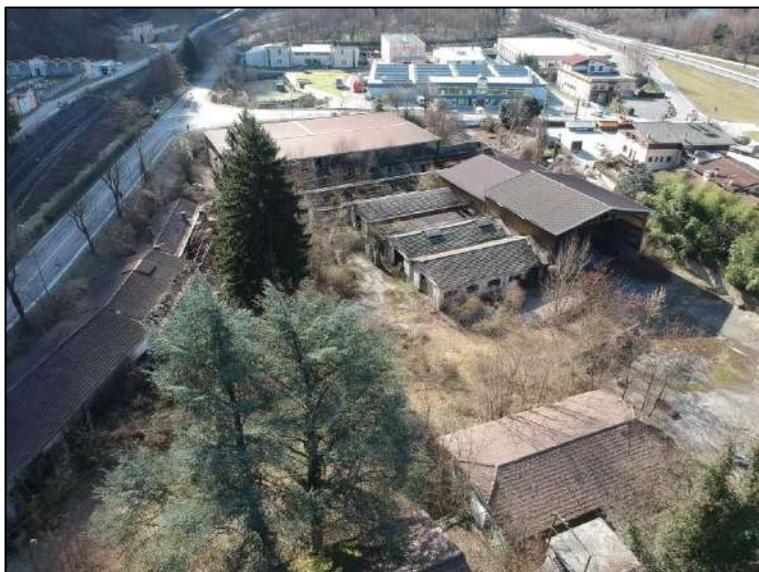


**TRIBUNALE DI VICENZA**  
(ex TRIBUNALE DI BASSANO DEL GRAPPA)

**Procedura di concordato preventivo con cessione di beni N. 71/09 Cron.**



**Giudice: Dott.ssa Paola Cazzola**

**Liquidatore: Dott. Roberto Sanmartin**

**PERIZIA DI STIMA - **AGGIORNAMENTO****

**del 24.07.2023**

**LOTTO UNICO**

**Beni in Comune di Valbrenta (ex Comune di Cison del Grappa)**

**Complesso di fabbricati ad uso artigianale/industriale in stato di abbandono**

*L'Esperto incaricato: Geometra MICHELE MULTINEDDU  
iscritto all'Albo Geometri della provincia di Vicenza al N. 1908  
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza (ex Bassano Del Grappa) al N. 78  
certificazione REV n. REV-IT/CNGeGL/2023/12  
CF: MLTMHL68D02A703M  
con studio in Bassano del Grappa (VI) Via Friuli, 6  
telefono: 0424502212 - fax: 0424502212  
email: studio.multineddu@alice.it  
email (pec): michele.multineddu@geopec.it*

giudice: Dott.ssa Paola Cazzola  
esperto incaricato: geom. Michele Multineddu

**SCHEDA SINTETICA**

**E INDICE**

**Procedura di concordato preventivo con cessione di beni N. 71/09 Cron.**

**“UNIMETAL S.P.A. IN LIQUIDAZIONE”**

**LOTTO UNICO**

**Diritto pignorato** (pag. 5): piena proprietà 1/1

**Tipologia bene** (pag. 5-12): Complesso di fabbricati ad uso artigianale/industriale in stato di abbandono, disposti su unico piano fuori terra

**Ubicazione** (pag. 12): Comune di Valbrenta (VI) Via Giarre di Sicilia n. 1

**Dati Catastali attuali** (pag. 23): Comune di Valbrenta Foglio 10 Catasto Fabbricati  
. mappale 1361 sub. 3 categoria D/1, rendita €. 8.840,00  
. mappale 1361 sub. 4 categoria F/2, rendita €. /  
. mappale 1361 sub. 5 bene comune non censibile ai sub. 3-4  
Comune di Valbrenta Foglio 10 Catasto Terreni  
. mappale 866 qualità Incolto Ster., sup. are 03.57, rendita €. /

**Metri quadri** (pag. 12): - mappale 1361: Sup. catastale = mq. 11.743  
- mappale 866: Sup. catastale = mq. 357

**Stato** (pag. 12): in stato di degrado ed abbandono

**Situazione urbanistico/edilizia** (pag. 25): la valutazione prevede la completa demolizione dei fabbricati ivi insistenti.

**Situazione catastale** (pag. 23): nessuna difformità riscontrata  
(eccetto quanto riportato nelle “problematiche particolari”).

**Valore di stima (di mercato)** (pag. 30): € 433.000,00

**Valore di vendita forzata proposto** (pag. 31): € 368.000,00 (€ 433.000,00 - riduzione 15%)

**Vendibilità/appetibilità** (pag. 31): sufficiente

**Occupazione** (pag. 32): l'immobile risulta libero da persone, con materiale all'interno.

**APE** (pag. 22): sono stati predisposti n. 3 Attestati di Prestazione Energetica – immobili in cat. F.

**Problemi particolari** (pag. 24):

- nel lato Nord/Est del lotto è presente un fabbricato a destinazione residenziale, non accatastato e non inserito in mappa catastale, che insiste in parte anche all'interno del mappale 1361;
- si riscontra che una porzione dell'area scoperta del complesso, nell'estremo lato Sud, insiste all'esterno della proprietà (in area destinata a sede stradale).

\* \* \*

## SOMMARIO

SCHEDA SINTETICA E INDICE .....	2
PREMESSA SUL PRESENTE AGGIORNAMENTO .....	4
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI E DESCRIZIONE .....	5
- DIRITTO .....	5
- CONFINI .....	6
- MAPPA CATASTALE .....	7
- ORTOFOTO .....	8
- PLANIMETRIA GENERALE DEL COMPLESSO .....	9
- ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE .....	10
- PLANIMETRIA CATASTALE MAPPALE 1361 SUB. 3 .....	11
- UBICAZIONE E DESCRIZIONE BENI .....	12
- RISPONDEZZA IMPIANTI .....	22
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA .....	22
STORIA CATASTALE .....	23
REGOLARITA' URBANISTICA .....	25
VALORE E VENDIBILITA' .....	28
- GIUDIZIO DI VENDIBILITA' .....	31
- FORME DI PUBBLICITA' .....	31
STATO DI POSSESSO .....	32
- POSSESSO .....	32
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....	33
SUDDIVISIONE IN PIU' LOTTI E COMODA DIVISIBILITA' .....	35

\* \* \*

## **PREMESSA SUL PRESENTE AGGIORNAMENTO**

Nel mese di febbraio 2015 il Liquidatore della procedura dott. Roberto Sanmartin incaricava il sottoscritto esperto, Geometra Michele Multineddu, **ad eseguire un aggiornamento a data attuale della perizia di stima già effettuata in data 29.06.2009 dal precedente stimatore geom. Simone Bucco**, relativa ai beni immobili oggetto della procedura di Concordato Preventivo.

In particolare l'incarico riguardava, oltre all'aggiornamento all'attualità del valore di stima attribuito nell'anno 2009, all'aggiornamento catastale dei beni ed alla redazione degli Attestati di Prestazione Energetica degli immobili (A.P.E.), operazioni necessarie per poter mettere in vendita i beni.

In particolare, l'aggiornamento catastale si è reso necessario in quanto, come anche precisato dal precedente stimatore geom. Simone Bucco, *“l'intero compendio così come si presenta allo stato attuale differisce da quanto riportato nelle mappe e nelle schede catastali; vi è altresì un fabbricato a destinazione d'uso residenziale non riportato nella mappa catastale ...”*.

Per eseguire quindi gli aggiornamenti richiesti sono stati effettuati vari sopralluoghi e complesse operazioni, tra le quali:

- il rilievo topografico dell'intero complesso edilizio;
- la redazione del Tipo Mappale di aggiornamento catastale (approvato dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Catasto Terreni - in data 31.03.2017);
- la redazione di nuove planimetrie catastali, con l'attribuzione di una porzione di beni in categoria F/2 - edifici collabenti (approvate dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Catasto Fabbricati - in data 04.03.2022);
- la redazione di n. 3 Attestati di Prestazione Energetica da parte di collaboratore ausiliario (Arch. Dario D'Oria).

