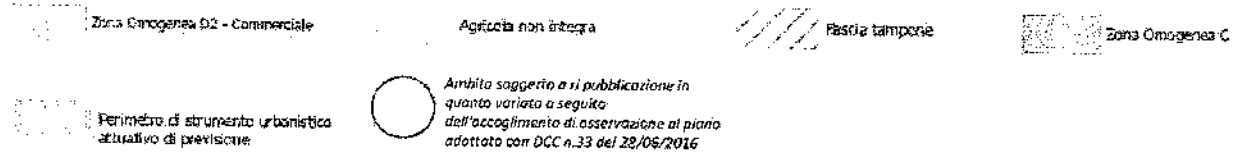
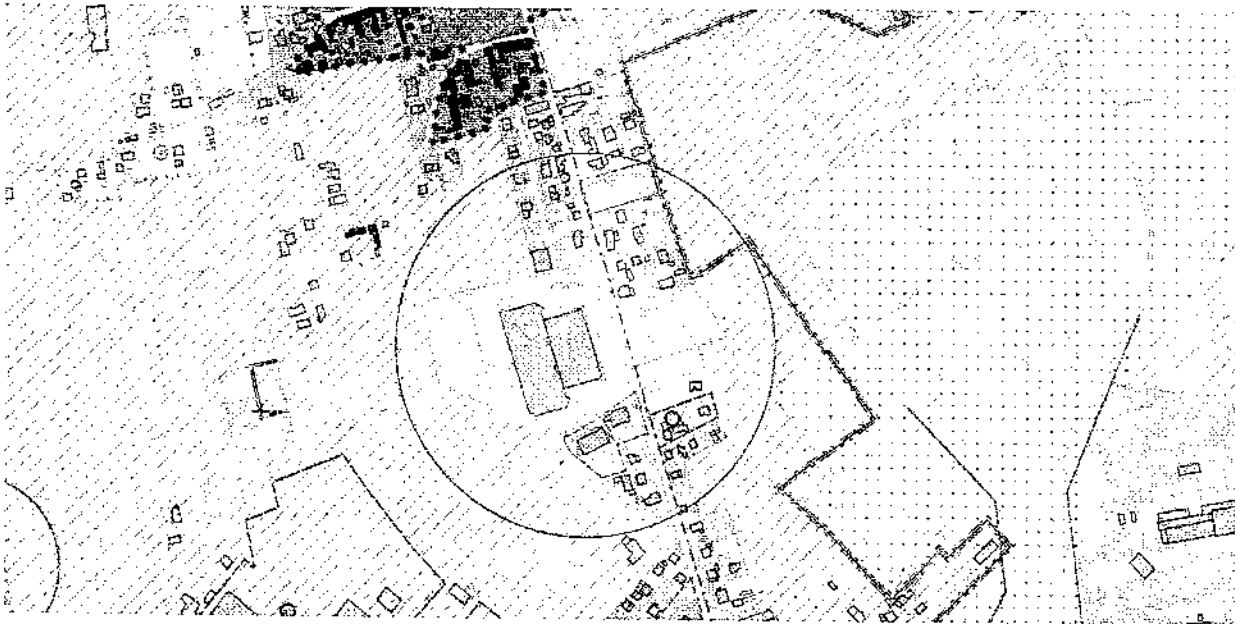
40. Nelle fasce tampone sono ammesse:

- a. attività di agricoltura non intensiva;
- b. attività di agriturismo, di didattica ambientale e per il tempo libero a limitato impatto.

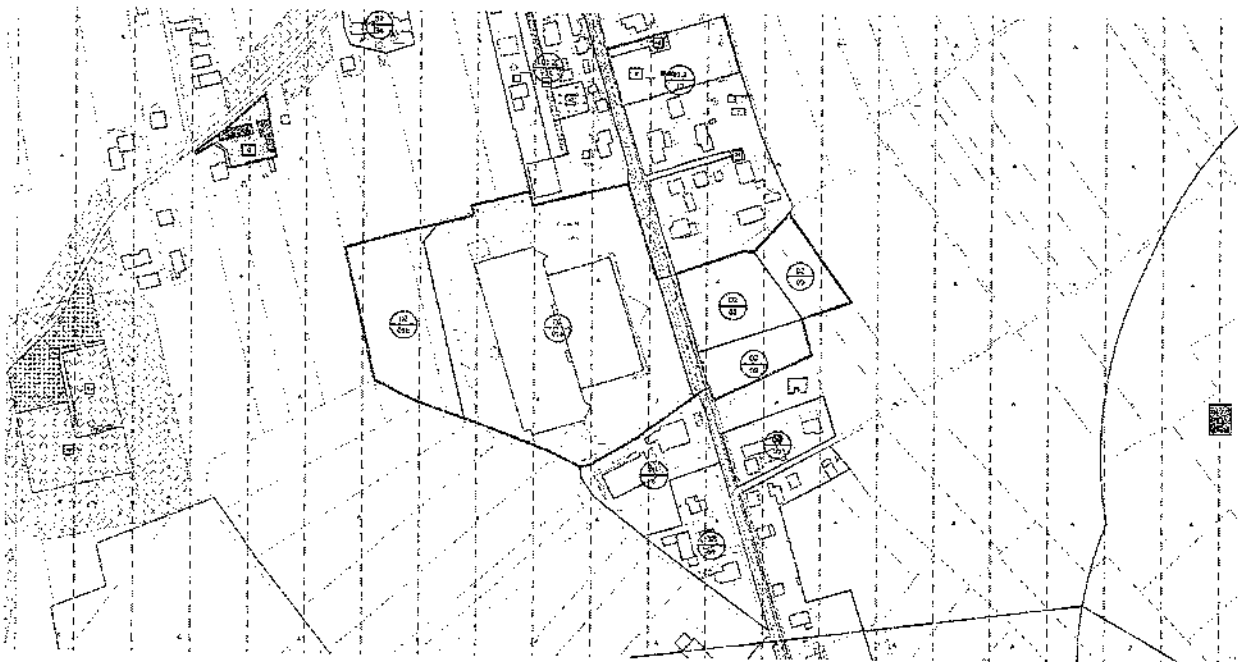
Estratto del P.I. – Comune di Veduggio (TV) – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



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



Estratto del P.I. – Comune di Vedelago (TV) – Zone significative



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 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.

10.2 OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE

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.

Dall'indagine di mercato è emerso infatti che il mercato fondiario lancia inequivocabili segnali di rallentamento anche nella nostra Regione. A favorire una flessione degli acquisti in prima linea c'è la difficoltà di accesso al credito. Gli acquirenti extra agricoli, da parte loro, sono frenati dalle incerte prospettive d'investimento. A tal proposito, si evidenzia che la Regione Veneto, con la legge L.R. n. 14 del 6 giugno 2017 *“Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo, la rigenerazione urbana e il miglioramento della qualità insediativa”*, stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione per il raggiungimento, in particolare, della promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole, finalizzato a soddisfare le necessità di crescita e di benessere dei cittadini, senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali; nonché al recupero edilizio ed ambientale degli aggregati esistenti e alla tutela del paesaggio rurale. La Legge Regionale dà priorità al riuso e alla riqualificazione degli edifici esistenti, bloccando l'espansione edilizia al fine di difendere l'uso agricolo dei terreni coltivati, tutelando e valorizzando il paesaggio. Il futuro pertanto sarà demolire per ricostruire, aprendo la strada anche alla riqualificazione di aree degradate, permettendo di realizzare edifici più efficienti da tutti i punti di vista, limitando nel contempo l'espansione delle aree edificate e riducendo il “consumo” di suolo per nuovi insediamenti con innegabili vantaggi ambientali.

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

- z.t.o. “Zona omogenea D2 Commerciale”;
- z.t.o. “Agricola non integra”;
- “Fascia Tampone”;
- z.t.o. “Zone Residenziali di Espansione estensive C1.2”;
- “pista ciclabile esistente”.

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 principalmente in z.t.o. "Zona omogenea D2 Commerciale" e in piccola parte in area "Agricola non integra", "Zone Residenziali di Espansione" e "Fascia Tampone" sono state tenute presenti le attuali caratteristiche urbanistiche della zona territoriale omogenea D2 Commerciale, ed in particolar modo la sua potenziale edificabilità, nonché la sua ubicazione e l'esposizione; pertanto in base alle ricerche di mercato effettuate viene stabilito il valore unitario di €/mq 30,00. Per le porzioni di terreno ricadenti in "Zone Residenziali di Espansione" e "Fascia Tampone", essendo di modesta entità, risultano praticamente ininfluenti ai fini dell'individuazione di uno specifico valore unitario e pertanto viene applicato il medesimo valore sopra stabilito.

Per quanto riguarda l'area ricadente all'interno della "pista ciclabile esistente", essendo già frazionata e utilizzata in forza del progetto esecutivo approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 12.03.2008, preso atto che all'epoca era stato previsto un valore unitario di €/mq 7,14 e in caso di cessione bonaria lo stesso valore veniva aumentato del 50%, viene confermato il valore di €/mq 10,71.

Determinazione della superficie commerciale

Ai fini della presente valutazione, la consistenza metrica dell'area è stata determinata considerando le superfici riportate nelle visure catastali. Tale consistenza coincide con la superficie commerciale del terreno. Non si è effettuato il rilievo strumentale della superficie reale in quanto non richiesto. Per un conteggio più dettagliato e/o preciso si dovrebbe effettuare un rilievo specifico, non previsto dal presente incarico.

Si suddividono in seguito le superfici in base alla loro destinazione urbanistica.

Descrizione	Superficie	Rapporto Mercantile	Superficie commerciale
Mappale 123	mq 1.680,00	1,00	mq 1.680,00
Mappale 1106 (ex 258/a)	mq 1.604,00	1,00	mq 1.604,00
Mappale 1104 (ex 259/a)	mq 1.121,00	1,00	mq 1.121,00
Mappale 334	mq 83,00	1,00	mq 83,00
Mappale 487	mq 4.083,00	1,00	mq 4.083,00
Mappale 490	mq 3.638,00	1,00	mq 3.638,00
Mappale 1033	mq 25,00	1,00	mq 25,00
Mappale 1035	mq 454,00	1,00	mq 454,00
Mappale 1108 (ex 1037/a)	mq 254,00	1,00	mq 254,00
Superficie commerciale complessiva terreno edificabile			mq 12.942,00

Descrizione	Superficie	Rapporto Mercantile	Superficie commerciale
Mappale 1034	mq 3,00	1,00	mq 3,00
Mappale 1036	mq 63,00	1,00	mq 63,00
Mappale 1038	mq 28,00	1,00	mq 28,00
Superficie commerciale complessiva pista ciclabile			mq 94,00

10.3 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

Determinazione del più probabile Valore ordinario di mercato

Considerata la superficie commerciale degli immobili, che risulta essere pari a mq 13.036,00, 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

mq 12.942,00 x €/mq 30,00 = € 388.260,00 Valore ordinario di mercato

mq 94,00 x €/mq 10,71 = € 1.006,74 Indennità per pista ciclabile

€ 388.260,00 + € 1.006,74 = € 389.266,74 Valore di mercato

Arrotondando per eccesso, si definisce congruo il valore di mercato stimato in € 389.300,00 (euro trecentoottantanovemilatrecento/00).

10.4 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. Tale deprezzamento verrà quantificato in una riduzione del 15% qualora l'Amministrazione Comunale di Vedelago autorizzi lo svincolo dell'area a parcheggio a favore dell'attuale mappale 130 del foglio 38 di Vedelago. Qualora invece non venga concessa l'autorizzazione allo scioglimento del vincolo a parcheggio, con relativa trascrizione, tale riduzione verrà quantificata al 50%, così come previsto per il Lotto n. 8, per cui si è 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.

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

€ 389.300,00 - € 58.395,00 = € 330.905,00 e arrotondando per eccesso avremo:

Valore per vendita forzata dei beni (senza vincolo a parcheggio) € 331.000,00

Riducendo del 50% il valore di mercato sopra determinato, avremo:

€ 389.300,00 - € 194.650,00 = € 194.650,00 e arrotondando per eccesso avremo:

Valore per vendita forzata dei beni (con vincolo a parcheggio) € 195.000,00

10.5 GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ

Gli immobili di cui alla presente valutazione non presentano particolari motivi di appetibilità commerciale in quanto si presentano attualmente per la maggior parte incolti e interessati da vincolo di destinazione a parcheggio a favore del Comune di Vedelago.

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

10.6 FORME DI PUBBLICITÀ

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

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. 5 – ispezioni ipotecarie)

13.2 ELENCO ISCRIZIONI

1. Iscrizione in data 22.04.2016 ai n.ri R.P. 2134 R.G. 12567, di cui all'atto del Notaio Dott. Speranza Riccardo Rep. 29704/14956 del 11.04.2016, per Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo gravante su immobili siti in Vedelago (TV), identificati al Catasto Terreni – foglio 39 – mapp. 123-258 (attuali 1106-1107)-259 (attuali 1104-1105)-334-487-490-1033-1034-1035-1036-1037 (attuali 1108-1109)-1038, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, oltre ad altri immobili; a favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede a Bolzano (BZ), Codice Fiscale 00129730214, per un capitale di € 500.000,00, tasso di interesse annuo 3,5%, per un totale di € 1.000.000,00, durata 10 anni.

2. 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 2178/2016 del 25.07.2016, per Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo gravante su immobili siti in Vedelago (TV), identificati al Catasto Terreni – foglio 39 – mapp. 123-258 (attuali 1106-1107)-259 (attuali 1104-1105)-334-487-490-1033-1034-1035-1036-1037 (attuali 1108-1109)-1038, 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.

3. Iscrizione in data 26.10.2016 ai n.ri R.P. 6448 R.G. 35083, di cui all'atto del Tribunale di Reggio nell'Emilia 2649/2016 del 10/09/2016, per Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo gravante su immobili siti in Vedelago (TV), identificati al Catasto Terreni – foglio 39 – mapp. 123-258 (attuali 1106-1107)-259 (attuali 1104-1105)-334-487-490-1033-1034-1035-1036-1037 (attuali 1108-1109)-1038, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, oltre ad altri immobili; a favore di [REDACTED]

[redacted]
[redacted] per un capitale di € 25.831,06, spese € 774,50, per un totale di € 50.000,00.

4. Iscrizione in data 07.12.2016 ai n.ri R.P. 7372 R.G. 40457, di cui all'atto del Tribunale di Reggio nell'Emilia Rep. 2596/2016 del 06.09.2016, per Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo gravante su immobili siti in Vedelago (TV), identificati al Catasto Terreni – foglio 39 – mapp. 123-258 (attuali 1106-1107)-259 (attuali 1104-1105)-334-487-490-1033-1034-1035-1036-1037 (attuali 1108-1109)-1038, 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 contro in data 20.10.2000 ai n.ri R.P. 27726 R.G. 39614, di cui all'atto del Notaio Dott. Enrico Fumo di Treviso Rep. n. 84485 del 18.10.2000, per Costituzione di Vincolo permanente di destinazione a parcheggio a favore del Comune di Vedelago, gravante su immobili siti in Vedelago (TV), identificati al Catasto Terreni – foglio 39 – mapp. 333 (ora 1033-1034) - 334 - 487 - 123 - 124 (ora 1035-1036), con cui la società [redacted] ha vincolato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della Legge 24.03.89 n. 122, quale ulteriore area destinata permanentemente a parcheggio
2. 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.

Per quanto riguarda la porzione occupata dalla pista ciclabile, avente superficie catastale di mq 94, si è ritenuto opportuno non valutarla come un lotto autonomo, in quanto l'andamento rettilineo del confine in loco, tra la pista ciclabile e l'area attualmente a parcheggio in ghiaio, nella mappa catastale risulta "seghettato e irregolare" e pertanto in seguito, prima dell'eventuale cessione al Comune, potrebbe essere necessario effettuare un rilievo topografico per puntuale verifica con rettifica, se necessaria.

Nonostante ciò premesso, sarà a discrezione della curatela valutare la possibilità di vendita per singoli lotti in base agli identificativi catastali o eventualmente unendo detto lotto ad altri (es. Lotto n. 4 – 7 – 8).

Si ricorda che gli immobili identificati con lotto 5-7-8, ricadendo all'interno del parco commerciale, necessitano di una progettazione unitaria, sia a destra che a sinistra di viale Trieste.

Composizione e valore

Trattasi di terreni ricadenti urbanisticamente parte in "Zona Omogenea D2 Commerciale" e all'interno del "Perimetro di strumento urbanistico attuativo di previsione", parte in zona "Agricola non integra", parte in "Zone Residenziali di Espansione estensive C1.2" e parte all'interno della "pista ciclabile esistente".

I beni hanno una superficie catastale totale di mq 13.036,00, di cui mq 94 comprendono la porzione di pista ciclabile.

Gli immobili risultano così identificati:

- Catasto Terreni, Comune di Veduggio (TV), foglio 39:
 - mapp. 123 – qualità sem. irr. arb. – cl. 2 – superficie mq 1.680
 - mapp. 1106 (ex 258/a) – qualità sem. irr. arb. – cl. 2 – superficie mq 1.604
 - mapp. 1104 (ex 259/a) – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 1.121
 - mapp. 334 – qualità prato irrig. – cl. 1 – superficie mq 83
 - mapp. 487 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 4.083
 - mapp. 490 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 3.638
 - mapp. 1033 – qualità sem. irr. arb. – cl. 2 – superficie mq 25
 - mapp. 1034 – qualità sem. irr. arb. – cl. 2 – superficie mq 3

- mapp. 1035 – qualità sem. irr. arb. – cl. 2 – superficie mq 454
- mapp. 1036 – qualità sem. irr. arb. – cl. 2 – superficie mq 63
- mapp. 1108 (ex 1037/a) – qualità sem. irr. arb. – cl. 2 – superficie mq 254
- mapp. 1038 – qualità sem. irr. arb. – cl. 2 – superficie mq 28

(Proprietà per 1/1)

Il valore di mercato è stato valutato pari ad € 389.300,00 (diconsi euro trecentoottantanovemilatrecento/00).

Nella situazione attuale, in presenza di vincolo di destinazione a parcheggio, il valore di vendita forzata è stato valutato pari ad € 195.000,00 (diconsi euro centonovantacinquemila/00).

Nell'ipotesi in cui venga estinto il vincolo a parcheggio, il valore di vendita forzata può essere stabilito pari ad € 331.000,00 (diconsi euro trecentotrentunmila/00).

15 OSSERVAZIONI FINALI

15.1 INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI:

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.

Prima di effettuare il trasferimento della proprietà sarà necessario richiedere al Comune di Veduggio il Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato.

Si evidenzia che in fase di cessione dei terreni oggetto della presente valutazione, essendo stata modificata la posizione della servitù in seguito al frazionamento del terreno su cui era stata costituita, sarà necessario “ridefinire” la servitù di passaggio costituita con l'atto del Notaio Enrico Fumo di Treviso in data 29 dicembre 1998, repertorio n.ro 80725.

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	sovrapposizione di mappa catastale e ortofoto;
Allegato n° 5	ispezioni ipotecarie;
Allegato n° 6	atto costitutivo [REDACTED] anno 1977;
Allegato n° 7	assemblea straordinaria [REDACTED] anno 1981;
Allegato n° 8	verbale assemblea [REDACTED] anno 2015;
Allegato n° 9	atto di provenienza 28.10.1983;
Allegato n° 10	atto di provenienza 10.04.1986;
Allegato n° 11	atto di provenienza 10.04.2009;
Allegato n° 12	certificato di destinazione urbanistica;
Allegato n° 13	atto costituzione servitù 29.12.1998;
Allegato n° 14	atto vincolo parcheggio 18.10.2000;
Allegato n° 15	costruzione pista ciclabile 19.11.2010;
Allegato n° 16	autorizzazione edilizia n. 141/83;
Allegato n° 17	autorizzazione edilizia prot. 9972/83;
Allegato n° 18	concessione edilizia n. 218/89;
Allegato n° 19	diniego concessione edilizia prot. 2984/94;
Allegato n° 20	concessione edilizia n. 225/94;
Allegato n° 21	comunicazione accesso atti ufficio tecnico di Vedelago.

Marostica, li 14 agosto 2017

Geom. Gaetano Bortolomiol

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° 6

Immobili siti in Comune di Vedelago (TV), viale Trieste

Terreno ricadente principalmente in zona agricola non integra
utilizzato da terzi come area pertinenziale

Marostica, 14 agosto 2017

Esperto stimatore: **Geom. Gaetano Bortolomio**

1 INDICE

1	Indice	2
2	Scheda sintetica e indice	3
3	Sovrapposizione di mappa catastale e Ortofoto	4
4	Premessa	5
5	Note Generali	6
6	Svolgimento delle operazioni	7
7	Identificazione del bene e sommaria descrizione	8
8	Storia catastale	11
9	Regolarità urbanistica	13
10	Valore e vendibilità	19
11	Stato di possesso	24
12	Vincoli e oneri	25
13	Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	26
14	Lotti	28
15	Osservazioni finali	29
16	Allegati	30

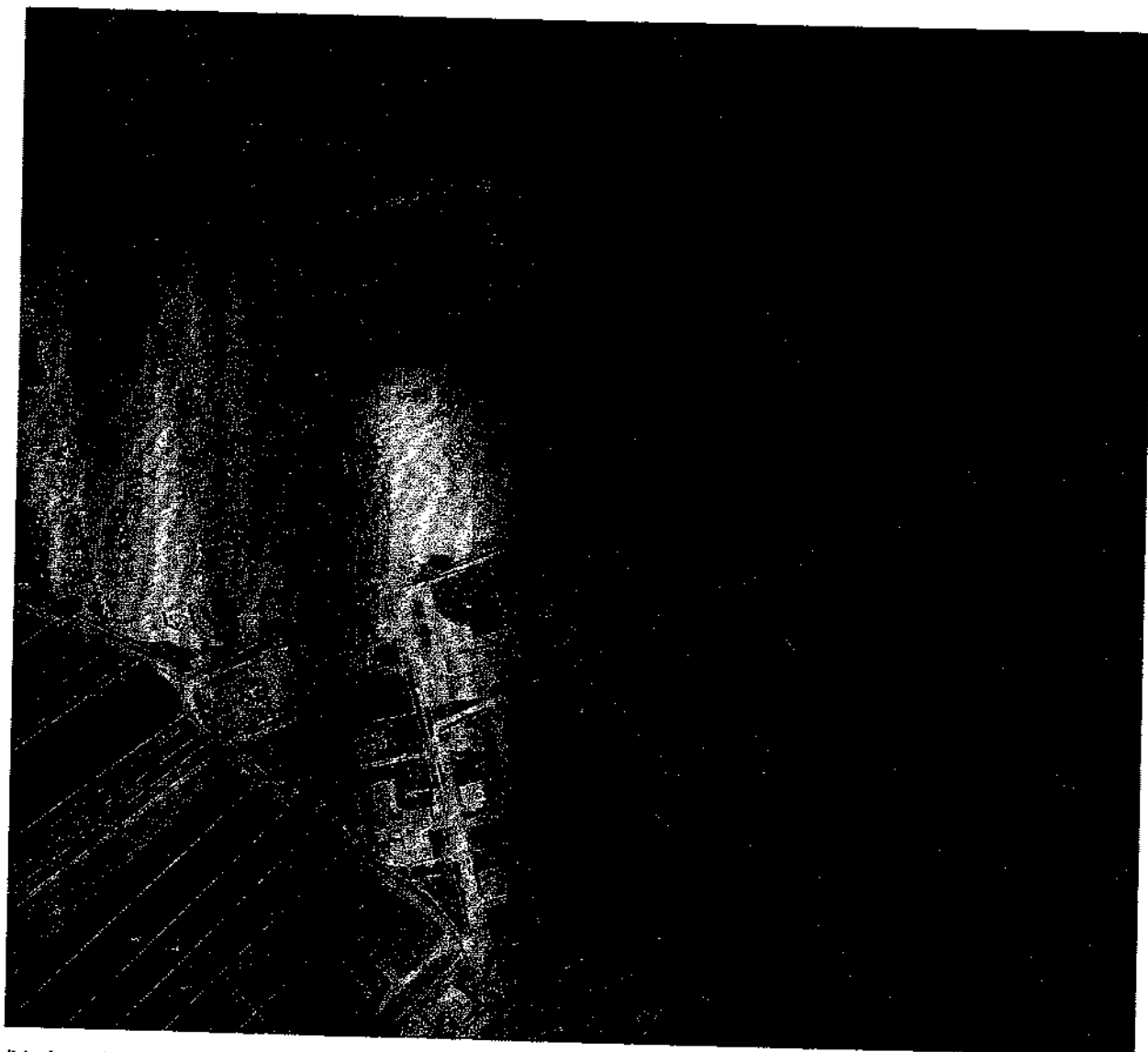
2 SCHEDA SINTETICA E INDICE

FALLIMENTO n° 261/2016 del 29.12.2016

[REDACTED]

RIFERIMENTO	DESCRIZIONE	PAGINA
Diritto	piena proprietà per la quota di 1/1	Pagina 8
Bene	terreno ricadente in z.t.o. "Agricola non integra", superficie commerciale mq 386,00	Pagina 9
Ubicazione	Vedelago (TV), viale Trieste	Pagina 9
Stato	discreto	Pagina 10
Lotti	no	Pagina 28
Dati Catastali attuali	Catasto Terreni, Comune di Vedelago (TV), foglio 39: mapp. 1107 (ex 258/b) – qualità sem. irr. arb. – cl. 2 – sup. mq 163 mapp. 1105 (ex 259/b) – qualità semin. irrig. – cl. 3 – sup. mq 220 mapp. 1109 (ex 1037/b) – qualità sem. irr. arb. – cl. 2 – sup. mq 3	Pagina 11
Irregolarità/abusi	sì, in parte regolarizzabili € 2.300,00	Pagina 11
Valore di stima	valore mercato € 23.600,00 valore vendita forzata € 20.000,00	Pagina 21
Vendibilità	scarsa	Pagina 23
Motivo	beni immobili occupati da terzi	Pagina 23
Pubblicità	agenzie e operatori immobiliari del luogo	Pagina 23
Occupazione	alla data del sopralluogo gli immobili risultavano utilizzati da terzi senza titolo come area pertinenziale	Pagina 24
Titolo di occupazione	nessuno	Pagina 24
Vincoli e oneri	gli immobili verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano	Pagina 25
Varie	in fase di cessione dei terreni, essendo stata modificata la posizione della servitù in seguito al frazionamento del terreno su cui era stata costituita, sarà necessario "ridefinire" la servitù costituita con l'atto del Notaio Enrico Fumo di Treviso in data 29 dicembre 1998, repertorio n.ro 80725	Pagina 9
APE	no, non necessario trattandosi di terreno	Pagina 10

3 SOVRAPPOSIZIONE DI MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO



(Vedasi allegato n. 4 – sovrapposizione di mappa catastale e 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

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
13.07.2017	Terzo sopralluogo presso gli immobili da valutare
03.08.2017	Ricezione frazionamento prot. n. TV0096828 del 03.08.2017
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 Terreni, Comune di Vedelago (TV), foglio 39:
 - mapp. 1107 (ex 258/b) – qualità sem. irr. arb. – cl. 2 – superficie mq 163
 - mapp. 1105 (ex 259/b) – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 220
 - mapp. 1109 (ex 1037/b) – qualità sem. irr. arb. – cl. 2 – superficie mq 3

Gli immobili sono pervenuti alla società a corpo con *“relativi diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive esistenti ed esercitate”*; *“a corpo con tutti – dell’immobile in oggetto – i diritti, le azioni, ragioni, servitù attive e passive esistenti, se ed in quanto legalmente costituite, adiacenze, pertinenze ed accessori, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova”*.

7.2 TITOLI DI ACQUISTO

1. Atto di compravendita in data 04.08.1986, Rep. 78.236, Racc. 16.851 del Notaio Dott. Battista Parolin di Montebelluna, registrato a Montebelluna il 21.08.1986 al n. 2.495/pubblici, trascritto a Treviso il 01.09.1986 ai n.ri R.G. 18.931 R.P. 14.968, con cui venivano acquistati gli immobili identificati in Comune di Vedelago, Catasto Terreni, foglio 39, mapp. 252 (attuali 1037-1038) – 258 (attuali 1106-1107) – 259 (attuali 1104-1105). Parte venditrice: [REDACTED] (vedasi allegato n. 9 – atto di provenienza 04.08.1986).

7.3 ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI

Precisazioni catastali:

1. Il mappale 1037 di mq 257 è derivato dal frazionamento dell’originario mappale 252 di mq 285, che ha dato origine anche al mappale 1038.
2. L’attuale mappale 1107 (ex 258/b) di mq 163 è derivato dal frazionamento dell’originario mappale 258 di mq 1.767.
3. L’attuale mappale 1105 (ex 259/b) di mq 220 è derivato dal frazionamento dell’originario mappale 259 di mq 1.341.

4. L'attuale mappale 1109 (ex 1037/b) di mq 3 è derivato dal frazionamento dell'originario mappale 1037 di mq 257.

Catasto Terreni, Comune di Vedelago (TV), foglio 39, mapp. 252-258-259

Precedentemente in ditta a:

1. [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] coniugi proprietari per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni, giusto atto di compravendita in data 13.10.1976 Rep. 44.504 del Notaio avv. G. Franco di Treviso, ivi registrato il 02.11.1976 al n. 4.606 pubblici, trascritto a Treviso il 08.11.1976 ai n.ri R.G. 18.716 R.P. 16.022.

7.4 BENE E UBICAZIONE

Gli immobili sono ubicati in Comune di Vedelago (TV), in località Fossalunga, in prossimità di viale Trieste. Trattasi di terreni ricadenti urbanisticamente in zona "Agricola non integra". I beni hanno una superficie catastale totale di mq 386,00.

7.5 DESCRIZIONE

Gli immobili sono ubicati in Comune di Vedelago (TV), in località Fossalunga, lungo viale Trieste, a circa km 3,8 dal centro di Vedelago, km 16 da Treviso, km 32 da Bassano del Grappa, km 45 da Padova e km 47 da Vicenza.

L'accesso all'area avviene dalla strada pubblica di viale Trieste passando per l'accesso carraio degli immobili confinanti a sud, di proprietà di terzi. Il bene consiste in un terreno pianeggiante di forma triangolare che attualmente risulta per la maggior parte utilizzato da terzi, senza titolo scritto, come area pertinenziale a fabbricati esistenti.

Risulta per la maggior parte pavimentato, con betonelle di calcestruzzo e con asfalto, per una piccola parte risulta coltivato a prato con siepe. La recinzione a nord risulta composta principalmente da muretto in calcestruzzo con sovrastante rete metallica.





Alla data del sopralluogo, per quanto riguarda specificatamente gli immobili oggetto di valutazione, gli stessi risultavano utilizzati da terzi come area pertinenziale.

Il grado di manutenzione e conservazione complessivo è discreto, tenuto in considerazione che i terreni risultano per la maggior parte utilizzati come area pertinenziale.

Criticità

Al momento dei sopralluoghi, avvenuti i giorni 08.02.2017, 27.02.2017 e 13.07.2017, i terreni risultavano utilizzati da terzi senza titolo come area pertinenziale.

7.6 CONSIDERAZIONE SULLO STATO GENERALE DEI BENI

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

7.7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di terreno, la certificazione energetica non è necessaria.

8 STORIA CATASTALE

8.1 DATI CATASTALI ATTUALI

Area in zona commerciale e in zona agricola non integra.

Catasto Terreni – Comune di Veduggio – foglio 39 – mappali 1107 (ex 258/b), 1105 (ex 259/b), 1109 (ex 1037/b)

- Superficie catastale complessiva di mq 386,00
- Confini lotto, in senso N. E. S. O.: mapp. 1036, 1108 (ex 1037/a), 1106 (ex 258/a), 1104 (ex 259/b), 489, 548, 542, 1039, 1040, strada Viale Trieste, salvo più recenti e/o precisi.

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



Terreno

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

- Catasto Terreni, Comune di Vedelago (TV), foglio 39:
 - mapp. 1107 (ex 258/b) – qualità sem. irr. arb. – cl. 2 – superficie mq 163 – R.D. € 1,94 R.A. € 1,09
 - mapp. 1105 (ex 259/b) – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 220 – R.D. € 1,87 R.A. € 1,25
 - mapp. 1109 (ex 1037/b) – qualità sem. irr. arb. – cl. 2 – superficie mq 3 – R.D. € 0,04 R.A. € 0,02

(Vedasi allegato n. 2 – visure catastali)

Giudizio di regolarità/pratiche di aggiornamento atti catastali

Non essendo stati effettuati rilievi metrici in loco, nulla si può esprimere in merito.

Sovrapposizione di mappa catastale e ortofoto

Dalla sovrapposizione fra la mappa catastale e l'ortofoto della zona dove sono ubicati i beni immobili oggetto di valutazione, si riscontra una scarsa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella documentazione catastale.

Si relaziona che lo scrivente non ha effettuato rilievi metrici e/o topografici in loco.

Si precisa che parte delle inesattezze visibili nella sovrapposizione, derivano anche dalle alterazioni e distorsioni proprie in fase di generazione sia della mappa catastale che dell'ortofoto.

(Vedasi allegato n. 4 – sovrapposizione di mappa catastale e ortofoto).

9 REGOLARITÀ URBANISTICA

9.1 TITOLI URBANISTICI E DOCUMENTI TECNICI

Dalla verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vedelago (TV), si segnala che non sono state reperite e/o visionate pratiche edilizie relative alla recinzione, alla pavimentazione in betonelle e ai manufatti presenti nel lotto oggetto di valutazione.

9.2 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. 11 – 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 i terreni censiti catastalmente nel Comune di Vedelago, foglio 39, mappali 258, 259, 1037 (che risultano frazionati negli attuali mappali 1107 ex 258/b, 1105 ex 259/b, 1109 ex 1037/b), rispetto al P.I. vigente:

Vincoli Tav. 1.1:

- I mappali 258, 259, 1037, ricadono all'interno del "Centro Abitato (DPR 16.12.92 n. 495)" (art. 64 NTO);
- Tutti i mappali ricadono all'interno "Fascia di rispetto aeroportuale 07" (art. 68 NTO).

Rispetto alla ripubblicazione del P.I. a seguito DCC n. 66 del 19.12.2016:

Zonizzazione Tav. 1.2:

- la parte sud dei mappali 258, 259, 490 e 1037 ricadono in zona "Agricola non integra" (Art. 39 NTO).

Per quanto riguarda la zona "Agricola non integra" le Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi vigente prevedono:

Articolo 39 - Zone Agricole

1. Il territorio agricolo comprende le aree poste oltre il limite delle aree urbanizzabili e destinate prevalentemente all'attività produttiva di tipo primario; in tali aree l'edificazione è regolamentata dal Titolo

V – “Tutela ed edificabilità del territorio agricolo” della Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e dal Provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell’art. 50 comma 1 lett. d) L.r. 11/2004 smi.

2. Gli interventi in tali zone dovranno tendere, oltre che al rispetto delle finalità di cui alla predetta L.r. 11/2004, alla tutela ed alla salvaguardia:

- a. del sistema idrogeologico;
- b. del paesaggio agricolo;
- c. dei valori storici, artistici ed ambientali;
- d. dell’equilibrio ecologico.

3. Ai sensi dell’art. 44 della L.r. 11/2004 nelle zone agricole sono ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell’attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell’articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3, della L.r. 11/2004, sulla base di un piano aziendale ed esclusivamente all’imprenditore agricolo titolare di un’azienda agricola in possesso dei requisiti minimi e con le deroghe di cui al comma 2 e segg. del citato art. 44.

4. In recepimento delle indicazioni degli articoli 43 e 44 del PAT e in ottemperanza al PTCP di Treviso, il PI classifica il territorio agricolo nelle seguenti zone:

- a. zone agricole integre;
- b. zone agricole non integre.

5. Il PI individua quali zone agricole integre le aree pertinenti al contesto figurativo di Villa Emo e di Villa Correr, l’ambito agricolo adiacente e quello compreso all’interno della perimetrazione del Parco del Sile, di cui all’art. 12 della L.r. 8/1991 e le aree agricole non occupate in tutto od in parte da preesistenze edificatorie, da tutelare sotto il profilo paesaggistico e ambientale.

6. Nelle zone agricole integre non è ammessa la realizzazione di discariche o di depositi di materiali non agricoli; è favorita ed incentivata prioritariamente la demolizione dei manufatti esistenti previo riconoscimento di credito edilizio.

7. Nelle zone agricole integre sono ammessi solamente gli interventi di cui alle successive lettere A e B oltre all’ampliamento e alla costruzione di strutture agricolo-produttive, previo Piano Aziendale, in presenza di un insediamento esistente ed entro ml. 50 dal fabbricato più vicino nel rispetto delle restante normativa in materia; qualora nel fondo di proprietà siano presenti elementi di degrado o volumi dismessi gli incrementi delle volumetrie esistenti dovranno essere prioritariamente realizzate mediante crediti edilizi derivanti dalla demolizione di tali immobili, con il ripristino del relativo sedime; i progetti dovranno comprendere anche le sistemazioni agrarie dei fondi di pertinenza evidenziando il mantenimento e/o il ripristino degli elementi culturali e paesaggistici tipici del luogo (assetti culturali tradizionali, fossi, siepi, filari, ecc).

8. Nelle zone agricole non integre si applicano le disposizioni contenute nel presente articolo e qualunque nuova costruzione, ad esclusione degli allevamenti zootecnici, deve essere ubicata nel punto più vicino ai nuclei o centri rurali e comunque rispettando la distanza massima di ml. 100 dal fabbricato più vicino.

9. Nelle zone agricole, per i fabbricati residenziali esistenti o ammissibili ai sensi del presente articolo, è sempre ammessa la realizzazione di agriturismi nei limiti e ai sensi della L.r. 28/2012.

10. Nelle zone agricole è ammessa la realizzazione di impianti per la produzione di energia alimentati da biogas e da biomasse ad esclusione delle aree e dei siti non idonei di cui all'allegato A alla DCR 38/2013, nel rispetto delle distanze di cui al punto 10 della DGR 856/2012 e di un'altezza massima pari a 7,50 metri.

Per quanto riguarda il "Centro Abitato (DPR 16.12.92 n. 495)", la "Viabilità" e la "pista ciclabile esistente" 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.

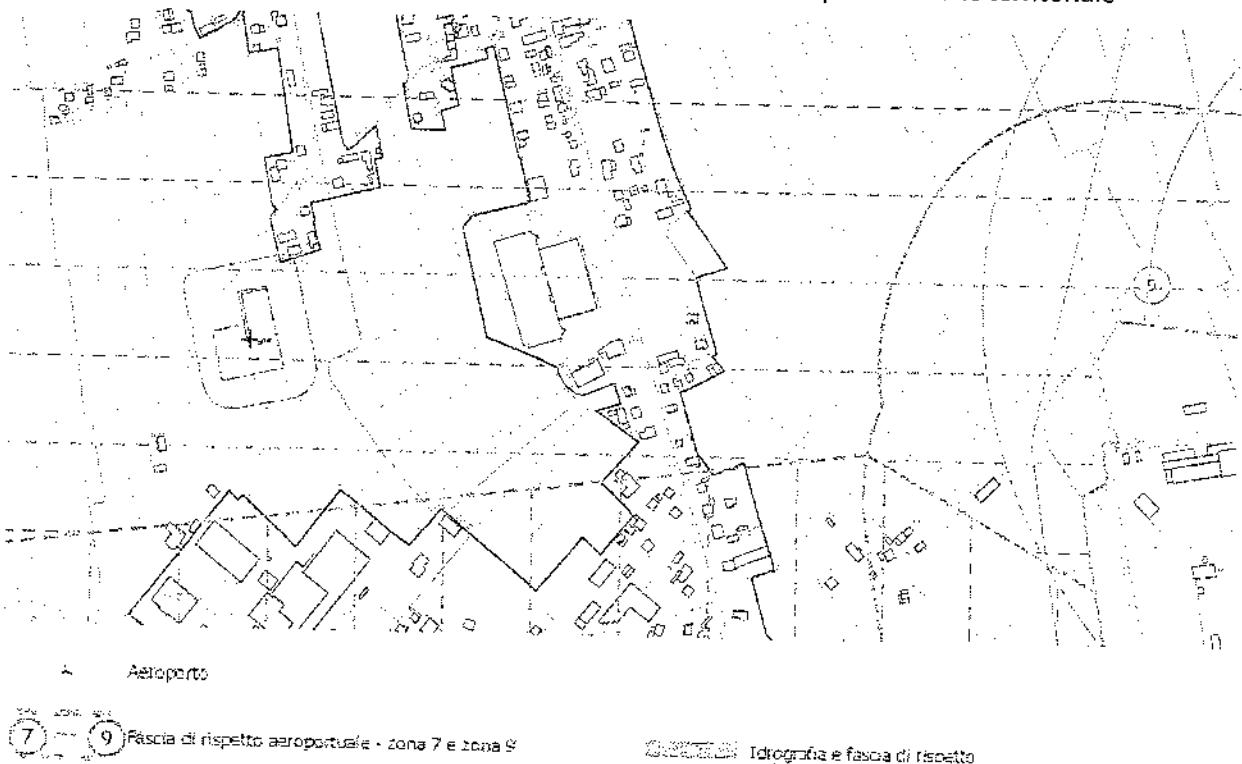
14. Nelle zone territoriali omogenee A (centro storico) B (zone residenziali di completamento) C (zone residenziali di espansione) D (zone industriali, artigianali, commerciali ed alberghiere) e F (Zone ad uso pubblico e di interesse generale) entro le fasce di rispetto indicate nelle tavole del PI è 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 Veduggio e dalla normativa regionale vigente.

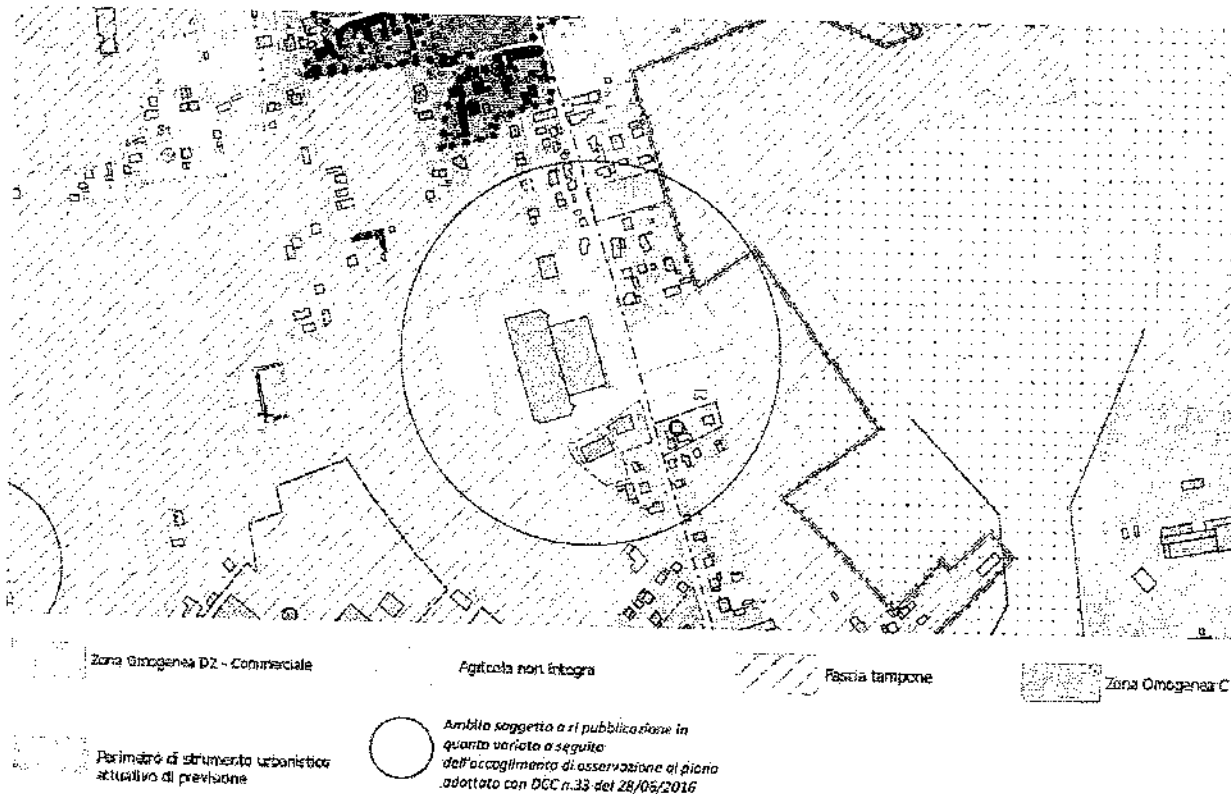
Per quanto riguarda la "Fascia di rispetto aeroportuale 09" le Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi vigente prevedono:

Articolo 68 - Fasce di Rispetto Aeroportuale

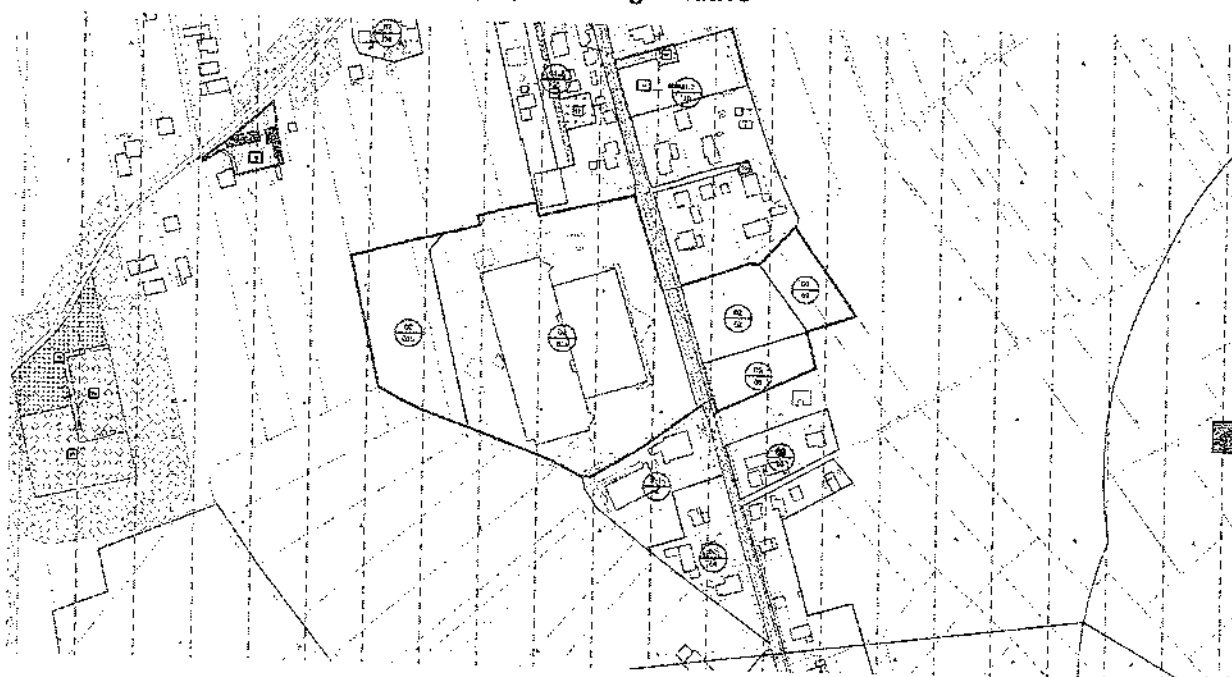
1. Le fasce di rispetto aeroportuali sono destinate al mantenimento ed all'ampliamento degli impianti e relativi servizi esistenti.
2. Relativamente alle fasce di rispetto dell'aeroporto sono individuate le seguenti zone, riportate in Tavola 1.1 "carta dei vincoli" del P.I, con le relative disposizioni:
 - a. aree n° 10: nella zona non possono essere costituiti ostacoli di qualsiasi altezza;
 - b. aree n° 9: nella zona è fatto divieto di costituire ostacoli che, rispetto al livello del corrispondente tratto di perimetro dell'Aeroporto, non superino l'altezza di 1 metro ogni 7 metri di distanza dal perimetro stesso;
 - c. aree n° 8: nella zona non possono essere costituiti ostacoli che superino la quota s.l.m. di m 41,70, corrispondente al livello medio dei tratti di perimetro aeroportuale sulla direttrice di atterraggio Ovest, aumentata di 1 metro per ogni 50 metri di distanza dal perimetro stesso; nessun ostacolo dovrà comunque superare la quota s.l.m. di 42,00m – corrispondente al livello medio dell'aeroporto – aumentata di m 45 ($m42 + m 45 = m. 87 \text{ slm}$);
 - d. aree n° 7: nella zona nessun ostacolo dovrà comunque superare la quota slm di 42,00m – corrispondente al livello medio dell'Aeroporto – aumentata di m 45 ($m 42 + m 45 = m87 \text{ slm}$).

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



Estratto del P.I. – Comune di Vedelago (TV) – Zone significative



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 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.

10.2 OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE

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.

Dall'indagine di mercato è emerso infatti che il mercato fondiario lancia inequivocabili segnali di rallentamento anche nella nostra Regione. A favorire una flessione degli acquisti in prima linea c'è la difficoltà di accesso al credito. Gli acquirenti extra agricoli, da parte loro, sono frenati dalle incerte prospettive d'investimento. A tal proposito, si evidenzia che la Regione Veneto, con la legge L.R. n. 14 del 6 giugno 2017 "*Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo, la rigenerazione urbana e il miglioramento della qualità insediativa*", stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione per il raggiungimento, in particolare, della promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole, finalizzato a soddisfare le necessità di crescita e di benessere dei cittadini, senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali; nonché al recupero edilizio ed ambientale degli aggregati esistenti e alla tutela del paesaggio rurale. La Legge Regionale dà priorità al riuso e alla riqualificazione degli edifici esistenti, bloccando l'espansione edilizia al fine di difendere l'uso agricolo dei terreni coltivati, tutelando e valorizzando il paesaggio. Il futuro pertanto sarà demolire per ricostruire, aprendo la strada anche alla riqualificazione di aree degradate, permettendo di realizzare edifici più efficienti da tutti i punti di vista, limitando nel contempo l'espansione delle aree edificate e riducendo il "consumo" di suolo per nuovi insediamenti con innegabili vantaggi ambientali.

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

- z.t.o. "Agricola non integra";

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 principalmente in area "Agricola non integra", sono state tenute presenti le attuali caratteristiche urbanistiche della zona territoriale omogenea tenendo conto della pertinenzialità e della complementarietà con gli immobili intestati a terzi, nonché l'ubicazione, l'esposizione e la vicinanza ad aree

edificabili ed edificate; pertanto in base alle ricerche di mercato effettuate viene stabilito il valore unitario di €/mq 30,00.

Determinazione della superficie commerciale

Ai fini della presente valutazione, la consistenza metrica dell'area è stata determinata considerando le superfici riportate nelle visure catastali. Tale consistenza coincide con la superficie commerciale del terreno. Non si è effettuato il rilievo strumentale della superficie reale in quanto non richiesto. 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
Mappale 1107 (ex 258/b)	mq 163,00	1,00	mq 163,00
Mappale 1105 (ex 259/b)	mq 220,00	1,00	mq 220,00
Mappale 1109 (ex 1037/b)	mq 3,00	1,00	mq 3,00
Superficie commerciale complessiva terreno edificabile			mq 386,00

10.3 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

Determinazione del più probabile Valore ordinario di mercato

Considerata la superficie commerciale degli immobili, che risulta essere pari a mq 386,00, 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 dell'area

$$\text{mq } 386,00 \times \text{€}/\text{mq } 30,00 = \text{€ } 11.580,00 \text{ Valore ordinario di mercato dell'area}$$

Si definisce congruo il valore di mercato dell'area stimato in **€ 11.580,00**

A tale valore dell'area si dovrà aggiungere il valore delle opere sulla stessa realizzate e presenti al momento dei sopralluoghi, e in particolare:

- muretto di recinzione in calcestruzzo con sovrastante rete metallica
circa ml 93 x €/ml 120,00 = € 11.160,00
- pavimentazione in betonelle
circa mq 180 x €/mq 18,00 = € 3.240,00
- per quanto riguarda la "tettoia" con recinzione per i cani, le opere non vengono conteggiate in quanto considerate "precarie" e non autorizzate con idoneo titolo edilizio abilitativo.

- non vengono neppure conteggiati gli impianti, i sottoservizi e le piante della siepe in quanto non facilmente identificabili e quantificabili.

Pertanto, per ottenere il valore degli immobili pertinenziali, comprendenti l'area, la recinzione e la porzione di pavimentazione, si avrà:

$$€ 11.580,00 + € 11.160,00 + € 3.240,00 = € 25.980,00$$

Si definisce congruo il valore del terreno e delle sovrastanti opere pertinenziali, stimato complessivamente in **€ 25.980,00** (euro venticinquemilanovecentoottanta/00).

Determinazione indicativa delle spese per regolarizzazioni

Non sono stati reperiti titoli edilizi abilitativi relativi alle opere pertinenziali realizzate e pertanto a tale valore ordinario di mercato vengono decurtate le spese per la regolarizzazione edilizio-urbanistica 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.	€ 600,00 +
• Spese tecniche per regolarizzazioni	€ 1.300,00 +
• Spese per demolizioni e smaltimenti	€ <u>400,00 =</u>
Spese complessive da sostenere per regolarizzazioni	€ 2.300,00

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 = Valore di Mercato

$$€ 25.980,00 - € 2.300,00 = € 23.680,00 \text{ Valore di Mercato}$$

Arrotondando per difetto, si definisce congruo il valore di mercato stimato in **€ 23.600,00** (euro ventitremilaseicento/00).

10.4 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% si è 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.

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

€ 23.600,00 - € 3.540,00 = € 20.060,00 e arrotondando per difetto avremo:

Valore per vendita forzata dei beni pertinenziali € 20.000,00

10.5 GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ

Gli immobili di cui alla presente valutazione non presentano particolari motivi di appetibilità commerciale in quanto si presentano attualmente per la maggior parte utilizzati da terzi come area pertinenziale, e accessibili solo attraverso la proprietà di terzi. A parere dello scrivente sarebbe opportuno che gli attuali occupanti esprimessero la volontà di acquisire l'area, formulando eventualmente una proposta economica.

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

10.6 FORME DI PUBBLICITÀ

Sarebbe opportuno contattare operatori immobiliari operanti nel territorio locale. Tali soggetti infatti conoscono le esigenze del territorio e dei potenziali acquirenti. Se la curatela lo ritiene appropriato, a parere dello scrivente sarebbe opportuno contattare gli occupanti per verificare la loro disponibilità all'eventuale acquisizione di quanto di fatto utilizzato dagli stessi da parecchi anni.

11 STATO DI POSSESSO

Società fallita: piena proprietà per la quota di 1/1.

Locazione: no.

Comodato: no.

Criticità: al momento del sopralluogo i terreni risultavano utilizzati da terzi, come area pertinenziale.

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. 5 – ispezioni ipotecarie)

13.2 ELENCO ISCRIZIONI

1. Iscrizione in data 22.04.2016 ai n.ri R.P. 2134 R.G. 12567, di cui all'atto del Notaio Dott. Speranza Riccardo Rep. 29704/14956 del 11.04.2016, per Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo gravante su immobili siti in Vedelago (TV), identificati al Catasto Terreni – foglio 39 – mapp. 258 (attuali 1106-1107) - 259 (attuali 1104-1105) -1037 (attuali 1108-1109), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, oltre ad altri immobili; a favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede a Bolzano (BZ), Codice Fiscale 00129730214, per un capitale di € 500.000,00, tasso di interesse annuo 3,5%, per un totale di € 1.000.000,00, durata 10 anni.
2. 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 2178/2016 del 25.07.2016, per Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo gravante su immobili siti in Vedelago (TV), identificati al Catasto Terreni – foglio 39 – mapp. mapp. 258 (attuali 1106-1107) - 259 (attuali 1104-1105) -1037 (attuali 1108-1109), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, oltre ad altri immobili; a favore di [redacted], Codice Fiscale [redacted], per un capitale di € 90.320,71, spese € 2.549,50, per un totale di € 120.000,00.
3. Iscrizione in data 26.10.2016 ai n.ri R.P. 6448 R.G. 35083, di cui all'atto del Tribunale di Reggio nell'Emilia 2649/2016 del 10/09/2016, per Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo gravante su immobili siti in Vedelago (TV), identificati al Catasto Terreni – foglio 39 – mapp. mapp. 258 (attuali 1106-1107) - 259 (attuali 1104-1105) -1037 (attuali 1108-1109), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, oltre ad altri immobili; a favore di [redacted], Codice Fiscale [redacted], per un capitale di € 25.831,06, spese € 774,50, per un totale di € 50.000,00.

4. Iscrizione in data 07.12.2016 ai n.ri R.P. 7372 R.G. 40457, di cui all'atto del Tribunale di Reggio nell'Emilia Rep. 2596/2016 del 06.09.2016, per Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo gravante su immobili siti in Vedelago (TV), identificati al Catasto Terreni - foglio 39 - mapp. mapp. 258 (attuali 1106-1107) - 259 (attuali 1104-1105) -1037 (attuali 1108-1109), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, oltre ad altri immobili; a favore di [redacted] per un capitale di € 34.144,95, spese € 1.854,78, per un totale di € 50.000,00.

13.3 ELENCO TRASCRIZIONI

1. 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.

Composizione e valore

Trattasi di terreni ricadenti urbanisticamente in zona "Agricola non integra". I beni hanno una superficie catastale totale di mq 386.

Gli immobili risultano così identificati:

- Catasto Terreni, Comune di Veduggio (TV), foglio 39:
 - mapp. 1107 (ex 258/b) – qualità sem. irr. arb. – cl. 2 – superficie mq 163
 - mapp. 1105 (ex 259/b) – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 220
 - mapp. 1109 (ex 1037/a) – qualità sem. irr. arb. – cl. 2 – superficie mq 3

(Proprietà per 1/1)

Il valore di mercato è stato valutato pari ad € 23.600,00 (diconsi euro ventitremilaseicento/00).

Il valore di vendita forzata è stato valutato pari ad € 20.000,00 (diconsi euro ventimila/00).

15 OSSERVAZIONI FINALI

15.1 INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI:

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.

Prima di effettuare il trasferimento della proprietà sarà necessario richiedere al Comune di Veduggio il Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato.

Si evidenzia che in fase di cessione dei terreni oggetto della presente valutazione, essendo stata modificata la posizione della servitù in seguito al frazionamento del terreno su cui era stata costituita, sarà necessario "ridefinire" la servitù di passaggio costituita con l'atto del Notaio Enrico Fumo di Treviso in data 29 dicembre 1998, repertorio n.ro 80725.

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 sovrapposizione di mappa catastale e ortofoto;
- Allegato n° 5 ispezioni ipotecarie;
- Allegato n° 6 atto costitutivo [REDACTED] anno 1977;
- Allegato n° 7 assemblea straordinaria [REDACTED] anno 1981;
- Allegato n° 8 verbale assemblea [REDACTED] anno 2015;
- Allegato n° 9 atto di provenienza 10.04.1986;
- Allegato n° 10 atto di provenienza 10.04.20099;
- Allegato n° 11 certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato n° 12 atto costituzione servitù 29.12.1998;
- Allegato n° 13 comunicazione accesso atti ufficio tecnico di Vedelago.

Marostica, li 14 agosto 2017

Geom. Gaetano Bortolomiol

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° 7

Immobili siti in Comune di Veduggio (TV), viale Trieste

Terreno ricadente principalmente in zona commerciale e in piccola parte in zona agricola non integra

Marostica, 14 agosto 2017

Esperto stimatore: **Geom. Gaetano Bortolomiol**

1 INDICE

1	Indice	2
2	Scheda sintetica e indice	3
3	Sovrapposizione di mappa catastale e Ortofoto	4
4	Premessa	5
5	Note Generali	6
6	Svolgimento delle operazioni	7
7	Identificazione del bene e sommaria descrizione	8
8	Storia catastale	12
9	Regolarità urbanistica	14
10	Valore e vendibilità	23
11	Stato di possesso	28
12	Vincoli e oneri	29
13	Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	30
14	Lotti	31
15	Osservazioni finali	32
16	Allegati	33

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 8
Bene	terreno principalmente ricadente in z.t.o. "Zona Omogenea D2 Commerciale" e all'interno del "Perimetro di strumento urbanistico attuativo di previsione"; in piccola parte ricadente in z.t.o. "Agricola non integra" e all'interno della "Fascia Tampone", superficie catastale mq 9.150, ricadenti in zona commerciale per mq 9.030 e in zona agricola per mq 120	Pagina 10
Ubicazione	Vedelago (TV), viale Trieste	Pagina 10
Stato	scarso	Pagina 11
Lotti	no	Pagina 31
Dati Catastali attuali	Catasto Terreni, Comune di Vedelago (TV), foglio 38: mapp. 127 - qualità semin. irrig. - cl. 3 - superficie mq 7.099 mapp. 604 - qualità semin. irrig. - cl. 3 - superficie mq 120 mapp. 605 - qualità semin. irrig. - cl. 3 - superficie mq 1.931	Pagina 12
Irregolarità/abusi	no	Pagina 12
Valore di stima	valore mercato € 145.400,00 valore vendita forzata € 73.000,00	Pagina 26
Vendibilità	scarsa	Pagina 27
Motivo	richiesta limitata per beni simili in quanto momento di stasi del mercato immobiliare	Pagina 27
Pubblicità	agenzie e operatori immobiliari del luogo	Pagina 27
Occupazione	non occupati al momento del sopralluogo il giorno 08.02.2017	Pagina 28
Titolo di occupazione	proprietà	Pagina 28
Vincoli e oneri	gli immobili verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano	Pagina 29
Varie	l'area rientra in zona soggetta a progettazione unitaria e risulta inedificabile, non genera capacità edificatoria ed è destinata alla realizzazione dei parcheggi pertinenziali all'area contigua	Pagina 14
APE	no, non necessario trattandosi di terreno	Pagina 11

3 SOVRAPPOSIZIONE DI MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO



(Vedasi allegato n. 4 - sovrapposizione di mappa catastale e 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 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.

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 Terreni, Comune di Vedelago (TV), foglio 38:
 - mapp. 127 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 7.099
 - mapp. 604 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 120
 - mapp. 605 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 1.931

Il mapp. 127 è pervenuto alla società *“nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con ogni diritto e garanzia di legge, con ogni accessorio, accessione, pertinenza e con le eventuali servitù attive e passive esistenti”*.

I mapp. 604-605 sono pervenuti alla società *“a corpo con tutti dell’immobile in oggetto – i diritti, le azioni, ragioni, servitù attive e passive esistenti, se ed in quanto legalmente costituite, adiacenze, pertinenze ed accessori, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, noto alla società acquirente, libero da persone e cose anche interposte”*.

7.2 TITOLI DI ACQUISTO

1. Atto di compravendita in data 04.04.2003, Rep. n. 3.336, Racc. n. 1.302 del Notaio Dott. Andrea Dominijanni di Vedelago, registrato a Castelfranco Veneto il 16.04.2003 al n. 358 serie 1V, trascritto a Treviso il 08.04.2003 ai n.ri R.G. 14.072, R.P. 9.695, con cui veniva compravenduto il terreno identificato in Comune di Vedelago, Catasto Terreni, foglio 38, mappale 127. Parte venditrice: Sig. [redacted] (Vedasi allegato n. 9 – atto di provenienza 04.04.2003)

2. Atto di compravendita in data 22.10.2008, scrittura privata con sottoscrizione autenticata Rep. 97186/36755 del Notaio Dott. Enrico Fumo di Treviso, registrato a Treviso il 23.10.2008 al n. 20.398, ivi trascritto il 23.10.2008 ai n.ri R.G. 40.776, R.P. 25.380, con cui veniva compravenduto il terreno identificato in Comune di Vedelago, Catasto Terreni, foglio 38, mappale 605, per cui *“le parti hanno dichiarato con riferimento alla servitù di passaggio richiamata nell’atto a rogito del notaio battista Parolin di Montebelluna*

in data 10 luglio 2000 repertorio n. 147.636, meglio citato nell'atto in trascrizione, che la società acquirente non godrà di alcun diritto di passaggio, trattandosi di area che verrà accorpata ad altra proprietà contigua della stessa." Parte venditrice: Sig.re [redacted]
(Vedasi allegato n. 10 – atto di provenienza 22.10.2008)

3. Atto di compravendita in data 28.01.2010, Rep. n. 98.617, Racc. 37.755 del Notaio Dott. Enrico Fumo di Treviso, registrato a Treviso il 28.01.2010 al n. 1661 serie 1T, ivi trascritto il 29.01.2010 ai n.ri R.G. 3.291, R.P. 2.225, con cui veniva compravenduto il terreno identificato in Comune di Vedelago, Catasto Terreni, foglio 38, mappale 604. Parte venditrice: Sig.re [redacted]
(Vedasi allegato n. 11 – atto di provenienza 28.01.2010)

7.3 ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI

Catasto Terreni, Comune di Vedelago (TV), foglio 38, mapp. 127

Da oltre vent'anni in ditta a:

1. [redacted] giusto atto di compravendita in data 11.02.1966, Rep. 27.460 del Notaio F. Chiavacci di Castelfranco Veneto, registrato il 24.02.1966 al n. 77, trascritto il 26.02.1966 ai n.ri R.G. 3.414-5 R.P. 3.109-10.

Catasto Terreni, Comune di Vedelago (TV), foglio 38, mapp. 604-605

Precedentemente in ditta a:

1. [redacted] giusto atto di donazioni in data 10.07.2000, Rep. 147.636 del Notaio Dott. Battista Parolin di Montebelluna, registrato a Montebelluna in data 25.07.2000 al n. 2.388, trascritto a Treviso in data 07.08.2000 ai n.ri R.G. 31.146-7-8, R.P. 21.779-80-81;
2. [redacted] (chiamata anche [redacted] [redacted] codice fiscale: [redacted] giusto trasferimento del diritto di usufrutto a seguito del decesso del coniuge Sig. [redacted] deceduto in data [redacted] stante la riserva manifestata dallo stesso de cuius ed accettata dalla medesima Sig. [redacted] con atto di donazioni in data 10.07.2000, Rep. 147.636 del Notaio Dott. Battista Parolin di Montebelluna, sopra citato.

7.4 BENE E UBICAZIONE

Gli immobili sono ubicati in Comune di Vedelago (TV), in località Fossalunga, viale Trieste. Trattasi di terreni ricadenti urbanisticamente principalmente in z.t.o. "Zona Omogenea D2 Commerciale" e all'interno del "Perimetro di strumento urbanistico attuativo di previsione" e in piccola parte in z.t.o. "Agricola non integra" e all'interno della "Fascia Tampona". Hanno una superficie catastale di mq 9.150, ricadenti in zona commerciale per mq 9.030 e in zona agricola per mq 120. Sono ubicati in prossimità di viale Trieste, ma non godono di un accesso diretto alla strada e per accedervi è necessario passare anche su terreni intestati a terzi.

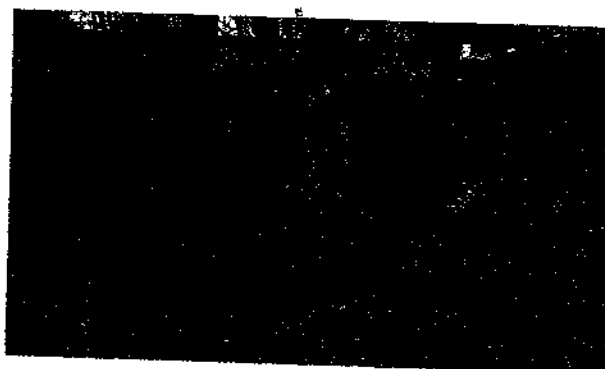
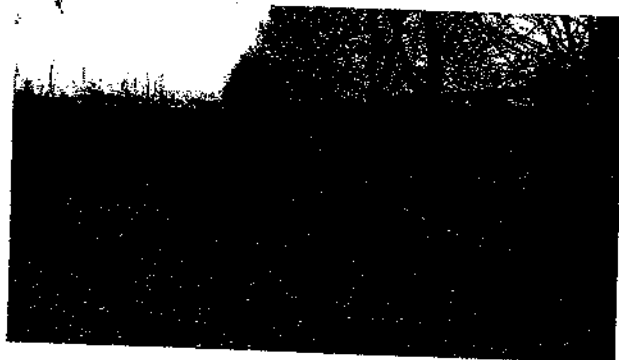
7.5 DESCRIZIONE

Gli immobili sono ubicati in Comune di Vedelago (TV), in località Fossalunga, lungo viale Trieste, a circa km 3,8 dal centro di Vedelago, km 16 da Treviso, km 32 da Bassano del Grappa, km 45 da Padova e km 47 da Vicenza.

L'accesso al terreno avviene dalla strada pubblica di viale Trieste, attraverso una stradina/capezzagna insistente anche su terreni intestati a terzi, gravati di fatto dalle eventuali servitù attive e passive esistenti, così come riportato nell'atto di provenienza. La strada di accesso risulta pavimentata parte in asfalto, parte in ghialno e parte in terra battuta.



Il bene consiste in un terreno pianeggiante di forma irregolare attualmente incolto. Nell'area sono presenti canalette di irrigazione in terra e una canaletta di irrigazione in calcestruzzo fuori terra, costruita a ridosso del muro di recinzione del mappale 130, con il quale l'area confina ad est.





Alla data del sopralluogo, per quanto riguarda specificatamente gli immobili oggetto di valutazione, gli stessi non risultavano occupati da persone.

Il grado di manutenzione e conservazione complessivo è scarso, tenuta anche in considerazione la presenza di materiali da smaltire, come visibile nella documentazione fotografica.

Criticità

Al momento del sopralluogo, avvenuto il giorno 08.02.2017, i terreni risultavano incolti ed all'interno dell'area era stata riscontrata la presenza di modici materiali di rifiuto da smaltire. L'area rientra in zona soggetta a progettazione unitaria e risulta inedificabile, non genera capacità edificatoria ed è destinata alla realizzazione dei parcheggi pertinenziali all'area contigua.

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

Trattandosi di terreno, la certificazione energetica non è necessaria.

8 STORIA CATASTALE

8.1 DATI CATASTALI ATTUALI

Area in zona commerciale e in zona agricola non integra.

Catasto Terreni – Comune di Vedelago – foglio 38 – mappali 127, 604, 605

- Superficie catastale complessiva di mq 9.150
- Confini lotto, in senso N. E. S. O.: mapp. 206, 456, 609, 400, 129, 130, 136, 135, 340, 614, salvo più recenti e/o precisi.

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



Terreno incolto

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

- Catasto Terreni, Comune di Vedelago (TV), foglio 38:
 - mapp. 127 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 7.099 – R.D. € 60,49 – R.A. € 40,33
 - mapp. 604 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 120 – R.D. € 1,02 – R.A. € 0,68
 - mapp. 605 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 1.931 – R.D. € 16,46 – R.A. € 10,97

(Vedasi allegato n. 2 – visure catastali)

Giudizio di regolarità/pratiche di aggiornamento atti catastali

Non essendo stati effettuati rilievi metrici in loco, nulla si può esprimere in merito.

Sovrapposizione di mappa catastale e ortofoto

Dalla sovrapposizione fra la mappa catastale e l'ortofoto della zona dove sono ubicati i beni immobili oggetto di valutazione, si riscontra una scarsa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella documentazione catastale.

Si relaziona che lo scrivente non ha effettuato rilievi metrici e/o topografici in loco.

Si precisa che parte delle inesattezze visibili nella sovrapposizione, derivano anche dalle alterazioni e distorsioni proprie in fase di generazione sia della mappa catastale che dell'ortofoto.

(Vedasi allegato n. 4 – sovrapposizione di mappa catastale e ortofoto).

9 REGOLARITÀ URBANISTICA

9.1 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 38, mappali 127-604-605, rispetto al P.I. vigente:

Vincoli Tav. 1.1:

- I mappali ricadono all'interno della "Fascia di rispetto aeroportuale 07" (art. 68 NTO).

Rispetto alla ripubblicazione del P.I. a seguito DCC n. 66 del 19.12.2016:

Zonizzazione Tav. 1.2:

- I mappali 605, 127 ricadono "Zona Omogenea D2 Commerciale" (art. 57 NTO) e all'interno del "Perimetro di strumento urbanistico attuativo di previsione" (art. 7 NTO);
- Il mappale 604 ricade in zona "Agricola non integra" (Art. 39 NTO) e all'interno della "Fascia Tampono" (art. 80 NTO).

Per quanto riguarda il "Perimetro di strumento urbanistico attuativo di previsione" le Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi vigente prevedono:

Articolo 7 – Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

1. Nelle zone dove è previsto il Piano Urbanistico Attuativo (PUA), la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione di un PUA riferito ad almeno una unità urbanistica individuata nelle tavole del presente PI o ad una superficie minima di intervento fissata nelle norme delle varie zone.
2. Il PUA, sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata, assume, in relazione al ruolo che deve svolgere nell'assetto del territorio comunale, i contenuti e l'efficacia del:

- Piano Particolareggiato (PP);
- Piano di Recupero (PdR);
- Piano di Lottizzazione (PdL);

- Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP);
- Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (PIP) di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni;
- Programma integrato (PIRU) di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" e successive modificazioni;
- Piano ambientale di cui all'articolo 27 della legge regionale 16 agosto 1984, n. 40 e successive modificazioni.

3. Il Piano Particolareggiato di cui agli artt. 13-17 della L. 1150/1942 e smi è redatto a cura del Comune e definisce, nell'ambito delle previsioni del Piano Regolatore Generale, l'assetto di qualsiasi porzione del territorio comunale.
4. Il Piano di Recupero di cui all'art. 28 della L. 457/1978 è obbligatorio in zone in cui esistono condizioni di notevole degrado, imputabili sia allo stato del tessuto urbanistico, sia a quello degli edifici, anche quando questi non presentino caratteristiche culturali, storiche ed ambientali significative individuate con apposita simbologia nelle planimetrie di PI.
5. Il Piano di Lottizzazione di cui all'art. 28 della L. 1150/1942 e smi è necessario in quelle parti del territorio destinate ad insediamenti residenziali o produttivi, non urbanizzate o scarsamente urbanizzate, che richiedono la predisposizione delle opere di urbanizzazione.
6. Il Piano di Lottizzazione è di iniziativa privata quando i soggetti interessati lo redigono e lo presentano al Comune di propria iniziativa; diviene un Piano di Lottizzazione d'ufficio quando è redatto dal Comune in seguito a mancato accordo tra i soggetti interessati.
7. Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare va redatto ai sensi della L. 18 Aprile 1962 n. 167 e successive modificazioni.
8. I piani urbanistici attuativi vigenti si attuano con le modalità previste dallo strumento approvato.
9. Il programma integrato è lo strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per la realizzazione coordinata, tra soggetti pubblici e privati, degli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale. La riqualificazione si attua mediante il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche con il completamento dell'edificato.
10. Rispetto alle previsioni del PI, i PUA possono prevedere variazioni di perimetro con il limite massimo del 10 per cento e trasposizioni di zona, conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche previste dal PI, senza comportare variante al PI. Va altresì precisato che le indicazioni progettuali contenute nelle tavole del PI sono indicative, tuttavia dovranno essere rispettati i criteri che hanno

presieduto la redazione della proposta progettuale (vanno resi vincolanti i criteri progettuali, punti di accesso, modalità organizzative, ecc.).

11. Ai sensi della DGR n. 1646/2012 sono esclusi dalla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS i PUA che non contengono un'area di cui all'articolo 6, comma 2, lettera b), del Decreto Legislativo n. 152/2006, e che hanno una prevalente destinazione residenziale la cui superficie di intervento non superi i tre ettari.

Per quanto riguarda la zona "Agricola non integra" le Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi vigente prevedono:

Articolo 39 - Zone Agricole

1. Il territorio agricolo comprende le aree poste oltre il limite delle aree urbanizzabili e destinate prevalentemente all'attività produttiva di tipo primario; in tali aree l'edificazione è regolamentata dal Titolo V - "Tutela ed edificabilità del territorio agricolo" della Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e dal Provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. d) L.r. 11/2004 smi.
2. Gli interventi in tali zone dovranno tendere, oltre che al rispetto delle finalità di cui alla predetta L.r. 11/2004, alla tutela ed alla salvaguardia:
 - a. del sistema idrogeologico;
 - b. del paesaggio agricolo;
 - c. dei valori storici, artistici ed ambientali;
 - d. dell'equilibrio ecologico.
3. Ai sensi dell'art. 44 della L.r. 11/2004 nelle zone agricole sono ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3, della L.r. 11/2004, sulla base di un piano aziendale ed esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola in possesso dei requisiti minimi e con le deroghe di cui al comma 2 e segg. del citato art. 44.
4. In recepimento delle indicazioni degli articoli 43 e 44 del PAT e in ottemperanza al PTCP di Treviso, il PI classifica il territorio agricolo nelle seguenti zone:
 - a. zone agricole integre;
 - b. zone agricole non integre.
5. Il PI individua quali zone agricole integre le aree pertinenti al contesto figurativo di Villa Emo e di Villa Correr, l'ambito agricolo adiacente e quello compreso all'interno della perimetrazione del Parco del Sile, di cui all'art. 12 della L.r. 8/1991 e le aree agricole non occupate in tutto od in parte da preesistenze edificatorie, da tutelare sotto il profilo paesaggistico e ambientale.

6. Nelle zone agricole integre non è ammessa la realizzazione di discariche o di depositi di materiali non agricoli; è favorita ed incentivata prioritariamente la demolizione dei manufatti esistenti previo riconoscimento di credito edilizio.
7. Nelle zone agricole integre sono ammessi solamente gli interventi di cui alle successive lettere A e B oltre all'ampliamento e alla costruzione di strutture agricolo-produttive, previo Piano Aziendale, in presenza di un insediamento esistente ed entro ml. 50 dal fabbricato più vicino nel rispetto delle restante normativa in materia; qualora nel fondo di proprietà siano presenti elementi di degrado o volumi dismessi gli incrementi delle volumetrie esistenti dovranno essere prioritariamente realizzate mediante crediti edilizi derivanti dalla demolizione di tali immobili, con il ripristino del relativo sedime; i progetti dovranno comprendere anche le sistemazioni agrarie dei fondi di pertinenza evidenziando il mantenimento e/o il ripristino degli elementi colturali e paesaggistici tipici del luogo (assetti colturali tradizionali, fossi, siepi, filari, ecc).
8. Nelle zone agricole non integre si applicano le disposizioni contenute nel presente articolo e qualunque nuova costruzione, ad esclusione degli allevamenti zootecnici, deve essere ubicata nel punto più vicino ai nuclei o centri rurali e comunque rispettando la distanza massima di ml. 100 dal fabbricato più vicino.
9. Nelle zone agricole, per i fabbricati residenziali esistenti o ammissibili ai sensi del presente articolo, è sempre ammessa la realizzazione di agriturismi nei limiti e ai sensi della L.r. 28/2012.
10. Nelle zone agricole è ammessa la realizzazione di impianti per la produzione di energia alimentati da biogas e da biomasse ad esclusione delle aree e dei siti non idonei di cui all'allegato A alla DCR 38/2013, nel rispetto delle distanze di cui al punto 10 della DGR 856/2012 e di un'altezza massima pari a 7,50 metri.

Per quanto riguarda la zona "Zona Omogenea D2 Commerciale" le Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi vigente prevedono:

Articolo 57 – Zone Commerciali D2

1. Sono individuate quali zone D2 le aree destinate al trasferimento o alla localizzazione di esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, secondo le definizioni di cui all'art. 3 della L.r. 50/2012.
2. La realizzazione di medie strutture con superficie di vendita superiore ai 1500 mq e di grandi strutture è prevista ai sensi dell'articolo 21, comma 2 della L.r. 50/2012. In ragione di tali previsioni lo strumento urbanistico comunale localizza, secondo quanto previsto dall'articolo 1 del regolamento di attuazione (DGR n. 1047/2013), le nuove aree idonee per l'insediamento delle medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati e delle grandi strutture di vendita.
3. L'eventuale introduzione di nuove aree dovrà essere preceduta dalla dimostrazione del superamento dell'approccio sequenziale come specificato dal Regolamento d'Attuazione citato.

4. Per ogni fabbricato realizzato sul lotto commerciale, ancorchè composto da più unità immobiliari, è ammessa l'edificazione di una abitazione per la sorveglianza del fabbricato stesso o manutenzione degli impianti con un volume massimo di mc. 500.
5. La domanda per il realizzo delle strutture commerciali dovrà essere accompagnata da una relazione ed elaborati grafici con i quali indicare la proposta edilizia della sistemazione dei fronti commerciali, utilizzo dei materiali di finitura e definizione della tipologia delle insegne pubblicitarie che dovranno essere conformi alle Norme del PI vigente ed approvate dal Responsabile del procedimento. Va inoltre allegata la documentazione riguardante lo studio degli impatti sulla viabilità esistente, elaborato secondo i criteri definiti dal citato regolamento di attuazione.
6. In tali zone il PI si attua con l'intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici e prescrizioni:
- S_m = superficie minima di intervento = 1.500 mq.
 - U_f = indice di utilizzazione fondiario = 0,5 mq/mq.
 - H = altezza massima dei fabbricati = 10,00 ml.
 - d_c = distanza minima dai confini = 10,00 ml.
 - d_s = distanza minima dalle strade = 10,00 ml.
 - d_s = distanza minima dai fabbricati = 15,00 ml.
7. Al di fuori dei centri storici la dotazione di parcheggi pubblici o privati a uso pubblico è definita secondo i seguenti parametri, sulla base dei criteri specificati all'art. 5 del citato regolamento di attuazione:
- esercizi commerciali di vicinato, purché con una dotazione di parcheggi effettivi in quantità non inferiore ad almeno 1 volta la superficie di vendita;
 - medie strutture di vendita: purché con una dotazione di aree per servizi nei seguenti limiti: area libera non inferiore a 1.80 mq/mq della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1.30 mq/mq della superficie di vendita e non inferiore a 0.70 mq/mq della superficie a destinazione commerciale;
 - grandi strutture di vendita nei centri urbani: da realizzare sulle aree puntualmente individuate nelle tavole del PI vigente nei seguenti limiti: per le zone di completamento deve essere reperita a parcheggio almeno una quantità di 0,4 mq/mq della superficie lorda di pavimento e per le zone di espansione, includendo in queste anche le zone di ristrutturazione urbanistica che prevedono la rifunzionalizzazione delle aree o degli edifici, almeno una quantità di 0,5 mq/mq della superficie lorda di pavimento;
 - grandi strutture di vendita al di fuori dei centri urbani:
 - SETTORE ALIMENTARE: deve essere prevista area libera non inferiore a 2,50 mq/mq della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio per i clienti non inferiore a 1,80 mq/mq

della superficie di vendita ovvero non inferiore a 1 mq/mq della superficie lorda di pavimento; i percorsi veicolari e le aree di parcheggio e stazionamento devono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti;

b. SETTORE NON ALIMENTARE: deve essere prevista area a parcheggio per i clienti non inferiore a 1 metri quadrati/metri quadrati della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento; le dotazioni di parcheggio di cui alla presente lettera sono ridotte del 50 per cento nel caso in cui vengano poste in vendita le tipologie di prodotti indicate alla lettera b.2, comma 4, dell'art. 5 del regolamento di attuazione.