Come anticipato, questa relazione aggiorna quindi quanto già correttamente relazionato dal precedente stimatore geom. Simone Bucco, e più precisamente sono stati aggiornati solamente i dati modificati nel corso degli anni rispetto la precedente perizia, quali:

- identificativi catastali, variati a seguito delle necessarie modifiche eseguite;
- classificazione energetica dei beni;
- classificazione urbanistica, variata a seguito dell'adozione da parte del Comune di Valbrenta di nuovo Piano degli Interventi;
- trascrizioni ed iscrizioni gravanti sui beni;
- aggiornamento del valore di mercato dei beni a data attuale.

Riguardo invece gli altri dati degli immobili (ubicazione, descrizione dei beni, licenze edilizie), sono stati in parte utilizzati quelli contenuti nella perizia del 29.06.2009, e per quanto non riportato, si rimanda alla precedente relazione peritale.

\* \* \*

**LOTTO UNICO**  
**BENI IN COMUNE DI VALBRENTA (ex CISMON DEL GRAPPA)**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI**

**Diritto:**

**A. piena Proprietà per la quota di 1/1 (OMISSIS) di PORZIONE DI COMPLESSO EDILIZIO DISTRIBUITO IN PIU' FABBRICATI AD USO ARTIGIANALE/INDUSTRIALE**, ubicata in Comune di Valbrenta (ex Comune di Cison del Grappa) in Via Giarre di Sicilia n. 1, disposta su unico piano Terra.

Identificazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (*si veda allegato 4*):

- Comune di Valbrenta (Sezione Cison del Grappa) **Foglio 10 mappale 1361 sub. 3** (Catasto Fabbricati), categoria D/1, rendita 8.840,00 Euro, indirizzo catastale: Via Giarre di Sicilia n. /, piano: T, il tutto intestato a UNIMETAL SPA con sede a Rosà, con diritti ed oneri reali quali "Proprietà per 100/100".

**B. piena Proprietà per la quota di 1/1 (OMISSI) di PORZIONE DI COMPLESSO EDILIZIO DISTRIBUITO IN PIU' FABBRICATI AD USO ARTIGIANALE/INDUSTRIALE**, unita di fatto alla porzione di cui al punto A, ubicata in Comune di Valbrenta (ex Comune di Cison del Grappa) in Via Giarre di Sicilia n. 1, disposta su unico piano Terra.

Identificazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (*si veda allegato 4*):

- Comune di Valbrenta (Sezione Cison del Grappa) **Foglio 10 mappale 1361 sub. 4** (Catasto Fabbricati), categoria F/2 (unità collabente), rendita / Euro, indirizzo catastale: Via Giarre di Sicilia n. /, piano: T, il tutto intestato a UNIMETAL SPA con sede a Rosà, con diritti ed oneri reali quali "Proprietà per 100/100".

**N.B.:** le unità mappale 1361 sub. 3 e sub. 4 hanno diritto al bene comune non censibile **mappale 1361 sub. 5** (area di corte).

**C. piena Proprietà per la quota di 1/1 (OMISSIS) di TERRENO ESTERNO ALLA RECINZIONE DEL COMPLESSO**, ubicato in Comune di Valbrenta (ex Comune di Cison del Grappa) in Via Roma.

Identificazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (*si veda allegato 4*):

- Comune di Valbrenta (Sezione Cison del Grappa) **Foglio 10 mappale 866** (Catasto Terreni), qualità: Incolto Ster., cl. /, superficie are 03.57, R.D. / Euro, R.A. / Euro, il tutto intestato a UNIMETAL SPA con sede a Rosà, con diritti ed oneri reali quali "Proprietà per 1/1".

**I confini:**

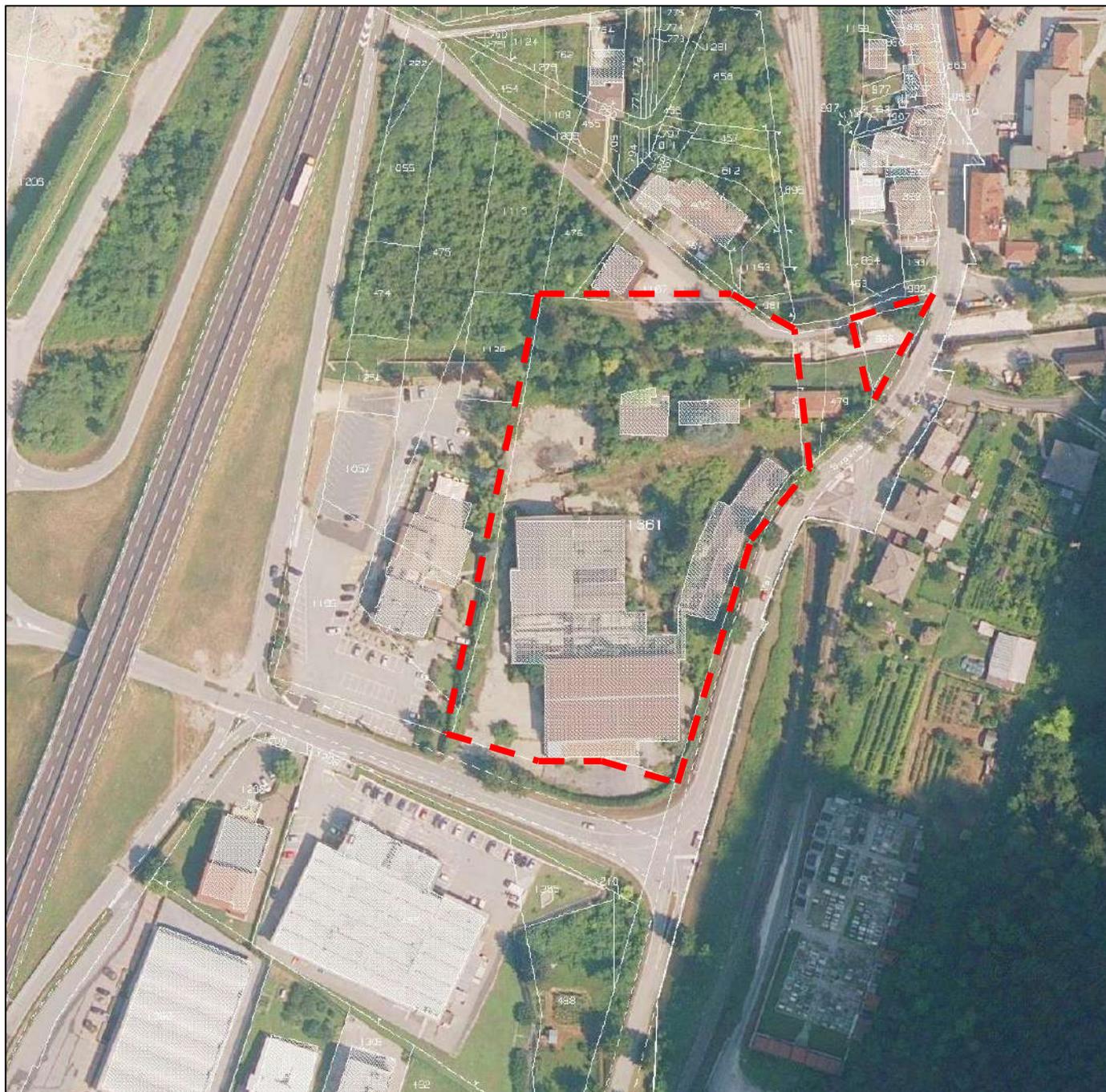
- dell'intera particella identificata in Comune di Valbrenta Fg. 10 mappale 1361 sono: lato Nord con mappali 476 e 1167 e con strada Via Friola, lato Est con mappale 479 e con strada Via Roma, lato Sud con strada Via Giarre di Sicilia, lato Ovest con mappali 1126, 1334, 712 e 1195.
- dell'intera particella identificata in Comune di Valbrenta Fg. 10 mappale 866 sono: lato Nord con strada Via Friola, lato Est e lato Sud con strada Via Roma, lato Ovest con mappale 479.

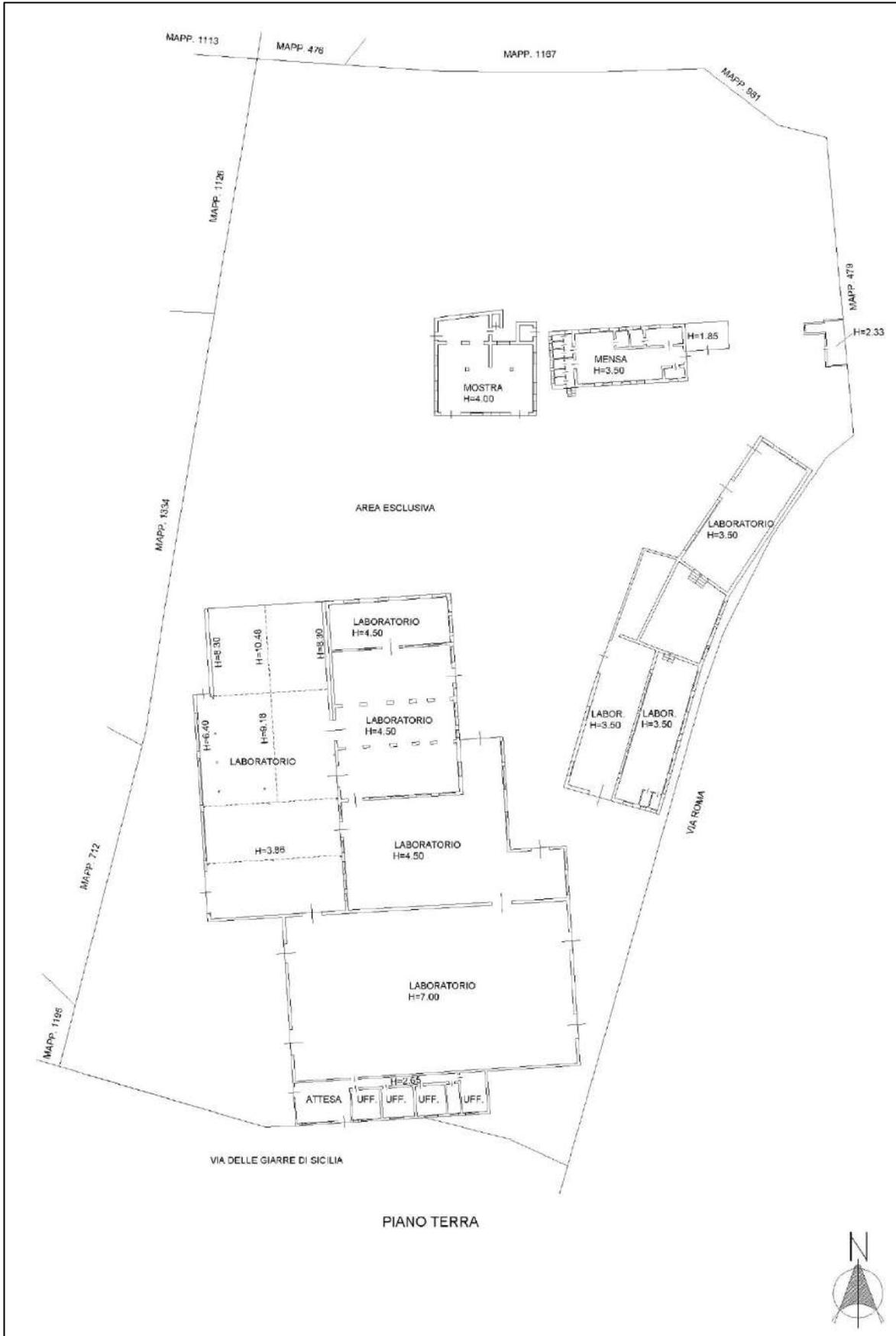
Viste le caratteristiche del mercato locale, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, il sottoscritto esperto ritiene che il bene, per una maggiore possibilità di vendita, debba essere considerato come **LOTTO UNICO**.

\* \* \*



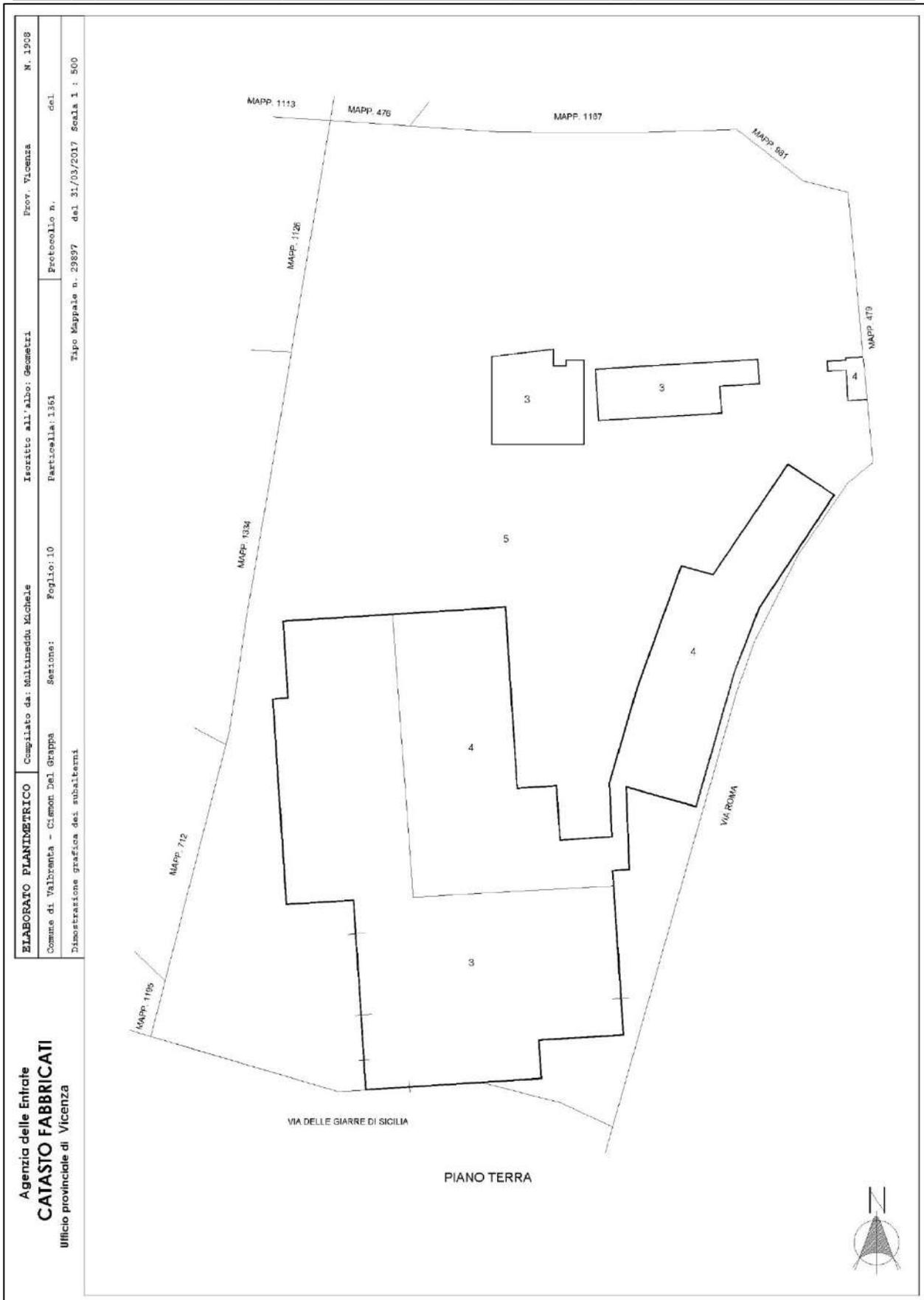
**Per l'esatta individuazione dei beni**  
**SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO CON MAPPA CATASTALE**  
**Comune di Valbrenta**