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

- i pubblici esercizi di tipo A (ristoranti) e tipo B (bar), purché con una dotazione di parcheggi effettivi non inferiore alla superficie utile dei locali.

8. Al fine di perseguire gli obiettivi di sostenibilità territoriale e sociale, gli interventi relativi alle grandi strutture di vendita non ubicate all'interno dei centri storici sono subordinati alla corresponsione di un onere aggiuntivo calcolato in una percentuale non superiore al 30 per cento degli oneri di urbanizzazione primaria, posto a carico del soggetto privato in fase di rilascio dell'autorizzazione commerciale, con vincolo di destinazione alla rivitalizzazione e riqualificazione del commercio di cui al presente Capo.

9. Gli interventi considerati di rilevanza regionale ai sensi dell'art. 26, comma 1, della L.r. 11/2004 sono soggetti ad un accordo di programma ai sensi dell'articolo 34 del D. Lgs. n. 267/2000, anche in variante urbanistica e ai piani territoriali e d'area, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 26 della L.r. 50/2012 e dal relativo regolamento.

10. Le zone D2/01a e D2/01b sono soggette a progettazione unitaria; la zona D2/01b è inedificabile, non genera capacità edificatoria ed è destinata alla realizzazione dei parcheggi pertinenziali della contigua zona D2/01a.

Per quanto riguarda la "Fascia di rispetto aeroportuale 07" le Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi vigente prevedono:

Articolo 68 - Fasce di Rispetto Aeroportuale

1. Le fasce di rispetto aeroportuali sono destinate al mantenimento ed all'ampliamento degli impianti e relativi servizi esistenti.

2. Relativamente alle fasce di rispetto dell'aeroporto sono individuate le seguenti zone, riportate in Tavola 1.1 "carta dei vincoli" del Pt, con le relative disposizioni:

- a. aree n° 10: nella zona non possono essere costituiti ostacoli di qualsiasi altezza;
- b. aree n° 9: nella zona è fatto divieto di costituire ostacoli che, rispetto al livello del corrispondente tratto di perimetro dell'Aeroporto, non superino l'altezza di 1 metro ogni 7 metri di distanza dal perimetro stesso;
- c. aree n° 8: nella zona non possono essere costituiti ostacoli che superino la quota s.l.m. di m 41,70, corrispondente al livello medio dei tratti di perimetro aeroportuale sulla direttrice di atterraggio Ovest, aumentata di 1 metro per ogni 50 metri di distanza dal perimetro stesso; nessun ostacolo dovrà comunque superare la quota s.l.m. di 42,00m - corrispondente al livello medio dell'aeroporto-aumentata di m 45 (m 42 + m 45 = m. 87 slm);
- d. aree n° 7: nella zona nessun ostacolo dovrà comunque superare la quota slm di 42,00 m - corrispondente al livello medio dell'Aeroporto - aumentata di m 45 (m 42 + m 45 = m 87 slm).

Per quanto riguarda l'area ricadente all'interno della "Fascia Tampone" e del "Corridoio ecologico principale" le Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi vigente prevedono:

Articolo 80 – Rete ecologica

RETE NATURA 2000

1. Il territorio comunale è interessato dalla presenza del Sito di Importanza Comunitaria (SIC) IT3240028 "Fiume Sile dalle sorgenti a Treviso ovest" e Zona di Protezione Speciale (ZPS) IT3240011 "Sile: sorgenti, paludi di morgano e s. cristina" appartenente alla Rete Natura 2000.
2. Ai fini della salvaguardia e gestione dei Siti appartenenti alla Rete Natura 2000, si richiamano le disposizioni comunitarie, nazionali e regionali vigenti, ivi incluse le misure di conservazione e le disposizioni in ordine alle procedure di VinCA.
(omissis)

FASCIA TAMPONE

37. Le fasce tampone sono finalizzate alla mitigazione e riduzione degli impatti derivanti dalle infrastrutture del territorio, dagli insediamenti e dalle attività umane, ivi incluse le pratiche agricole. A tal fine qualsiasi intervento volto al miglioramento fondiario o alle sistemazioni agrarie dovrà essere accompagnato da VinCA in prossimità di SIC/ZPS o ad analisi di compatibilità ambientale in prossimità di corridoi ecologici e/o altre aree naturalistiche ed attuato assicurando il mantenimento e l'incremento di siepi, macchie boscate, filari alberati, contenendo le pratiche colturali maggiormente impattanti.
38. Le nuove infrastrutture e gli interventi sulle esistenti, se non soggette a VIA, sono subordinate a verifica di compatibilità ambientale con individuazione di mitigazioni e/o compensazioni ambientali.
39. Per tali strutture ecologiche è fatto divieto:

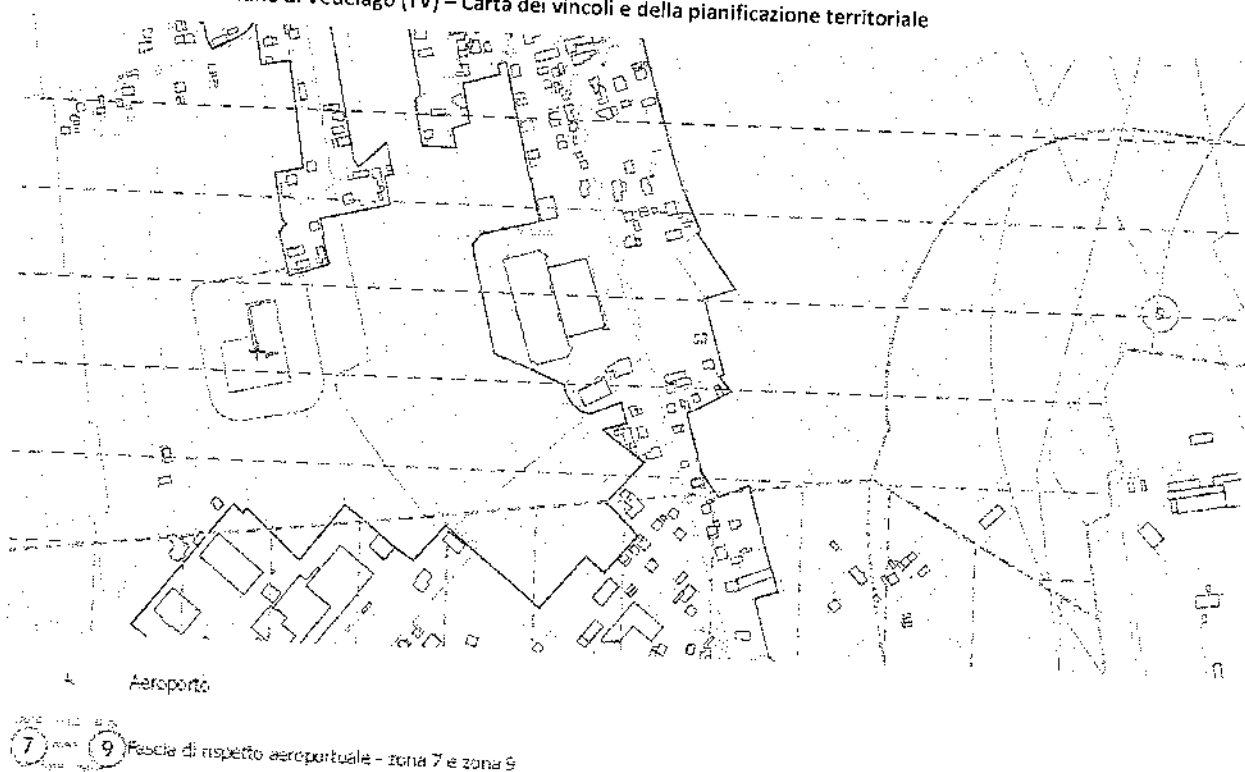
- a. ridurre gli apparati boschivi e l'espanto delle siepi, mentre e ne è consentita la sola manutenzione ed assestamento, fatto salvo quanto previsto dalla vigente legislazione regionale in materia.
 - b. realizzare opere di scavo, sbancamento e riporto terre che modifichino sostanzialmente l'andamento naturale del terreno, l'aspetto dei luoghi, la qualità del paesaggio e la continuità dello spazio libero.
40. Nelle fasce tampone sono ammesse:
- a. attività di agricoltura non intensiva;
 - b. attività di agriturismo, di didattica ambientale e per il tempo libero a limitato impatto.

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, le zone D2/01a e D2/01b sono soggette a progettazione unitaria; la zona D2/01b è inedificabile, non genera capacità edificatoria ed è destinata alla realizzazione dei parcheggi pertinenziali della contigua zona D2/01a.

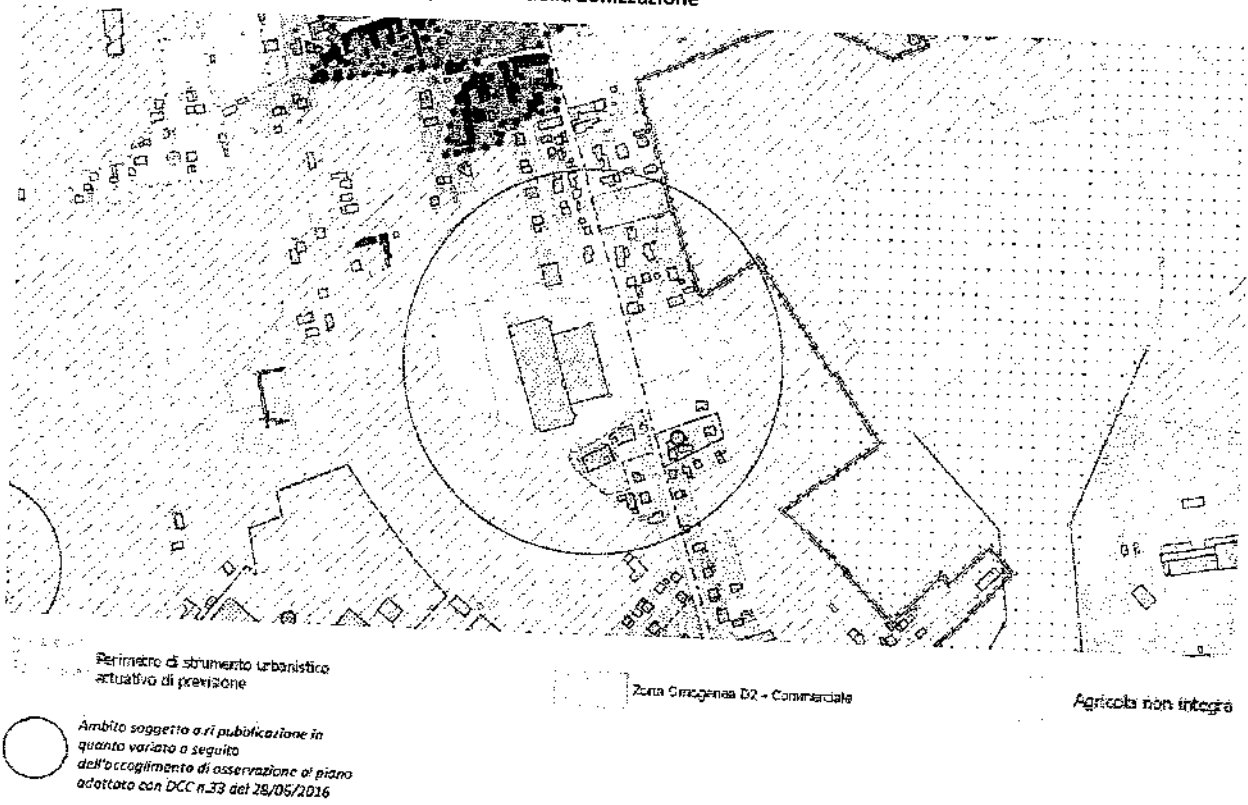
Il tutto ricade all'interno del parco commerciale e pertanto necessita di una progettazione unitaria.

Come risultante dalla seconda variante al P.I., il contesto "SIRA" (ZTO D2) risulta attualmente soggetto a strumento urbanistico attuativo (PUA) gravante sull'intero compendio.

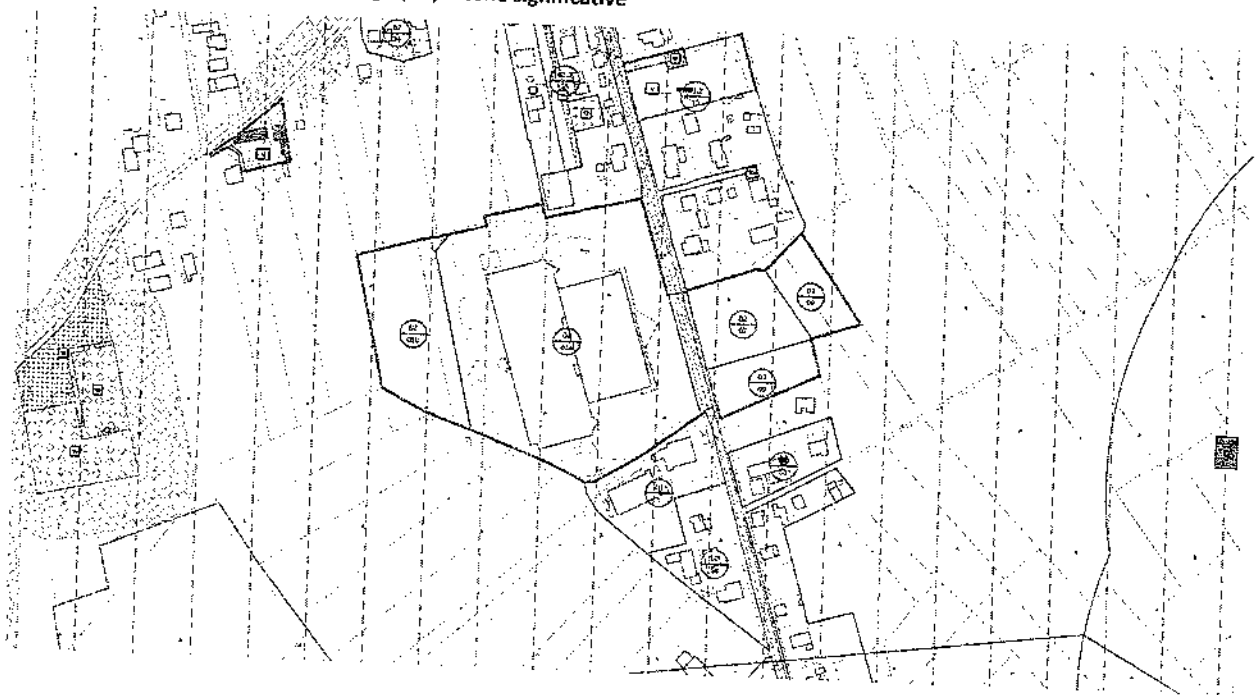
Estratto del P.I. – Comune di Veduggio (TV) – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



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



Estratto del P.I. - Comune di Vedelago (TV) - Zone significative



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 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.

10.2 OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE

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.

Dall'indagine di mercato è emerso infatti che il mercato fondiario lancia inequivocabili segnali di rallentamento anche nella nostra Regione. A favorire una flessione degli acquisti in prima linea c'è la difficoltà di accesso al credito. Gli acquirenti extra agricoli, da parte loro, sono frenati dalle incerte prospettive d'investimento. A tal proposito, si evidenzia che la Regione Veneto, con la legge L.R. n. 14 del 6 giugno 2017 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo, la rigenerazione urbana e il miglioramento della qualità insediativa”, stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione per il raggiungimento, in particolare, della promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole, finalizzato a soddisfare le necessità di crescita e di benessere dei cittadini, senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali; nonché al recupero edilizio ed ambientale degli aggregati esistenti e alla tutela del paesaggio rurale. La Legge Regionale dà priorità al riuso e alla riqualificazione degli edifici esistenti, bloccando l'espansione edilizia al fine di difendere l'uso agricolo dei terreni coltivati, tutelando e valorizzando il paesaggio. Il futuro pertanto sarà demolire per ricostruire, aprendo la strada anche alla riqualificazione di aree degradate, permettendo di realizzare edifici più efficienti da tutti i punti di vista, limitando nel contempo l'espansione delle aree edificate e riducendo il “consumo” di suolo per nuovi insediamenti con innegabili vantaggi ambientali.

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

- Principalmente in z.t.o. “Zona Omogenea D2 Commerciale” e all'interno del “Perimetro di strumento urbanistico attuativo di previsione”;
- in piccola parte ricadente in z.t.o. “Agricola non integra” e all'interno della “Fascia Tampone.

Per quanto riguarda la stima dei terreni in oggetto, situati in Comune di Vedelago, si è provveduto anche al reperimento dei valori agricoli medi della Provincia di Treviso, relativi alla zona agraria corrispondente. Tali valori vengono determinati annualmente dalla Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione per motivi di pubblica utilità. Le tabelle dei Valori Agricoli Medi (V.A.M.) della Provincia di Treviso per l'anno 2017, identificano il Comune di Vedelago nella regione agraria numero 4 e

prevedono per la coltura a seminativo un valore agricolo per ettaro di euro €/ha 80.000,00, per la coltura a seminativo irriguo €/ha 85.000,00 per la coltura a prato €/ha 65.000,00 e per l'incolto produttivo €/ha 22.000,00. Da un'indagine di mercato presso Professionisti che operano nella zona, è risultato che di fatto i terreni agricoli nel territorio di Vedelago, specie se limitrofi ad altri edifici o in contiguità di zone edificate e con affaccio alla strada pubblica asfaltata, in condizione di libero mercato, hanno generalmente un valore leggermente superiore rispetto a quanto previsto dalle tabelle dei valori agricoli medi determinati dalla Commissione Provinciale. Il valore di comune commercio di detti terreni è generalmente coerente con quanto previsto dalle tabelle V.A.M., ma in alcuni casi può risultare inferiore o maggiore di circa 1,5 - 2 volte il valore agricolo medio. Tutto ciò si esplicita in un mercato immobiliare per compravendite, del tutto statico, cui consegue una difficoltà oggettiva per l'esatta conoscenza dei possibili valori di compravendita.

Da un'analisi visiva dei terreni, appurati i caratteri locali della zona e fatte le opportune indagini di mercato, per l'area attualmente commerciale, viste le caratteristiche, l'ubicazione, l'accessibilità, la giacitura, la forma geometrica, i vincoli, la vicinanza ad altri immobili, la mancanza di accesso diretto dalla strada asfaltata, nonché la sua inedificabilità, si ritiene opportuno applicare per i terreni a destinazione commerciale un valore unitario di €/mq 16,00 mentre per i terreni a destinazione agricola un valore unitario di €/mq 8,00.

Si precisa che il mappale 604 ricade all'interno dell'"Agricola non integra", mentre i mappali 127 e 605 ricadono all'interno del "Perimetro di strumento urbanistico attuativo di previsione". L'area rientra in zona soggetta a progettazione unitaria e risulta inedificabile, non genera capacità edificatoria ed è destinata alla realizzazione dei parcheggi pertinenziali all'area contigua.

Determinazione della superficie commerciale

Ai fini della presente valutazione, la consistenza metrica dell'area è stata determinata considerando le superfici riportate nelle visure catastali. Tale consistenza coincide con la superficie commerciale del terreno. Non si è effettuato il rilievo strumentale della superficie reale in quanto non richiesto. Per un conteggio più dettagliato e/o preciso si dovrebbe effettuare un rilievo specifico, non previsto dal presente incarico.

Si precisa che la superficie commerciale complessiva di mq 9.150 risulta ricadente in zona commerciale D2 per mq 9.030 e in zona agricola per mq 120.

Descrizione	Superficie	Rapporto Mercantile	Superficie commerciale
Mappale 127	mq 7.099,00	1,00	mq 7.099,00
Mappale 605	mq 1.931,00	1,00	mq 1.931,00
Superficie commerciale complessiva in zona commerciale			mq 9.030,00

Descrizione	Superficie	Rapporto Mercantile	Superficie commerciale
Mappale 604	mq 120,00	1	mq 120,00
Superficie commerciale complessiva in zona agricola			mq 120,00

10.3 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

Considerata la superficie commerciale degli immobili, che risulta essere pari a mq 9.150,00, ricadenti in zona commerciale per mq 9.030 e in zona agricola per mq 120, 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

mq 9.030,00 x €/mq 16,00 = € 144.480,00 Valore ordinario di mercato della porzione ricadente in zona commerciale ma di fatto in edificabile

mq 120,00 x €/mq 8,00 = € 960,00 Valore ordinario di mercato della porzione ricadente in zona agricola

sommando i valori delle due porzioni, avremo:

€ 144.480,00 + € 960,00 = € 145.440,00 Valore ordinario di mercato

Arrotondando per difetto, si definisce congruo il valore di mercato stimato in € 145.400,00 (euro centoquarantacinquemilaquattrocento/00).

10.4 VALORE PER LA VENDITA FORZATA

Per la determinazione del valore per la vendita forzata, è stata opportunamente praticata una riduzione al valore di mercato quantificata al 50%, visto che lo stesso terreno potrà essere solamente utilizzato per la futura realizzazione di parcheggi pertinenziali al centro commerciale intestato alla medesima società fallita e individuato con Lotto n. 8 o in alternativa per scopi agricoli. Per tale deprezzamento è stato tenuto conto delle situazioni presenti al momento della stima fra la vendita al libero mercato e la vendita all'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 (rialutazione/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.

Pertanto, riducendo del 50% il valore di mercato sopra determinato, avremo:

€ 145.400,00 - € 72.700,00 = € 72.700,00 e arrotondando per eccesso avremo:

<u>Valore per vendita forzata dei beni</u>	<u>€ 73.000,00</u>
--	--------------------

10.5 GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ

Gli immobili di cui alla presente valutazione non presentano particolari motivi di appetibilità commerciale in quanto si presentano attualmente incolti e privi di capacità edificatoria.

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

10.6 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: sì, piena proprietà per la quota di 1/1.

Locazione: no.

Comodato: no.

Criticità: al momento del sopralluogo i terreni risultavano incolti e non occupati da persone. L'area rientra in zona soggetta a progettazione unitaria e risulta inedificabile, non genera capacità edificatoria ed è destinata alla realizzazione dei parcheggi pertinenziali all'area contigua.

12 VINCOLI E ONERI

Pertinenze: nessuna.

Usufrutto, uso, abitazione: nessuna.

Servitù: Il mapp. 127 è pervenuto alla società *“nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con ogni diritto e garanzia di legge, con ogni accessorio, accessione, pertinenza e con le eventuali servitù attive e passive esistenti”*.

I mapp. 604-605 sono pervenuti alla società *“a corpo con tutti dell’immobile in oggetto – i diritti, le azioni, ragioni, servitù attive e passive esistenti, se ed in quanto legalmente costituite, adiacenze, pertinenze ed accessori, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, noto alla società acquirente, libero da persone e cose anche interposte”*.

(Vedasi allegato n. 9 – atto di provenienza 04.04.2003; vedasi allegato n. 10 – atto di provenienza 22.10.2008; vedasi allegato n. 11 – atto di provenienza 28.01.2010)

Convenzioni edilizie: nessuna.

Si segnala che i mappali 127 e 605 ricadono all’interno del *“Perimetro di strumento urbanistico attuativo di previsione”*. L’area rientra in zona soggetta a progettazione unitaria e risulta inedificabile, non genera capacità edificatoria ed è destinata alla realizzazione dei parcheggi pertinenziali all’area contigua.

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. 5 – ispezioni ipotecarie)

13.2 ELENCO ISCRIZIONI

1. 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 2178/2016 del 25.07.2016, per Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo gravante su immobili siti in Vedelago (TV), identificati al Catasto Terreni – foglio 38 – mapp. 127-604-605, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; a favore di [REDACTED] per un capitale di € 90.320,71, spese € 2.549,50, per un totale di € 120.000,00.

2. Iscrizione in data 26.10.2016 ai n.ri R.P. 6448 R.G. 35083, di cui all'atto del Tribunale di Reggio nell'Emilia 2649/2016 del 10.09.2016, per Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo gravante su immobili siti in Vedelago (TV), identificati al Catasto Terreni – foglio 38 – mapp. 127-604-605, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; a favore di [REDACTED] per un capitale di € 25.831,06, spese € 774,50, per un totale di € 50.000,00.

3. Iscrizione in data 07.12.2016 ai n.ri R.P. 7372 R.G. 40457, di cui all'atto del Tribunale di Reggio nell'Emilia Rep. 2596/2016 del 06.09.2016, per Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo gravante su immobili siti in Vedelago (TV), identificati al Catasto Terreni – foglio 38 – mapp. 127-604-605, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; a favore di [REDACTED] per un capitale di € 34.144,95, spese € 1.854,78, per un totale di € 50.000,00.

13.3 ELENCO TRASCRIZIONI

1. 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.

Nonostante ciò premesso, sarà a discrezione della curatela valutare la possibilità di vendita per singoli lotti in base agli identificativi catastali.

A parere dello scrivente in fase di vendita sarebbe opportuno considerare la possibilità di cedere il lotto oggetto della presente valutazione unitamente al lotto n. 8, costituito dal centro commerciale, ed eventualmente anche unitamente al lotto n. 5, composto dal terreno edificabile ubicato ad est, dirimpetto al centro commerciale. Si ricorda che detti immobili, ricadendo all'interno del parco commerciale, necessitano di una progettazione unitaria, sia a destra che a sinistra della strada di viale Trieste.

Composizione e valore

Trattasi di terreni ricadenti urbanisticamente parte in "Zona Omogenea D2 Commerciale" e all'interno del "Perimetro di strumento urbanistico attuativo di previsione", parte in zona "Agricola non integra" e all'interno della "Fascia Tampone". I beni hanno una superficie commerciale totale di mq 9.150,00 ricadenti in zona commerciale per mq 9.030 e in zona agricola per mq 120.

Gli immobili risultano così identificati:

- Catasto Terreni, Comune di Veduggio (TV), foglio 38:
 - mapp. 127 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 7.099
 - mapp. 604 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 120
 - mapp. 605 – qualità semin. irrig. – cl. 3 – superficie mq 1.931

(Proprietà per 1/1)

Il valore di mercato è stato valutato pari ad € 145.400,00 (diconsi euro centoquarantacinquemilaquattrocento/00).

Il valore di vendita forzata è stato valutato pari ad € 73.000,00 (diconsi euro settantatremila/00)

15 OSSERVAZIONI FINALI

15.1 INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI:

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.

Prima di effettuare il trasferimento della proprietà sarà necessario richiedere al Comune di Veduggio il Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato.

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 sovrapposizione di mappa catastale e ortofoto;
- Allegato n° 5 ispezioni ipotecarie;
- Allegato n° 6 atto costitutivo [redacted] anno 1977;
- Allegato n° 7 assemblea straordinaria [redacted] anno 1981;
- Allegato n° 8 verbale assemblea [redacted] anno 2015;
- Allegato n° 9 atto di provenienza 04.04.2003;
- Allegato n° 10 atto di provenienza 22.10.2008;
- Allegato n° 11 atto di provenienza 28.01.2010;
- Allegato n° 12 certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato n° 13 comunicazione accesso atti ufficio tecnico di Vedelago.

Marostica, li 14 agosto 2017

Geom. Gaetano Bortolomiol

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° 8

Immobili siti in Comune di Veduggio (TV), Viale Trieste n. 34

Centro commerciale

Marostica, 14 agosto 2017

Esperto stimatore: **Geom. Gaetano Bortolomiol**

1 INDICE

1	Indice	2
2	Scheda sintetica e indice	3
3	Sovrapposizione di mappa catastale e 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	46
9	Regolarità urbanistica	51
10	Valore e vendibilità	72
11	Stato di possesso	83
12	Vincoli e oneri	84
13	Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	87
14	Lotti	90
15	Osservazioni finali	93
16	Allegati	94

2 SCHEDE SINTETICA E INDICE

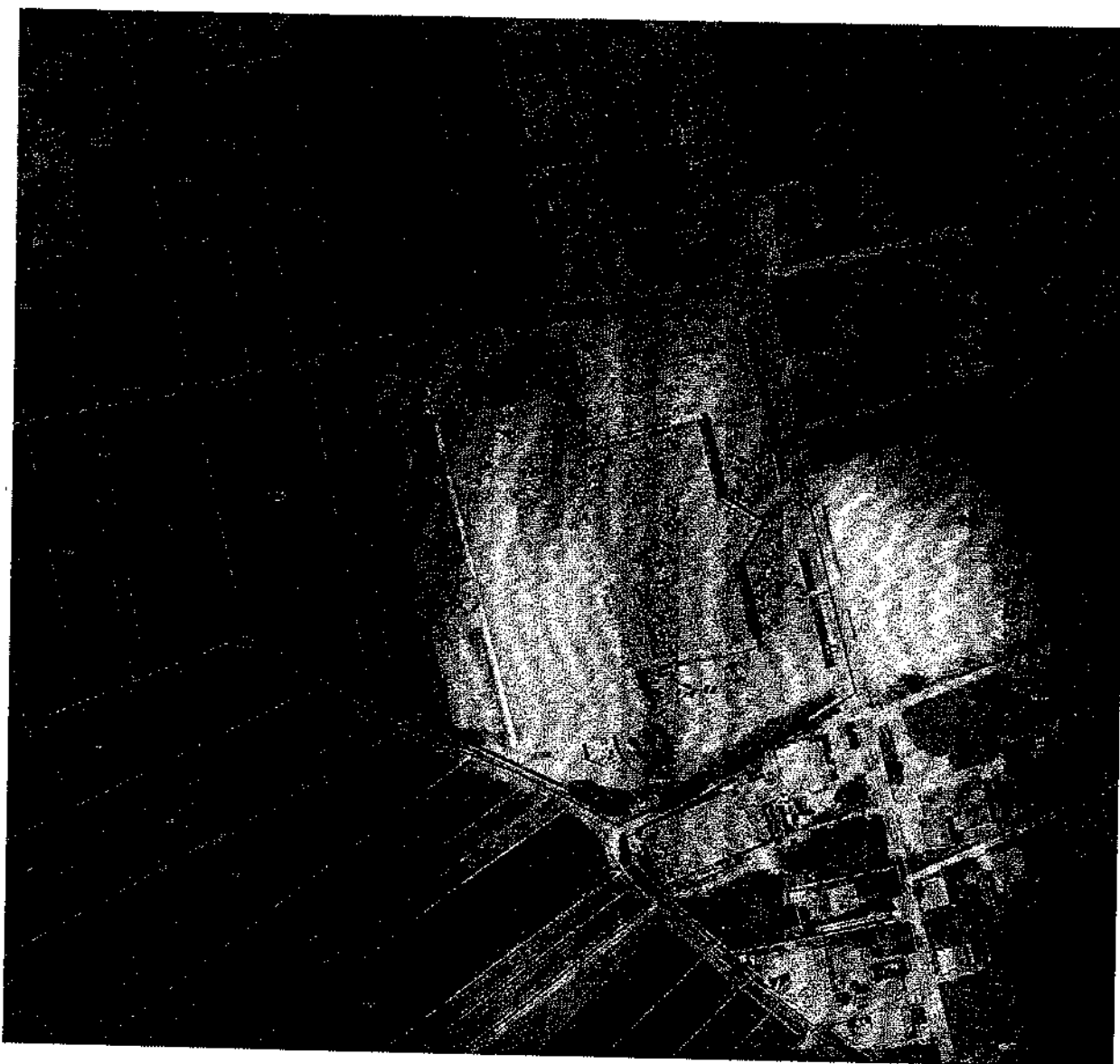
FALLIMENTO n° 261/2016 del 29.12.2016

[REDACTED]

RIFERIMENTO	DESCRIZIONE	PAGINA
Diritto	piena proprietà per la quota di 1/1	Pagina 9
Bene	centro commerciale ricadente in z.t.o. D2 "Commerciale" e all'interno del "Perimetro di strumento urbanistico attuativo di previsione", superficie commerciale dell'area edificata mq 38.933,00, superficie commerciale del fabbricato mq 28.467,60	Pagina 12
Ubicazione	Vedelago (TV), viale Trieste (catastralmente via Trento Trieste) n.34	Pagina 12
Stato	scarso	Pagina 45
Lotti	no	Pagina 90
Dati Catastali attuali	Catasto Fabbricati, Comune di Vedelago (TV), sezione D, foglio 11: mapp. 130 - sub 6 - cat. D/1 - rendita € 72,30; mapp. 130 - sub 7 - cat. D/1 - rendita € 72,30; mapp. 130 - sub 27 - cat. D/8 - rendita € 17.407,18; mapp. 130 - sub 28 - cat. D/8 - rendita € 5.502,85; mapp. 130 - sub 32 - cat. C/1 - cl. 3 - cons. mq 543 - sup. catastale tot. mq 566 - rendita € 6.618,29; mapp. 130 - sub 37 - cat. C/1 - cl. 3 - cons. mq 312 - sup. catastale tot. mq 315 - rendita € 3.802,77; mapp. 130 - sub 38 - cat. C/1 - cl. 3 - cons. mq 108 - sup. catastale tot. mq 112 - rendita € 1.316,35; mapp. 130 - sub 39 - cat. D/8 - rendita € 44.149,32; mapp. 130 - sub 41 - cat. C/2 - cl. 2 - cons. mq 128 - sup. catastale tot. mq 138 - rendita € 204,93; mapp. 130 - sub 43 - cat. C/2 - cl. 2 - cons. mq 175 - sup. catastale tot. mq 180 - rendita € 280,18; mapp. 130 - sub 44 - cat. C/2 - cl. 2 - cons. mq 175 - sup. catastale tot. mq 179 - rendita € 280,18; mapp. 130 - sub 47 - cat. C/2 - cl. 2 - cons. mq 136 - sup. catastale tot. mq 146 - rendita € 217,74; mapp. 130 - sub 48 - cat. C/2 - cl. 2 - cons. mq 50 - sup. catastale tot. mq 56 - rendita € 80,05; mapp. 130 - sub 50 - cat. C/3 - cl. 2 - cons. mq 75 - sup. catastale tot. mq 82 - rendita € 120,08; mapp. 130 - sub 51 - cat. C/3 - cl. 2 - cons. mq 52 - sup. catastale tot. mq 58 - rendita € 83,25;	Pagina 46

	<p>mapp. 130 – sub 57 – cat. D/8 – rendita € 20.503,34; mapp. 130 – sub 58 – cat. D/1 – rendita € 12.420,79; mapp. 130 – sub 59 – cat. C/2 – cl. 2 – cons. mq 238 – sup. catastale tot. mq 251 – rendita € 381,04; mapp. 130 – sub 60 – cat. C/2 – cl. 2 – cons. mq 233 – sup. catastale tot. mq 246 – rendita € 373,04; mapp. 130 – sub 61 – cat. C/2 – cl. 2 – cons. mq 66 – sup. catastale tot. mq 71 – rendita € 105,67; mapp. 130 – sub 62 – cat. C/2 – cl. 2 – cons. mq 36 – sup. catastale tot. mq 39 – rendita € 57,64; mapp. 130 – sub 64 – cat. D/8 – rendita € 10.438,00; mapp. 130 – sub 65 – cat. C/1 – cl. 3 – cons. mq 497 – sup. catastale tot. mq 510 – rendita € 6.057,62; mapp. 130 – sub 68 – cat. D/8 – rendita € 11.940,00; mapp. 130 – sub 69 – cat. C/2 – cl. 2 – cons. mq 78 – sup. catastale tot. mq 81 – rendita € 124,88; mapp. 130 – sub 70 – cat. C/2 – cl. 2 – cons. mq 256 – sup. catastale tot. mq 264 – rendita € 409,86; mapp. 130 – sub 71 – cat. D/8 – rendita € 7.776,00</p>	
Irregolarità/abusi	si, regolarizzabili anche con adeguamenti, spesa stimata circa € 275.000,00	Pagina 46
Valore di stima	valore mercato € 7.300.000,00 valore vendita forzata € 3.650.000,00	Pagina 79
Vendibilità	scarsa	Pagina 81
Motivo	richiesta limitata per beni simili in quanto momento di stasi del mercato immobiliare	Pagina 81
Pubblicità	operatori immobiliari attivi nel territorio nazionale nel settore delle grandi strutture di vendita commerciale	Pagina 82
Occupazione	parzialmente occupati al momento del sopralluogo effettuato il 29.02.2017 con contratti di locazione; alla data odierna la curatela ha riferito che risulta occupato con contratto di locazione solo il locale ad uso laboratorio artigianale individuato con sub 50	Pagina 83
Titolo di occupazione	sub 50: contratto di locazione stipulato in data 01.02.2012	Pagina 83
Vincoli e oneri	gli immobili verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano	Pagina 84
Varie	gli immobili presentano alcune difformità da regolarizzare e necessitano di interventi di manutenzione urgenti	Pagina 70
APE	no, non reperiti né forniti	Pagina 45

3 SOVRAPPOSIZIONE DI MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO



(vedasi allegato n. 5 – sovrapposizione di mappa catastale e 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 successiva integrazione dell'incarico il giorno 09.02.2017, con l'autorizzazione del G.D. in data 15.02.2017, al fine di redigere la valutazione del centro commerciale, 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 febbraio 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.

Si evidenzia inoltre che, considerando le tempistiche ristrette per il deposito del rapporto di valutazione e visti l'elevato numero di titoli edilizi abilitativi e la non reperibilità di alcune tavole grafiche e/o documenti tecnici, non è stato possibile verificare completamente la continuità storica tecnico-urbanistica dell'immobile.

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 per ricognizione beni immobili intestati al fallimento
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
09.02.2017	Conferimento dell'incarico di valutazione del centro commerciale
03 – 13 – 16 – 20 febbraio 2017	Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vedelago (TV)
10.02.2017	Primo sopralluogo all'esterno del centro commerciale sito 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
febbraio-agosto 2017	Ricerche di mercato presso operatori immobiliari attivi nel territorio nel settore delle grandi strutture di vendita commerciale

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 Veduggio (TV), sezione D, foglio 11:
 - mapp. 130 – sub 6 – cat. D/1 – rendita € 72,30
 - mapp. 130 – sub 7 – cat. D/1 – rendita € 72,30
 - mapp. 130 – sub 27 – cat. D/8 – rendita € 17.407,18
 - mapp. 130 – sub 28 – cat. D/8 – rendita € 5.502,85
 - mapp. 130 – sub 32 – cat. C/1 – cl. 3 – cons. mq 543 – sup. catastale tot. mq 566 – rendita € 6.618,29
 - mapp. 130 – sub 37 – cat. C/1 – cl. 3 – cons. mq 312 – sup. catastale tot. mq 315 – rendita € 3.802,77
 - mapp. 130 – sub 38 – cat. C/1 – cl. 3 – cons. mq 108 – sup. catastale tot. mq 112 – rendita € 1.316,35
 - mapp. 130 – sub 39 – cat. D/8 – rendita € 44.149,32
 - mapp. 130 – sub 41 – cat. C/2 – cl. 2 – cons. mq 128 – sup. catastale tot. mq 138 – rendita € 204,93
 - mapp. 130 – sub 43 – cat. C/2 – cl. 2 – cons. mq 175 – sup. catastale tot. mq 180 – rendita € 280,18
 - mapp. 130 – sub 44 – cat. C/2 – cl. 2 – cons. mq 175 – sup. catastale tot. mq 179 – rendita € 280,18
 - mapp. 130 – sub 47 – cat. C/2 – cl. 2 – cons. mq 136 – sup. catastale tot. mq 146 – rendita € 217,74
 - mapp. 130 – sub 48 – cat. C/2 – cl. 2 – cons. mq 50 – sup. catastale tot. mq 56 – rendita € 80,05
 - mapp. 130 – sub 50 – cat. C/3 – cl. 2 – cons. mq 75 – sup. catastale tot. mq 82 – rendita € 120,08
 - mapp. 130 – sub 51 – cat. C/3 – cl. 2 – cons. mq 52 – sup. catastale tot. mq 58 – rendita € 83,25
 - mapp. 130 – sub 57 – cat. D/8 – rendita € 20.503,34
 - mapp. 130 – sub 58 – cat. D/1 – rendita € 12.420,79
 - mapp. 130 – sub 59 – cat. C/2 – cl. 2 – cons. mq 238 – sup. catastale tot. mq 251 – rendita € 381,04
 - mapp. 130 – sub 60 – cat. C/2 – cl. 2 – cons. mq 233 – sup. catastale tot. mq 246 – rendita € 373,04
 - mapp. 130 – sub 61 – cat. C/2 – cl. 2 – cons. mq 66 – sup. catastale tot. mq 71 – rendita € 105,67
 - mapp. 130 – sub 62 – cat. C/2 – cl. 2 – cons. mq 36 – sup. catastale tot. mq 39 – rendita € 57,64
 - mapp. 130 – sub 64 – cat. D/8 – rendita € 10.438,00
 - mapp. 130 – sub 65 – cat. C/1 – cl. 3 – cons. mq 497 – sup. catastale tot. mq 510 – rendita € 6.057,62
 - mapp. 130 – sub 68 – cat. D/8 – rendita € 11.940,00
 - mapp. 130 – sub 69 – cat. C/2 – cl. 2 – cons. mq 78 – sup. catastale tot. mq 81 – rendita € 124,88

- mapp. 130 – sub 70 – cat. C/2 – cl. 2 – cons. mq 256 – sup. catastale tot. mq 264 – rendita € 409,86
- mapp. 130 – sub 71 – cat. D/8 – rendita € 7.776,00

7.2 TITOLI DI ACQUISTO

Precisazioni catastali:

1. L'attuale mappale 130 di mq 39.106 (da cui dovranno essere detratti mq 173 in quanto, con atto del Notaio Dott. ROMANO SALVATORE, Repertorio 32114/731 del 09.06.1987, è stata ceduta a terzi un'area urbana identificata con mappale 130, subalterno 4) è derivato da:

- fusione degli originari mapp. 130 – 257 – 131 – 133 – 341 – 132;
- frazionamento del mapp. 130 da cui è derivato il mapp. 493;
- fusione degli originari mapp. 392 (ex 129/b) – 393 (ex 129/c) – 394 (ex 177/b) – 395 (ex 177/c) – 405 (ex 128/b) – 406 (ex 129/b) – 453.

Catasto Fabbricati, Comune di Vedelago (TV), sezione D, foglio XI, mapp. 130

1. Atto di compravendita in data 16.10.1978, Rep. n. 33.828, Racc. n. 9.140 del Notaio Dott. Battista Parolin di Montebelluna, registrato a Montebelluna (TV) il 02.11.1978 al n. 3.668 vol. 121 mod. I, trascritto a Treviso in data 13.11.1978 con R.G. n. 21.588, R.P. n. 18.232, con cui venivano compravenduti gli immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Vedelago (TV), sezione D – foglio XI (ora 38), mapp. 131-133-341.

Parte venditrice: Sig.ri [REDACTED]

(Vedasi allegato n. 11 – atto di provenienza 16.10.1978).

2. Atto di compravendita in data 11.01.1979, Rep. n. 34.922, Racc. n. 9.382 del Notaio Dott. Battista Parolin di Montebelluna, registrato a Montebelluna (TV) il 29.01.1979 al n. 256 vol. 122 mod. I, trascritto a Treviso in data 06.02.1979 con R.G. n. 2.681, R.P. n. 2.159, con cui venivano compravenduti gli immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Vedelago (TV), sezione D – foglio XI (ora 38), mapp. 130-257.

Parte venditrice: Sig. [REDACTED]

(Vedasi allegato n. 12 – atto di provenienza 11.01.1979).

3. Atto di compravendita in data 12.01.1981, Rep. n. 43.876, Racc. n. 11.448 del Notaio Dott. Battista Parolin di Montebelluna, registrato a Montebelluna (TV) il 22.01.1981 al n. 286 mod. I, trascritto a Treviso in data 30.01.1981 con R.G. n. 2.525, R.P. n. 2.035, con cui venivano compravenduto l'immobile identificato al Catasto Terreni del Comune di Vedelago (TV), sezione D – foglio XI (ora 38), mapp. 132.

Parte venditrice: Sig.ri [redacted]

(Vedasi allegato n. 13 – atto di provenienza 12.01.1981).

4. Atto di compravendita in data 28.01.1985, Rep. n. 64.746, Racc. n. 15.366 del Notaio Dott. Battista Parolin di Montebelluna, registrato a Montebelluna (TV) il 14.02.1985 al n. 509/1°, trascritto a Treviso in data 27.02.1985 con R.G. n. 4.468, R.P. n. 3.799, con cui venivano compravenduti gli immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Vedelago (TV), foglio 38 (già sezione D – foglio XI), mapp. 392 (ex 129/b) - mapp. 394 (ex 177/b). Con il medesimo atto la società acquirente si è obbligata a costituire servitù di passaggio a favore dei fondi di proprietà del venditore (a nord del m.n. 130), come meglio precisato nell'atto notarile.

Parte venditrice: Sig. [redacted]

(Vedasi allegato n. 14 – atto di provenienza 28.01.1985).

5. Atto di compravendita in data 21.05.1985, Rep. n. 67.811, Racc. n. 15.629 del Notaio Dott. Battista Parolin di Montebelluna, registrato a Montebelluna (TV) il 03.06.1985 al n. 1554/1°, trascritto a Treviso in data 10.06.1985 con R.G. n. 11.550, R.P. n. 9.556, con cui venivano compravenduti gli immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Vedelago (TV), foglio 38 (già sezione D – foglio XI), mapp. 393 (ex 129/c) - mapp. 395 (ex 177/c) - mapp. 405 (ex 128/b) - mapp. 406 (ex 129/b). Con il medesimo atto la società acquirente si è obbligata a costituire servitù di passaggio a favore dei fondi di proprietà del venditore (a nord del m.n. 130), come meglio precisato nell'atto notarile.

Parte venditrice: Sig. [redacted]

(Vedasi allegato n. 16 – atto di provenienza 21.05.1985).

6. Atto di compravendita in data 16.10.1990, Rep. n. 98.720, Racc. n. 20.871 del Notaio Dott. Battista Parolin di Montebelluna, registrato a Montebelluna (TV) il 24.10.1990 al n. 2326/Pubblici, trascritto a Treviso in data 29.10.1990 con R.G. n. 27.499, R.P. n. 20.213, con cui venivano compravenduti gli immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Vedelago (TV), foglio 38, mapp. 453 (ex 128/b).

Parte venditrice: Sig. [redacted]

(Vedasi allegato n. 20 – atto di provenienza 16.10.1990).

7.3 ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

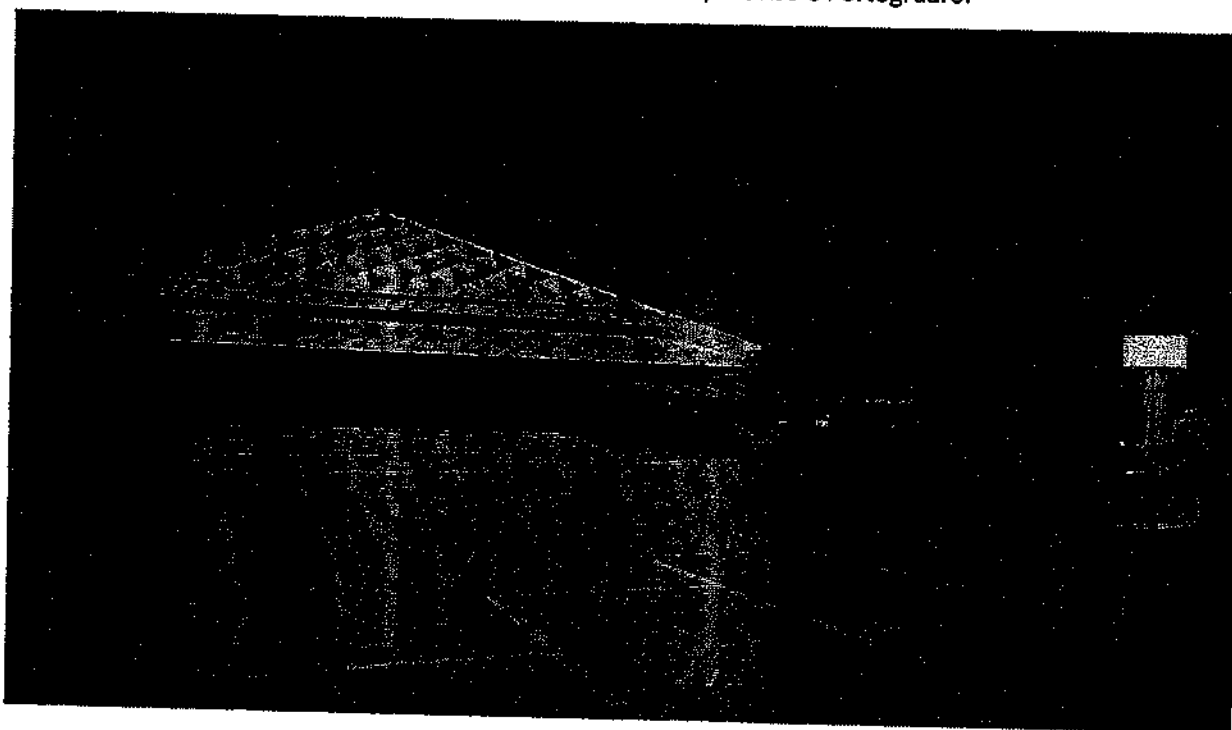
Catasto Terreni, Comune di Vedelago (TV), foglio 38, mappale 130 corrispondente al Catasto Fabbricati, Comune di Vedelago (TV), sezione D, foglio 11, mapp. 130, vari subalterni

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 Trento Trieste n. 34.

Trattasi di immobile adibito a centro commerciale, ricadente urbanisticamente in zona "Commerciale". Il fabbricato è ubicato a est di Vedelago, in località Fossalunga, a circa metri 500 dalla strada SR53, strada statale denominata "Postumia", di collegamento tra Vicenza, Treviso e Portogruaro.



7.5 DESCRIZIONE

Gli immobili sono situati in Comune di Vedelago (TV), in località Fossalunga, in viale Trieste (catastalmente via Trento Trieste) n. 34. I beni si trovano a circa km 3,8 dal centro di Vedelago, km 16,5 da Treviso, km 37 da Bassano del Grappa, km 44 da Padova e km 46 da Vicenza. Il fabbricato che comprende le unità immobiliari oggetto di stima è un centro commerciale che si sviluppa complessivamente su due piani. L'immobile è stato edificato in due fasi diverse: il primo blocco è stato costruito a partire dalla prima metà degli anni '80, a cui è seguito un ampliamento nella seconda metà degli anni '90.

Gli accessi pedonale e carroia all'area avvengono direttamente dalla strada pubblica di viale Trieste.

Il piano terra del fabbricato comprende n. 8 negozi, n. 2 laboratori per artigianato di servizio, gallerie, zona bar, cucina e relativi locali accessori; al piano interrato troviamo invece un'area di vendita di oltre mq 1100, vari magazzini e locali adibiti a deposito, un'autorimessa con una capacità di parcheggio per 184 auto, locali accessori.

Per una più efficace descrizione del fabbricato, dei locali di cui è dotato e della loro organizzazione, delle caratteristiche costruttive e delle finiture, nella pianta riportata in seguito si indica una suddivisione dell'edificio in diversi corpi di fabbrica, tenendo in considerazione soprattutto le fasi di costruzione del centro commerciale, le caratteristiche costruttive, i materiali, le finiture e le destinazioni d'uso.

A titolo indicativo si riassumono di seguito le superfici dei vari corpi di fabbrica reperite dalle planimetrie agli atti:

- **Corpo A** sup. commerciale mq 5.675,70
- **Corpo B** sup. commerciale mq 8.519,10
- **Corpo C** sup. commerciale mq 206,20
- **Corpo D** sup. commerciale mq 5.491,30
- **Corpo E** sup. commerciale mq 3.709,40
- **Corpo F** sup. commerciale mq 4.865,90

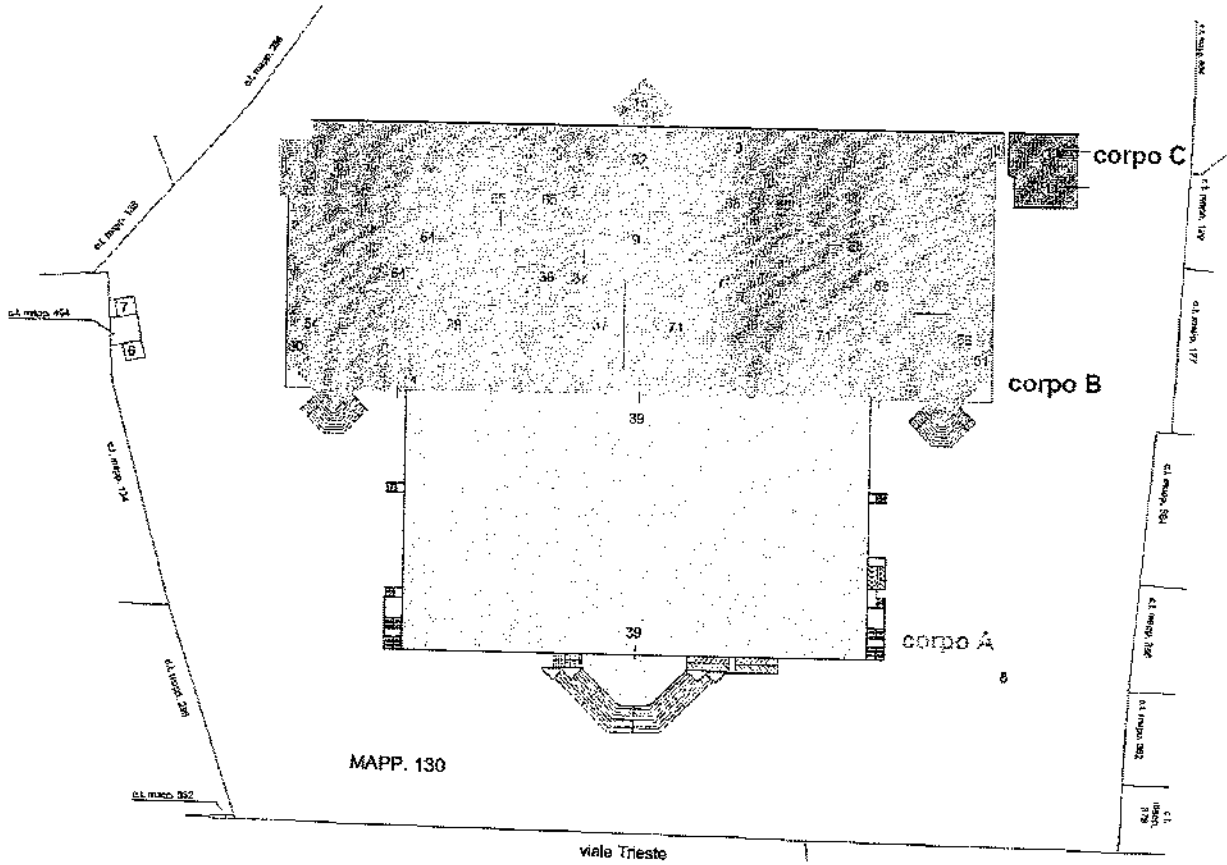
SUPERFICIE COPERTA (corpi A+B+C) mq 14.401,00 rilevata graficamente dalla planimetria catastale.

SUPERFICIE AREA SCOPERTA mq 24.532,00 determinata sottraendo dalla superficie catastale la superficie coperta sopra descritta, comprendente il sedime del fabbricato.

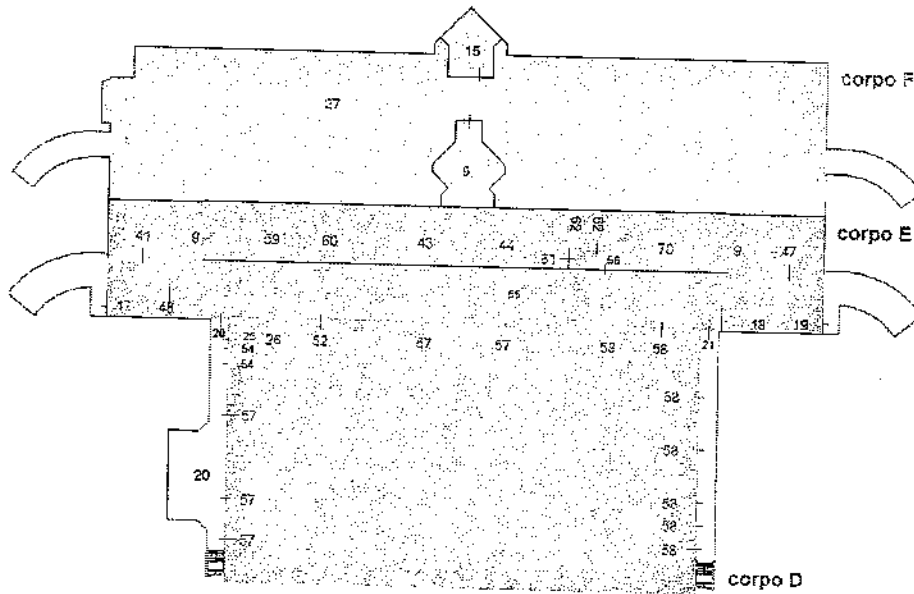
I sopra descritti corpi di fabbrica insistono su un'area di proprietà avente superficie catastale di mq 38.933,00, comprensiva di aree di sedime e pertinenziali.

Riassumendo quindi, la superficie commerciale del fabbricato, data dalla somma dei metri quadrati che costituiscono i corpi in cui è suddiviso il fabbricato, è pari a mq 28.467,60 ed insiste su un terreno avente una superficie catastale di mq 38.933,00.

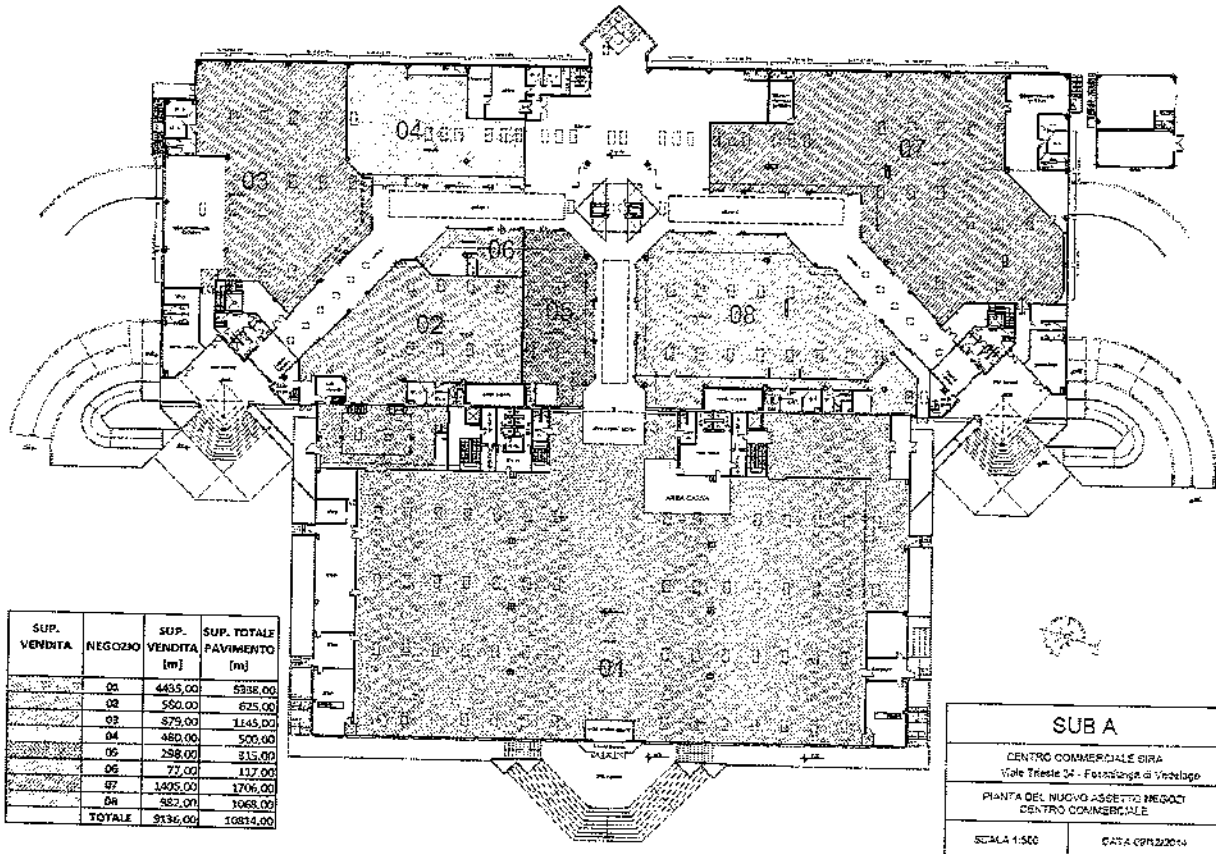
Piano terra rialzato – suddivisione corpi



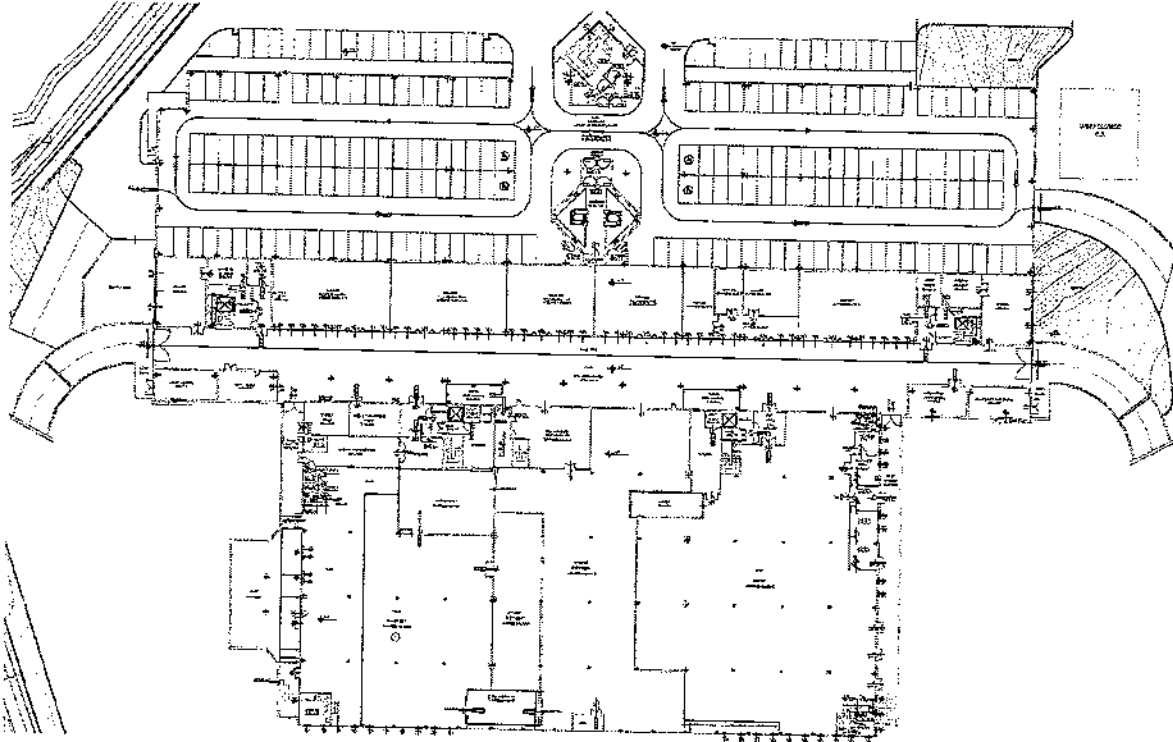
Piano seminterrato – suddivisione corpi



Pianta piano terra rialzato – superfici di vendita



Pianta piano seminterrato



7.6 CORPO A

Il corpo A, che comprende la parte di centro commerciale costruita negli anni '80, costituisce il piano rialzato del blocco ad est, antistante viale Trieste. È identificato catastalmente con mapp. 130 sub 39.

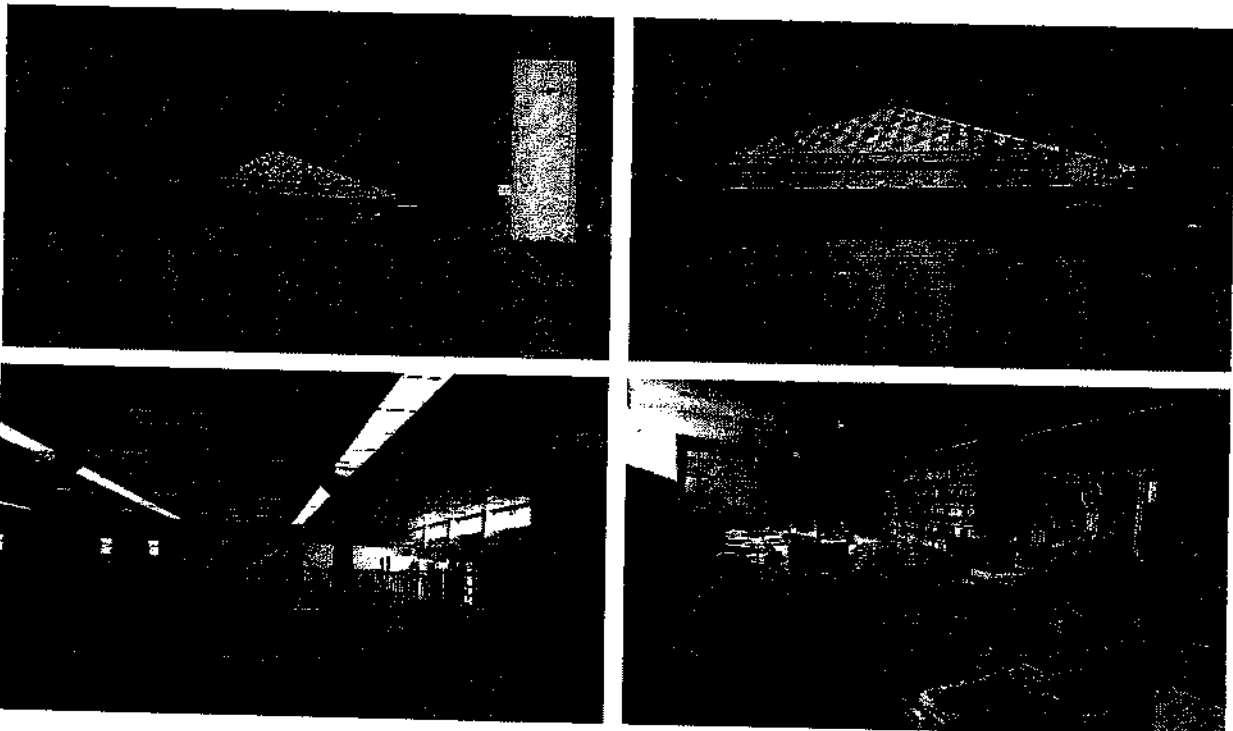
Ha una superficie commerciale complessiva di mq 5.675,70 e comprende:

- sub 39: ampio locale adibito a negozio con una superficie di vendita di circa mq 4.435,00, oltre a locali accessori e servizi.

L'accesso al negozio principale avviene dal lato est dell'edificio, attraverso un'ampia bussola di ingresso raggiungibile dalla scalinata sul fronte est. Sul lato nord si trovano tre uscite di sicurezza, così come sul lato sud sono presenti tre uscite di sicurezza due delle quali svolgono anche la funzione di accesso al blocco uffici della parte sud. Le uscite di sicurezza sono dotate di porte tagliafuoco in acciaio che si aprono su rampe e scalinate di accesso.

Sul lato ovest dell'area di vendita principale si trova inoltre l'ingresso al corpo B, che comprende altri locali adibiti a negozi, oggetto dell'ampliamento degli anni '90.

Il locale adibito a negozio presenta un'altezza interna media di circa m 5,40, mentre gli uffici e gli ambienti di servizio presentano un'altezza media di circa 2,70. 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 e di alcune pareti interne, la modifica di alcune forometrie.

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.

Caratteristiche generali, strutturali e delle finiture

Gli immobili fanno parte di un centro commerciale costruito tra il 1981 e il 1983 e poi successivamente ampliato.

- Strutture: in cemento armato gettato in opera.
- Copertura: tetto piano in calcestruzzo con guaina bituminosa dotato di lucernari, molti dei quali danneggiati. Si segnalano evidenti screpolature nella guaina con numerose e cospicue infiltrazioni di acqua nei locali sottostanti.
- Solaio: realizzato prevalentemente con strutture in calcestruzzo armato.
- Finiture esterne: intonaco tinteggiato e rivestimento in metallo.
- Pareti interne di varie tipologie: in muratura intonacata, in cartongesso, in legno e in alluminio e vetro.
- Pavimenti interni di varie tipologie: in piastrelle ceramiche, in moquette e in laminato (in zona casse).
- Controsoffitti: parte in cartongesso, parte in alluminio con neon incassati.
- Rivestimenti interni: il negozio presenta un rivestimento principalmente in legno truciolare non ignifugo, nei bagni invece il rivestimento è realizzato in piastrelle.
- Serramenti: principalmente in alluminio.
- Varie: nel negozio ubicato nell'angolo sud-ovest del corpo di fabbrica è presente un'area soppalcata realizzata con una struttura metallica.
- Dotazioni: il corpo A è dotato di due montacarichi, di cui uno non più funzionante.
- Impianti: presenta attualmente un impianto elettrico vetusto; è dotato di un impianto di riscaldamento e condizionamento ad aria. Si è rilevata la presenza di macchinari per il condizionamento nel blocco uffici sud. I bagni sono dotati di termosifoni, mentre negli uffici sono presenti ventilconvettori. Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti, anche se è stato riferito dall'amministratore della società fallita che dovrebbero essere adeguati in base alle nuove esigenze. Si è rilevata inoltre la presenza di un impianto di allarme e di un impianto antincendio, che necessitano però di adeguamenti e manutenzione.

- Criticità rilevate: le finestre a parete presentano problemi di apertura; in numerosi punti si sono riscontrate infiltrazioni d'acqua dal tetto; gli impianti termico, elettrico, antincendio e antifurto necessitano di adeguamenti e manutenzione. Si evidenzia inoltre che, rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali e in alcuni elaborati progettuali, manca completamente la rampa di accesso in prossimità della scalinata dell'ingresso principale est al negozio.

7.7 CORPO B

Il corpo B, che comprende la parte di centro commerciale oggetto dell'ampliamento del 1995-97, costituisce il piano terra rialzato del blocco ad ovest, retrostante il corpo A rispetto alla viabilità principale. È identificato con mapp. 130 sub 9-10-12-13-14-15-28-32-37-38-50-51-64-65-68-71.

Ha una superficie complessiva di mq 8.519,10 e comprende:

- sub 9: galleria comune, area di transito;
- sub 10: sala attesa comune;
- sub 12-13: locali quadri elettrici comuni;
- sub 14: sala controllo;
- sub 15: vano scale comune;
- sub 28: locale adibito a negozio con una superficie di vendita di circa mq 580,00, oltre a locali accessori e servizi;
- sub 32: area bar-ristorazione, con annessi locali accessori e servizi;
- sub 37: locale adibito a negozio con una superficie di vendita di circa mq 298,00, oltre a locali accessori e servizi;
- sub 38: locale adibito a negozio con una superficie di vendita di circa mq 77,00, oltre a locali accessori e servizi;
- sub 50: locale adibito a laboratorio artigianale con una superficie di vendita di circa mq 44,00, oltre a locali accessori e servizi;
- sub 51: locale adibito a laboratorio artigianale con una superficie di vendita di circa mq 46,75, oltre a locali accessori e servizi;
- sub 64: locale adibito a negozio con una superficie di vendita di circa mq 879,00, oltre a locali accessori e servizi;
- sub 65: locale adibito a negozio con una superficie di vendita di circa mq 480,00, oltre a locali accessori e servizi;
- sub 68: locale adibito a negozio con una superficie di vendita di circa mq 1405,00, oltre a locali accessori e servizi;

- sub 71: locale adibito a negozio con una superficie di vendita di circa mq 982,00, oltre a locali accessori e servizi.

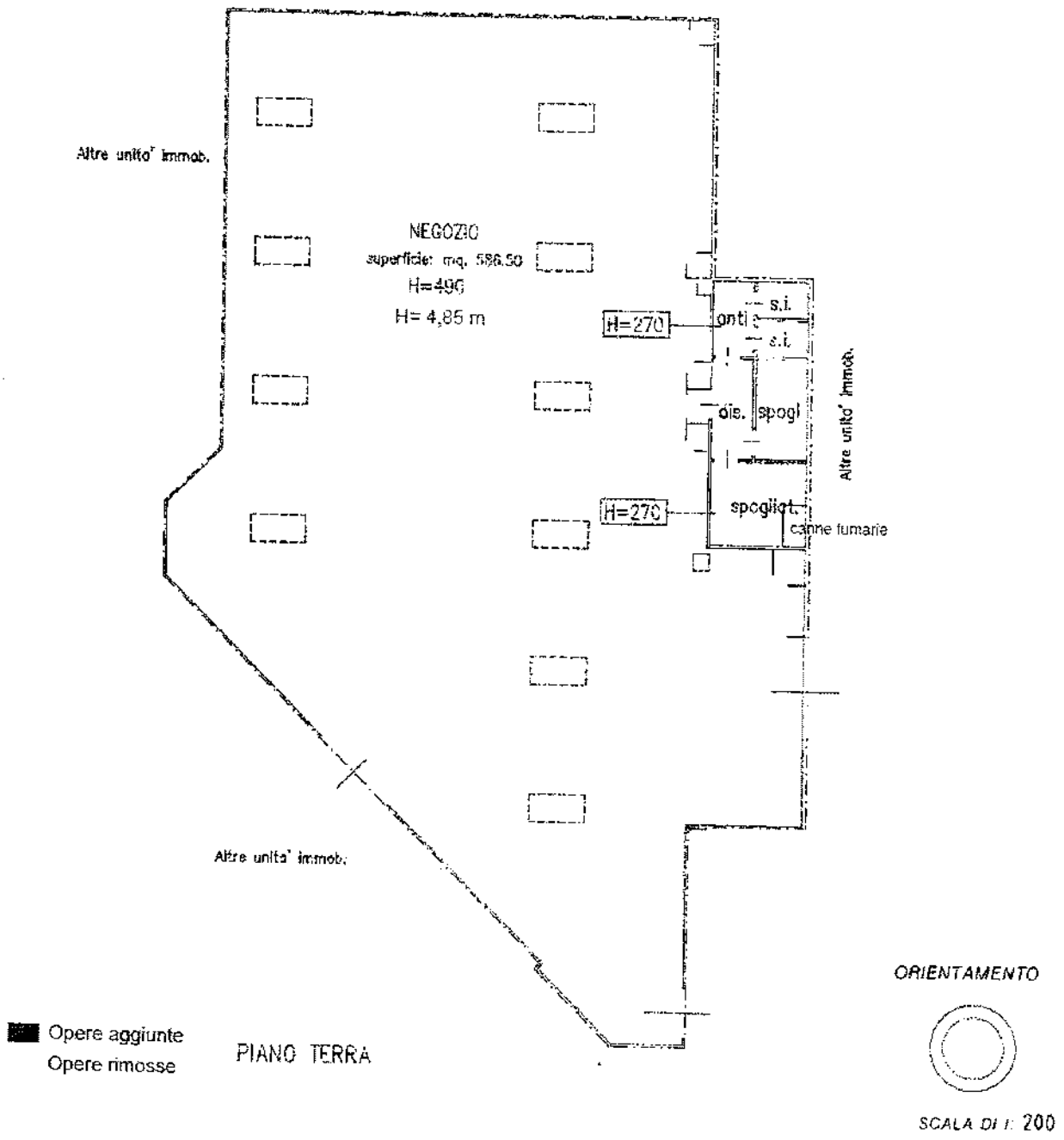
L'accesso al centro commerciale avviene dal lato est dell'edificio, attraverso due ingressi principali distinti, uno nell'angolo nord-est, l'altro nell'angolo sud-est. Due distinte scalinate in marmo conducono alle bussole di ingresso costituite da porte automatiche in alluminio e vetro, che si aprono sulla galleria del centro commerciale.

Il lato nord e il lato sud risultano dotati di un'uscita di sicurezza collocate nella parte nord-ovest la prima e nella parte sud-est la seconda. Sul lato est sono presenti quattro ulteriori uscite di sicurezza. Sul lato est, si trova inoltre un accesso al corpo A, raggiungibile attraverso la galleria.

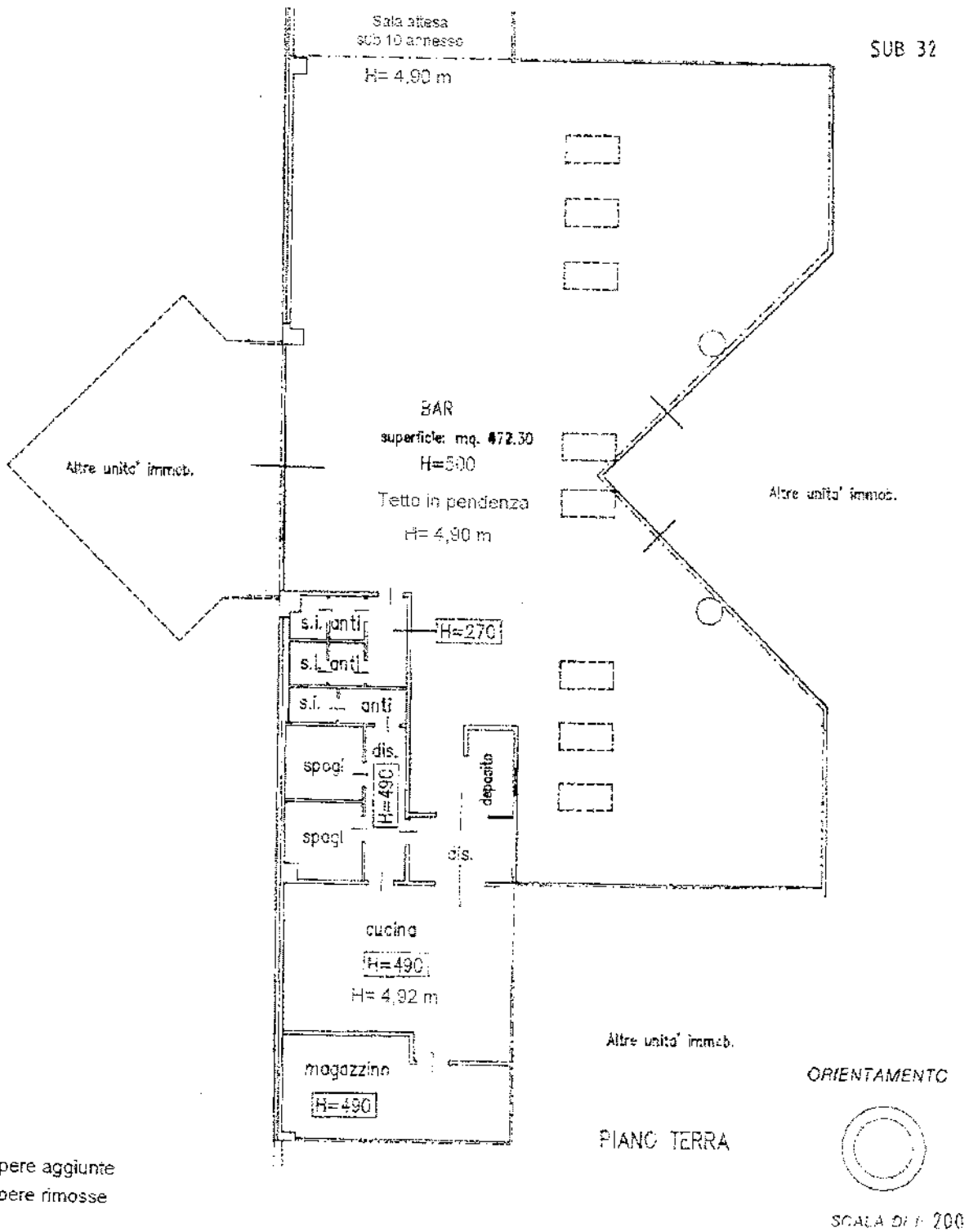
Il centro commerciale presenta un'altezza interna che varia circa da m 4,00 a mq 4,85 nei locali adibiti a negozi e a laboratori artigianali. Gli ambienti si presentano in generale sufficientemente luminosi.