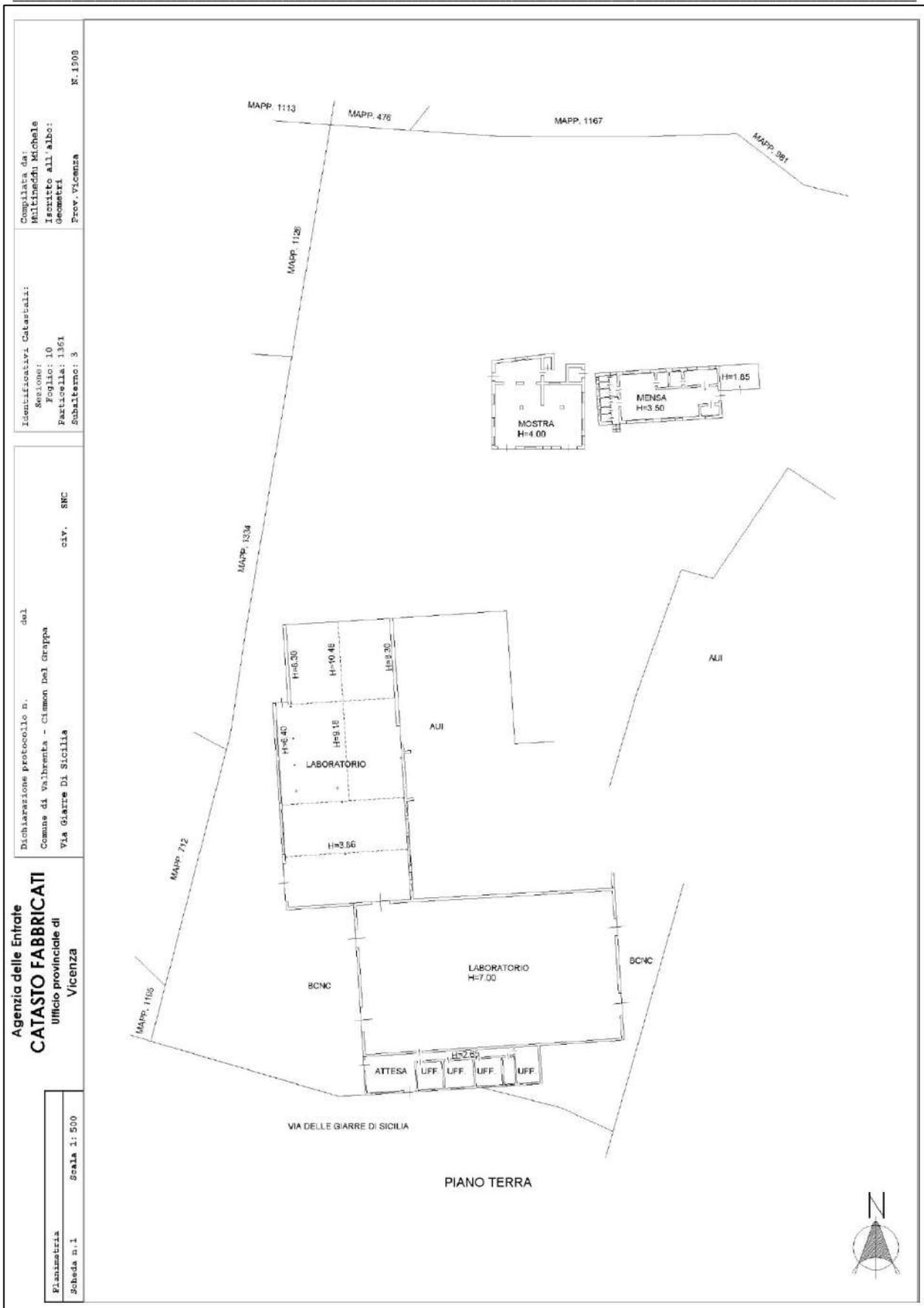
**PLANIMETRIA GENERALE DEL COMPLESSO**

giudice: Dott.ssa Paola Cazzola  
esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



**ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE**

giudice: Dott.ssa Paola Cazzola  
esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



**PLANIMETRIA CATASTALE mappale 1361 sub. 3**

giudice: Dott.ssa Paola Cazzola  
esperto incaricato: geom. Michele Multineddu

**Beni, ubicazione e descrizione:**

**N.B.: di seguito si riporta la descrizione dei beni effettuata dallo stimatore geom. Simone Bucco nella precedente perizia, aggiornata con le diversità riscontrate negli attuali sopralluoghi.**

Gli immobili della presente relazione sono situati nel Comune di Valbrenta (ex Comune di Cismon del Grappa), in via Giarre di Sicilia n. 1.

Trattasi di un insieme di fabbricati a destinazione d'uso artigianale/industriale utilizzati in passato dalla Società OMISSIS come sede della propria attività di produzione e commercializzazione di prodotti metallurgici ed affini.

Il compendio si trova in vicinanza alla Strada Statale Valsugana: all'uscita di Cismon del Grappa si svolta a destra ed a pochi metri sulla sinistra vi è l'ingresso al Complesso.

Non si conosce l'epoca di costruzione dei fabbricati, ma si precisa che prima del 1976 non sono state trovate pratiche edilizie inerenti il compendio immobiliare, e che nella pratica di quel periodo risulta che gli stabili erano già per la maggior parte realizzati. Si presume quindi, che il Complesso sia stato costruito in data anteriore al 1967, quando ancora non era necessaria la richiesta di autorizzazione / concessione edilizia.

Il lotto oggetto di valutazione ha una superficie catastale complessiva di mq. 12.100 (il mappale 1361 di mq. 11.743 ed il mappale 866 di mq. 357).

E' per la maggior parte ben definito e delimitato da recinzioni, eccetto l'area a Nord dei fabbricati. Lungo il confine Sud e per la maggior parte del confine Est, la delimitazione avviene con uno zoccolo in cls con sovrastanti paline in ferro e rete metallica plastificata; la porzione rimanente del confine Est è delimitata da recinzione costituita da ringhiera in ferro. Ad Ovest invece, è presente un muro in cemento armato. Lungo i confini Sud, Est e parte del confine Ovest vi è una siepe.

Si precisa che ci sono due accessi carrai, uno sul lato Sud ed uno sul lato Est; entrambi sono delimitati da una cancello in ferro ad apertura manuale.

L'area scoperta di pertinenza è quasi completamente pavimentata in calcestruzzo, eccetto l'area a Nord lasciata a verde ed alcune porzioni di corte tra i fabbricati lasciate sterrate. Nelle porzioni di area sterrata sono presenti alcuni abeti.

Le porzioni scoperte attualmente risultano incolte e lasciate in abbandono.

I fabbricati, non più utilizzati da anni, risultano in condizioni di degrado ed in cattivo stato di manutenzione.

Più precisamente vi sono parecchi laboratori e porzioni di edificio prive di copertura, in quanto a seguito di Ordinanza da parte del Comune sono state eliminate le relative coperture in Eternit (si veda quanto relazionato a pag. 2-3 della precedente perizia). La Società ha quindi provveduto allo smaltimento di parte delle coperture esistenti, ma non alla realizzazione di quelle nuove (N.B.: le porzioni di fabbricati senza coperture sono state attualmente censite in Catasto con il mappale 1361 sub 4, e con categoria F/2 – unità collabenti).

Gli edifici, sviluppati tutti su un solo piano fuori terra, hanno tipologie differenti: le pareti sono costituite in parte in cemento armato gettato in sito ed in parte in blocchi di cemento; solo una porzione di un capannone, ristrutturata negli ultimi anni, presenta pareti e copertura in pannelli sandwich posti in opera su struttura metallica.

Le porzioni di fabbricato realizzate con blocchi di cemento sono intonacate e tinteggiate. A tal riguardo si precisa che, dato il tipo di lavorazioni che venivano realizzate all'interno dei locali, le murature sono quasi completamente annerite, soprattutto in alcune porzioni dei laboratori.

Le strutture di copertura sono anch'esse variabili: la porzione di immobile che si estende lungo il confine Est ed un fabbricato sul lato Nord hanno struttura in legno con soprastanti tavelle e tegole; la zona uffici ha solaio in laterocemento intonacato e la copertura è costituita da pannelli sandwich grecati; parte dei laboratori presentano solaio in travi di cemento e tavelle sempre con copertura in tegole; le rimanenti porzioni di edificio sono invece realizzate con struttura di copertura in acciaio/ferro e/o sono corredati da pannelli sandwich o da onduline in PVC o prive di copertura.

Le pavimentazioni nelle porzioni di edificio adibite a laboratori sono realizzate in calcestruzzo lisciato o grezzo, mentre negli uffici sono in piastrelle di ceramica.

I serramenti, ove presenti, sono in acciaio/alluminio con vetri monostrato.

Per quel che riguarda gli impianti, il compendio è allacciato all'energia elettrica, all'acquedotto ed alla linea telefonica, la fognatura è invece autonoma.

Nei capannoni non è presente riscaldamento.

Inoltre nella zona dell'ingresso carraio è presente anche una pesa a ponte.

L'area oggetto di stima è altresì interessata dal passaggio di una linea elettrica di media tensione con un traliccio posto all'interno della proprietà lungo il confine Ovest, ed uno sull'area a Nord dietro ai fabbricati esistenti.