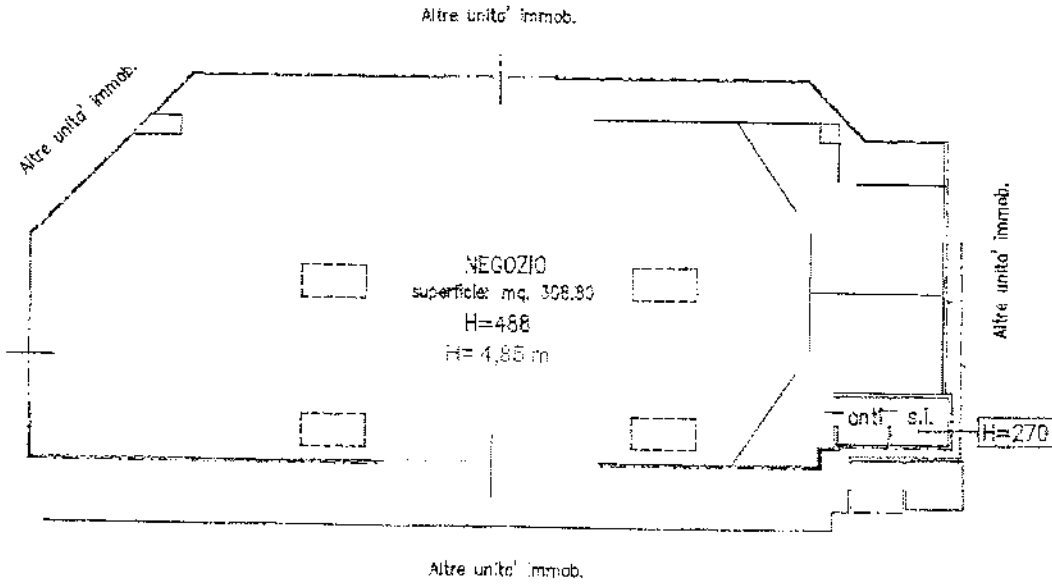
Planimetria catastale con modifiche indicative sub 28



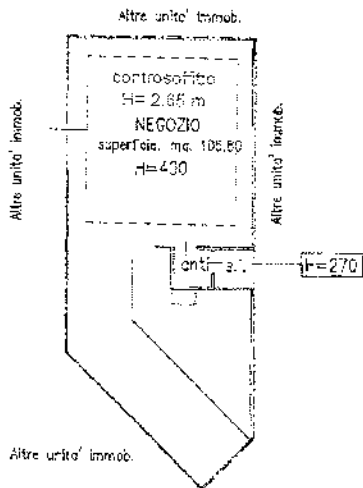
Planimetria catastale con modifiche indicative sub 32



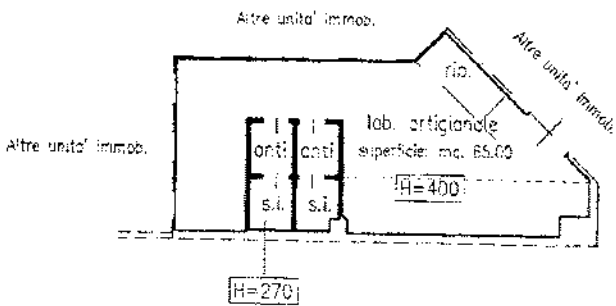
Planimetria catastale con modifiche indicative sub 37



Planimetria catastale con modifiche indicative sub 38

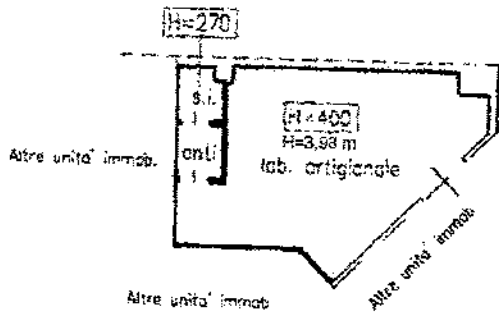


Planimetria catastale con modifiche indicative sub 50

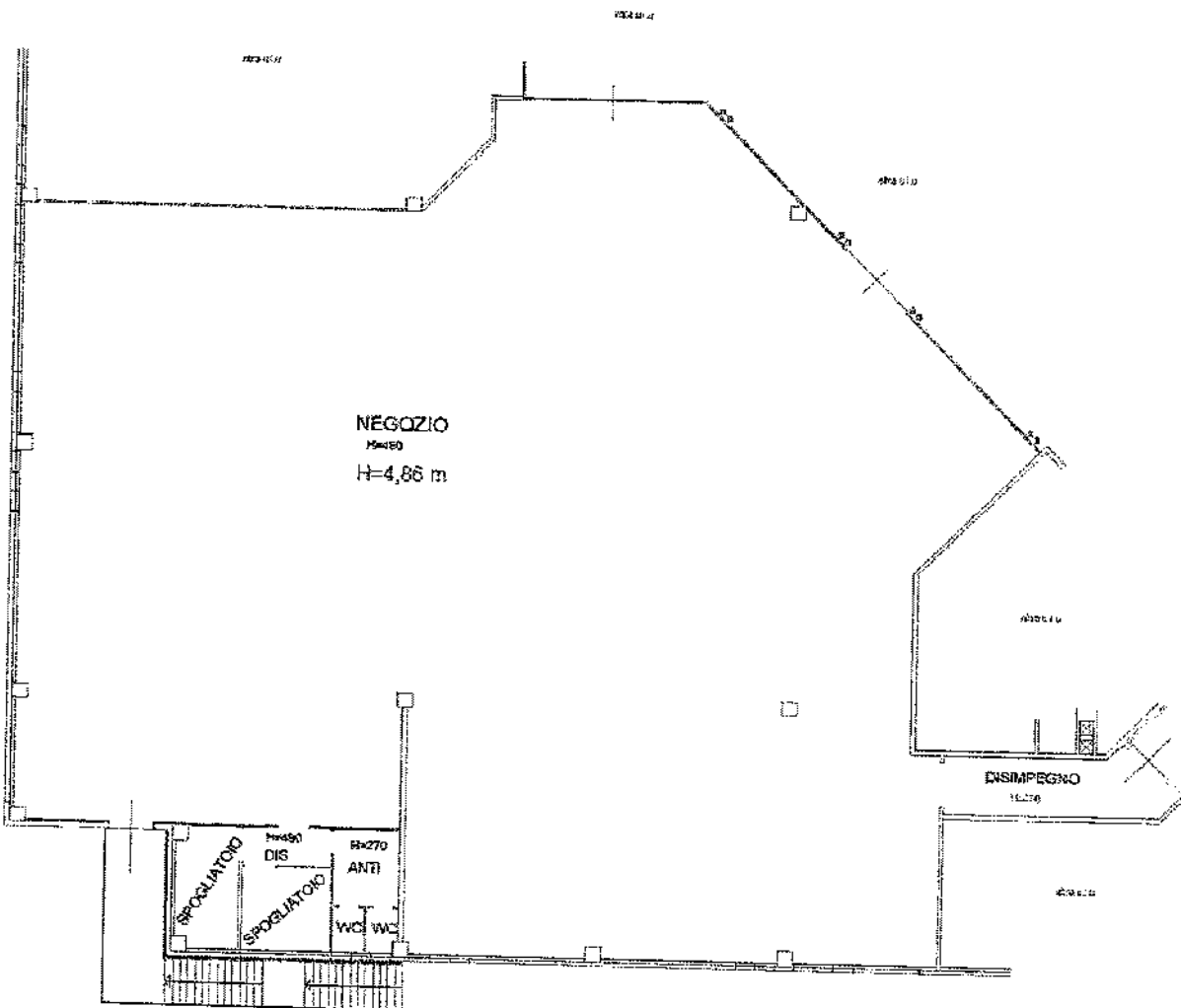


■ Opere aggiunte
■ Opere rimosse

Planimetria catastale con modifiche indicative sub 51

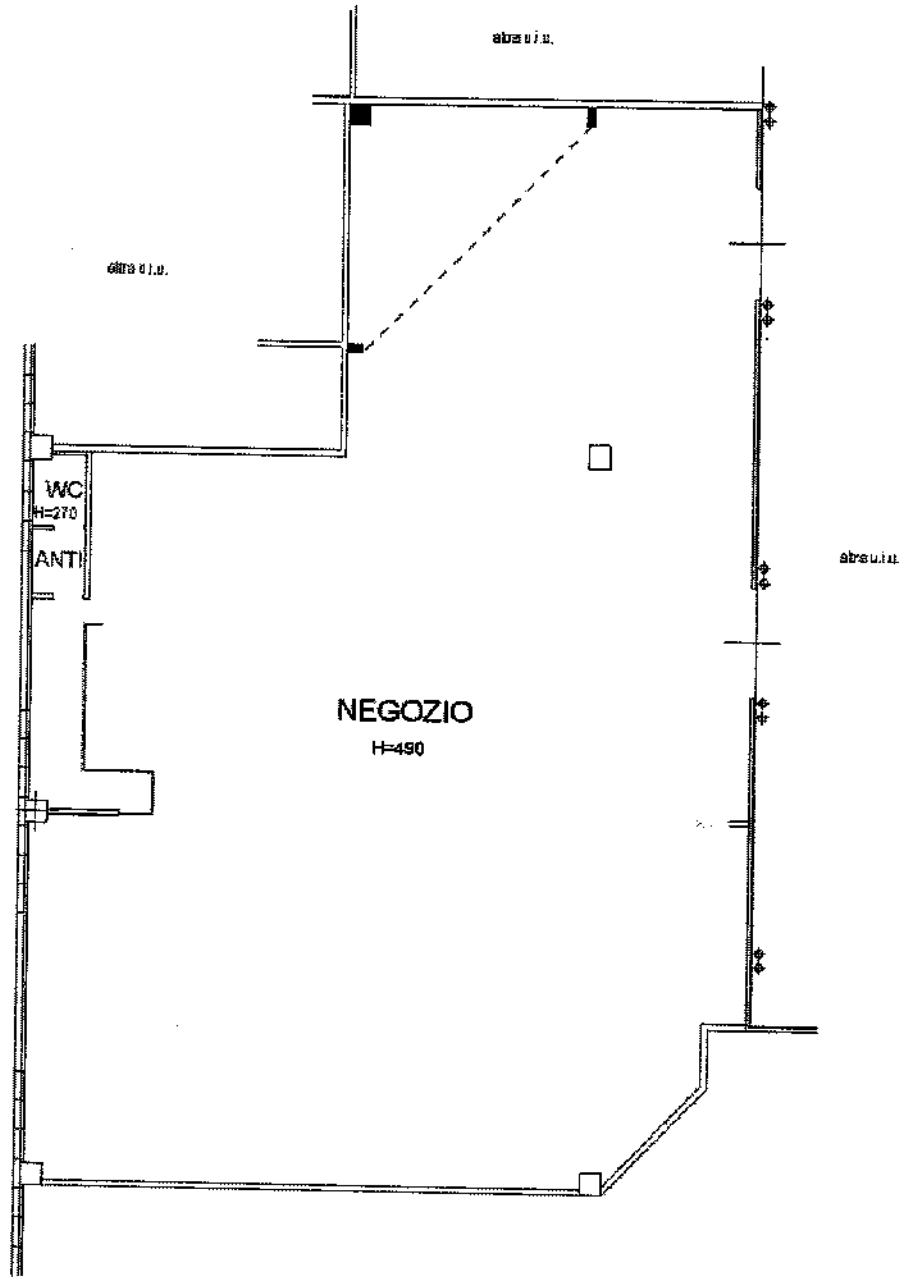


Planimetria catastale con modifiche indicative sub 64



- Opere aggiunte
- Opere rimosse

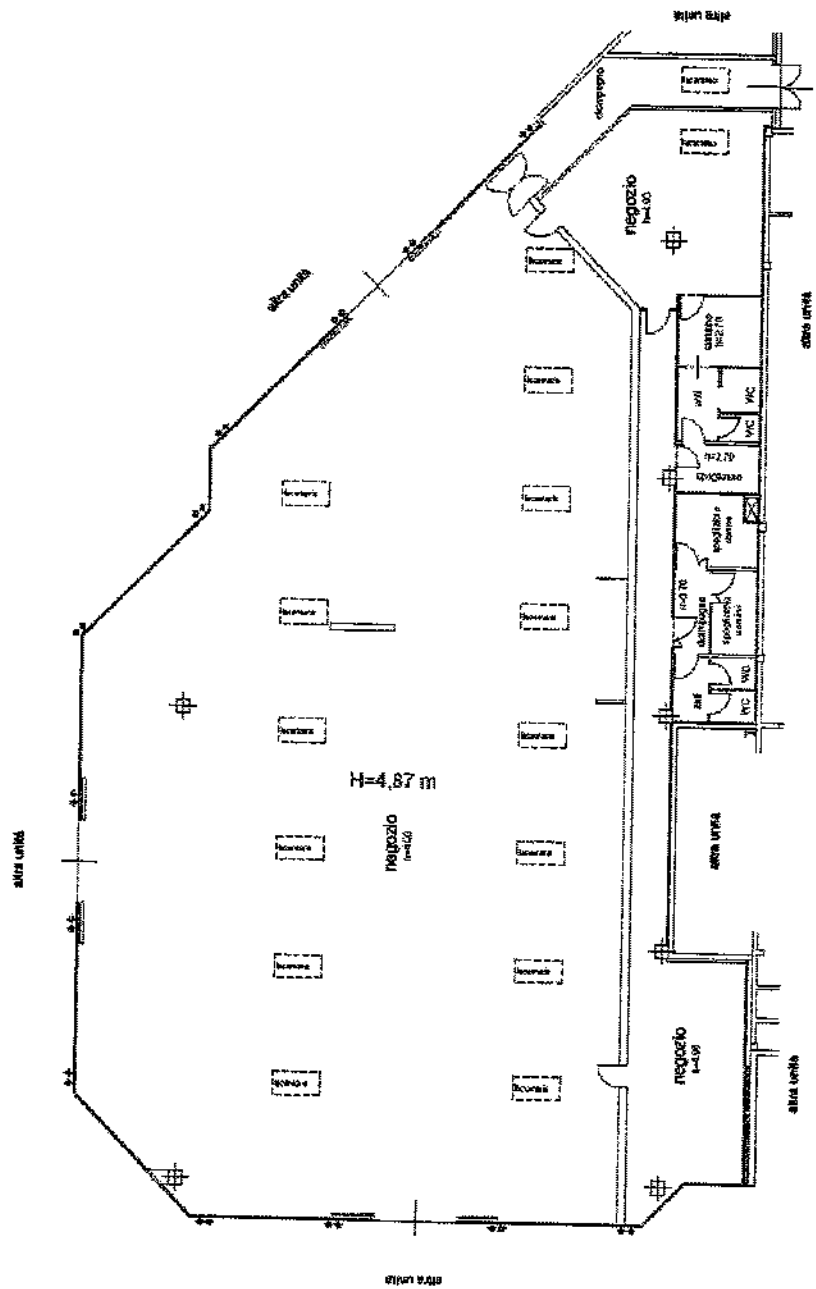
Planimetria catastale con modifiche indicative sub 65



- Opere aggiunte
- ⊗ Opere rimosse

abs.u.i.u.

Planimetria catastale con modifiche indicative sub 71



PIANTA PIANO TERRA (P.T. - PIANO RIALZATO)
A=4,80

- Opere aggiunte
- Opere rimosse

A livello edilizio-urbanistico sono state riscontrate delle difformità planimetriche rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali. 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, di alcune pareti interne, la modifica di alcune forometrie, la realizzazione di controsoffitti.

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.

Caratteristiche generali, strutturali e delle finiture

Gli immobili fanno parte dell'ampliamento del centro commerciale risalente al 1995-1997.

- **Strutture:** principalmente in cemento armato gettato in opera, in piccola parte in metallo.
- **Copertura:** tetto piano in calcestruzzo con isolamento termico flottante, guaina bituminosa e ghiaio, dotato di lucernari. In corrispondenza della galleria e della zona adibita a bar è presente una copertura trasparente in vetro e con struttura metallica.
- **Solaio:** realizzato prevalentemente con struttura in calcestruzzo armato prefabbricato e travi a doppio T.
- **Finiture esterne:** rivestimento in lastre prefabbricate di calcestruzzo, pavimentazione esterna degli androni realizzata in marmo attualmente sgretolato in più punti.
- **Pareti interne:** prevalentemente in cartongesso con sovrastante intonaco.
- **Pavimenti interni:** principalmente in gres, in piccola parte in piastrelle ceramiche e laminato (come ad esempio nel sub 71).
- **Controsoffitti** di varie tipologie: in cartongesso, in lamiera, in legno lamellare. In alcune porzioni i locali risultano sprovvisti di controsoffitti e presentano impianti a vista.
- **Rivestimenti interni:** i negozi presentano prevalentemente pareti intonacate, i bagni sono invece dotati di un rivestimento in piastrelle.
- **Serramenti:** principalmente in alluminio.
- **Dotazioni:** il corpo B è dotato di due ascensori nella galleria, due montacarichi di servizio in corrispondenza dei vani scala.
- **Impianti:** il corpo B è dotato di un impianto di riscaldamento e condizionamento ad aria centralizzato. Si è rilevata inoltre la presenza di un impianto di allarme e di un impianto antincendio.
- **Criticità rilevate:** in alcuni punti, in particolare nella zona del bar, si sono riscontrate infiltrazioni alla base delle pareti probabilmente dovute a perdite degli impianti. Si sono rilevati inoltre alcuni problemi nell'apertura di alcuni serramenti elettrici (es. sub 71).

7.8 CORPO C

Il corpo C, che comprende il locale adibito a centrale termica, collocato al piano terra. Si trova in prossimità del lato nord del corpo B. È identificato con mapp. 130 sub 11.

Ha una superficie complessiva di mq 206,20 e comprende:

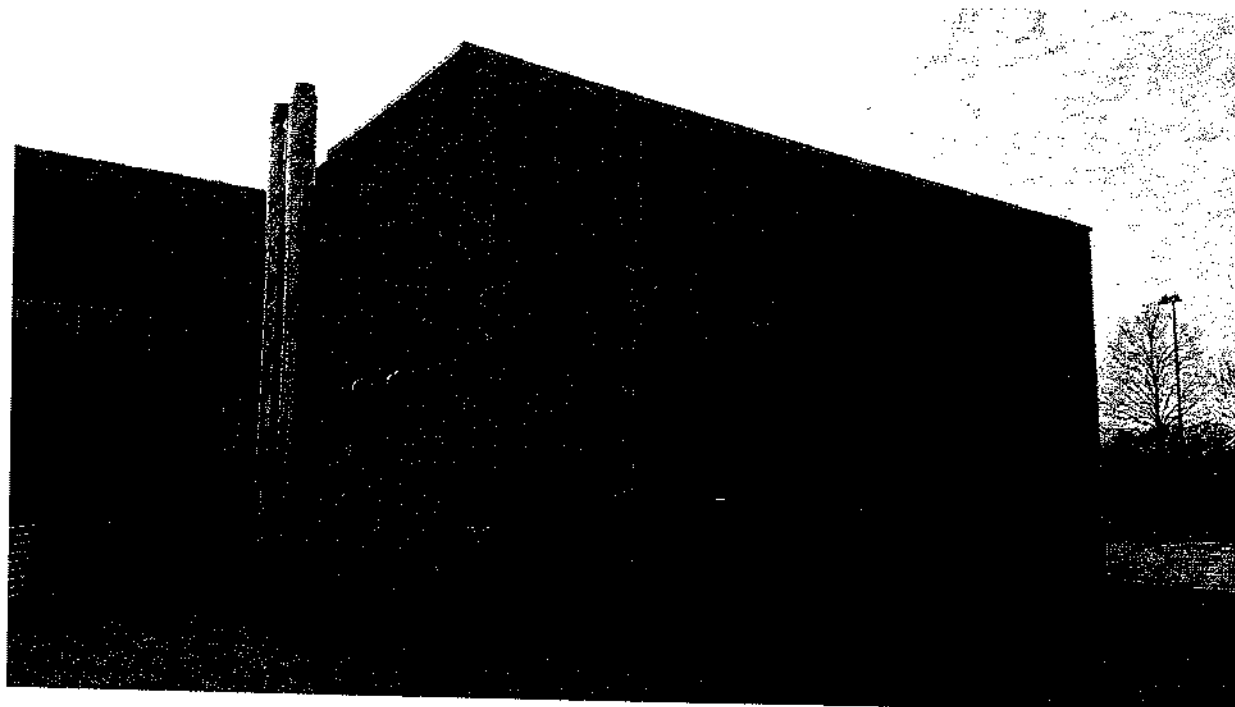
- sub 11: centrale termica comune e magazzino manutenzione.

L'accesso al corpo di fabbrica avviene dal lato nord, attraverso due porte in alluminio. L'unità immobiliare comprende un locale adibito a magazzino manutenzione ed un locale adibito a centrale termica.

Nel magazzino è presente una fossa per la manutenzione dei mezzi olio e nell'angolo nord-est risulta delimitato e predisposto un locale adibito a w.c. I locali presentano un'altezza interna di circa m 4,10.

Caratteristiche generali, strutturali e delle finiture

L'unità immobiliare identificata con sub 11 è costituita da una struttura in cemento armato prefabbricato. La copertura e il solaio sono realizzati con travi in cemento armato. Il fabbricato presenta prevalentemente pareti in calcestruzzo in pannelli prefabbricati, una pavimentazione in calcestruzzo liscio, serramenti in alluminio.



7.9 CORPO D

Il corpo D, che comprende la parte di centro commerciale costruita negli anni '80, costituisce il piano interrato del blocco ad est, antistante viale Trieste. È identificato con mapp. 130 sub 25-26-52-53-57-58.

Ha una superficie complessiva di mq 5.491,30 e comprende:

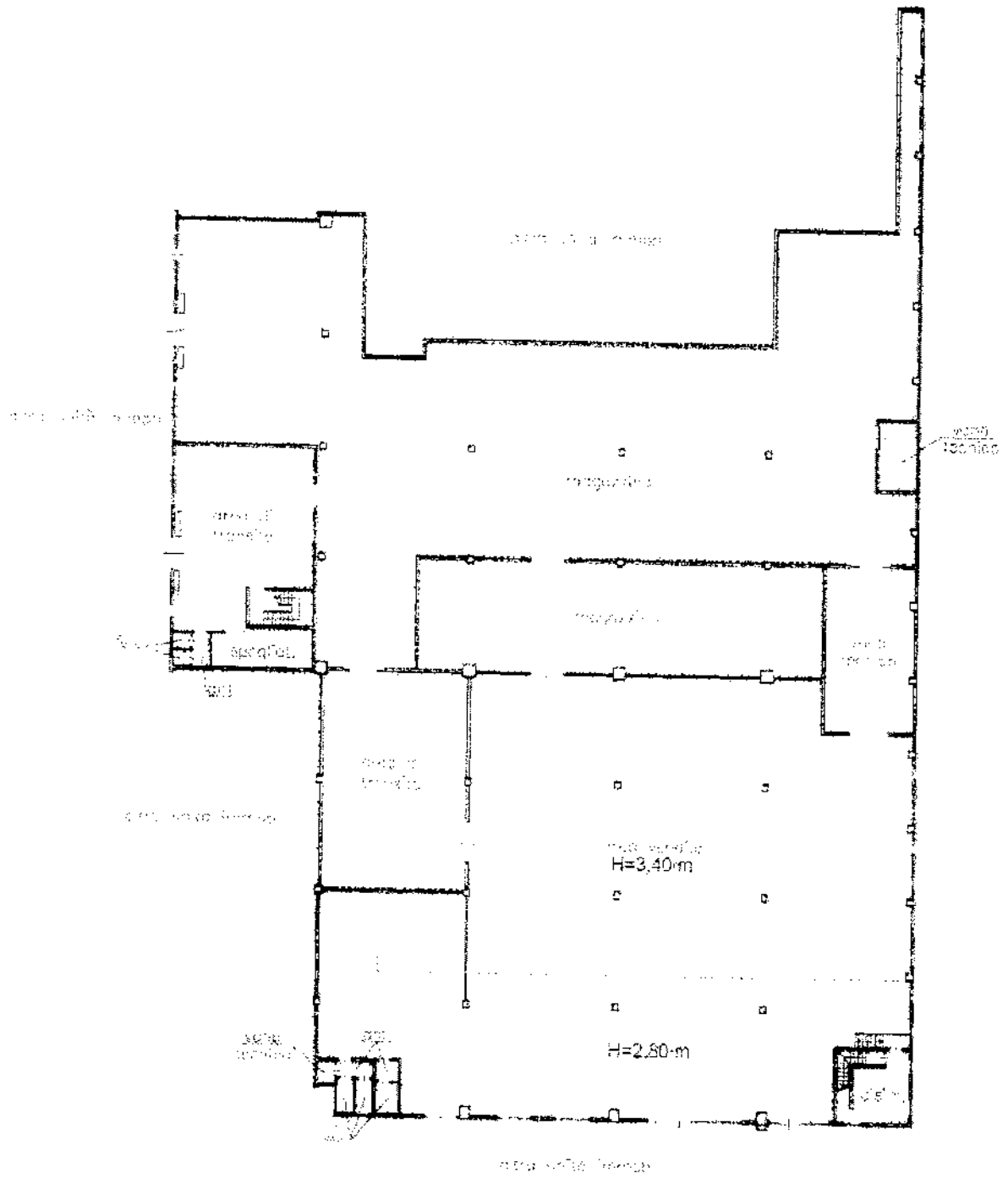
- sub 25: centrale termica;
- sub 26: locale cabina trasformazione elettrica;
- sub 52: vano scale;
- sub 53: vano scale;
- sub 57: locale adibito a negozio con una superficie di vendita di circa mq 1.168,00, oltre a locali accessori e servizi;
- sub 58: locale adibito a magazzino e deposito.

L'accesso al corpo D, ubicato al piano interrato, avviene attraverso le aree esterne comuni di transito collocate lungo il lato nord (sub 21) e il lato sud (sub 20) del fabbricato e attraverso l'area di manovra lungo il lato est del corpo di fabbrica individuata con sub 55. Internamente l'accesso ai locali che costituiscono il corpo D avviene dai vani scala comuni al corpo A.

I locali dell'area adibita alla vendita presentano due altezze diverse di circa m 3,40 e di m 2,80. Mentre i locali adibiti a magazzini presentano un'altezza di circa m 3,90 (sotto trave).



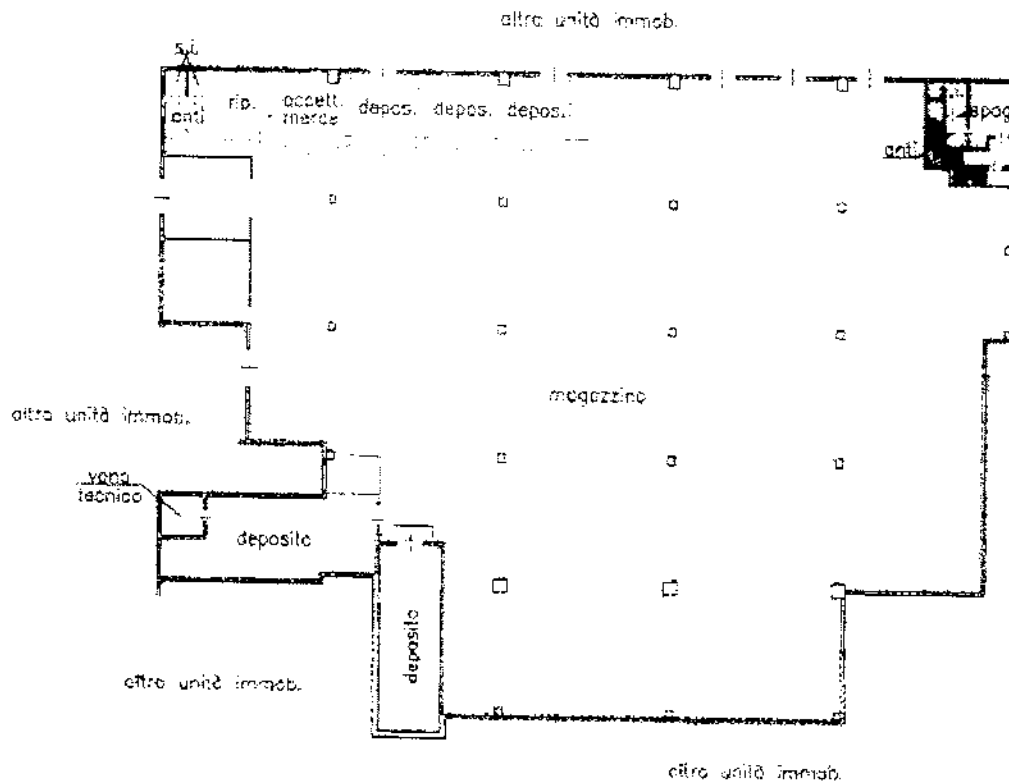
Planimetria catastale con modifiche indicative sub 57



PRIMO PIANO SOTTOSTRADA
H = 3,40m

- Opere aggiunte
- Opere rimosse

Planimetria catastale con modifiche indicative sub 58



PRIMO PIANO SOTTOSTRADA

H=3,85m

■ Opere aggiunte

□ Opere rimosse

Caratteristiche generali, strutturali e delle finiture

Gli immobili fanno parte di un centro commerciale costruito tra il 1981 e il 1983 e poi successivamente ampliato.

- Strutture: in cemento armato gettato in opera.
- Solaio di copertura: realizzato con travi a doppio T in parte con spruzzo antincendio, limitato ad alcuni locali.
- Solaio: realizzati prevalentemente con travi in cemento armato.
- Finiture esterne: intonaco tinteggiato.
- Pareti interne di varie tipologie: in muratura, in blocchi di calcestruzzo, in cartongesso tinteggiato.
- Pavimenti interni di varie tipologie: in calcestruzzo liscio, in moquette e in piastrelle ceramiche.

- Controsoffitti: il locale adibito a negozio è dotato di controsoffitto in metallo con neon incassati (parzialmente rimosso in alcuni punti), mentre il resto del corpo di fabbrica risulta principalmente sprovvisto di controsoffittature.
- Rivestimenti interni: i bagni presentano un rivestimento realizzato in piastrelle, mentre le murature sono per la maggior parte sprovviste di intonaco e per la minor parte intonacate e tinteggiate.
- Serramenti: principalmente in alluminio, alcuni portoni sono realizzati con pannelli sandwich.
- Varie: nel magazzino ubicato nella parte nord del corpo di fabbrica è presente una parete che delimita il macchinario per la lama d'aria di ingresso al negozio del piano terra rialzato.
- Dotazioni: il corpo D è dotato di due montacarichi, di cui uno non più funzionante.
- Impianti: presenta attualmente un impianto elettrico vetusto; è dotato di un impianto di riscaldamento e condizionamento ad aria. Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti, anche se è stato riferito dall'amministratore della società fallita che dovrebbero essere adeguati in base alle nuove esigenze. Si è rilevata inoltre la presenza di un impianto di allarme e un impianto antincendio, che necessitano però di adeguamenti e manutenzione.
- Criticità rilevate: in numerosi punti si è rilevata la presenza di umidità di risalita alla base delle murature; gli impianti termico, elettrico, antincendio e antifurto necessitano di adeguamenti e manutenzione.

7.10 CORPO E

Il corpo E, che comprende la parte di magazzini oggetto dell'ampliamento del 1995-97, costituisce il piano interrato del blocco ad ovest. È identificato con mapp. 130 sub 9-17-18-19-41-43-44-47-48-55-56-59-60-61-62-69-70. Ha una superficie complessiva di mq 3.709,40 e comprende:

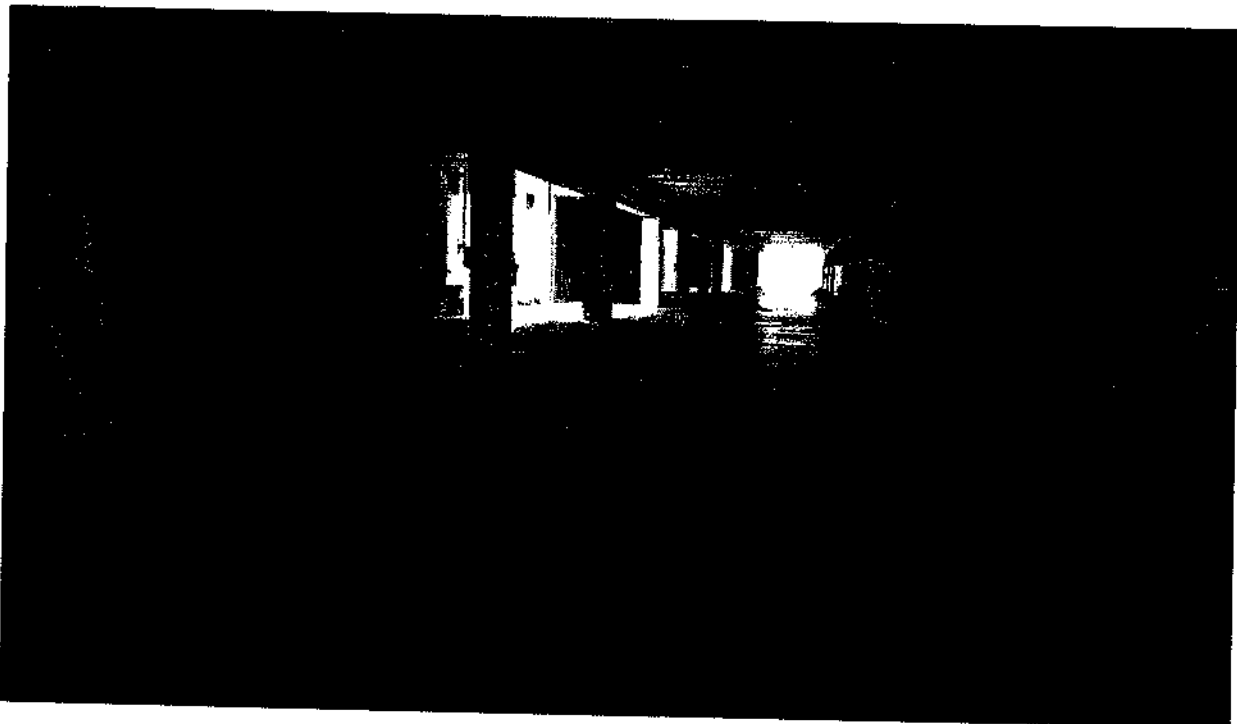
- sub 9: area di transito e vani scala;
- sub 17: locale quadri elettrici;
- sub 18: cabina elettrica;
- sub 19: locale gruppo elettrogeno;
- sub 41: locale adibito a magazzino con locali accessori e servizi;
- sub 43: locale adibito a magazzino;
- sub 44: locale adibito a magazzino;
- sub 47: locale adibito a magazzino con locali accessori e servizi;
- sub 48: locale adibito a magazzino;
- sub 55: area comune di manovra;
- sub 56: disimpegno;
- sub 59: locale adibito a magazzino;

- sub 60: locale adibito a magazzino;
- sub 61: locale adibito a magazzino;
- sub 62: locale adibito a magazzino;
- sub 69 (erroneamente indicato come sub 62 nell'elaborato planimetrico): locale adibito a magazzino;
- sub 70: locale adibito a magazzino con locali accessori e servizi.

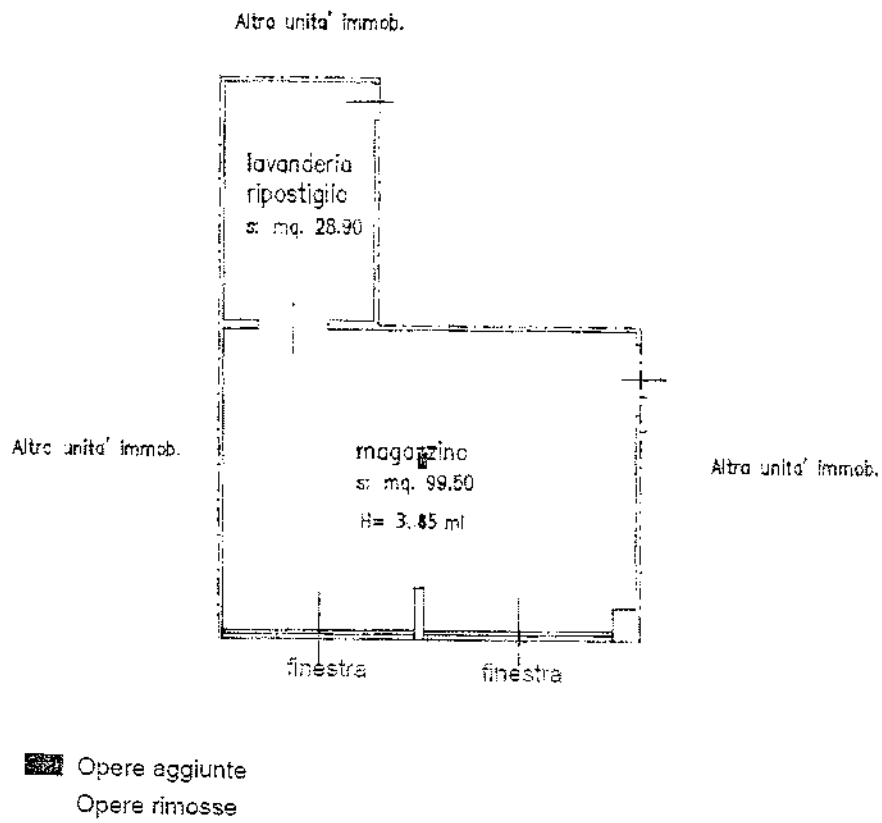
L'accesso al corpo E avviene principalmente attraverso due rampe carrabili poste rispettivamente sui lati nord e sud del fabbricato. Le rampe immettono direttamente nell'area di transito identificata con sub 55.

Internamente l'accesso ai locali che costituiscono il corpo E avviene dai vani scala comuni al corpo B.

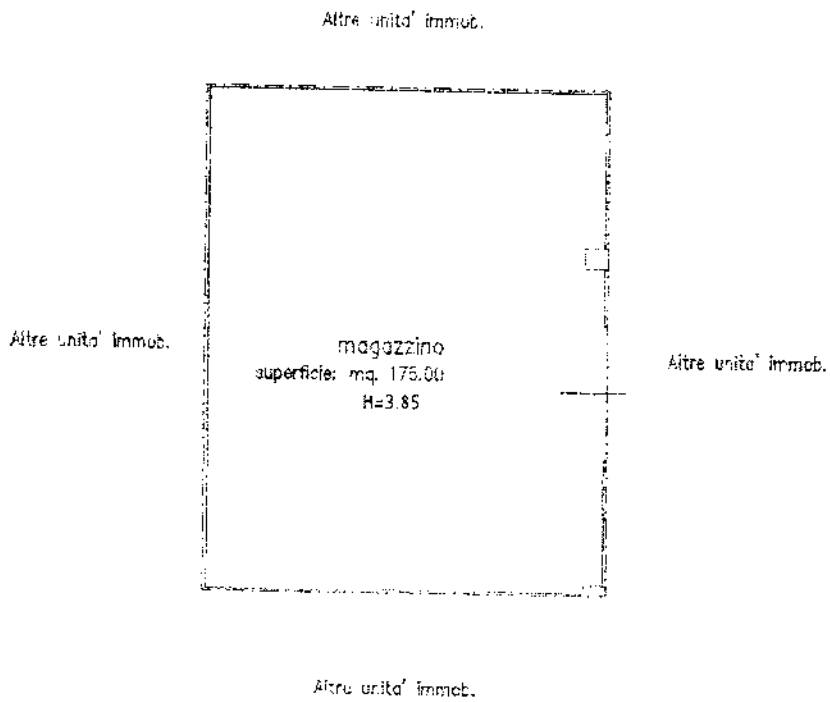
I locali presentano generalmente un'altezza interna media di circa m 3,85 per i locali adibiti a magazzini, e di circa m 4,30 nel locale adibito a deposito individuato con sub 48.



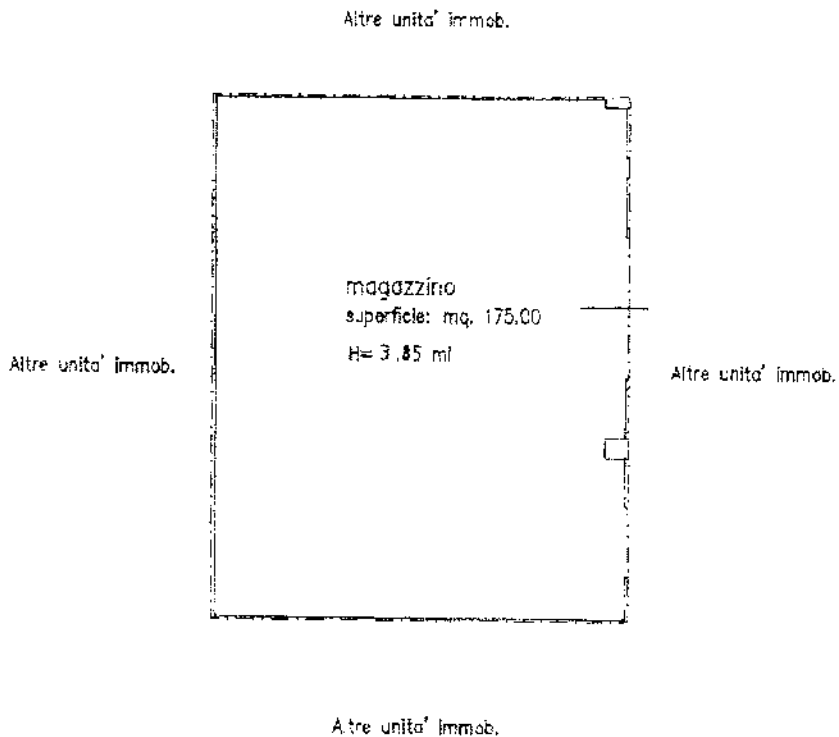
Planimetria catastale con modifiche indicative sub 41



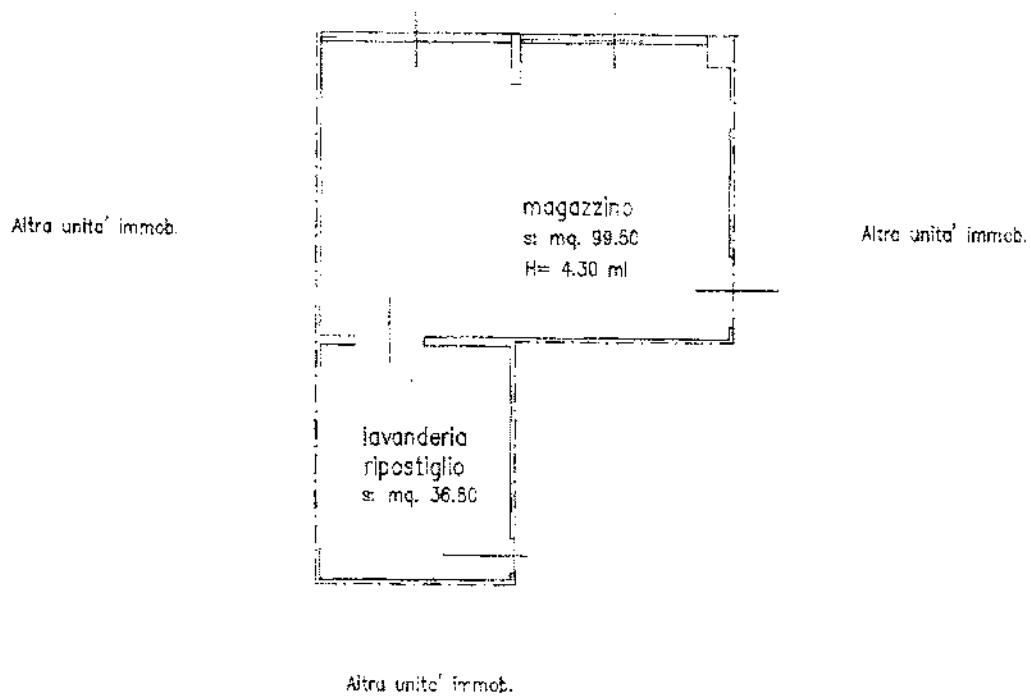
Planimetria catastale sub 43



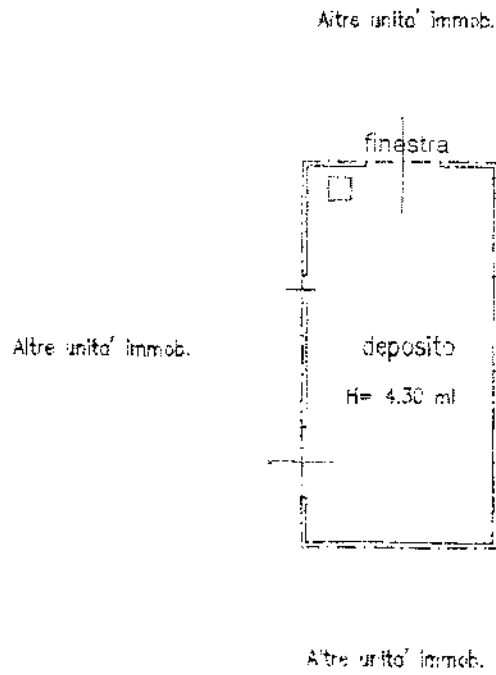
Planimetria catastale sub 44



Planimetria catastale sub 47



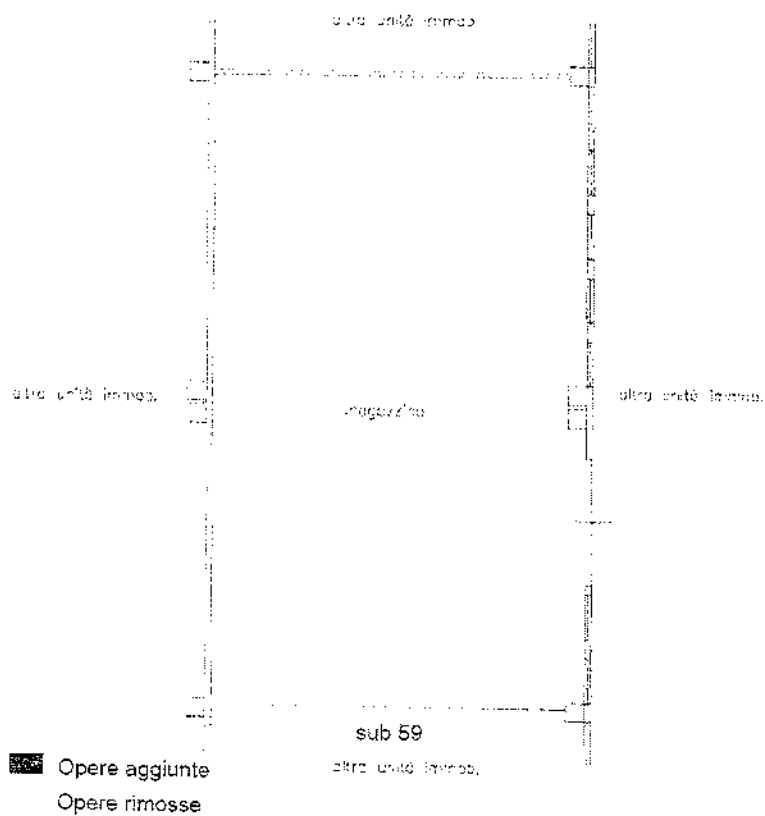
Planimetria catastale con modifiche indicative sub 48



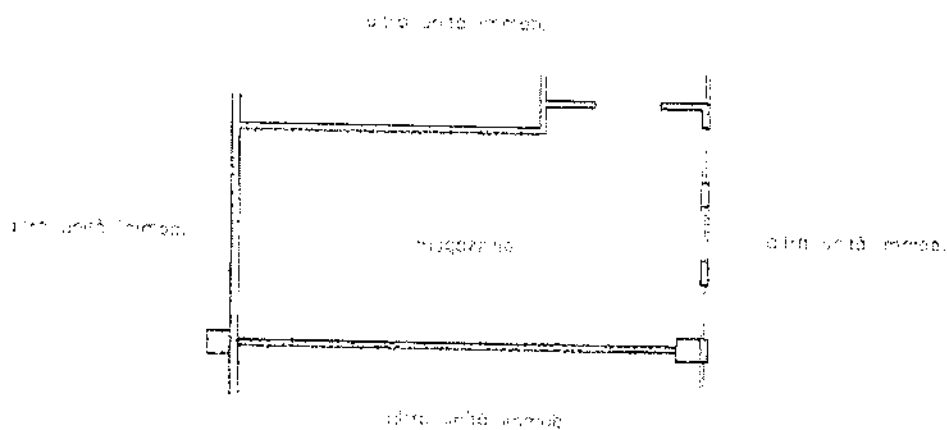
Planimetria catastale con modifiche indicative sub 59



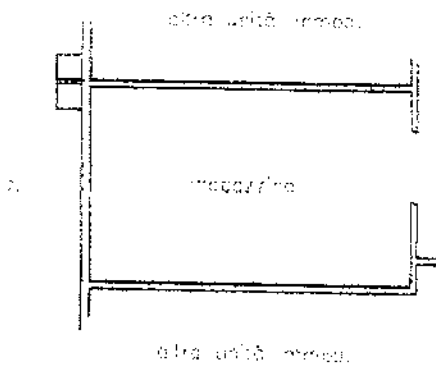
Planimetria catastale con modifiche indicative sub 60



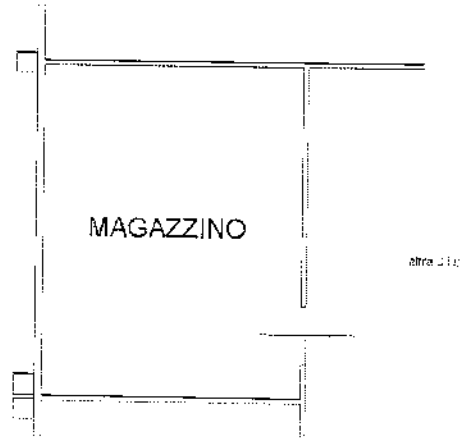
Planimetria catastale sub 61



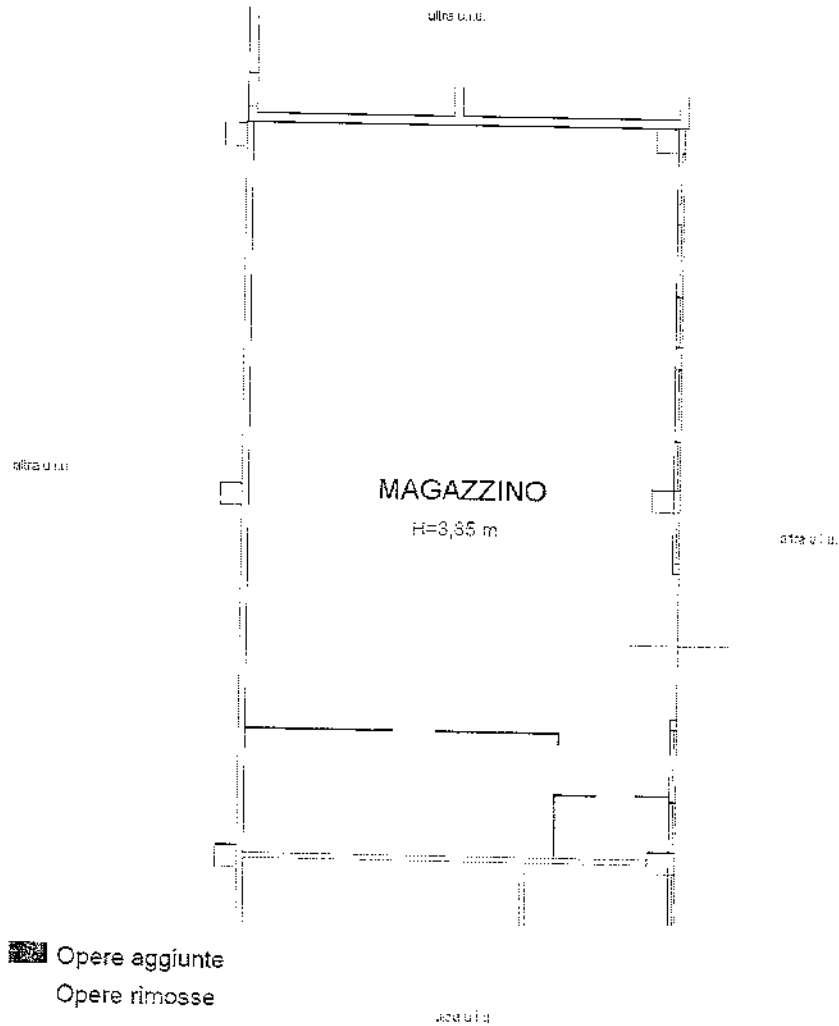
Planimetria catastale sub 62



Planimetria catastale sub 69



Planimetria catastale con modifiche indicative sub 70



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

Caratteristiche generali, strutturali e delle finiture

Gli immobili fanno parte dell'ampliamento del centro commerciale risalente al 1995-1997.

- **Strutture:** principalmente in cemento armato gettato in opera, in piccola parte in metallo.
- **Solaio di copertura:** realizzato prevalentemente con travi in cemento armato precompresso a doppio T.
- **Finiture esterne:** rivestimento in lastre prefabbricate di calcestruzzo, pavimentazione esterna dell'area di transito e di manovra realizzata in cemento, in parte liscio.
- **Pareti interne:** prevalentemente in calcestruzzo, e in piccola parte in alluminio, vetro e plexiglas.
- **Pavimenti interni:** in calcestruzzo liscio.
- **Rivestimenti interni:** i magazzini presentano prevalentemente pareti tinteggiate.
- **Serramenti:** principalmente in alluminio, alcune porte interne sono in legno truciolare. I portoni dei magazzini sono tutti dotati di porta pedonale.
- **Dotazioni:** il corpo E è dotato di due montacarichi di servizio in corrispondenza dei vani scala di collegamento con il corpo B.
- **Criticità rilevate:** in alcuni punti, in particolare nei sub 61-62, il pavimento in calcestruzzo liscio si presenta fessurato.

7.11 CORPO F

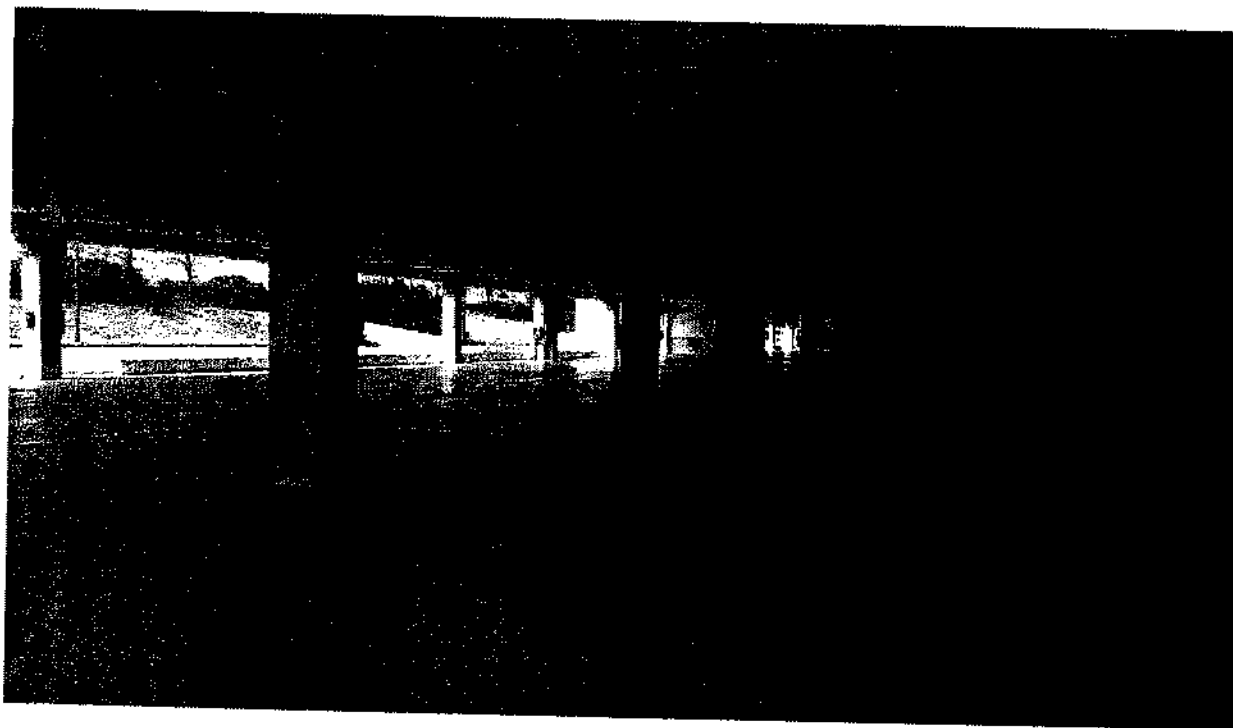
Il corpo F, che comprende l'autorimessa oggetto dell'ampliamento del 1995-97, costituisce parte del piano seminterrato del blocco ad ovest. È identificato con mapp. 130 sub 9-15-27.

Ha una superficie complessiva di mq 4.865,90 e comprende:

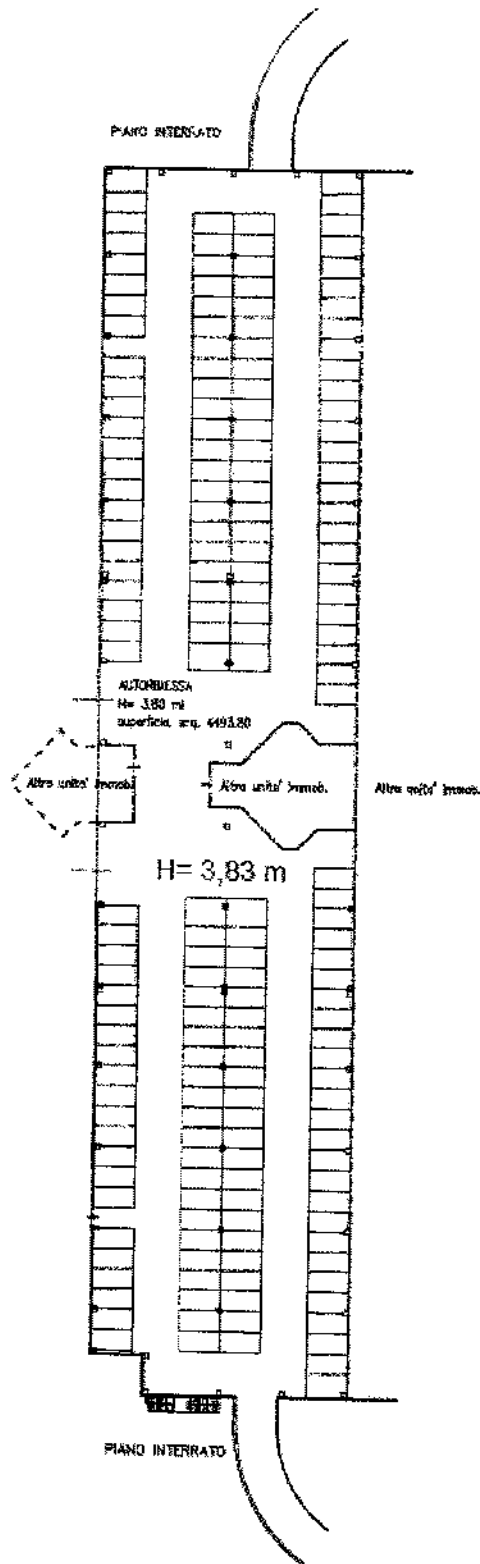
- sub 9: area comune di transito;
- sub 15: vano scale comune;
- sub 27: autorimessa collettiva.

Al piano seminterrato la superficie effettivamente destinata a parcheggio è di circa mq 4.493,00 e comprende n. 184 posti auto.

L'accesso ai parcheggi avviene principalmente attraverso due rampe carrabili poste rispettivamente sui lati nord e sud del fabbricato. Le rampe immettono direttamente nell'area adibita a parcheggio identificata con sub 27.



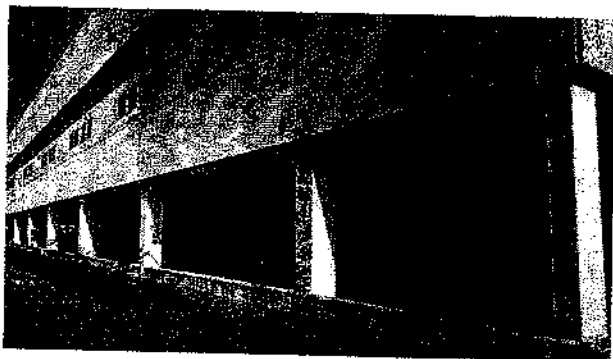
Planimetria catastale sub 27



Caratteristiche generali, strutturali e delle finiture

Gli immobili fanno parte dell'ampliamento del centro commerciale risalente al 1995-1997, e costituiscono l'area adibita ad autorimessa nel piano seminterrato.

- **Strutture:** principalmente in cemento armato precompresso e in cemento armato gettato in opera.
- **Solaio di copertura:** realizzato prevalentemente con travi in cemento armato precompresso.
- **Finiture esterne:** rivestimento in lastre prefabbricate di calcestruzzo, muratura del vano scala ovest in cemento armato a vista, pavimentazione dell'autorimessa, dell'area di transito e di manovra realizzata in cemento liscio.
- **Pareti interne:** prevalentemente in calcestruzzo.
- **Pavimenti interni:** i pavimenti dei vani scala comuni sono principalmente in piastrelle ceramiche, le scale sono invece pavimentate in marmo.
- **Rivestimenti interni:** prevalentemente pareti tinteggiate.
- **Serramenti:** il locale adibito ad autorimessa con posti auto coperti è privo di serramenti.
- **Dotazioni:** il corpo F è dotato di due ascensori di collegamento con la galleria comune del corpo B.
- **Criticità rilevate:** in alcuni punti dell'area adibita ad autorimessa il pavimento in calcestruzzo liscio si presenta fessurato. Lungo il muretto in calcestruzzo che delimita l'area a parcheggio si è inoltre rilevata la presenza di macchie nere e efflorescenze causate da fenomeni di dilavamento.



7.12 AREA ESTERNA

L'area esterna che circonda il fabbricato comprende indicativamente l'area scoperta adibita ad accesso, spazio di manovra e parcheggio, le rampe di accesso al piano seminterrato e le aree di transito comuni che conducono ai locali seminterrati. È identificata con mapp. 130 sub 8-20-21. Ha una superficie complessiva di circa mq 24.532,00 e comprende:

- sub 8: area scoperta;
- sub 20: area di transito;
- sub 21: area di transito.

Sui piazzali esterni, la superficie destinata a spazi di manovra, accessi, parcheggio è di circa mq 13.260 e comprende circa n. 300 posti auto scoperti, ai quali vanno aggiunti i n. 184 posti auto coperti, per un totale complessivo di circa n. 484 posti auto reperiti all'interno del mappale 130.

Gli accessi pedonale e carraio al lotto avvengono dal lato est dell'area, che si affaccia su Viale Trieste.

L'area esterna che circonda il fabbricato è prevalentemente pavimentata in asfalto e in piccola parte in calcestruzzo. Sono presenti anche aree verdi coltivate principalmente a prato e piantumate con arbusti e alberi.

Le aree di transito comuni individuate con sub 20 e 21 sono invece pavimentate principalmente in porfido e marmo.



Alla data del sopralluogo, per quanto riguarda specificatamente gli immobili oggetto di valutazione, risultavano in parte liberi, in parte occupati e in parte in fase di liberazione. All'interno erano presenti diversi arredi e oggetti vari, materiali e attrezzature, che si precisa non essere oggetto di stima del presente incarico.

7.13 CRITICITÀ

Non sono stati reperiti né forniti dalla società fallita le certificazioni e/o libretti degli impianti. Si ritiene opportuno segnalare la necessità di un intervento di manutenzione straordinaria sulla copertura del fabbricato che risulta attualmente in cattivo stato di manutenzione e conservazione, con il manto di copertura in guaina vetusta, usurata dal tempo, che provoca copiose infiltrazioni d'acqua piovana dalla copertura, con conseguenti possibili danneggiamenti dei locali e delle cose sottostanti.

7.14 CONSIDERAZIONE SULLO STATO GENERALE DEI BENI

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

7.15 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veduggio (TV), non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica né l'Attestato di Certificazione Energetica.

Prima di effettuare il trasferimento dei beni a terzi sarà pertanto necessario predisporre e redigere l'Attestato di Prestazione Energetica, ai sensi di legge.

8 STORIA CATASTALE

8.1 DATI CATASTALI ATTUALI

Area all'interno di zona commerciale

Catasto Terreni – Comune di Veduggio – foglio 38 – mappale 130

- Superficie catastale complessiva di mq 39.106 (comprendente anche i 173 mq di proprietà di terzi)
- Confini lotto, in senso N. E. S. O.: mapp. 604, 129, 177, 384, 386, 362, 378, strada via Trento Trieste, mapp. 632, 295, 134, 494, 138, 258, 137, 136, 605, salvo più recenti e/o precisi.

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



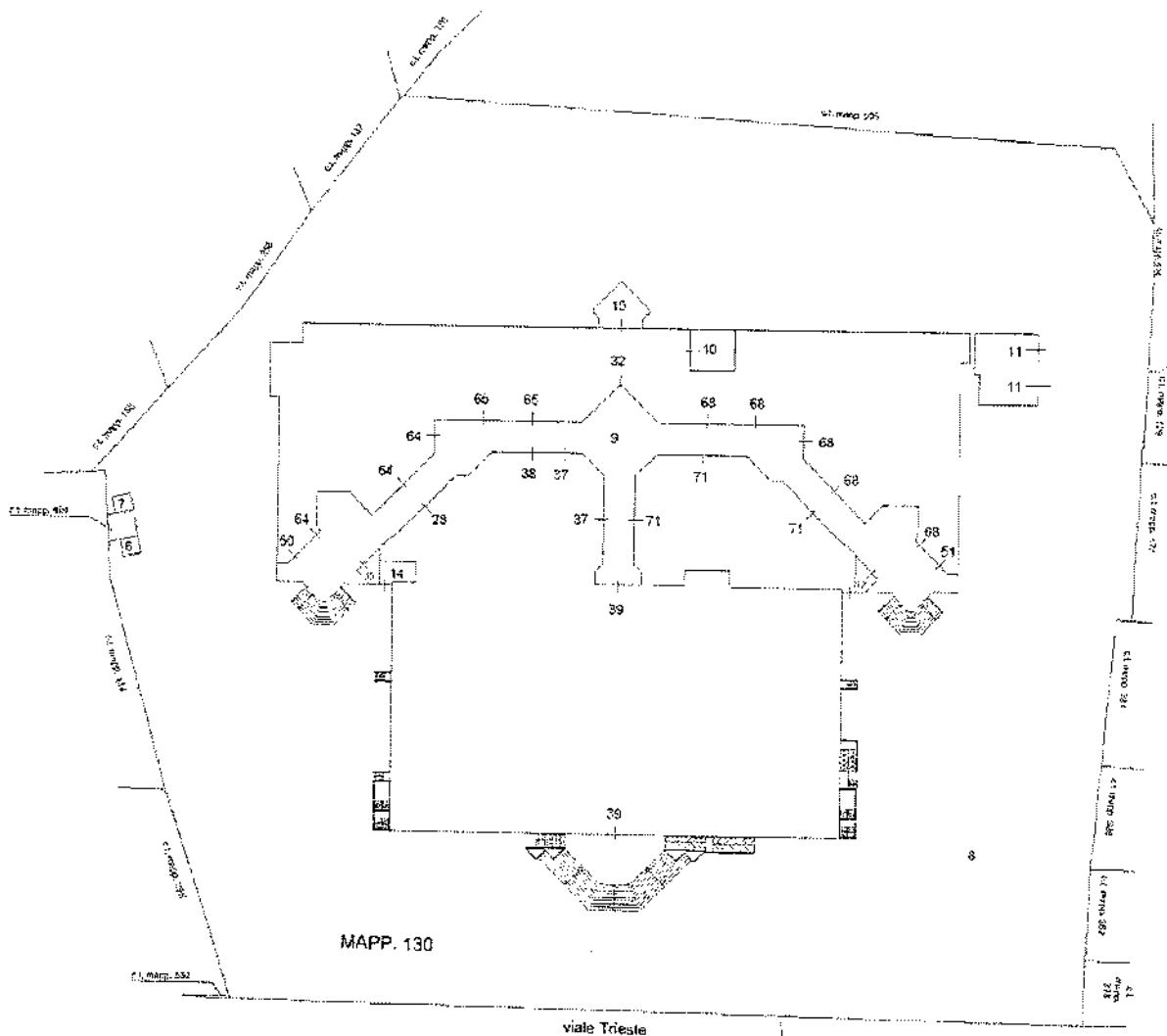
Centro commerciale

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

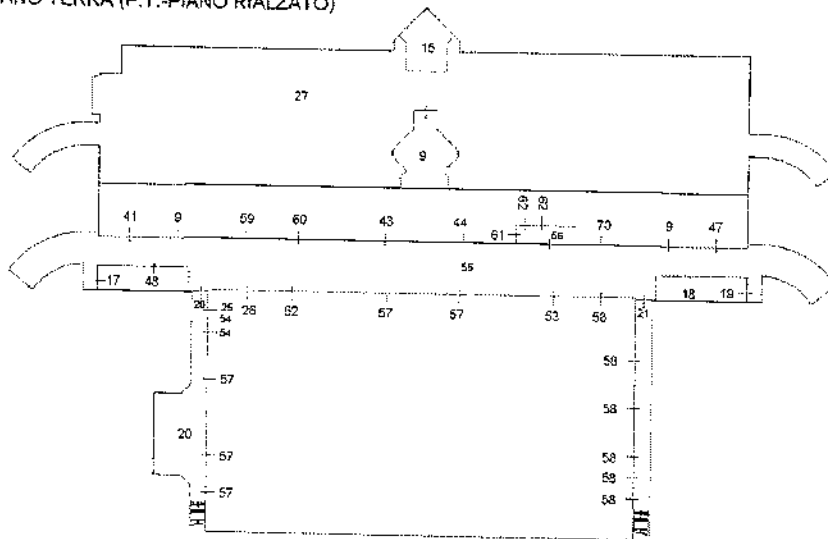
- Catasto Fabbricati, Comune di Veduggio (TV), sezione D, foglio 11:
 - mapp. 130 – sub 6 – cat. D/1 – rendita € 72,30 – via Trento Trieste – piano T;
 - mapp. 130 – sub 7 – cat. D/1 – rendita € 72,30 – via Trento Trieste – piano T;
 - mapp. 130 – sub 27 – cat. D/8 – rendita € 17.407,18 – via Trento Trieste n. 34 – piano S1;
 - mapp. 130 – sub 28 – cat. D/8 – rendita € 5.502,85 – via Trento Trieste n. 34 – piano T;
 - mapp. 130 – sub 32 – cat. C/1 – cl. 3 – cons. mq 543 – sup. catastale tot. mq 566 – rendita € 6.618,29 – via Trento Trieste n. 34 – piano T;
 - mapp. 130 – sub 37 – cat. C/1 – cl. 3 – cons. mq 312 – sup. catastale tot. mq 315 – rendita € 3.802,77 – via Trento Trieste n. 34 – piano T;
 - mapp. 130 – sub 38 – cat. C/1 – cl. 3 – cons. mq 108 – sup. catastale tot. mq 112 – rendita € 1.316,35 – via Trento Trieste n. 34 – piano T;
 - mapp. 130 – sub 39 – cat. D/8 – rendita € 44.149,32 – via Trento Trieste n. 34 – piano T;
 - mapp. 130 – sub 41 – cat. C/2 – cl. 2 – cons. mq 128 – sup. catastale tot. mq 138 – rendita € 204,93 – via Trento Trieste n. 34 – piano S1;
 - mapp. 130 – sub 43 – cat. C/2 – cl. 2 – cons. mq 175 – sup. catastale tot. mq 180 – rendita € 280,18 – via Trento Trieste n. 34 – piano S1;
 - mapp. 130 – sub 44 – cat. C/2 – cl. 2 – cons. mq 175 – sup. catastale tot. mq 179 – rendita € 280,18 – via Trento Trieste n. 34 – piano S1;
 - mapp. 130 – sub 47 – cat. C/2 – cl. 2 – cons. mq 136 – sup. catastale tot. mq 146 – rendita € 217,74 – via Trento Trieste n. 34 – piano S1;
 - mapp. 130 – sub 48 – cat. C/2 – cl. 2 – cons. mq 50 – sup. catastale tot. mq 56 – rendita € 80,05 – via Trento Trieste n. 34 – piano S1;
 - mapp. 130 – sub 50 – cat. C/3 – cl. 2 – cons. mq 75 – sup. catastale tot. mq 82 – rendita € 120,08 – via Trento Trieste – piano T;
 - mapp. 130 – sub 51 – cat. C/3 – cl. 2 – cons. mq 52 – sup. catastale tot. mq 58 – rendita € 83,25 – via Trento Trieste – piano T;
 - mapp. 130 – sub 57 – cat. D/8 – rendita € 20.503,34 – via Trento Trieste n. 34 – piano S1;
 - mapp. 130 – sub 58 – cat. D/1 – rendita € 12.420,79 – via Trento Trieste n. 34 – piano S1;

- mapp. 130 – sub 59 – cat. C/2 – cl. 2 – cons. mq 238 – sup. catastale tot. mq 251 – rendita € 381,04 – via Trento Trieste n. 34 – piano S1;
- mapp. 130 – sub 60 – cat. C/2 – cl. 2 – cons. mq 233 – sup. catastale tot. mq 246 – rendita € 373,04 – via Trento Trieste n. 34 – piano S1;
- mapp. 130 – sub 61 – cat. C/2 – cl. 2 – cons. mq 66 – sup. catastale tot. mq 71 – rendita € 105,67 – via Trento Trieste n. 34 – piano S1;
- mapp. 130 – sub 62 – cat. C/2 – cl. 2 – cons. mq 36 – sup. catastale tot. mq 39 – rendita € 57,64 – via Trento Trieste n. 34 – piano S1;
- mapp. 130 – sub 64 – cat. D/8 – rendita € 10.438,00 – via Trento Trieste n. 34 – piano T;
- mapp. 130 – sub 65 – cat. C/1 – cl. 3 – cons. mq 497 – sup. catastale tot. mq 510 – rendita € 6.057,62 – via Trento Trieste n. 34 – piano T;
- mapp. 130 – sub 68 – cat. D/8 – rendita € 11.940,00 – viale Trieste n. 34 – piano T;
- mapp. 130 – sub 69 – cat. C/2 – cl. 2 – cons. mq 78 – sup. catastale tot. mq 81 – rendita € 124,88 – via Trento Trieste n. 34 – piano S1;
- mapp. 130 – sub 70 – cat. C/2 – cl. 2 – cons. mq 256 – sup. catastale tot. mq 264 – rendita € 409,86 – via Trento Trieste n. 34 – piano S1;
- mapp. 130 – sub 71 – cat. D/8 – rendita € 7.776,00 – viale Trieste n. 34 – piano T.

(vedasi allegato n. 2 – visure catastali)



AREA SCOPERTA E PIANO TERRA (P.T.-PIANO RIALZATO)



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (P.S1 - PIANO SEMINTERRATO)

(vedasi allegato n. 4 – planimetrie catastali)

Giudizio di regolarità/pratiche di aggiornamento atti catastali

Sono state rilevate delle difformità nella maggior parte delle planimetrie catastali agli atti 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. Come indicativamente riportato nelle planimetrie soprastanti e in allegato, dovrà essere effettuata la variazione catastale con la sistemazione delle incongruenze rilevate e già descritte nei precedenti paragrafi.

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

Sovrapposizione di mappa catastale e ortofoto

Dalla sovrapposizione fra la mappa catastale e l'ortofoto della zona dove sono ubicati i beni immobili oggetto di valutazione, si riscontra una scarsa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella documentazione catastale.

Si relaziona che lo scrivente non ha effettuato rilievi metrici e/o topografici degli esterni.

Si precisa che parte delle inesattezze visibili nella sovrapposizione, derivano anche dalle alterazioni e distorsioni proprie in fase di generazione sia della mappa catastale che dell'ortofoto (vedasi allegato n. 5 – sovrapposizione di mappa catastale e ortofoto).

9 REGOLARITÀ URBANISTICA

9.1 TITOLI URBANISTICI E DOCUMENTI TECNICI

Si premette che, considerando le tempistiche ristrette per il deposito del rapporto di valutazione e visti l'elevato numero di titoli edilizi abilitativi e la non reperibilità di alcune tavole grafiche e/o documenti tecnici, non è stato possibile verificare completamente la continuità storica tecnico-edilizia dell'immobile.

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 insistente sul m.n. 130 – sezione D – foglio 11 – Catasto Fabbricati, sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni e/o concessioni:

- Domanda di concessione edilizia in data 18.07.1977, Prot. n. 4689 del Comune di Vedelago, per la costruzione di negozio con uffici; successiva comunicazione di parere sospensivo in data 24.10.1977 da parte del Comune di Vedelago, poiché la domanda presupponeva la variazione di destinazione d'uso dell'area da edificare (vedasi allegato n. 27 – domanda concessione edilizia prot. 4689/77 e parere sospensivo);
- Domanda di concessione edilizia in data 26.07.1977, Prot. n. 4882 del Comune di Vedelago, per la costruzione di un centro moda con alloggio per custode; successiva comunicazione di parere sospensivo in data 02.11.1977 da parte del Comune di Vedelago, poiché la domanda presupponeva la variazione di destinazione d'uso dell'area da edificare (vedasi allegato n. 28 – domanda di concessione edilizia prot. 4882/77 e parere sospensivo);
- Concessione gratuita per opere edilizie n. 58/79 (data del rilascio non nota), pratica n. 21/79, rilasciata dal Comune di Vedelago con Prot. n. 1244, per la costruzione di recinzione, in seguito a domanda presentata in data 13.02.1979 (vedasi allegato n. 29 – concessione edilizia 58/79);
- Concessione edilizia n. 29/81 in data 11.03.1981, rilasciata dal Comune di Vedelago con Prot. n. 9852, pratica n. 245/80, per la costruzione di un fabbricato ad uso magazzino abbigliamento e laboratorio artigianale (vedasi allegato n. 30 – concessione edilizia 29/81);
- Concessione edilizia n. 247/81 in data 13.04.1982, rilasciata dal Comune di Vedelago con Prot. n. 8594, per la costruzione di recinzione (vedasi allegato n. 31 – concessione edilizia 247/81);
- Domanda di concessione edilizia in data 01.10.1982, Prot. n. 10437 del Comune di Vedelago, per la costruzione di un fabbricato ad uso artigianale e commerciale con laboratorio con mostra a piano terra

- e deposito di materie prime e capi finiti al piano interrato (vedasi allegato n. 33 – concessione edilizia 241/82);
- Concessione edilizia n. 214/82 in data 23.12.1982, rilasciata dal Comune di Vedelago con Prot. n. 10437, per la variante in corso d'opera per la costruzione di magazzino per l'abbigliamento e di laboratorio artigianale (vedasi allegato n. 33 – concessione edilizia 241/82);
 - Concessione gratuita per opere edilizie n. 138/85 (data del rilascio non nota), rilasciata dal Comune di Vedelago con Prot. n. 6877, per la costruzione di cabina per l'energia elettrica, in seguito a domanda presentata in data 23.05.1985 (vedasi allegato n. 34 – concessione cabina elettrica 138/85);
 - Richiesta di autorizzazione per esposizione di insegna pubblicitaria in data 10.06.1986, Prot. 8548 del Comune di Vedelago (vedasi allegato n. 35 – richiesta autorizzazione insegna);
 - Istruttoria in seguito a domanda di concessione edilizia in data 22.06.1988, Prot. n. 8867, Pratica n. 136/88, con cui veniva accolta la domanda di concessione in base a determinate condizioni (vedasi allegato n. 36 – istruttoria PE 186/88);
 - Richiesta di concessione edilizia in data 12.07.1989, Prot. 9569 del Comune di Vedelago, per costruzione di fabbricato ad uso commerciale e direzionale, ANNULLATA e SOSTITUITA con progetto in data 27.09.1989 (vedasi allegato n. 37 – richiesta concessione annullata prot. 9569/89);
 - Nulla Osta da parte della Regione Veneto di cui alla DGR n. 242 del 24.01.1990, comunicato in data 22.02.1990, Prot. n. 1273/5300, per l'apertura di un centro commerciale in Comune di Vedelago, con varie prescrizioni tra cui che la superficie di vendita dell'intero centro commerciale a prevalenza abbigliamento non potrà essere superiore a mq 13.500 e che l'area a parcheggio non potrà essere inferiore a mq 26.600 (vedasi allegato n. 38 – nulla osta Regione Veneto anno 1990);
 - Concessione edilizia gratuita n. 128/90 (data del rilascio non nota), rilasciata dal Comune di Vedelago con Prot. n. 90/5550, in seguito a domanda presentata in data 17.04.1990, per riesame per cabina Enel presso il magazzino commerciale (vedasi allegato n. 39 – concessione edilizia 128/90);
 - Concessione edilizia n. 185/90 in data 18.10.1991, rilasciata dal Comune di Vedelago con Prot. n. 90/11110, per lavori di ampliamento di centro commerciale (vedasi allegato n. 40 – concessione edilizia 185/90);
 - Concessione edilizia in variante n. 60/92 (data del rilascio non nota), rilasciata dal Comune di Vedelago con Prot. n. 91/17939, per variante alla concessione edilizia n. 185/90 (vedasi allegato n. 41 – concessione edilizia in variante 60/92);
 - Concessione edilizia n. 39/91 in data 08.04.1992, rilasciata dal Comune di Vedelago con Prot. n. 91/2259, per cambio d'uso parziale di fabbricato da laboratorio artigianale a negozio e realizzazione di tramezzature interne (vedasi allegato n. 42 – concessione edilizia 39/91/92);

- Concessione edilizia in variante n. 245/92 (data del rilascio non nota), rilasciata dal Comune di Vedelago con Prot. n. 92/14912, per variante alla concessione edilizia n. 39/91 (vedasi allegato n. 43 – concessione edilizia in variante 245/92);
- Domanda di concessione edilizia in data 20.07.1994, Prot. n. 12410 del Comune di Vedelago, per l'ampliamento di un edificio ad uso commerciale in variante alla concessione 185/90, successivamente ANNULLATA e SOSTITUITA con domanda in data 23.03.1995 (vedasi allegato n. 44 – domanda concessione annullata prot. 12410/94);
- Osservazioni alla variante di PRG adottata con deliberazioni del Consiglio Comunale del 20.12.1994 e 27.12.1994 n. 105, presentato al Comune di Vedelago in data 02.03.1995, Prot. n. 4548 (vedasi allegato n. 45 – osservazioni variante PRG prot. 4548/95);
- Domanda di concessione edilizia presentata in data 21.04.1995, Prot. n. 8878 del Comune di Vedelago, per variante all'ampliamento di centro commerciale (costruzione cabina elettrica) (vedasi allegato n. 46 – domanda concessione edilizia prot. 8878/95);
- Denuncia di inizio attività presentata in data 19.06.1995, Prot. n. 13396 del Comune di Vedelago, per la costruzione di cabina elettrica a servizio di fabbricato commerciale (vedasi allegato n. 47 – denuncia inizio attività prot. 13396/95 cabina elettrica);
- Denuncia di inizio attività edilizia presentata in data 28.07.1995, Prot. n. 16836 del Comune di Vedelago, per la costruzione di recinzione a delimitazione di area commerciale – agricola (vedasi allegato n. 48 – denuncia inizio attività prot. 16836/95);
- Domanda di concessione edilizia presentata in data 30.08.1995, Prot. n. 18964 del Comune di Vedelago, per proroga della concessione edilizia n. 185/90 (vedasi allegato n. 49 – domanda concessione edilizia prot. 18964/95);
- Concessione edilizia in variante n. 97/95 in data 24.11.1995, rilasciata dal Comune di Vedelago con Prot. n. 95/6585, per variante alla concessione edilizia n. 185/90 (vedasi allegato n. 50 – concessione edilizia 97/95);
- Concessione edilizia in variante n. 10/97 in data 19.02.1997, rilasciata dal Comune di Vedelago con Prot. n. 96/21015, per variante alle concessioni edilizie n. 185/90 e n. 97/95 per l'ampliamento di centro commerciale e sanatoria per l'aumento di superficie (vedasi allegato n. 51 – concessione edilizia in variante 10/97);
- Denuncia di inizio attività edilizia presentata in data 01.07.1997, Prot. n. 13157 del Comune di Vedelago, per variante a concessione edilizia ed interventi di variazioni distributive interne (vedasi allegato n. 52 – denuncia inizio attività prot. 13157/97);