Inoltre si ritiene utile specificare che all'interno della recinzione del lato Sud sono ricomprese porzioni di area demaniale; allo stesso modo l'area a Nord dei fabbricati si estende oltre la roggia e quest'area è lasciata a verde e priva di recinzione.

Per quel che riguarda il terreno identificato con il mappale 866, si specifica che trattasi di un'area esterna alla recinzione, ubicata ad Est del compendio immobiliare sopra descritto, e comprendente una porzione della roggia che scorre lungo il lato Nord del compendio immobiliare stesso.

Il terreno è lasciato incolto a verde.

\* \* \*



Complesso visto dall'alto – porzione Sud



Complesso visto dall'alto – porzione Sud





Complesso visto dall'alto – porzione Nord



Complesso visto dall'alto – porzione Nord





Complesso visto dall'alto – porzione Est



Complesso visto dalla corte di pertinenza – stato attuale degli immobili



Complesso visto dalla corte di pertinenza – stato attuale degli immobili



Complesso visto dalla corte di pertinenza – stato attuale degli immobili



Complesso visto dalla corte di pertinenza – stato attuale degli immobili



Complesso visto dalla corte di pertinenza – stato attuale degli immobili



Complesso visto dalla corte di pertinenza – stato attuale degli immobili



Complesso visto dalla corte di pertinenza – stato attuale degli immobili



Interni del Complesso



Interni del Complesso



Interni del Complesso



Interni del Complesso



Interni del Complesso



Interni del Complesso



Interni del Complesso



Interni del Complesso – porzione priva di copertura



**Rispondenza degli impianti alla vigente normativa**

Per quanto riguarda la rispondenza degli impianti alla vigente normativa, come già relazionato nella precedente descrizione, risultano obsoleti e completamente da sostituire.

**Necessità di interventi manutentivi urgenti**

Vista la situazione dei beni e considerato che le porzioni con tetto in Eternit sono state già eliminate e smaltite, non è prevista alcuna manutenzione “urgente”.

**Certificazione energetica:**

È stata verificata l'assenza dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) pertanto, attraverso la collaborazione con un ausiliario, si è proceduto alla sua redazione.

In particolare **sono stati redatti n. 3 attestati**, tutti riguardanti le unità mappale 1361 sub. 3 (laboratori, fabbricato ex mostra e fabbricato ex mensa), e tutti definiti **di Classe Energetica F**.

Invece l'unità mappale 1361 sub. 4, essendo di categoria F/2 (edifici collabenti) e priva di copertura e di qualsiasi impianto, non necessita dell'attestato A.P.E.

*(Si veda gli Attestati in allegato 7).*

\* \* \*

## **STORIA CATASTALE**

### **Dati catastali attuali:**

I beni oggetto di procedura, così come riportato presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio, sono identificati con (*si veda allegato 4*):

- Comune di Valbrenta (Sezione Cismon del Grappa) **Foglio 10 mappale 1361 sub. 3** (Catasto Fabbricati), categoria D/1, rendita 8.840,00 Euro, indirizzo catastale: Via Giarre di Sicilia n. /, piano: T, il tutto intestato a OMISSIS con sede a OMISSIS, con diritti ed oneri reali quali “Proprietà per 100/100”.
- Comune di Valbrenta (Sezione Cismon del Grappa) **Foglio 10 mappale 1361 sub. 4** (Catasto Fabbricati), categoria F/2 (unità collabente), rendita / Euro, indirizzo catastale: Via Giarre di Sicilia n. /, piano: T, il tutto intestato a OMISSIS con sede a OMISSIS, con diritti ed oneri reali quali “Proprietà per 100/100”.
- Comune di Valbrenta (Sezione Cismon del Grappa) **Foglio 10 mappale 866** (Catasto Terreni), qualità: Incolto Ster., cl. /, superficie are 03.57, R.D. / Euro, R.A. / Euro, il tutto intestato a OMISSIS con sede a OMISSIS, con diritti ed oneri reali quali “Proprietà per 1/1”.

**N.B.:** le unità mappale 1361 sub. 3 e sub. 4 hanno diritto al bene comune non censibile **mappale 1361 sub. 5** (area di corte).

### **Variazioni storiche catastali:**

I beni hanno subito le seguenti variazioni catastali negli ultimi venti anni:

#### **mappale 1361 Catasto Terreni:**

- all’impianto meccanografico catastale del 31.01.1972, il terreno dove insiste l’attuale mappale 1361 era identificato in Comune di Cismon del Grappa al Foglio 10 con la particella 478 di are 65.84, con qualità Prato classe 3;
- con Tipi Mappali n. 71868 del 1981 e n. 23842 del 1988 (in atti dal 25.02.2004), il mappale 478 veniva fuso assieme ai mappali 477, 486, 708, 817, 870, 1259, 1260 e 1261, diventando di complessivi ha 1.17.43 e passando al Catasto Fabbricati come Ente Urbano;
- con variazione d’ufficio per bonifica di identificativo catastale n. 15200 del 05.11.2013, veniva soppresso il mappale 478 e costituito il mappale 1361 – Ente Urbano di ha 1.17.43;
- con Tipo Mappale n. 29897 del 31.03.2017, veniva aggiornata e corretta la posizione dei fabbricati presenti nel lotto;
- con variazione territoriale del 30.01.2019, il bene veniva trasferito dal Comune di Cismon del Grappa al Comune di Valbrenta.

#### **mappale 1361 Catasto Fabbricati:**

- inizialmente i beni al Catasto Fabbricati erano identificati in Comune di Cismon del Grappa con i mappali 477, 478, 479 sub. 1, 479 sub. 2 e 708;

- con denuncia di variazione per ampliamento n. 5658 del 13.04.1988 (in atti dal 25.08.1999), le precedenti unità venivano soppresse e diventavano mappale 477 sub. 1 (cat. D/7) e mappale 477 sub. 2 (cat. D/1);
- con variazione d'ufficio per bonifica di identificativo catastale n. 115571 del 05.11.2013, venivano soppresse le unità mappale 477 sub. 1 e sub. 2, e diventavano mappale 1361 sub. 1 (cat. D/7) e mappale 1361 sub. 2 (cat. D/1);
- con variazione territoriale del 30.01.2019, le unità venivano trasferite dal Comune di Cison del Grappa al Comune di Valbrenta;
- con denuncia di variazione per divisione-ampliamento-demolizione parziale n. 23414 del 04.03.2022, le unità mappale 1361 sub. 1 e sub. 2 venivano soppresse, e diventavano mappale 1361 sub. 3 (cat. D/1), mappale 1361 sub. 4 (cat. F/2) e mappale 1361 sub. 5 (bene comune non censibile), con gli attuali identificativi catastali.

mappale 866 Catasto Terreni:

- all'impianto meccanografico catastale del 31.01.1972, il terreno era identificato in Comune di Cison del Grappa al Foglio 10 con la particella 866 di are 3.57, con qualità Incolto Ster;
- con variazione territoriale del 30.01.2019, il bene veniva trasferito dal Comune di Cison del Grappa al Comune di Valbrenta, con gli stessi ed attuali identificativi catastali.

**Giudizio di regolarità/Docfa:**

Avendo effettuato l'aggiornamento catastale delle unità come descritto in premessa (denuncia di variazione per divisione-ampliamento-demolizione parziale n. 23414 del 04.03.2022), non sono più presenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali.

Sono però rimaste le seguenti anomalie:

- nel lato Nord/Est del lotto è presente un fabbricato a destinazione residenziale, non accatastato e non inserito in mappa catastale, che insiste sul confinante mappale 479 ma in parte anche all'interno del mappale 1361 (ed infatti la porzione insistente all'interno del lotto è stata inserita nell'unità mappale 1361 sub. 4). Tale situazione era stata segnalata anche nella perizia del precedente stimatore geom. Simone Bucco;
- dalla sovrapposizione tra la mappa catastale e la foto aerea dei luoghi, si riscontra che una porzione dell'area scoperta del Complesso, nell'estremo lato Sud, insiste all'esterno della proprietà, in area destinata a sede stradale (*si veda mappa catastale e sovrapposizione ortofoto a pag. 7-8 ed in allegati 1-2*).