- Concessione edilizia in variante n. 171/97 in data 25.08.1997, rilasciata dal Comune di Vedelago con Prot. n. 97/14730, per modifica viabilità in variante alla concessione n. 185/90 (vedasi allegato n. 53 – concessione edilizia in variante 171/97);
- Comunicazione di cambio d'uso in data 17.07.1998, Prot. n. 14418 del Comune di Vedelago, per cambio d'uso da direzionale ad artigianale senza opere interne ed esterne su unità immobiliare autorizzata da concessione edilizia n. 185/90 (vedasi allegato n. 55 – comunicazione cambio uso prot. 14418/98);
- Concessione per installazioni pubblicitarie n. 255/98, rilasciato dal Comune di Vedelago con Prot. 98/16992, in seguito a domanda in data 27.08.1998 (vedasi allegato n. 56 – concessione insegna 255/98);
- Concessione per installazioni pubblicitarie n. 256/98, rilasciato dal Comune di Vedelago con Prot. 98/21751, in seguito a domanda in data 03.11.1998 (vedasi allegato n. 57 – concessione insegna 256/98);
- Richiesta di concessione edilizia presentata in data 14.02.2000, Prot. n. 2992 del Comune di Vedelago, per la suddivisione di un negozio in tre unità commerciali; successivo parere favorevole del Comune di Vedelago, Pratica n. 11/2000; in seguito alla mancata integrazione della pratica, la concessione non è stata rilasciata (vedasi allegato n. 59 – suddivisione negozio non rilasciata prot. 2992/2000);
- Comunicazione di cambio d'uso in data 03.05.2000, Prot. n. 8982 del Comune di Vedelago, per cambio d'uso da direzionale ad artigianale senza opere interne ed esterne su unità immobiliare autorizzata da concessione edilizia n. 185/90 (vedasi allegato n. 60 – comunicazione cambio uso prot. 8982/2000);
- Denuncia di inizio attività edilizia presentata in data 22.05.2000, Prot. n. 10391 del Comune di Vedelago; successivamente SOSTITUITA con DIA in data 28.07.2000 (vedasi allegato n. 61 – denuncia inizio attività prot. 10391/2000);
- Denuncia di inizio attività edilizia presentata in data 28.07.2000, Prot. n. 15845 del Comune di Vedelago (vedasi allegato n. 62 – denuncia inizio attività prot. 15845/2000);
- Denuncia di inizio attività edilizia presentata in data 25.08.2000, Prot. n. 17693 del Comune di Vedelago, per la realizzazione di pareti interne in cartongesso (vedasi allegato n. 63 – denuncia inizio attività prot. 17693/2000);
- Denuncia di inizio attività edilizia presentata in data 11.06.2001, Pratica edilizia n. 133/01, Prot. n. 11737 del Comune di Vedelago, per la realizzazione di opere interne (vedasi allegato n. 66 – denuncia di inizio attività prot. 11737/2001);
- Denuncia di inizio attività edilizia presentata in data 17.05.2004, Pratica edilizia n. 129/04, Prot. n. 11178 del Comune di Vedelago, per la realizzazione di opere interne (vedasi allegato n. 67 – denuncia di inizio attività prot. 11178/2004);
- Richiesta di permesso di costruire presentata in data 21.04.2010, Prot. n. 8366 del Comune di Vedelago, per ristrutturazione e ampliamento del centro commerciale Sira; successivo PARERE CONTRARIO come

da verbale della commissione edilizia comunale n. 8 del 28.07.2010, prot. 16091 del 02.08.2010 del Comune di Vedelago (vedasi allegato n. 68 – richiesta permesso costruire parere negativo prot. 16091/2010);

- Denuncia di inizio attività edilizia presentata in data 17.06.2010, Prot. n. 12474 del Comune di Vedelago, per adeguamento uscite di sicurezza (vedasi allegato n. 69 – denuncia di inizio attività prot. 12474/2010);
- Richiesta di attivazione procedura per variante al PRG presentata allo Sportello Unico per le Attività in data 02.08.2011, Prot. 14961 del Comune di Vedelago, successiva Comunicazione di improcedibilità notificata in data 05.08.2011 con Prot. n. 15279; risposta da parte di [REDACTED] in data 26.08.2011, Prot. n. 16347 del Comune di Vedelago, con cui la ditta chiedeva la convocazione della conferenza di servizi, a cui è seguita una comunicazione di riscontro in data 29.08.2011 che ribadiva l'improcedibilità (vedasi allegato n. 70 – richiesta variante PRG e improcedibilità prot. 15279/2011);
- Comunicazione di inizio attività asseverata, Pratica n. 00588030262-24072014-1905, SUAP del Comune di Vedelago, per interventi di manutenzione straordinaria che avranno inizio successivamente alla presentazione della comunicazione in data 18.08.2014, per cui è stata presentata comunicazione di fine lavori con Rif. Pratica SUAP 00588030262-03102014-1023 Prot. 0056274 del 09.10.2014 (vedasi allegato n. 71 – SUAP comunicazione inizio attività e fine lavori anno 2014);
- Segnalazione Certificata Inizio Attività, Codice Pratica n° 00588030262-23072014-0958, per lavori di manutenzione straordinaria, per cui era stata presentata una richiesta di parere di conformità al progetto che prevede delle modifiche interne di alcuni negozi – Comune di Vedelago – Pratica n. 19580 – Rif. Prot. n. 16326/2014. Successive integrazioni alla pratica Prot. CCIAA_TV/TV-SUPRO 0050137/12-09-2014, con comunicazioni Prot. CCIAA_TV/TV-SUPRO 0050224/14-09-2014 e Prot. CCIAA_TV/TV-SUPRO 0052092/23-09-2014. Successivo Certificato di collaudo finale in data 08.10.2014 e comunicazione di fine lavori Rif. pratica SUAP 00588030262-03102014-1323 Prot. 0056287 del 09/10/2014, Protocollo pratica CCIAA_TV/TV-SUPRO 0056287/09-10-2014, protocollo della comunicazione: CCIAA_TV/TV-SUPRO 0056357/09-10-2014 (vedasi allegato n. 72 – SUAP segnalazione certificata inizio attività e fine lavori anno 2014);
- Comunicazione di inizio attività asseverata, Pratica n. 00588030262-19092014-1825, SUAP del Comune di Vedelago, Rif. Pratica SUAP 00588030262-19092014-1825 Prot. 0052517 del 24/09/2014, per lavori di manutenzione straordinaria senza modifiche strutturali. Successiva comunicazione di fine lavori Prot. CCIAA_TV/TV-SUPRO/0056358 del 09/10/2014, protocollo della comunicazione: CCIAA_TV/TV-SUPRO 0056358/09-10-2014 (vedasi allegato n. 73 - SUAP comunicazione inizio attività e fine lavori anno 2014).

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 n. 245/80 in data 06.01.1983, rilasciato dal Comune di Vedelago in seguito a dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di agibilità presentati in data 27.10.1982 (vedasi allegato n. 32 – permesso di agibilità 245/80);
- Certificato di agibilità n. 97/64, Pratica n. 136/88, Prot. n. 14963/97 del Comune di Vedelago (vedasi allegato n. 54 – certificato di agibilità 97/64);
- Certificato di agibilità n. 98/108, Pratica n. 138/98, Prot. n. 20278/98 del Comune di Vedelago, per l'unità immobiliare identificata al foglio 38, mapp. 130 sub 50 (vedasi allegato n. 58 – agibilità 98/108 e cambio uso sub 50);
- Certificato di agibilità n. 74/2000 in data 22.09.2000, Pratica n. 60/2000, Prot. n. 16231/19042/2000 del Comune di Vedelago, per l'unità immobiliare identificata al foglio 38, mapp. 130 sub 51 (vedasi allegato n. 64 – agibilità 74/2000);
- Certificato di agibilità n. 79/2000 in data 28.09.2000, Pratica n. 136/88, Prot. n. 16761/2000 del Comune di Vedelago, per l'unità immobiliare identificata al foglio 38, mapp. 130 sub 57 (vedasi allegato n. 65 – agibilità 79/2000).

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. 26 – 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 38, mappale 130, rispetto al P.I. vigente:

Vincoli Tav. 1.1:

- Il mappale ricade all'interno della "Fascia di rispetto aeroportuale 07" (art. 68 NTO);
- Il mappale 130 ricade all'interno del "Centro Abitato (DPR 16.12.92 n. 495)" (art. 64 NTO);

- La parte nord/ovest, ovest e sud/ovest del mappale 130 sono interessate da "Idrografia e fascia di rispetto" (art. 73 NTO).

Rispetto alla ripubblicazione del P.I. a seguito DCC n. 66 del 19.12.2016:

Zonizzazione Tav. 1.2:

- il mappale 130 ricade in "Zona Omogenea D2 Commerciale" (art. 57 NTO) e all'interno del "Perimetro di strumento urbanistico attuativo di previsione" (art. 7 NTO).

Per quanto riguarda il "Perimetro di strumento urbanistico attuativo di previsione" le Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi vigente prevedono:

Articolo 7 – Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

1. Nelle zone dove è previsto il Piano Urbanistico Attuativo (PUA), la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione di un PUA riferito ad almeno una unità urbanistica individuata nelle tavole del presente PI o ad una superficie minima di intervento fissata nelle norme delle varie zone.
2. Il PUA, sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata, assume, in relazione al ruolo che deve svolgere nell'assetto del territorio comunale, i contenuti e l'efficacia del:
 - Piano Particolareggiato (PP);
 - Piano di Recupero (PdR);
 - Piano di Lottizzazione (PdL);
 - Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP);
 - Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (PIP) di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni;
 - Programma integrato (PIRU) di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" e successive modificazioni;
 - Piano ambientale di cui all'articolo 27 della legge regionale 16 agosto 1984, n. 40 e successive modificazioni.
3. Il Piano Particolareggiato di cui agli artt. 13-17 della L. 1150/1942 e smi è redatto a cura del Comune e definisce, nell'ambito delle previsioni del Piano Regolatore Generale, l'assetto di qualsiasi porzione del territorio comunale.
4. Il Piano di Recupero di cui all'art. 28 della L. 457/1978 è obbligatorio in zone in cui esistono condizioni di notevole degrado, imputabili sia allo stato del tessuto urbanistico, sia a quello degli edifici, anche quando questi non presentino caratteristiche culturali, storiche ed ambientali significative individuate con apposita simbologia nelle planimetrie di PI.

5. Il Piano di Lottizzazione di cui all'art. 28 della L. 1150/1942 e s.m.i. è necessario in quelle parti del territorio destinate ad insediamenti residenziali o produttivi, non urbanizzate o scarsamente urbanizzate, che richiedono la predisposizione delle opere di urbanizzazione.
6. Il Piano di Lottizzazione è di iniziativa privata quando i soggetti interessati lo redigono e lo presentano al Comune di propria iniziativa; diviene un Piano di Lottizzazione d'ufficio quando è redatto dal Comune in seguito a mancato accordo tra i soggetti interessati.
7. Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare va redatto ai sensi della L. 18 Aprile 1962 n. 167 e successive modificazioni.
8. I piani urbanistici attuativi vigenti si attuano con le modalità previste dallo strumento approvato.
9. Il programma integrato è lo strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per la realizzazione coordinata, tra soggetti pubblici e privati, degli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale. La riqualificazione si attua mediante il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche con il completamento dell'edificato.
10. Rispetto alle previsioni del PI, i PUA possono prevedere variazioni di perimetro con il limite massimo del 10 per cento e trasposizioni di zona, conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche previste dal PI, senza comportare variante al PI. Va altresì precisato che le indicazioni progettuali contenute nelle tavole del PI sono indicative, tuttavia dovranno essere rispettati i criteri che hanno presieduto la redazione della proposta progettuale (vanno resi vincolanti i criteri progettuali, punti di accesso, modalità organizzative, ecc.).
11. Ai sensi della DGR n. 1646/2012 sono esclusi dalla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS i PUA che non contengono un'area di cui all'articolo 6, comma 2, lettera b), del Decreto Legislativo n. 152/2006, e che hanno una prevalente destinazione residenziale la cui superficie di intervento non superi i tre ettari.

Per quanto riguarda la z.t.o. D2 "Zona Omogenea D2 Commerciale", le Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi vigente prevedono:

Articolo 57 - Zone Commerciali D2

1. Sono individuate quali zone D2 le aree destinate al trasferimento o alla localizzazione di esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, secondo le definizioni di cui all'art. 3 della L.r. 50/2012.
2. La realizzazione di medie strutture con superficie di vendita superiore ai 1500 mq e di grandi strutture è prevista ai sensi dell'articolo 21, comma 2 della L.r. 50/2012. In ragione di tali previsioni lo strumento

urbanistico comunale localizza, secondo quanto previsto dall'articolo 1 del regolamento di attuazione (DGR n. 1047/2013), le nuove aree idonee per l'insediamento delle medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati e delle grandi strutture di vendita.

3. L'eventuale introduzione di nuove aree dovrà essere preceduta dalla dimostrazione del superamento dell'approccio sequenziale come specificato dal Regolamento d'Attuazione citato.

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

5. La domanda per il realizzo delle strutture commerciali dovrà essere accompagnata da una relazione ed elaborati grafici con i quali indicare la proposta edilizia della sistemazione dei fronti commerciali, utilizzo dei materiali di finitura e definizione della tipologia delle insegne pubblicitarie che dovranno essere conformi alle Norme del PI vigente ed approvate dal Responsabile del procedimento. Va inoltre allegata la documentazione riguardante lo studio degli impatti sulla viabilità esistente, elaborato secondo i criteri definiti dal citato regolamento di attuazione.

6. In tali zone il PI si attua con l'intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici e prescrizioni:

- a. S_m = superficie minima di intervento = 1.500 mq.
- b. U_f = indice di utilizzazione fondiario = 0,5 mq/mq.
- c. H = altezza massima dei fabbricati = 10,00 ml.
- d. d_c = distanza minima dai confini = 10,00 ml.
- e. d_s = distanza minima dalle strade = 10,00 ml.
- f. d_s = distanza minima dai fabbricati = 15,00 ml.

7. Al di fuori dei centri storici la dotazione di parcheggi pubblici o privati a uso pubblico è definita secondo i seguenti parametri, sulla base dei criteri specificati all'art. 5 del citato regolamento di attuazione:

- esercizi commerciali di vicinato, purché con una dotazione di parcheggi effettivi in quantità non inferiore ad almeno 1 volta la superficie di vendita;

- medie strutture di vendita: purché con una dotazione di aree per servizi nei seguenti limiti: area libera non inferiore a 1.80 mq/mq della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1.30 mq/mq della superficie di vendita e non inferiore a 0.70 mq/mq della superficie a destinazione commerciale;

- grandi strutture di vendita nei centri urbani: da realizzare sulle aree puntualmente individuate nelle tavole del PJ vigente nei seguenti limiti: per le zone di completamento deve essere reperita a parcheggio almeno una quantità di 0,4 mq/mq della superficie lorda di pavimento e per le zone di espansione, includendo in queste anche le zone di ristrutturazione urbanistica che prevedono la

rifunzionalizzazione delle aree o degli edifici, almeno una quantità di 0,5 mq/mq della superficie lorda di pavimento;

- grandi strutture di vendita al di fuori dei centri urbani:

a. SETTORE ALIMENTARE: deve essere prevista area libera non inferiore a 2,50 mq/mq della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio per i clienti non inferiore a 1,80 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 1 mq/mq della superficie lorda di pavimento; i percorsi veicolari e le aree di parcheggio e stazionamento devono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti;

b. SETTORE NON ALIMENTARE: deve essere prevista area a parcheggio per i clienti non inferiore a 1 metri quadrati/metri quadrati della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento; le dotazioni di parcheggio di cui alla presente lettera sono ridotte del 50 per cento nel caso in cui vengano poste in vendita le tipologie di prodotti indicate alla lettera b.2, comma 4, dell'art. 5 del regolamento di attuazione.

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

- i pubblici esercizi di tipo A (ristoranti) e tipo B (bar), purché con una dotazione di parcheggi effettivi non inferiore alla superficie utile dei locali.

8. Al fine di perseguire gli obiettivi di sostenibilità territoriale e sociale, gli interventi relativi alle grandi strutture di vendita non ubicate all'interno dei centri storici sono subordinati alla corresponsione di un onere aggiuntivo calcolato in una percentuale non superiore al 30 per cento degli oneri di urbanizzazione primaria, posto a carico del soggetto privato in fase di rilascio dell'autorizzazione commerciale, con vincolo di destinazione alla rivitalizzazione e riqualificazione del commercio di cui al presente Capo.

9. Gli interventi considerati di rilevanza regionale ai sensi dell'art. 26, comma 1, della L.r. 11/2004 sono soggetti ad un accordo di programma ai sensi dell'articolo 34 del D. Lgs. n. 267/2000, anche in variante urbanistica e ai piani territoriali e d'area, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 26 della L.r. 50/2012 e dal relativo regolamento.

10. Le zone D2/01a e D2/01b sono soggette a progettazione unitaria; la zona D2/01b è inedificabile, non genera capacità edificatoria ed è destinata alla realizzazione dei parcheggi pertinenziali della contigua zona D2/01a.

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 Veduggio e dalla normativa regionale vigente.

Per quanto riguarda la "Fascia di rispetto aeroportuale 07" le Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi vigente prevedono:

Articolo 68 - Fasce di Rispetto Aeroportuale

1. Le fasce di rispetto aeroportuali sono destinate al mantenimento ed all'ampliamento degli impianti e relativi servizi esistenti.
2. Relativamente alle fasce di rispetto dell'aeroporto sono individuate le seguenti zone, riportate in Tavola 1.1 "carta dei vincoli" del PI, con le relative disposizioni:
 - a. aree n° 10: nella zona non possono essere costituiti ostacoli di qualsiasi altezza;
 - b. aree n° 9: nella zona è fatto divieto di costituire ostacoli che, rispetto al livello del corrispondente tratto di perimetro dell'Aeroporto, non superino l'altezza di 1 metro ogni 7 metri di distanza dal perimetro stesso;
 - c. aree n° 8: nella zona non possono essere costituiti ostacoli che superino la quota s.l.m. di m 41,70, corrispondente al livello medio dei tratti di perimetro aeroportuale sulla direttrice di atterraggio Ovest, aumentata di 1 metro per ogni 50 metri di distanza dal perimetro stesso; nessun ostacolo dovrà comunque superare la quota s.l.m. di 42,00m - corrispondente al livello medio dell'aeroporto-aumentata di m 45 ($m\ 42 + m\ 45 = m.\ 87\ s.l.m.$);

d. aree n° 7: nella zona nessun ostacolo dovrà comunque superare la quota slm di 42,00 m - corrispondente al livello medio dell'Aeroporto - aumentata di m 45 (m 42 + m 45 = m 87 slm)."

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 ai 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 pianti 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;

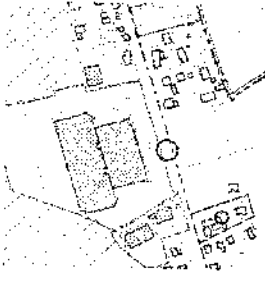

f. Le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle

- 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.

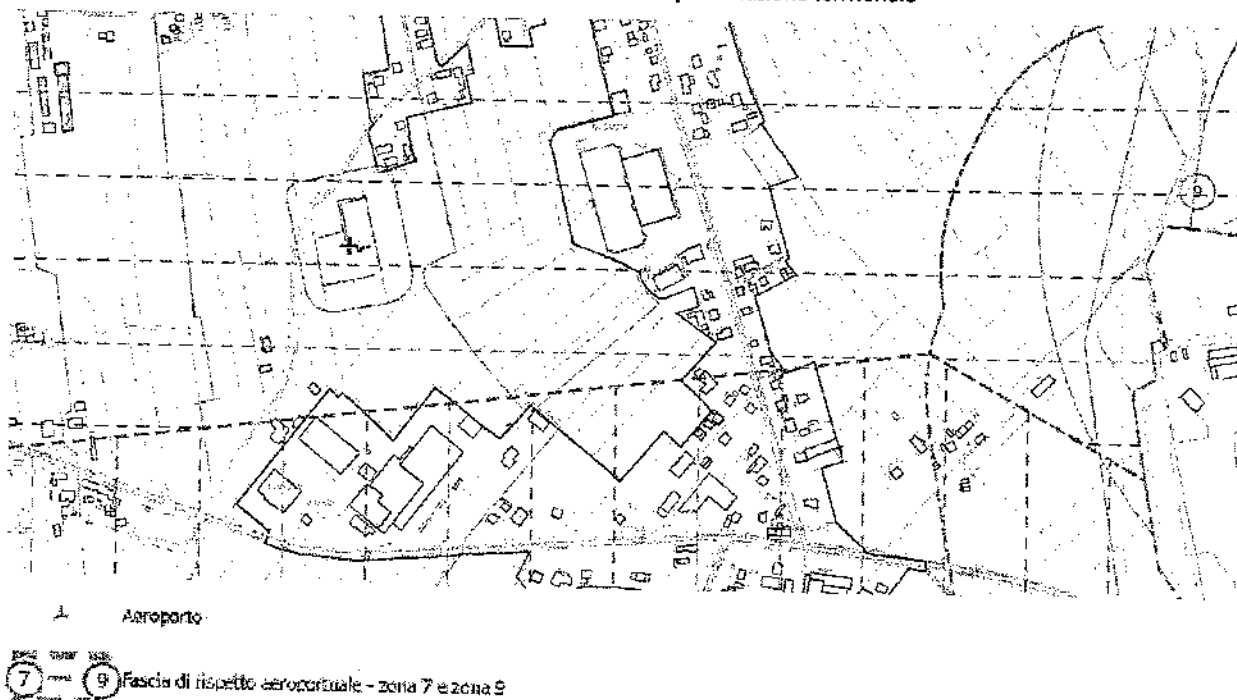
Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, le zone D2/01a e D2/01b sono soggette a progettazione unitaria; la zona D2/01b è inedificabile, non genera capacità edificatoria ed è destinata alla realizzazione dei parcheggi pertinenziali della contigua zona D2/01a.

Il tutto ricade all'interno del parco commerciale e pertanto necessita di una progettazione unitaria.

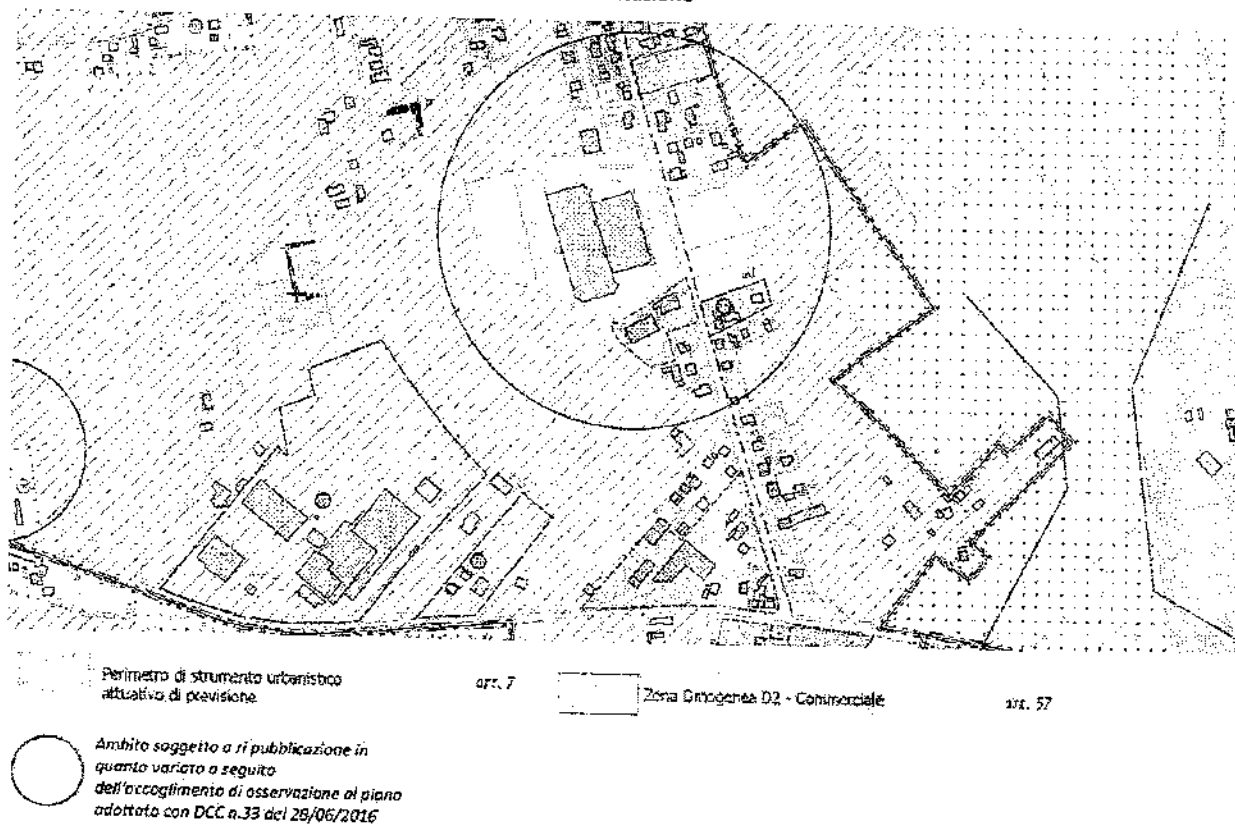
Come risultante dalla seconda variante al P.I., il contesto "SIRA" (ZTO D2) risulta attualmente soggetto a strumento urbanistico attuativo (PUA) gravante sull'intero compendio.

<p>13 - 13 A</p>	<p>Tempesta geom. Giovanni - ASCOM Castelfranco Veneto</p>	<p>Si tratta di una osservazione articolata in più proposte subordinate, riferite al contesto "SIRA" (ZTO D2). Per quanto evidenziato nella controdeduzioni appare utile assoggettare l'intero compendio a strumento urbanistico attuativo (PUA) perequato.</p>		 <p>Fossalunga</p>
---	--	---	--	---

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



Estratto del P.I. – Comune di Veduggio (TV) – Zone significative



9.4 LEGGE E REGOLAMENTO REGIONALE PER STRUTTURE COMMERCIALI

Il compendio è considerato una grande struttura di vendita esistente, ubicata all'interno del centro urbano, come definito dal Nuovo Codice della Strada.

Si precisa che qualora venga edificata un'altra struttura ad est di viale Trieste si avrà la formazione di un **parco commerciale**, consistente in un sistema di esercizi commerciali collocati in una pluralità di strutture edilizie che per la loro contiguità urbanistica e per la fruizione di un sistema di accessibilità comune, avranno un impatto unitario sul territorio e sulle infrastrutture viabilistiche pubbliche.

Si rimanda alle leggi e ai regolamenti regionali vigenti. Per comodità si riportano in seguito stralci di alcuni articoli.

LEGGE REGIONALE 28 dicembre 2012, n. 50

Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto.

(omissis)

Art. 3 – Definizioni, comma 1, lettera: *(omissis)*

g) grande struttura di vendita: l'esercizio commerciale singolo o aggregato con superficie di vendita complessiva superiore a 2.500 metri quadrati. L'aggregazione di esercizi commerciali che costituisce una grande struttura di vendita può assumere configurazione di:

1. **grande centro commerciale**, quando gli esercizi commerciali sono inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente e usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizio comuni gestiti unitariamente;

2. **parco commerciale**, quando gli esercizi commerciali sono collocati in una pluralità di strutture edilizie a prevalente destinazione commerciale che, per la loro contiguità urbanistica e per la fruizione di un sistema di accessibilità comune, abbiano un impatto unitario sul territorio e sulle infrastrutture viabilistiche pubbliche;

m) **centro urbano**: porzione di centro abitato, individuato ai sensi dell'articolo 3, comma 1, punto 8), del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada", caratterizzata dal tessuto urbano consolidato, con esclusione delle zone produttive periferiche e delle zone prive di opere di urbanizzazione o di edificazione;

(omissis)

Art. 18 – Medie strutture di vendita, comma:

1. L'apertura, l'ampliamento o la riduzione di superficie, il mutamento del settore merceologico, il trasferimento di sede, nonché il subingresso delle medie strutture con superficie di vendita non superiore a 1.500 metri quadrati sono soggette a SCIA, da presentarsi al SUAP. La sospensione e la cessazione dell'attività sono soggette a mera comunicazione.

Art. 19 – Grandi strutture di vendita, comma:

1. L'apertura, l'ampliamento di superficie, il trasferimento di sede, la trasformazione di tipologia delle grandi strutture di vendita sono soggette ad autorizzazione rilasciata dal SUAP al soggetto titolare dell'attività commerciale o, in caso di grande centro commerciale, al soggetto promotore. (omissis)

7. Le grandi strutture di vendita sono attivate per almeno due terzi della superficie di vendita autorizzata nel termine di decadenza di tre anni dal rilascio dell'autorizzazione, salva la potestà del comune di prorogare per una sola volta detto termine in caso di comprovata necessità, su motivata richiesta dell'interessato, da presentarsi entro la scadenza del termine di attivazione. In caso di mancata attivazione della grande struttura di vendita nel termine di cui al presente comma, il comune, entro i successivi novanta giorni, prende atto della decadenza con conseguente ritiro dell'autorizzazione, dandone comunicazione alla Regione.

(omissis)

9. In caso di riduzione della superficie di vendita di una grande struttura in misura superiore ad un terzo della superficie autorizzata per un periodo di tre anni consecutivi, l'autorizzazione decade per la parte non attivata e il comune ne prende atto ritirando l'autorizzazione. Del provvedimento di ritiro viene data comunicazione alla Regione.

10. In caso di sospensione dell'attività di una grande struttura di vendita per un periodo superiore a un anno consecutivo, l'autorizzazione decade e il comune ne prende atto ritirando l'autorizzazione. Del provvedimento di ritiro viene data comunicazione alla Regione.

(omissis)

Art. 21 – Requisiti urbanistici ed edilizi, comma:

1. Le medie strutture con superficie di vendita non superiore a 1.500 metri quadrati possono essere insediate in tutto il territorio comunale, purché non in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico comunale.

2. Per le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati e per le grandi strutture di vendita lo strumento urbanistico comunale localizza le aree idonee al loro insediamento sulla base delle previsioni del regolamento regionale di cui all'articolo 4. (omissis)

6. Ai fini dell'insediamento degli esercizi commerciali, **le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico**, anche in deroga alle previsioni di cui alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive modificazioni:

a) per le medie e grandi strutture di vendita situate nei centri storici sono definite da apposita convenzione con il comune, anche con riferimento agli accessi ed ai percorsi veicolari e pedonali;

b) per le medie strutture di vendita fuori dai centri storici e per gli esercizi di vicinato sono definite dallo strumento urbanistico comunale;

c) per le grandi strutture di vendita fuori dai centri storici **sono definite dallo strumento urbanistico comunale sulla base di quanto previsto dal regolamento regionale di cui all'articolo 4**, tenuto conto altresì dei diversi settori merceologici e della tipologia dei prodotti posti in vendita.

REGOLAMENTO REGIONALE 21 giugno 2013, n. 1

Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale (articolo 4 della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50).

Art. 1 – Oggetto, comma:

1. Il presente regolamento, ai sensi degli articoli 4, 21, 22 e 26 della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto" (d'ora in avanti definita "legge regionale") stabilisce gli indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale e in particolare:

a) detta i criteri per l'individuazione da parte degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica delle aree idonee all'insediamento delle medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati e delle grandi strutture di vendita;

(omissis)

Art. 5 – Determinazione delle dotazioni di parcheggio, comma: (omissis)

4. Per le grandi strutture di vendita al di fuori dei centri storici le dotazioni di cui al comma 2 sono definite dallo strumento urbanistico comunale, anche in deroga alle previsioni di cui alla legge regionale n. 11 del 2004, sulla base dei seguenti criteri:

a) centro urbano: per le zone di completamento **deve essere reperita a parcheggio almeno una quantità di 0,4 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento** e per le zone di espansione, includendo in queste anche le zone di ristrutturazione urbanistica che prevedono la rifunzionalizzazione delle aree o degli edifici, **almeno una quantità di 0,5 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento.** (omissis)

Art. 6 – Grandi strutture di vendita in forma di parco commerciale, comma:

1. Le grandi strutture di vendita in forma di parco commerciale sono assoggettate ai seguenti criteri:

a) gli esercizi commerciali costituiscono una grande struttura di vendita in forma di parco commerciale esclusivamente nelle zone produttive come individuate dallo strumento urbanistico comunale;

b) la superficie complessiva di vendita degli esercizi commerciali che costituiscono il parco commerciale deve essere pari ad almeno 2.501 metri quadrati; gli esercizi commerciali devono essere individuati nel numero minimo di due e possono essere di qualsiasi tipologia, ossia esercizi di vicinato, medie e grandi strutture, ivi compresi il medio o grande centro commerciale; l'esercizio in forma di medio o grande centro commerciale è conteggiato come unico esercizio;

c) gli esercizi di cui alla lettera a) devono essere collocati ciascuno all'interno di strutture edilizie distinte a prevalente destinazione commerciale, ubicate nel medesimo contesto localizzativo e dotate di un sistema di accessibilità comune, diretto o indiretto, alla viabilità pubblica, nel quale confluisce il traffico generato dal complesso di esercizi; pertanto non costituisce parco commerciale l'aggregazione di esercizi commerciali ubicati all'interno di strutture edilizie distinte e adiacenti, aventi ciascuna il proprio accesso diretto alla viabilità pubblica;

d) gli esercizi commerciali possono essere dotati di infrastrutture di parcheggio anche distinte;

e) gli esercizi commerciali ubicati all'interno di strutture edilizie separate dalla viabilità di seguito indicata, ai sensi dell'articolo 2 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e successive modificazioni "Nuovo Codice della Strada", non configurano una grande struttura di vendita in forma di parco commerciale:

A - Autostrade;

B - Strade extraurbane principali;

C - Strade extraurbane secondarie;

D - Strade urbane di scorrimento.

f) L'aggregazione di esercizi commerciali costituisce una grande struttura di vendita in forma di parco commerciale in presenza delle condizioni stabilite dalle lettere da a) a d) nel caso in cui le strutture edilizie siano separate dalla seguente viabilità ai sensi del Codice della Strada:

E - Strade urbane di quartiere;

F - Strade locali.

Si evidenzia che ai sensi del comma 10, art 19, Legge Regionale n. 50 del 28 dicembre 2012, in caso di sospensione dell'attività di una grande struttura di vendita per un periodo superiore a un anno consecutivo, l'autorizzazione decade e il comune ne prende atto ritirando l'autorizzazione. Del provvedimento di ritiro viene data comunicazione alla Regione.

9.5 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 alle 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, di alcune pareti interne, la modifica di alcune forometrie.

Difformità esterne: per quanto riguarda l'esterno del fabbricato si rilevano generalmente alcune varianti prospettiche riguardanti in particolare le forometrie, si è rilevata anche la mancanza della rampa di accesso al corpo A, indicata nell'elaborato planimetrico e in alcuni elaborati progettuali.

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

9.6 SANABILITÀ E COSTI

Le difformità interne indicate al punto precedente, sono 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 e di ampliamento 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 determinazione dell'importo per la loro regolarizzazione, si quantifica la seguente spesa:

- circa € 95.000,00 – per adeguamenti interni e impianti;

- circa € 85.000,00 – l'importo dell'oblazione e/o della sanzione per la regolarizzazione delle opere difformi riscontrate relativamente alle altezze interne, alle dimensioni planimetriche, alle variazioni alle murature e alle forometrie, alla distribuzione di alcuni spazi interni, ed alla realizzazione e/o demolizione di alcune pareti e/o manufatti interni, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
- circa € 95.000,00 – comprensivi di oneri accessori come per legge, spese tecniche per prestazioni inerenti i rilievi, le pratiche per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale da presentare presso gli enti preposti, ecc.

Riassumendo, le spese complessive da sostenere per gli adeguamenti necessari da effettuare secondo leggi e regolamenti vigenti, sono quantificate, a titolo indicativo, in € 275.000,00.

I costi per gli adeguamenti sono stati determinati a corpo e sono da ritenersi indicativi 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 il loro adeguamento con ripristino in base a quanto autorizzato.

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.

Oggetto dell'incarico è la determinazione del più probabile "valore di mercato" dell'immobile sopra descritto e del suo 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. 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"*. Si precisa inoltre 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.

In applicazione degli standard internazionali IVS ed europei EVS di valutazione, nonché del codice di valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa, i valori di mercato e di vendita forzata saranno determinati con il metodo dei costi, Cost Approach, come in seguito meglio descritto.

Cost Approach

Il Cost Approach è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. L'impiego del Cost Approach è indicato nella stima di immobili speciali e di beni immobili che hanno un mercato limitato o inesistente. Le condizioni di applicazione del metodo riguardano la stima del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento.

Il Cost Approach si basa sul principio di sostituzione, per cui *“un qualsiasi compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo complessivo di tutti i fattori che concorrono alla formazione del valore di un immobile che presenta la stessa utilità funzionale di quello preso in esame”*, dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificato e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente.

La stima del valore dell'area è data dalla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare o, in assenza, in un segmento prossimo, e dei prezzi di mercato.

La stima del costo di costruzione a nuovo va ricercata nei prezzi di mercato degli appalti, quindi reperendo dei dati tra le imprese edili e i prezziari delle opere edili. La stima del deprezzamento maturato riguarda il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione. In base al principio di sostituzione, al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima.

10.2 OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE

Da una facile analisi del mercato immobiliare attuale, risulta che nella Provincia di Treviso non vi è un mercato di strutture simili a quella oggetto della presente valutazione. Non sono noti allo scrivente centri commerciali analoghi che siano stati oggetto di recente compravendita, in quanto tali fabbricati sono di norma realizzati dalle società che gestiscono gli immobili a destinazione commerciale.

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.

Dall'indagine di mercato è emerso infatti che il mercato fondiario lancia inequivocabili segnali di rallentamento anche nella nostra Regione. A favorire una flessione degli acquisti in prima linea c'è la difficoltà di accesso al credito. Gli acquirenti extra agricoli, da parte loro, sono frenati dalle incerte prospettive d'investimento. A tal proposito, si evidenzia che la Regione Veneto, con la legge L.R. n. 14 del 6 giugno 2017 *“Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo, la rigenerazione urbana e il miglioramento della qualità insediativa”*, stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione per il raggiungimento, in particolare, della promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole, finalizzato a soddisfare le necessità di crescita e di benessere dei cittadini, senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali; nonché al recupero edilizio ed ambientale degli aggregati esistenti e alla tutela del paesaggio rurale. La Legge Regionale dà priorità al riuso e alla riqualificazione degli edifici esistenti, bloccando l'espansione edilizia al fine di difendere l'uso agricolo dei terreni coltivati, tutelando e valorizzando il paesaggio. Il futuro pertanto sarà demolire per ricostruire, aprendo la strada anche alla riqualificazione di aree degradate, permettendo di realizzare edifici più efficienti da tutti i punti di vista, limitando nel contempo l'espansione delle aree edificate e riducendo il “consumo” di suolo per nuovi insediamenti con innegabili vantaggi ambientali.

Come precedentemente affermato, nell'effettuare la ricerca di immobili comparabili con destinazione a centri commerciali e accessori il risultato rilevato è stato nullo. Per questo motivo si è ritenuto opportuno ricercare il valore di mercato attraverso il procedimento del Cost Approach, con cui il più probabile valore di mercato viene determinato sommando il valore dell'area edificata al costo di ricostruzione del fabbricato esistente, con le proprie caratteristiche costruttive originarie, deprezzandolo per la vetustà. Il tutto tenendo conto delle caratteristiche costruttive, strutturali, antisismiche, estetiche, impiantistiche e di efficienza energetica dell'epoca in cui sono state realizzate e non più adeguate alle vigenti normative ed alle esigenze funzionali ritenute indispensabili per edifici con la medesima destinazione commerciale.

10.3 VALORE DI MERCATO DELL'AREA EDIFICATA

Ricerca ed individuazione del valore unitario dell'area

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. D2 “Commerciale”, si sono considerate in particolare le attuali caratteristiche urbanistiche della zona territoriale omogenea, nonché la sua ubicazione e l'esposizione; pertanto in base alle ricerche di mercato effettuate viene stabilito il valore unitario di €/mq 40,00 per il terreno edificato.

Determinazione della superficie commerciale dell'area edificata (esterna e di sedime)

Ai fini della presente valutazione, la consistenza metrica degli immobili è stata determinata considerando le superfici riportate nelle visure catastali. Non si è effettuato il rilievo strumentale della superficie reale in quanto non richiesto dall'incarico. Per un conteggio più dettagliato e/o preciso si dovrebbe effettuare un rilievo specifico, non previsto dal presente incarico.

Descrizione	Superficie	Rapporto mercantile	Superficie area
area edificata (area esterna e di sedime)	mq 38.933,00	1,00	mq 38.933,00
		Superficie area	mq 38.933,00

Determinazione del più probabile Valore ordinario di mercato dell'area edificata

Considerata la superficie dell'area edificata esterna e di sedime, che risulta essere pari a mq 38.933,00, 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:

$$\text{Superficie Area} \times \text{Valore unitario} = \text{Valore ordinario di mercato}$$

$$\text{mq } 38.933,00 \times \text{€}/\text{mq } 40,00 = \text{€ } 1.557.320,00 \text{ Valore ordinario di mercato dell'area edificata}$$

10.4 VALORE DI MERCATO DELL'EDIFICIO

Determinazione del costo unitario di costruzione

Nella stima del costo unitario di costruzione si sono considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Si segnala che non sono state effettuate particolari verifiche sugli impianti e che non sono state fornite eventuali attestazioni di conformità degli stessi. Così come non si è verificata la presenza o meno del Certificato di Prevenzione Incendi. Inoltre, non è stato fatto nessun riferimento a quanto disciplinato dal D. Lgs. 81/2008, in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, che prescrive al datore di lavoro l'obbligo di valutare tutti i rischi presenti (art. 17) e, in particolare, di mettere a disposizione dei lavoratori edifici stabili che possiedano una solidità corrispondente al loro tipo di impiego ed alle caratteristiche ambientali (art. 63 - allegato IV).

Il compendio immobiliare in oggetto, seppure relativamente recente, è commercialmente "vecchio" essendo stato realizzato in assenza di normative specifiche per quanto concerne il comportamento sismico della struttura e/o il risparmio energetico, con criteri di economicità che ne compromettono le prestazioni.

L'edificio ha subito nel tempo diversi interventi di adeguamento, di ampliamento, di riadattamento con modifiche delle connotazioni originali che ne mettono in dubbio la sicurezza e l'efficienza.

Le vigenti norme tecniche sulle costruzioni vanno ad interessare tutti gli aspetti connessi alle prestazioni che l'edificio deve garantire: si pensi alle norme che prevedono di fatto la progettazione con criteri antisismici su tutto il territorio nazionale piuttosto che a quelle riguardanti il risparmio energetico ed il comfort acustico degli ambienti. Nel contempo anche i materiali si sono evoluti e permettono di disporre di prodotti ad elevate prestazioni che tuttavia, in interventi di mera ristrutturazione, rischiano di non poter essere impiegati adeguatamente o di non poter comunque far valere le loro peculiarità.

Le nuove norme tecniche andranno ad incidere solo sugli edifici di nuova costruzione, mentre la maggior parte del lavoro va svolta sul patrimonio edilizio esistente che, in molti casi, è difficilmente adattabile oppure, nella migliore delle ipotesi, richiede costi di adeguamento molto superiori al costo di ricostruzione con risultati non sempre certi.

È evidente che con la demolizione e la successiva ricostruzione, che porta alla realizzazione di un organismo edilizio completamente rinnovato, è possibile sfruttare appieno le potenzialità dei nuovi sistemi costruttivi e delle nuove soluzioni tecnologiche disponibili sul mercato in modo certamente più efficiente e funzionale. Per questo la migliore strategia sarebbe demolire per ricostruire, in modo da riuscire ad intervenire anche nella riqualificazione di aree degradate attraverso la realizzazione di edifici più sicuri ed efficienti e limitando nel contempo l'espansione delle aree edificate.

In relazione alla situazione di crisi che grava sul settore delle costruzioni, il fatto di poter usufruire di importanti agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni (intese anche come interventi di demolizione e ricostruzione) è elemento fondamentale per favorire questo percorso virtuoso e per rilanciare realmente la ripresa del settore.

Come precedentemente descritto, il metodo di stima per Cost Approach viene utilizzato qualora non esista un mercato attivo del bene oggetto di valutazione. Per questo è necessario procedere basandosi sul principio di sostituzione, secondo il quale un qualsiasi compratore non sarà disposto a pagare per un bene una somma maggiore del costo complessivo di tutti i fattori che concorrono alla formazione del valore di un immobile che presenta la stessa utilità funzionale di quello preso in esame. La difficoltà del principio sta nella definizione di cosa sia il costo complessivo e di come si possa concretamente definire l'utilità funzionale realmente omogenea.

Il costo unitario di costruzione viene dunque stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni. Il costo viene stabilito a livello di produzione del bene immobiliare senza che questo sia collocato sul mercato come oggetto di scambio.

Si premette, che date le peculiarità dell'immobile, nel redigere la stima dei costi di costruzione si sono dovuti valutare molteplici fattori quali le destinazioni d'uso e l'epoca di realizzazione, in quanto l'immobile è stato costruito in più fasi e differenti epoche, si presentano pertanto varie tipologie costruttive, con impiego di materiali diversi in base al periodo storico di costruzione. Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il più probabile valore unitario di mercato può essere pari a:

- €/mq 600,00 per i locali ad uso negozio e accessori costruiti nel 1981;
- €/mq 650,00 per i locali ad uso negozio e accessori costruiti nel 1995;
- €/mq 390,00 per i locali adibiti a corpo centrale termica e magazzino costruiti nel 1995;
- €/mq 300,00 per i locali ad uso magazzino costruiti nel 1981;
- €/mq 325,00 per i locali ad uso magazzino costruiti nel 1995;
- €/mq 300,00 per l'area adibita ad autorimessa costruita nel 1995.

Determinazione del coefficiente di deprezzamento

Il deprezzamento rappresenta la perdita di valore economico che subisce il bene immobile nel corso del tempo. È, in pratica, una valutazione inversa altrimenti inquadrabile anche come una valutazione dinamica. Per determinare il valore di un bene immobile, infatti, si cerca di individuarne la formazione in un momento statico attraverso le caratteristiche che contribuiscono alla composizione del suo valore in un preciso riferimento temporale. Il deprezzamento, in modo inverso, considera dinamicamente come quelle caratteristiche possano perdere valore nel tempo in base a una causa predeterminata quantificandone la sua entità in termini monetari.

Per deprezzamento di un immobile, quindi, si intende la valutazione della complessiva perdita di valore delle caratteristiche estimative che lo costituiscono dovuta a una sua trasformazione funzionale o economica. La trasformazione viene dunque valutata secondo un fattore parametrico detto causa del deprezzamento.

Quando la svalutazione è di carattere funzionale significa che il deprezzamento avviene a causa di uno scadimento della funzionalità complessiva dell'edificio. Le cause principali del deprezzamento funzionale sono:

- il deterioramento fisico d'uso dovuto all'utilizzo del bene e al conseguente degrado delle parti funzionali ed estetiche dell'immobile;
- l'obsolescenza funzionale d'invecchiamento dovuta al normale invecchiamento degli standards costruttivi e impiantistici;
- lo scadimento funzionale da danni o cause esterne improvvise.

Assumendo per semplificazione il degrado funzionale come lineare, è possibile stabilire un coefficiente di deprezzamento basato sulla differenza tra l'età reale e il ciclo di vita dell'immobile. La determinazione del coefficiente di deprezzamento avviene, in questo caso, attraverso una relazione di carattere empirico stabilita dall'analisi dell'età dell'edificio oggetto di stima, in relazione con l'intera durata del suo ciclo di vita. Si evidenzia che la vita nominale di una struttura ordinaria è di 50 anni, trascorsi i quali la struttura deve essere riverificata e sottoposta a gravosi interventi straordinari. Pertanto, considerando che buona parte del fabbricato ha più di 35 anni e che le sue strutture risultano obsolete, si può dedurre che lo stesso debba essere sottoposto ad interventi straordinari entro breve termine.

Esprimendo la relazione come coefficiente deprezzante, vale a dire quello che moltiplicando il valore del bene restituisce direttamente il valore del bene deprezzato, avremo:

$$F_{dzz} = \frac{Vr}{Cv}$$

Dove:

F_{dzz} = Fattore o coefficiente deprezzante;

Vr = Vita residua dell'immobile rispetto al suo ciclo originario;

Cv = Durata del ciclo di vita utile totale dell'immobile.

Determinazione del costo unitario di costruzione deprezzato

Descrizione	Costo unitario di costruzione	Epoca di costruzione con coefficiente di deprezzamento	Costo unitario di costruzione deprezzato
corpo A – Negozi	€/mq 600,00	1981 (0,28)	€ 168,00
corpo B – Negozi	€/mq 650,00	1995 (0,56)	€ 364,00
corpo C – Centrale termica e magazzino	€/mq 390,00	1995 (0,56)	€ 218,40
corpo D – Magazzini	€/mq 300,00	1981 (0,28)	€ 84,00
corpo E – Magazzini	€/mq 325,00	1995 (0,56)	€ 182,00
corpo F – Autorimessa	€/mq 300,00	1995 (0,56)	€ 168,00

Si evidenzia che i valori unitari dei costi di costruzione sovraesposti sono al netto dei terreni sottostanti e pertinenziali che, come sopra già specificato, vengono valutati autonomamente e comprendono anche le opere, i manufatti, i servizi e gli impianti ad essi collegati e pertinenziali.

Determinazione della superficie commerciale del fabbricato

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 della superficie 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. Avendo individuato un valore per ogni corpo in base alla tipologia, l'uso e la vetustà, la superficie commerciale coinciderà con la SEL (Superficie Esterna Lorda), e non verranno pertanto applicati i rapporti mercantili.

Descrizione	Superficie	Rapporto Mercantile	Superficie commerciale
corpo A – Negozi	mq 5.675,70	1,00	mq 5.675,70
corpo B – Negozi	mq 8.519,10	1,00	mq 8.519,10
corpo C – Centrale termica e magazzino	mq 206,20	1,00	mq 206,20
corpo D – Magazzini	mq 5.491,30	1,00	mq 5.491,30
corpo E – Magazzini	mq 3.709,40	1,00	mq 3.709,40
corpo F – Autorimessa	mq 4.865,90	1,00	mq 4.865,90
	Superficie del fabbricato		mq 28.467,60

Determinazione del più probabile Valore di costruzione deprezzato del fabbricato

Considerata la superficie commerciale degli immobili, che risulta essere pari a mq 28.467,60, 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 del fabbricato x Valore unitario deprezzato = Valore di costruzione deprezzato del fabbricato

Valore ordinario di mercato del corpo A – negozi	mq 5.675,70 x €/mq 168,00 =	€ 953.517,60 +
Valore ordinario di mercato del corpo B – negozi	mq 8.519,10 x €/mq 364,00 =	€ 3.100.952,40 +
Valore ordinario di mercato del corpo C – centrale termica e magazzino	mq 206,20 x €/mq 218,40 =	€ 45.034,08 +
Valore ordinario di mercato del corpo D – magazzini	mq 5.491,30 x €/mq 84,00 =	€ 461.269,20 +
Valore ordinario di mercato del corpo E – magazzini	mq 3.709,40 x €/mq 182,00 =	€ 675.110,80 +
Valore ordinario di mercato del corpo F – autorimessa	mq 4.865,90 x €/mq 168,00 =	<u>€ 817.471,20 =</u>
Valore ordinario di mercato del fabbricato		€ 6.053.355,28

10.5 VALORE ORDINARIO DI MERCATO ATTRIBUITO

Valore ordinario di mercato dell'area edificata + Valore di costruzione deprezzato del fabbricato = Valore ordinario di mercato

Valore ordinario di mercato € 1.557.320,00 + € 6.053.355,28 = **€ 7.610.675,28**

10.6 VALORE DI MERCATO

Determinazione indicativa delle spese per regolarizzazioni

Da tale valore ordinario di mercato vengono decurtate le spese 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:

- | | |
|--|----------------------|
| • Spese per adeguamenti interni e impianti | € 95.000,00 + |
| • Oblazione e/o sanzione per regolarizzazione edilizio-urbanistica ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. | € 85.000,00 + |
| • Spese tecniche per rilievi e regolarizzazioni | <u>€ 95.000,00 =</u> |
| Spese complessive da sostenere | € 275.000,00 |

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 adeguamenti = Valore di Mercato

€ 7.610.675,28 – € 275.000,00 = € 7.335.675,28 Valore di Mercato

Arrotondando per difetto, si definisce congruo il valore di mercato stimato in **€ 7.300.000,00** (euro settemilionitrecentomila/00).

10.7 VALORE PER LA VENDITA FORZATA

Per la determinazione del valore per la vendita forzata, sentito anche il Curatore, 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 50%, si sono considerate le

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;
- richieste limitate per immobili di tali dimensioni e vetustà;
- problematiche di viabilità in particolare all'imbocco con la Strada Statale 53 Postumia per chi deve immettersi in direzione Istrana e Treviso.

E' stato inoltre considerato quanto previsto dal comma 10, art 19, Legge Regionale n. 50 del 28 dicembre 2012, il quale prevede che l'autorizzazione decade in caso di sospensione dell'attività di una grande struttura di vendita per un periodo superiore a un anno consecutivo. Pertanto, sarà necessario riprendere le attività commerciali entro 10 mesi circa, prima che decada l'autorizzazione.

Pertanto, riducendo del 50% il valore di mercato sopra determinato, avremo:

€ 7.300.000,00 - € 3.650.000,00 = € 3.650.000,00 e pertanto avremo:

Valore per vendita forzata dei beni € 3.650.000,00

10.8 GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ

Gli immobili di cui alla presente valutazione non presentano particolari motivi di appetibilità commerciale in quanto sono immobili di notevoli dimensioni che si presentano in scarso stato di conservazione e manutenzione. Dal punto di vista commerciale, inoltre, l'obsolescenza estetica del fabbricato e la lontananza dalle vie principali di collegamento risultano essere elementi che incidono negativamente sulla vendibilità del bene.

A tali fattori si aggiunge infine il difficile momento congiunturale del mercato immobiliare con richieste, anche specifiche, molto limitate. Questa struttura per quasi quarant'anni ha contribuito a fornire non solo i generi di prima necessità, ma anche un luogo di aggregazione con spazi adeguati alle esigenze dell'epoca in cui sono stati realizzati.

Oggi le grandi strutture di vendita devono soccombere all'avvento di un sistema più comodo per i consumatori, che hanno la possibilità di comprare senza nemmeno uscire di casa. L'era delle grandi strutture di vendita, specie se non ubicate lungo le principali reti di comunicazione stradale, sembra ormai avviata verso la sua conclusione, per far posto a quella della compravendita online. Gli acquisti attraverso internet costituiscono la naturale evoluzione di questi giganti del consumismo: si salta un passaggio, non esiste più il punto vendita, ma la consegna avviene direttamente dal magazzino del grossista, per ottenere un ulteriore risparmio da parte del cliente, oltre ad una maggiore scelta, non più limitata a quanto disponibile nel negozio. L'avvento di un nuovo stile di vita e di nuove modalità di consumo potrebbe a breve portare alla creazione di vere e proprie "città fantasma", strutture gigantesche abbandonate per mancanza di clienti, con pesanti impatti sul territorio.

10.9 FORME DI PUBBLICITÀ

Sarebbe opportuno pubblicizzare gli immobili oggetto di valutazione e vendita forzata, tramite agenzie e operatori immobiliari attivi nel territorio nazionale nel settore delle grandi strutture di vendita commerciale. Tali soggetti infatti conoscono le esigenze del territorio, del mercato dei grandi centri commerciali e dei potenziali acquirenti.

11 STATO DI POSSESSO

Società fallita: si.

Locazione: si.

Alla data del sopralluogo avvenuto il giorno 27.02.2017, le unità immobiliari risultavano in parte locate.

Alla data odierna la curatela ha riferito che risulta occupato con contratto di locazione solamente il locale ad uso laboratorio artigianale individuato con sub 50. Detto contratto era stato stipulato per la durata di anni sei dal 01.02.2012 al 31.01.2018. Per quanto riguarda il rinnovo si riporta quanto contenuto nel contratto di locazione: "la locazione avrà durata di anni 6 (SEI) a decorrere dal 01.02.2012 e che alla scadenza del 31.01.2018 il presente contratto dovrà ritenersi definitivamente risolto senza bisogno di disdetta alcuna." (Vedasi allegato n. 77 – contratto di locazione sub 50).

Comodato: no.

Criticità: si precisa che dall'attuale mappale 130 di mq 39.106 dovranno essere detratti mq 173 in quanto, con atto del Notaio Dott. ROMANO SALVATORE, Repertorio 32114/731 del 09/06/1987, l'area urbana identificata con mappale 130 subalterno 4, è stata ceduta a terzi.

12 VINCOLI E ONERI

Pertinenze: nessuna.

Usufrutto, uso, abitazione: nessuna.

Servitù:

1. Servitù di passaggio a favore dei fondi di proprietà di [REDACTED], costituita con atto di compravendita in data 28.01.1985, Rep. n. 64.746, Racc. n. 15.366 del Notaio Dott. Battista Parolin di Montebelluna, registrato a Montebelluna (TV) il 14.02.1985 al n. 509/1°, trascritto a Treviso in data 27.02.1985 con R.G. n. 4.468, R.P. n. 3.799, con cui venivano compravenduti gli immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Vedelago (TV), foglio 38 (già sezione D – foglio XI), mapp. 392 (ex 129/b) - mapp. 394 (ex 177/b) (vedasi allegato n. 14 – atto di provenienza 28.01.1985).

2. Servitù di passaggio a favore dei fondi di proprietà di [REDACTED] (a nord del m.n. 130), costituita con atto di compravendita in data 21.05.1985, Rep. n. 67.811, Racc. n. 15.629 del Notaio Dott. Battista Parolin di Montebelluna, registrato a Montebelluna (TV) il 03.06.1985 al n. 1554/1°, trascritto a Treviso in data 10.06.1985 con R.G. n. 11.550, R.P. n. 9.556, con cui venivano compravenduti gli immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Vedelago (TV), foglio 38 (già sezione D – foglio XI), mapp. 393 (ex 129/c) - mapp. 395 (ex 177/c) - mapp. 405 (ex 128/b) - mapp. 406 (ex 129/b) (vedasi allegato n. 16 – atto di provenienza 21.05.1985).

3. Servitù di elettrodotto in cavo sotterraneo costituita con atto autentificato in data 28.11.1995, Rep. 73.373 del Notaio Dott. Enrico Fumo di Treviso, registrato a Treviso il 15.12.1995 al n. 4446 privati (scritto a mano), ivi trascritto il 20.12.1995 ai n.ri R.P. 25028 R.G. 33501, stipulata tra: ENEL – Società per azioni con sede in Roma, Via G.B. Martini n. 3 - C.F.: 00811720580; e la ditta [REDACTED] (vedasi allegato n. 22 – atto servitù elettrodotto 28.11.1995).

4. Servitù perpetua di passo costituita con atto autentificato in data 28.11.1995, Rep. 73.374 del Notaio Dott. Enrico Fumo di Treviso, registrato a Treviso il 15.12.1995 al n. 4406 privati serie 1V (scritto a mano), ivi trascritto il 20.12.1995 ai n.ri R.P. 25029 R.G. 33502. Con detto atto la società [REDACTED] vendeva e trasferiva a ENEL Società per Azioni la porzione immobiliare ad uso locale cabina elettrica sita in Comune di Vedelago

ed identificata al Catasto Fabbricati – sezione D – foglio 11 – mapp. 494 sub 1 e 2. Si riporta quanto contenuto nell'atto: *"L'accesso alla suddetta porzione immobiliare viene effettuato da Viale Trieste, e attraverso carrareccia che corre lungo il confine sud del mappale 130 del foglio 38 del Comune di Vedelago, [...] su cui viene costituita servitù perpetua di passo, sia di persone che di mezzi, in qualsiasi ora del giorno e della notte."* Veniva inoltre precisato che *"La società venditrice, come sopra rappresentata, rinuncia per sé, eredi, ed aventi causa, al diritto di acquisire la comproprietà dei muri della cabina ed assumere l'impegno di tenere le eventuali costruzioni ad una distanza non inferiore a mt 5 (cinque), dal confine del terreno su cui sorge la porzione in oggetto. La società venditrice, come sopra rappresentata, autorizza il passaggio attraverso la rimanente sua proprietà alle linee elettriche, sotterranee di media e bassa tensione, facenti capo alla nuova cabina distribuzione, secondo il tracciato che verrà di volta in volta concordato tra le parti con apposito atto secondo le norme di legge"* (vedasi allegato n. 23 – atto vendita e costituzione servitù 28.11.1995).

Convenzioni edilizie:

1. Convenzione in data 14.05.1985 cui la Sig. [redacted] quale rappresentante della ditta [redacted] proprietaria del fondo identificato catastalmente in Comune di Vedelago, foglio 11 – sezione D – mappale 130-131-257-132 (ora 130), autorizzava il Sig. [redacted] proprietario del mappale 134 ad edificare ad una distanza dal confine inferiore a quella prevista nel Regolamento Edilizio del Comune di Vedelago e comunque a una distanza non inferiore a m 7; convenzione in data 16.05.1985 con cui il Sig. [redacted] autorizzava la Sig. [redacted] a costruire a una distanza dal confine inferiore a quella prevista dal Regolamento Edilizio del Comune di Vedelago nei mappali 130-131-257-132, sezione D – foglio 11 (vedasi allegato n. 15 – convenzione 16.05.1965).

2. Convenzione edilizia ai sensi e per gli effetti dell'art. 48 bis e delle N.T.A. del P.R.G. (attuazione L.R. 11/1987), stipulata in data 21.07.1989, Rep. 50.829 Racc. 12.988 del Notaio Dott. Enrico Fumo di Treviso, registrata a Treviso il 26.07.1989 al n. 2727/pubblici, ivi trascritto il 28.07.1989 ai n.ri R.P. 14587 R. G. 19730; con cui la società [redacted] si impegnava *"ad attuare integralmente il progetto, per cui richiede la concessione a costruire, acquisito agli atti del Comune al n. 8867 di prot. in data 22 giugno 1988 entro 3 anni dal rilascio della concessione [...]"* e a *"destinare in perpetuo l'area della superficie di mq. 20.871, pari a 0,8 mq/mq della superficie lorda di pavimento, a verde e parcheggio ed a sistemare tale area a proprie cure e spese."*

Si evidenzia che nella convenzione l'area interessata dalla convenzione era erroneamente così indicata: *"in censo del Comune di Vedelago, alla Sezione unica, Foglio 39, M.N. 405, 406, 392, 393, 394, 395, 130,131 341, 257, 132 e 133 della superficie di mq. 34.569."* (vedasi allegato n. 18 – convenzione con allegato 21.07.1989).

3. A suddetta convenzione è seguito un atto di rettifica in data 14.03.1990, Rep. 53.510 Racc. 13.980 del Notaio Dott. Enrico Fumo, registrato a Treviso il 02.04.1990 al n. 1145/pubblici, ivi trascritto il 09.04.1990 ai n.ri R.P. 6813 R.G. 9221, con cui si precisava che *“per errore materiale l’ubicazione di detta area è stata indicata al foglio 39 del Comune di Vedelago, anziché al foglio 38 dello stesso Comune, come è in realtà; - che si rende quindi necessario rettificare detto errore; tutto ciò premesso (omissis) rettifica l’errore incorso nell’atto in premessa citato, dichiarando che l’immobile oggetto della convenzione, in premessa citata, è ubicato al foglio 38 (trentotto) del Comune di Vedelago. Restano fermi tutti gli altri patti, clausole, condizioni stabilite nella convenzione (omissis)”* (vedasi allegato n. 19 – rettifica convenzione 14.03.1990).

4. Atto modificativo ed integrativo alla Convenzione ai sensi e per gli effetti dell’art. 48 bis e delle N.T.A. del P.R.G. (attuazione L.R. 11/1987) in data 24.11.1995, Rep. 73.340 Racc. 21.360 del Notaio Dott. Enrico Fumo di Treviso, registrato a Treviso il 13.12.1995 al n. 5209/pubblici, ivi trascritto il 15.12.1995 ai n.ri R.P. 24617 R.G. 32987, con cui venivano apportate modifiche al testo della convenzione stipulata con il Comune di Vedelago, quali ad esempio: *“All’articolo 6°, la dicitura “mq. 20.871, pari a 0,8 mq./mq. della superficie lorda di pavimento” viene sostituita con “mq. 19.430, pari al 57% della superficie del lotto”.* (vedasi allegato n. 21 – modifica convenzione 24.11.1995).

Vincoli:

1. Atto di costituzione di vincolo permanente di destinazione a parcheggio (Legge 24 marzo 1989 n. 122) in data 06.06.1997, Rep. 77.155 Racc. 23.418 del Notaio Dott. Enrico Fumo di Treviso, registrato a Treviso il 20.06.1997, ivi trascritto il 17.06.1997 ai n.ri R.P. 13485 R.G. 18662, per costituzione di vincolo permanente di destinazione a parcheggio relativo ad immobili siti in Vedelago (TV) ed identificati al Catasto Terreni – foglio 38 – mapp. 453 (ora 130) (vedasi allegato n. 24 – atto vincolo 06.06.1997).

2. Atto d’obbligo in data 27.08.1997, Rep. 77.581 Racc. 23.686 del Notaio Dott. ENRICO FUMO di Treviso, registrato a Treviso (TV) in data 01.09.1997 al n. 3145/Pubblici, atto d’obbligo relativo ad immobili siti in Vedelago (TV) per la realizzazione di aree a parcheggio dell’attuale centro commerciale indicativamente individuato al Catasto Fabbricati – sezione D – foglio 11 – mapp. 130. Copia dell’atto reperita presso il Comune di Vedelago, depositata in data 27.08.1997 prot. 16.747 (vedasi allegato n. 25 – atto d’obbligo 27.08.1997 non trascritto).

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 Contro in data 24.12.2004 ai n.ri R.P. 13258 R.G. 55128, di cui all'atto del Notaio Dott. Santamaria Amato Carlo Rep. 1637/274 del 23.12.2004, per Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di finanziamento gravante su immobili siti in Vedelago (TV), identificati al Catasto Fabbricati – sezione D – foglio 11 – mapp. 130 – sub 6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-17-18-19-20-21-25-26-27-28-32-37-38-39-41-44-47-43-48-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-64-65-66-67-68-69-70; a favore di BANCA INTESA MEDIOCREDITO S.P.A. con sede in Milano (MI), C.F.: 13300400150, per un capitale di € 7.000.000,00, tasso di interesse annuo 3,5%, per un totale € 10.500.000,00, durata 11 anni 9 mesi 7 giorni.
2. Iscrizione Contro in data 22.04.2016 ai n.ri R.P. 2134 R.G. 12567, di cui all'atto del Notaio Dott. Speranza Riccardo Rep. 29704/14956 del 11.04.2016, per Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo gravante su immobili siti in Vedelago (TV), identificati al Catasto Fabbricati – sezione D – foglio 11 – mapp. 130 – sub 6-7-27-28-32-37-38-39-41-43-44-47-48-50-51-57-58-59-60-61-62-64-65-68-69-70-71 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, oltre ad altri immobili; a favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede a Bolzano (BZ), C.F.: 00129730214, per un capitale di € 500.000,00, tasso di interesse annuo 3,5%, per un totale di € 1.000.000,00, durata 10 anni.
3. Iscrizione Contro 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 D) – foglio 11 – mapp. 130 – sub 6-7-27-28-32-37-38-39-41-43-44-47-48-50-51-57-58-59-60-61-62-64-65-68-69-70-71, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, oltre ad altri immobili; a favore di [redacted] per un capitale di € 90.320,71, spese € 2.549,50, per un totale di € 120.000,00.

4. Iscrizione Contro in data 26.10.2016 ai n.ri R.P. 6448 R.G. 35083, di cui all'atto del Tribunale di Reggio nell'Emilia Rep. 2649/2016 del 10.09.2016, per Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo gravante su immobili siti in Vedelago (TV), identificati al Catasto Fabbricati – (sezione D) – foglio 11 – mapp. 130 – sub 6-7-27-28-32-37-38-39-41-43-44-47-48-50-51-57-58-59-60-61-62-64-65-68-69-70-71, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, oltre ad altri immobili; a favore di [REDACTED] per un capitale di € 25.831,06, spese € 774,50, per un totale di € 50.000,00.

5. Iscrizione Contro del 07.12.2016 ai n.ri R.P. 7372 R.G. 40457, di cui all'atto del Tribunale di Reggio nell'Emilia 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 D) – foglio 11 – mapp. 130 – sub 6-7-27-28-32-37-38-39-41-43-44-47-48-50-51-57-58-59-60-61-62-64-65-68-69-70-71, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, oltre ad altri immobili; a favore di [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 a favore e contro in data 27.02.1985 ai n.ri R.P. 3799 R.G. 4468, di cui all'atto del Notaio Dott. Parolin Battista Rep. 64746/15366 del 28.01.1985, registrato a Montebelluna (TV) in data 14.02.1985 al n. 509/1°, per atto di compravendita di immobili siti in Vedelago e identificati al Catasto Terreni – foglio 38 – mapp. 392 (ex 129/b), mapp. 394 (ex 177/b), e costituzione di servitù di passaggio a favore dei fondi di proprietà del venditore (a nord del mapp. 130).

2. Trascrizione a favore e contro in data 10.06.1985 ai n.ri R.P. 9556 R.G. 11550, di cui all'atto del Notaio Dott. Parolin Battista Rep. 67811/15629 del 21.05.1985, registrato a Montebelluna (TV) in data 03.06.1985 al n. 1554/1°, per atto di compravendita di immobili siti in Vedelago e identificati al Catasto Terreni – foglio 38 – mapp. 393 (ex 129/c), mapp. 395 (ex 177/c), mapp. 405 (ex 128/b), mapp. 406 (ex 129/b), e costituzione di servitù di passaggio a favore dei fondi di proprietà del venditore (a nord del mapp. 130).

3. Trascrizione Contro in data 28.07.1989 ai n.ri R.P. 14587 R.G. 19730, di cui all'atto del Notaio Dott. Enrico Fumo Rep. 50829 del 21.07.1989, con il quale si costituiva una Convenzione Edilizia a favore del Comune, inerente ad immobili siti in Vedelago (TV) ed identificati al Catasto Terreni – foglio 39 – mapp. 405-406-392-393-394-395-130-131-341-257-132-133 (ora 130).

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione R.P. n. 6.813, R.G. n. 9.221 del 09.04.1990, rettifica a convenzione edilizia con cui viene modificato il numero del foglio da 39 a 38;
 2. Trascrizione R.P. n. 24.617, R.G. n. 32.987 del 15.12.1995, atto modificativo ed integrativo a convenzione.
 4. Trascrizione Contro in data 20.12.1995 ai n.ri R.P. 25028 R.G. 33501, di cui all'atto del Notaio Dott. Fumo Enrico Rep. 73373 del 28.11.1995, registrato a Treviso (TV) in data 15.12.1995 al n. 4446/Privati, per Costituzione di diritti reali a titolo oneroso a favore di ENEL SPA, relativo ad immobile sito in Vedelago (TV) ed identificato al Catasto Terreni – foglio 38 – mapp. 130.
 5. Trascrizione Contro in data 17.06.1997 ai n.ri R.P. 13485 R.G. 18662, di cui all'atto del Notaio Dott. Fumo Enrico Rep. 77155 del 06.06.1997, per Costituzione di vincolo di destinazione relativo ad immobili siti in Vedelago (TV) ed identificati al Catasto Terreni – foglio 38 – mapp. 453 (ora 130).
- *. Anche se non risulta trascritto si evidenzia che è stato reperito l'Atto del Notaio Dott. FUMO ENRICO Rep. 77581/23686 del 27.08.1997, registrato a Treviso (TV) in data 01.09.1997 al n. 3145/Pubblici, Atto d'obbligo relativo ad immobili siti in Vedelago (TV) per la realizzazione di aree a parcheggio dell'attuale centro commerciale indicativamente individuato al Catasto Fabbricati – sezione D – foglio 11 – mapp. 130. Copia dell'atto reperita presso il Comune di Vedelago, depositata in data 27.08.1997 prot. 16.747.
6. Trascrizione Contro in data 12.01.2017 ai n.ri R.P. 1102 R.G. 1492, UFFICIALI GIUDIZIARI – Treviso – Rep. 13506/2016 del 13/12/2016, Verbale di Pignoramento Immobili siti in Vedelago (TV), identificati al Catasto Fabbricati – sezione D – foglio 11 – mapp. 130 – sub 6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-17-18-19-20-21-25-26-27-28-32-37-38-39-41-43-44-47-48-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-64-65-68-69-70-71, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; a favore di MEDIOCREDITO ITALIANO SPA con sede a Milano (MI), C.F.: 13300400150.
 7. 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.

A parere dello scrivente in fase di vendita sarebbe opportuno considerare la possibilità di cedere il lotto oggetto della presente valutazione unitamente al lotto n. 7, costituito dal terreno edificabile ubicato ad ovest del centro commerciale, ed eventualmente anche unitamente al lotto n. 5, composto dal terreno edificabile ubicato ad est, dirimpetto al centro commerciale. Si ricorda che detti immobili, ricadendo all'interno del parco commerciale, necessitano di una progettazione unitaria, sia a destra che a sinistra della strada di viale Trieste.

Composizione e valore

Trattasi di immobile adibito a centro commerciale, ricadente urbanisticamente in zona D2 "Commerciale", comprendente negozi e relativi servizi e locali accessori, magazzini e depositi, autorimessa, area esterna adibita a parcheggio e area verde.

L'area edificata ha una superficie commerciale di mq 38.933,00, il fabbricato ha invece una superficie commerciale mq 28.467,60.

Gli immobili risultano così identificati:

- Catasto Fabbricati, Comune di Veduggio (TV), sezione D, foglio 11:
 - mapp. 130 – sub 6 – cat. D/1 – rendita € 72,30 – via Trento Trieste – piano T;
 - mapp. 130 – sub 7 – cat. D/1 – rendita € 72,30 – via Trento Trieste – piano T;
 - mapp. 130 – sub 27 – cat. D/8 – rendita € 17.407,18 – via Trento Trieste n. 34 – piano S1;
 - mapp. 130 – sub 28 – cat. D/8 – rendita € 5.502,85 – via Trento Trieste n. 34 – piano T;
 - mapp. 130 – sub 32 – cat. C/1 – cl. 3 – cons. mq 543 – sup. catastale tot. mq 566 – rendita € 6.618,29 – via Trento Trieste n. 34 – piano T;
 - mapp. 130 – sub 37 – cat. C/1 – cl. 3 – cons. mq 312 – sup. catastale tot. mq 315 – rendita € 3.802,77 – via Trento Trieste n. 34 – piano T;
 - mapp. 130 – sub 38 – cat. C/1 – cl. 3 – cons. mq 108 – sup. catastale tot. mq 112 – rendita € 1.316,35 – via Trento Trieste n. 34 – piano T;

- mapp. 130 – sub 39 – cat. D/8 – rendita € 44.149,32 – via Trento Trieste n. 34 – piano T;
- mapp. 130 – sub 41 – cat. C/2 – cl. 2 – cons. mq 128 – sup. catastale tot. mq 138 – rendita € 204,93 – via Trento Trieste n. 34 – piano S1;
- mapp. 130 – sub 43 – cat. C/2 – cl. 2 – cons. mq 175 – sup. catastale tot. mq 180 – rendita € 280,18 – via Trento Trieste n. 34 – piano S1;
- mapp. 130 – sub 44 – cat. C/2 – cl. 2 – cons. mq 175 – sup. catastale tot. mq 179 – rendita € 280,18 – via Trento Trieste n. 34 – piano S1;
- mapp. 130 – sub 47 – cat. C/2 – cl. 2 – cons. mq 136 – sup. catastale tot. mq 146 – rendita € 217,74 – via Trento Trieste n. 34 – piano S1;
- mapp. 130 – sub 48 – cat. C/2 – cl. 2 – cons. mq 50 – sup. catastale tot. mq 56 – rendita € 80,05 – via Trento Trieste n. 34 – piano S1;
- mapp. 130 – sub 50 – cat. C/3 – cl. 2 – cons. mq 75 – sup. catastale tot. mq 82 – rendita € 120,08 – via Trento Trieste – piano T;
- mapp. 130 – sub 51 – cat. C/3 – cl. 2 – cons. mq 52 – sup. catastale tot. mq 58 – rendita € 83,25 – via Trento Trieste – piano T;
- mapp. 130 – sub 57 – cat. D/8 – rendita € 20.503,34 – via Trento Trieste n. 34 – piano S1;
- mapp. 130 – sub 58 – cat. D/1 – rendita € 12.420,79 – via Trento Trieste n. 34 – piano S1;
- mapp. 130 – sub 59 – cat. C/2 – cl. 2 – cons. mq 238 – sup. catastale tot. mq 251 – rendita € 381,04 – via Trento Trieste n. 34 – piano S1;
- mapp. 130 – sub 60 – cat. C/2 – cl. 2 – cons. mq 233 – sup. catastale tot. mq 246 – rendita € 373,04 – via Trento Trieste n. 34 – piano S1;
- mapp. 130 – sub 61 – cat. C/2 – cl. 2 – cons. mq 66 – sup. catastale tot. mq 71 – rendita € 105,67 – via Trento Trieste n. 34 – piano S1;
- mapp. 130 – sub 62 – cat. C/2 – cl. 2 – cons. mq 36 – sup. catastale tot. mq 39 – rendita € 57,64 – via Trento Trieste n. 34 – piano S1;
- mapp. 130 – sub 64 – cat. D/8 – rendita € 10.438,00 – via Trento Trieste n. 34 – piano T;
- mapp. 130 – sub 65 – cat. C/1 – cl. 3 – cons. mq 497 – sup. catastale tot. mq 510 – rendita € 6.057,62 – via Trento Trieste n. 34 – piano T;
- mapp. 130 – sub 68 – cat. D/8 – rendita € 11.940,00 – viale Trieste n. 34 – piano T;
- mapp. 130 – sub 69 – cat. C/2 – cl. 2 – cons. mq 78 – sup. catastale tot. mq 81 – rendita € 124,88 – via Trento Trieste n. 34 – piano S1;
- mapp. 130 – sub 70 – cat. C/2 – cl. 2 – cons. mq 256 – sup. catastale tot. mq 264 – rendita € 409,86 – via Trento Trieste n. 34 – piano S1;

- mapp. 130 – sub 71 – cat. D/8 – rendita € 7.776,00 – viale Trieste n. 34 – piano T.

(Proprietà per 1/1)

Il valore di mercato è stato valutato pari ad € 7.300.000,00 (diconsi euro settemilionitrecentomila/00).

Il valore di vendita forzata è stato valutato pari ad € 3.650.000,00 (diconsi euro tremilioniseicentocinquantamila/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.

Non sono state effettuate particolari verifiche e controlli sugli impianti con eventuali attestazioni di conformità degli stessi, nonché la presenza o meno del Certificato di Prevenzione Incendi. Inoltre, si precisa che, in base a quanto disciplinato dal D.Lgs. 81/2008, in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, è prescritto al datore di lavoro l'obbligo di valutare tutti i rischi presenti e mettere a disposizione dei lavoratori edifici idonei.

In particolare, oltre alle certificazioni degli impianti di riscaldamento e condizionamento, si evidenzia la mancanza della verifica periodica degli apparecchi di sollevamento, quali montacarichi e ascensori, e degli impianti e attrezzature antincendio.

Vista la mancanza di dette certificazioni e verifiche previste dalle normative vigenti, considerate anche le norme di sicurezza nei luoghi di lavoro, prima di locare le unità immobiliari facenti parte del compendio si ritiene necessario adeguare le stesse per garantirne la sicurezza durante il normale utilizzo.

Prima di effettuare il trasferimento dei beni a terzi, non essendo stati forniti o reperiti gli Attestati di Prestazione Energetica, sarà necessario predisporre e redigere gli stessi ai sensi di legge.

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	sovrapposizione di mappa catastale e 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 16.10.1978;
Allegato n° 12	atto di provenienza 11.01.1979;
Allegato n° 13	atto di provenienza 12.01.1981;
Allegato n° 14	atto di provenienza 28.01.1985;
Allegato n° 15	convenzione 16.05.1985;
Allegato n° 16	atto di provenienza 21.05.1985;
Allegato n° 17	atto di vendita e costituzione servitù 09.06.1987;
Allegato n° 18	convenzione con allegato 21.07.1989;
Allegato n° 19	rettifica convenzione 14.03.1990;
Allegato n° 20	atto di provenienza 16.10.1990;
Allegato n° 21	modifica convenzione 24.11.1995;

- Allegato n° 72** **SUAP segnalazione certificata inizio attività e fine lavori anno 2014;**
- Allegato n° 73** **SUAP comunicazione inizio attività e fine lavori anno 2014;**
- Allegato n° 74** **planimetria suddivisione corpi di fabbrica;**
- Allegato n° 75** **elaborato grafico con superfici di vendita piano terra;**
- Allegato n° 76** **elaborato grafico con superfici di vendita piano seminterrato;**
- Allegato n° 77** **comunicazione accesso atti ufficio tecnico di Vedelago.**

Marostica, li 14 agosto 2017

Geom. Gaetano Bortolomiol