\* \* \*

## **REGOLARITA' URBANISTICA**

**N.B.: di seguito si riporta la descrizione effettuata dallo stimatore geom. Simone Bucco nella precedente perizia, riguardo le pratiche edilizie reperite nell'accesso agli atti del Comune di Cismon del Grappa:**

- Licenza Edilizia n. 9 del 09.03.1976 per "costruire un capannone". Il progetto prevedeva la realizzazione di una porzione di capannone a Sud di quello già esistente. In questa pratica (la più vecchia recuperata) erano già rappresentati la maggior parte dei fabbricati attualmente esistenti;
- Concessione Edilizia n. 34 del 31/08/1981 per "la realizzazione di un ampliamento ad uso uffici";
- Concessione Edilizia n. 41 del 15/10/1981 per "la ristrutturazione ed ampliamento degli opifici TEV";
- Concessione Edilizia n. 6 del 23/05/1989 per "la sopraelevazione e la ristrutturazione di un capannone artigianale";
- Denuncia di inizio attività prot. n. 2719/ 10 del 23/08/1996 per "la pavimentazione di un piazzale";
- Denuncia inizio attività prot. 400/6 del 10/02/2009 per "sostituzione copertura in fibrocemento con amianto".

Per la verifica della corrispondenza urbanistica si è tenuto in considerazione l'elaborato grafico di cui alla pratica edilizia del 1989, unico elaborato che riporta integralmente i fabbricati insistenti all'interno del lotto.

Rispetto a detto elaborato si evidenzia che:

- non esiste più la tettoia posta in aderenza al fabbricato "mostra" che si estendeva fino a ridosso del confine ovest;
- non esiste più la tettoia posta sul lato Ovest del piazzale in proprietà;
- è presente un fabbricato a destinazione d'uso residenziale posto in vicinanza al "servizio mensa". In riferimento a questo fabbricato si precisa che non è riportato in alcuna pratica edilizia ma che a vista sembra sia di vecchia costruzione (vedasi allegato n° 1, foro n° 18 della precedente perizia del 29.06.2009);
- è presente una tettoia di collegamento tra il fabbricato "mostra" ed il "servizio mensa";
- è presente una nuova porzione di immobile sull'angolo Nord-Ovest.

**Per quanto sopra detto il C.T.U. (geom. Simone Bucco) afferma che la conformità urbanistica non è chiara e che alcune porzioni di terreno e di fabbricati ricadono all'interno di altre proprietà come per quel che riguarda l'edificio a destinazione d'uso residenziale. Si ritiene pertanto, che l'immobile non sia del tutto regolare dal punto di vista urbanistico.**

Va sottolineato comunque, che la OMISSIS ha provveduto a demolire tutte le coperture con amianto ed a smaltirle attraverso una ditta specializzata.

Inoltre, come da documentazione riportata in allegato 4 della precedente perizia, sono state eseguite tutte le prove sui rifiuti presenti, sul terreno, sui pozzi, sugli oli, ecc.. Dalle verifiche eseguite non sono emerse contaminazioni del sito, ed i rifiuti presenti risultano essere del tipo “speciale, non pericoloso” e “speciale non tossico”.

Il precedente stimatore geom. Simone Bucco ed anche il sottoscritto, appurato lo stato di conservazione degli immobili e la modifica di destinazione urbanistica dell’area, non ritiene utile riportare i costi per una eventuale sanatoria a regolarizzazione urbanistico-edilizia dello stabile.

E’ maggiormente prevedibile infatti, che con il subentro di altra ditta i fabbricati saranno demoliti e l’area riconvertita in zona residenziale come prevede il Piano degli Interventi vigente.

### **Situazione urbanistica:**

Il Complesso è così classificato, nel Piano degli Interventi vigente del Comune di Cismon del Grappa (Comune di Valbrenta):

- il mappale 1361 ricade per la maggior parte in Pua-C, zona Residenziale soggetta a Strumento Urbanistico Attuativo Vigente, con i seguenti parametri edilizi:
  - . Ind. edif. territoriale = 1,2 mc/mq.
  - . RC (Rapporto copertura) = 40%
  - . H max = ml. 7,5
  - . Tipologia edilizia = isolata o unifamiliare, bifamiliare, a schiera, in linea a cortina, a corte, a blocco;
- la porzione Nord del lotto e la maggior parte del mappale 866 ricadono in zona agricola E;
- la porzione Nord del mappale 866 ricade in zona A – Centro storico, ed in parte in rete dei sentieri e percorsi (invarianti di natura paesaggistica IN);
- una porzione minima ricade in area viabilistica (destinata a strada).

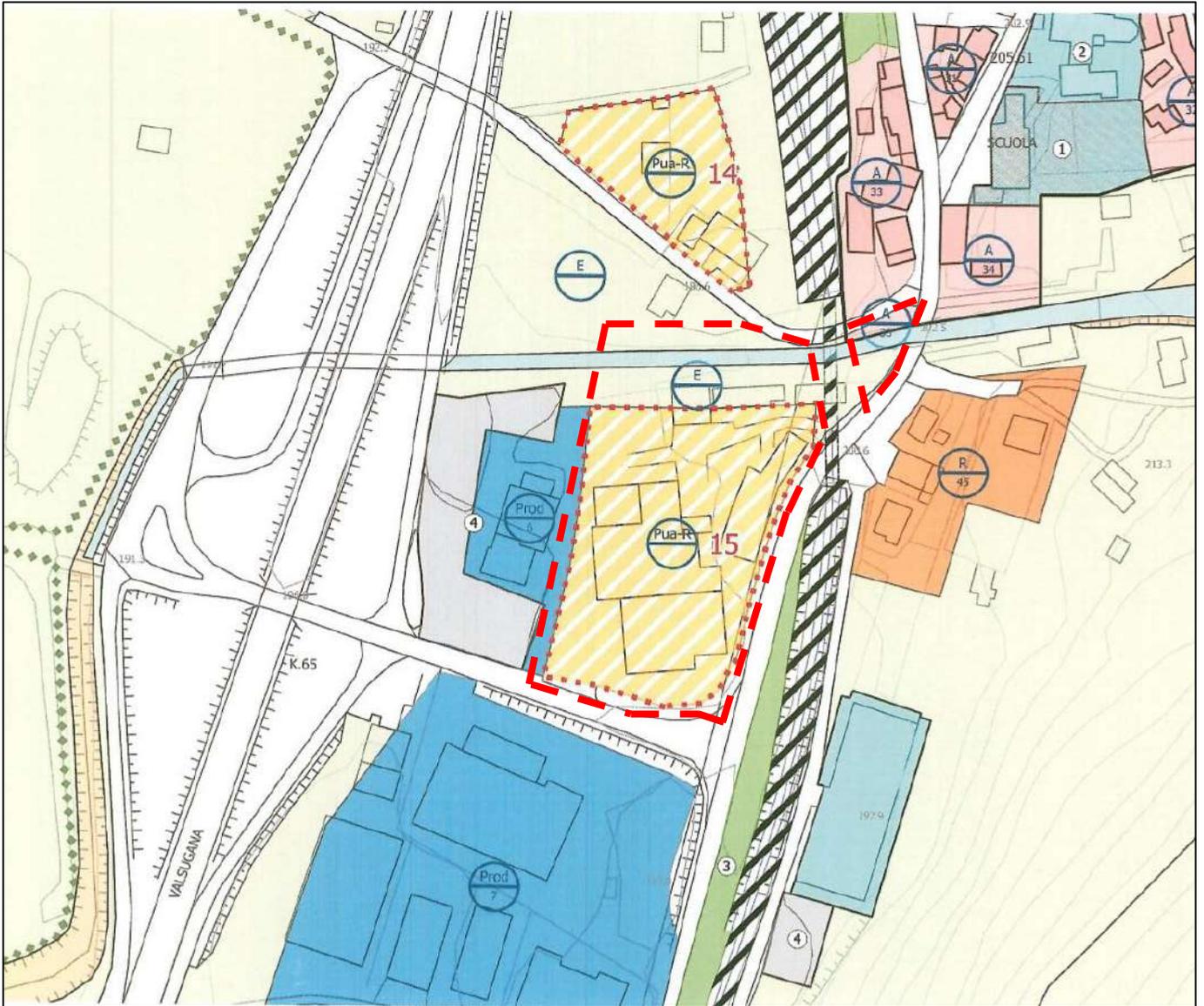
Inoltre entrambi i mappali ricadono:

- in area classificata a pericolosità idraulica moderata P1;
- in vincolo paesaggistico VPAES (parte terza D. Lgs 42/2004);
- in vincolo sismico O.P.C.M. 3275/2003 – Zona 3;

e parzialmente:

- in fascia di rispetto ferroviario RFER;
- in fascia di rispetto Idrografia RI di profondità diverse art. 41 lett. G) L.R. 11/2004;
- in area non idonea di compatibilità geologica ANI;
- in area di acque superficiali A;
- in fascia di rispetto Idrografia RIDR.

*(si veda il Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato 8).*



**ESTRATTO PIANO INTERVENTI – Comune di Cison del Grappa**

giudice: Dott.ssa Paola Cazzola

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu

## **VALORE E VENDIBILITA'**

Si condivide il metodo di valutazione utilizzato dal precedente stimatore nella perizia del 29.06.2009, con scelta di valutare *“il compendio immobiliare tenuta in considerazione la destinazione urbanistica dell’area e calcolando il costo di demolizione dei volumi esistenti. Altresì tenendo in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della stessa superficie e considerata l’ubicazione rispetto alla viabilità di accesso e al centro del paese”*.

In particolare viene correttamente giustificata la scelta di valutare il terreno detratto il costo di demolizione dei fabbricati, in quanto:

- *il mercato locale presenta una scarsa richiesta di immobili a destinazione artigianale - industriale;*
- *gli immobili in proprietà si presentano per lo più in condizioni fatiscenti e necessitano di una completa ristrutturazione;*
- *l’area in esame per la sua ubicazione distante dalle pendici montuose (problema di caduta massi), per la sua esposizione e vicinanza al centro del paese, è stata considerata nel Piano degli Interventi strategica per un nuovo insediamento residenziale.*

Relativamente all’aggiornamento a data attuale del valore degli immobili, rispetto a quanto valutato dal precedente stimatore nell’anno 2009, sono da considerarsi i seguenti fattori subentrati:

- il Piano Regolatore vigente nell’anno 2009 (P.R.G. approvato con D.C.C. n. 2660 del 08.05.1992 e successive varianti) è stato sostituito dal Piano degli Interventi (variante 2018 approvata con D.C.C. n. 34 del 01.08.2019).

Non sono avvenute però modifiche sostanziali nella destinazione degli immobili in oggetto:

- l’area maggiore del Complesso è passata da zona residenziale C2 (soggetta a Piano Urbanistico Attuativo) a zona residenziale sempre soggetta a Piano Urbanistico Attuativo, mantenendo gli stessi indici e parametri del P.R.G.;
- le porzioni ricadenti in zona agricola E, in fascia di rispetto idraulico ed a strada sono rimaste invariate;
- solamente la porzione Nord del mappale 866 (di circa mq. 199) è cambiata da zona E agricola a zona A di Centro Storico. Vista però la minima dimensione e la posizione tra il corso d’acqua ed una strada, il suo valore non subisce modifiche rilevanti;
- l’andamento del mercato immobiliare dall’anno 2009 all’anno 2023 invece ha avuto delle fasi di contrazione e di crescita, ed in particolare dal 2009 al 2015 di contrazione e dal 2015 al 2023 di crescita anche se con alcune flessioni dovute soprattutto al periodo della pandemia da Coronavirus. In particolare dal 2009 al 2023 i valori degli immobili hanno subito una leggera diminuzione;
- invece i costi per la demolizione dei fabbricati e per lo smaltimento dei materiali di risulta hanno subito un sostanziale aumento.

Ciò premesso ed utilizzando la ripartizione delle zone effettuata dal precedente stimatore nella perizia del 29.06.2009, si ottiene:

il Complesso Edilizio ricade nel Piano degli Interventi vigente in cinque diverse zone:

- la maggior parte dell'area per circa mq. 8.907 ricade in Z.T.O. "Residenziale soggetta a Piano Urbanistico Attuativo" con indice pari a 1,20 mc/mq. Si precisa che per la valutazione va tenuto in considerazione che si tratta di un'area vicina al centro e allo stesso tempo, lontana dalle pareti delle montagne e pertanto è particolarmente appetibile. Va specificato infatti, che le aree edificabili site nei pressi dei versanti montuosi hanno un limite di "inedificabilità" causato dal pericolo di caduta massi che l'area in esame non ha;
- parte dell'area per circa mq. 2.159 ricade in Z.T.O. "Agricola E" in fascia di rispetto idraulico;
- parte dell'area per circa mq. 199 ricade in Z.T.O. "Centro storico A" in fascia di rispetto idraulico;
- parte dell'area per circa mq. 613 ricade in corso d'acqua;
- parte dell'area per circa mq. 222 ricade in area viabilistica.

Si hanno pertanto i seguenti valori:

<b>Superficie in Z.T.O. "Residenziale soggetta a P.U.A.":</b>	mq. 8.907,00 circa	
Prezzo unitario ritenuto congruo:	€ 60,00/mq.	
Valore dell'area in Z.T.O. "Residenziale soggetta a P.U.A.":	mq. 8.907,00 x € 60,00/mq	= € <b>534.420,00</b>
<b>Superficie in Z.T.O. "E" e fascia di rispetto:</b>	mq. 2.159,00 circa	
Prezzo unitario ritenuto congruo:	€ 5,00/mq.	
Valore dell'area in Z.T.O. "E" e fascia di rispetto:	mq. 2.159,00 x € 5,00/mq	= € <b>10.795,00</b>
<b>Superficie in Z.T.O. "A" e fascia di rispetto:</b>	mq. 199,00 circa	
Prezzo unitario ritenuto congruo:	€ 30,00/mq.	
Valore dell'area in Z.T.O. "A" e fascia di rispetto:	mq. 199,00 x € 30,00/mq	= € <b>5.970,00</b>
<b>Superficie in corso d'acqua:</b>	mq. 613,00 circa	
Prezzo unitario ritenuto congruo:	€ 1,50/mq.	
Valore dell'area in area demaniale:	mq. 613,00 x € 1,50/mq	= € <b>919,50</b>
<b>Superficie in area viabilistica:</b>	mq. 222,00 circa	
Prezzo unitario ritenuto congruo:	€ 1,50/mq.	
Valore dell'area in area viabilistica:	mq. 222,00 x € 1,50/mq	= € <b>333,00</b>
		-----
	<b>Valore complessivo</b>	= € <b><u>552.437,50</u></b>

Riguardo il costo per la demolizione e per lo sgombero dei materiali di risulta, visto quanto riportato dal precedente stimatore (si veda il calcolo delle superfici commerciali in allegato 6 della precedente perizia del 29.06.2009), ed effettuate le opportune indagini di mercato, risulta:

superficie lorda da demolire: circa mq. 3.885,00

**Costo complessivo per demolizione e sgombero materiali: € 120.000,00**

Quindi ricapitolando:

- il valore di mercato del Complesso oggetto di stima è pari ad € 552.437,50;
- il costo per la demolizione dei fabbricati e lo sgombero dei materiali è pari ad € 120.000,00.

Il valore di mercato stimato del Complesso oggetto di stima corrisponde a  
€ 552.437,50 - € 120.000,00 = € 432.437,50

**arrotondato ad € 433.000,00 (diconsiEuroquattrocentotrentatremila).**

Inoltre considerato/te:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni;
- che al termine “*vendita forzata*” viene dato il seguente significato “*termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato*”;
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo):
  - le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
  - nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
  - nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell’immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
  - nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc.

il sottoscritto esperto propone al Giudice, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d’asta, la riduzione del 15 % sul valore di mercato.

Quindi ricapitolando:

- valore di mercato stimato dei beni pari a € 433.000,00
- riduzione, proposta, 15% di € 433.000,00 = € 64.950,00

Il **prezzo a base d'asta** dei beni pignorati corrisponde a:

€ 433.000,00 - € 64.950,00 = € 368.050,00

**arrotondato ad € 368.000,00 (diconsiEurotrecentosessantottomila).**

\* \* \*

**Giudizio di vendibilità':**

sufficiente la possibilità di vendita del bene, viste la posizione e le caratteristiche dell'immobile, anche se la stagnazione del mercato dovuta alle note, attuali, difficoltà economiche, rende meno appetibili terreni edificabili di ampie dimensioni.

**Forme di pubblicità:**

la Pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani di informazione nazionali (se ritenuto opportuno), le forme di pubblicità commerciali (quando serve).

\* \* \*

## **STATO DI POSSESSO**

### **Debitore:**

OMISSIS con sede a OMISSIS, C.F. OMISSIS, proprietà per la quota di 1/1, attualmente con 1/1, attualmente con procedura in corso di liquidazione volontaria di concordato preventivo (*si veda Certificato Storico della Camera di Commercio in allegato 10*).

### **Possesso:**

Alla data del sopralluogo il Complesso è risultato libero da persone e nella disponibilità della proprietà, con materiale di vario genere depositato all'interno.

\* \* \*

## **TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

### **Titolo di acquisto del debitore:**

Attuale proprietà:

OMISSIS con sede a OMISSIS, C.F. OMISSIS, proprietà per la quota di 1/1, in forza di:

- Decreto di trasferimento immobili **in data 12.07.1986** rep. 550 a firma Tribunale Civile e Penale di Bassano del Grappa, trascritto il 15.01.1987 a Bassano del Grappa ai n.ri. R.G. 300 R.P. 253, con il quale, a seguito del fallimento della ditta OMISSIS C.F. OMISSIS, e della vendita senza incanto, venivano trasferiti alla Società OMISSIS gli immobili in Comune di Cison del Grappa (ora Comune di Valbrenta), Catasto Terreni, Foglio 10, mappali 477, 486, 708, 817, 866, 478 e 870 e Catasto Fabbricati 477, 478, 479, 708, per un'area complessiva di mq. 12.190, su cui insistono tre corpi di fabbrica, il primo inserito nella partita n. 638 del N.C.E.U. e gli altri due in via di accatastamento.
- Atto di trasformazione di società e di trasferimento della sede sociale **stipulato il 20.12.1996** rep. 52529 a firma notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa, trascritto il 18.02.1997 a Bassano del Grappa ai n.ri. R.G. 1371 R.P. 1088 ed ai n.ri. R.G. 1372 R.P. 1089, con il quale la Società OMISSIS trasferiva la sede sociale dal Comune di Cison del Grappa al Comune di OMISSIS e modificava la ragione sociale da OMISSIS a OMISSIS, comprendente gli immobili in Comune di Cison del Grappa (ora Comune di Valbrenta), Catasto Terreni, Foglio 10, mappali 477, 479, 486, 708, 817, 866, 478 e 870.

### **Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:**

- **Ipoteca volontaria**, stipulata il 08.06.2001 a firma Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa n. 100756 di Rep., iscritta in data 15.06.2001 a Bassano del Grappa ai n.ri R.G. 5534 R.P. 881, a favore di OMISSIS con sede a OMISSIS e contro OMISSIS per la quota di 1/1 di proprietà, a seguito di Concessione a garanzia di finanziamento, gravante sui beni in Comune di Cison del Grappa (ora Comune di Valbrenta), Catasto Fabbricati, Foglio 10, mappale 477 sub. 1 e mappale 477 sub. 2, e Catasto Terreni, Foglio 10, mappale 866. Importo ipoteca: Lire 1.579.200.000, Importo capitale: Lire 940.000.000, Interessi: Lire 451.200.000, Spese: Lire 188.000.000, Durata ipoteca: 8 anni.

**N.B.1:** è presente una annotazione alla presente iscrizione, a seguito di atto di quietanza e conferma, stipulato il 13.07.2001 a firma Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa n. 101960 di Rep., iscritto in data 02.08.2001 a Bassano del Grappa ai n.ri R.G. 7238 R.P. 739, a favore di OMISSIS con sede a OMISSIS e contro OMISSIS, dove la debitrice riconosce di avere ricevuto dalla OMISSIS, a saldo del finanziamento, la somma di Lire 940.000.000, della quale da ampia e finale quietanza.

**N.B.2:** al presente finanziamento, è collegata l'ipoteca volontaria in rinnovazione, iscritta in data 24.05.2021 a Bassano del Grappa ai n.ri R.G. 5380 R.P. 808 (si veda in seguito).

- **Ipoteca volontaria**, stipulata il 23.06.2005 a firma Notaio Michele Gambino di Bassano del Grappa n. 5559/2533 di Rep., iscritta in data 28.06.2005 a Bassano del Grappa ai n.ri R.G. 7377 R.P. 1602, a favore di OMISSIS con sede a OMISSIS e contro OMISSIS per la quota di 1/1 di proprietà, a seguito di Concessione a garanzia di finanziamento, gravante sui beni in Comune di Cismon del Grappa (ora Comune di Valbrenta), Catasto Fabbricati, Foglio 10, mappale 477 sub. 1 e mappale 477 sub. 2, e Catasto Terreni, Foglio 10, mappale 866 e mappale 478. Importo ipoteca: Euro 504.000,00, Importo capitale: Euro 300.000,00, Interessi: Euro 144.000,00, Spese: Euro 60.000,00, Durata ipoteca: 8 anni.  
**N.B.:** è presente una annotazione alla presente iscrizione, a seguito di atto di erogazione a saldo, stipulato il 15.07.2005 a firma Notaio Michele Gambino di Bassano del Grappa n. 5641 di Rep., iscritto in data 05.08.2005 a Bassano del Grappa ai n.ri R.G. 9064 R.P. 1061, a favore di OMISSIS con sede a OMISSIS e contro OMISSIS , dove vengono fissate le modalità di versamento delle rate del finanziamento.
- **Atto giudiziario a seguito di decreto di ammissione Concordato preventivo**, stipulato il 08.04.2009 a firma Tribunale di Bassano del Grappa n. 71/2009 di Rep., iscritto in data 28.05.2009 a Bassano del Grappa ai n.ri R.G. 4955 R.P. 3091, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DELLA OMISSIS e contro OMISSIS per la quota di 1/1 di proprietà, a seguito di Decreto di ammissione Concordato preventivo, gravante sui beni in Comune di Cismon del Grappa (ora Comune di Valbrenta), Catasto Fabbricati, Foglio 10, mappale 477 sub. 1 e mappale 477 sub. 2.
- **Ipoteca volontaria in rinnovazione della precedente** stipulata il 08.06.2001 a firma Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa n. 100756 di Rep., iscritta in data 24.05.2021 a Bassano del Grappa ai n.ri R.G. 5380 R.P. 808, a favore di OMISSIS con sede a OMISSIS e contro OMISSIS per la quota di 1/1 di proprietà, a seguito di Concessione a garanzia di finanziamento, gravante sui beni in Comune di Valbrenta, Catasto Fabbricati, Foglio 10, mappale 1361 sub. 1 e mappale 1361 sub. 2, e Catasto Terreni, Foglio 10, mappale 866. Importo ipoteca: Euro 815.588,73, Importo capitale: Euro 485.469,48, Interessi: Euro /, Spese: Euro /, Durata ipoteca: /.

**Elenco delle formalità che saranno cancellate:**

sulla base dell'elenco di cui al punto precedente iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

\* \* \*

**SUDDIVISIONE IN PIU' LOTTI E COMODA DIVISIBILITA'**

Viste le caratteristiche del mercato locale, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, il sottoscritto esperto ritiene che il bene, per una maggiore possibilità di vendita, debba essere considerato come **LOTTO UNICO**. In particolare non si ritiene vantaggiosa la sua divisione, in quanto l'immobile è stato valutato considerando la possibilità edificatoria dell'intera area del Complesso, mediante la completa demolizione dei fabbricati sopra insistenti. Una divisione dell'area non si considera conveniente perché ne svaluterebbe la capacità di realizzo e di edificazione.

\* \* \*

Comune di Bassano del Grappa, lì 24.07.2023

Il Tecnico Incaricato

**ALLEGATI:**

- 1 Estratto di mappa catastale 1:2000**
- 2 Sovrapposizione Ortofoto con mappa catastale**
- 3 Planimetria generale dell'immobile**
- 4 Visure Storiche Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Catasto Fabbricati e Terreni**
- 5 Planimetrie Catastali ed elaborato planimetrico**
- 6 Rilievo fotografico**
- 7 Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.)**
- 8 Estratto di Piano degli Interventi e Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)**
- 9 Elenco formalità a carico Società**
- 10 Certificato Storico Camera Commercio di Vicenza Società**

**N.B.:** per i restanti allegati, non modificati dal presente aggiornamento, si veda la perizia del 29.06.2009 del precedente stimatore geom. Simone Bucco.