

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 177/2013: [REDACTED]

Giudice Delegato: Dott.ssa Clarice Di Tullio

Curatore Fallimentare: Dott. Comm. Emilio Abrami

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI UBICATI IN COMUNE DI SAN FIOR DI PROPRIETÀ DELLA DITTA

A seguito dell'incarico del Curatore Fallimentare Dott. Emilio Abrami con nomina in data 24/09/2013 per la stima dei beni immobili in Comune di San Fior in via Nazionale, di proprietà della Ditta [REDACTED]

il sottoscritto Dott. Ing. Lanfranco Tesser con studio a Montebelluna (TV) in piazza G. Marconi n. 6, in adempimento all'incarico ricevuto ha provveduto ad esperire tutte le operazioni ed indagini al fine di accertare ed eseguire:

- l'identificazione catastale degli immobili e dei confini;
- la Ditta intestataria al Catasto;
- l'accertamento dell'esistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- la formazione dei lotti;
- la descrizione dei beni;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;

- l'esistenza di concessioni edilizie e la corrispondenza dello stato attuale degli immobili con le stesse ai sensi della L. 47/85;
- l'esistenza di procedure amministrative sanzionatorie;
- la provenienza;
- il valore commerciale attuale dei beni.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Il sottoscritto ritiene opportuna la formazione di un unico lotto i cui beni vengono qui di seguito descritti e stimati.

1. LOTTO 1

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il lotto 1.

1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI SAN FIOR (TV)

Sez. A – Foglio 4

- BENE 1

M.N. 131 sub 3 graffato con il M.N. 131 sub 4, via Nazionale n. 9, p. S1-T-1, cat. D/1, R.C. € 64.928,96 (L. 125.720.000)

e con la precisazione che tale U.I. insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di San Fior nel F° 4 con il M.N. 131 di ha 4.06.92, ente urbano, in forza del frazionamento del 07/02/2020 protocollo n. TV0014387 in atti dal 07/02/2020 presentato il 07/02/202 (n. 14387.1/2020);

- BENE 2

M.N. 127 sub 1, via Nazionale, area urbana di m² 287

- BENE 3

M.N. 127 sub 2, via Nazionale, p. T, cat. C/6, cl. U, cons. m² 14, s.c.

totale m² 14, R.C. € 43,38 (L. 84.000)

- BENE 4

M.N. 127 sub 3, via Nazionale, p. T, cat. C/6, cl. U, cons. m² 14, s.c.

totale m² 14, R.C. € 43,38 (L. 84.000)

- BENE 5

M.N. 127 sub 4, via Nazionale, p. T, cat. A/3, cl. 3, vani 4,5, s.c. totale

m² 80 – totale escluse aree scoperte m² 75, R.C. € 290,51 (L. 562.500)

- BENE 6

M.N. 127 sub 6, via Nazionale, p. T-1, cat. A/3, cl. 3, vani 4,5, s.c.

totale m² 94 – totale escluse aree scoperte m² 89, R.C. € 290,51 (L. 562.500)

- BENE 7

M.N. 127 sub 7, via Nazionale, p. T-1, cat. A/3, cl. 3, vani 4,5, s.c.

totale m² 49 – totale escluse aree scoperte m² 48, R.C. € 193,67 (L. 375.000)

e con la precisazione che le U.I. di cui ai beni da 2 a 7 insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di San Fior nel F° 4 con il M.N. 127 di are 4.32, ente urbano, in forza del frazionamento del 07/02/2020 protocollo n. TV0014387 in atti dal 07/02/2020 presentato il 07/02/202 (n. 14387.1/2020);

CATASTO TERRENI – COMUNE DI SAN FIOR (TV)

Foglio 4

- BENE 8

M.N. 115, semin. arbor., cl. 2, are 00.32, R.D. € 0,26 (L. 496), R.A. €

0,14 (L. 272)

- BENE 9
M.N. 427, semin. arbor., cl. 2, are 04.15, R.D. € 3,32 (L. 6.433), R.A. € 1,82 (L. 3.528)
- BENE 10
M.N. 428, semin. arbor., cl. 2, are 00.20, R.D. € 0,16 (L. 310), R.A. € 0,09 (L. 170)
- BENE 11
M.N. 1616, semin. arbor., cl. 2, are 00.25, R.D. € 0,20, R.A. € 0,11
 deriva per frazionamento dal M.N. 433
- BENE 12
M.N. 1617, semin. arbor., cl. 2, are 00.65, R.D. € 0,52, R.A. € 0,29
 deriva per frazionamento dal M.N. 433
- BENE 13
M.N. 1605, semin. arbor., cl. 2, are 00.17, R.D. € 0,14, R.A. € 0,07
 deriva per frazionamento dal M.N. 435
- BENE 14
M.N. 1606, semin. arbor., cl. 2, are 00.08, R.D. € 0,06, R.A. € 0,04
 deriva per frazionamento dal M.N. 435
- BENE 15
M.N. 1609, semin. arbor., cl. 2, are 00.10, R.D. € 0,08, R.A. € 0,04
 deriva per frazionamento dal M.N. 438
- BENE 16
M.N. 1610, semin. arbor., cl. 2, are 00.94, R.D. € 0,75, R.A. € 0,41
 deriva per frazionamento dal M.N. 438
- BENE 17

M.N. 1611, semin. arbor., cl. 2, are 00.16, R.D. € 0,13, R.A. € 0,07

deriva per frazionamento dal M.N. 438

- BENE 18

M.N. 1602, area urbana di m² 642

deriva per frazionamento dal M.N. 131

- BENE 19

M.N. 1603, area urbana di m² 7

deriva per frazionamento dal M.N. 131

- BENE 20

M.N. 1604, area urbana di m² 4

deriva per frazionamento dal M.N. 131

- BENE 21

M.N. 1615, area urbana di m² 13

deriva per frazionamento dal M.N. 127

e con la precisazione che i terreni di cui ai beni da 8 a 21 di complessivi m² 1.368 formano già sede stradale per intervenuto ampliamento della via comunale denominata via Postale Vecchia.

Le visure catastali al C.F., l'elaborato planimetrico, l'elenco dei subalterni, le planimetrie catastali, l'estratto di mappa e le visure catastali al C.T. vengono allegati alla presente relazione rispettivamente da sub 1 a sub 11.

1.2. CONFINI

Con riguardo ai limiti dei terreni costituenti il lotto 1 i confini, da nord in senso orario, risultano:

- via Nazionale, mappali N. 432, N. 1288, N. 430, N. 267, N. 266, N. 147, N. 138, N. 1238, via Cal dell'Acqua, via Postale Vecchia,

mappali N. 1607, N. 1608, N. 437 e N. 1614, N. 1222, tutti salvo altri e/o più precisi.

1.3. SERVITÙ

I beni formanti il lotto verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e si possiedono dall'attuale ditta proprietaria, con relativi diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive esistenti ed esercitate.

Si precisa che i terreni di cui ai beni da 8 a 21 e più precisamente i mappali N. 115, N. 427, N. 428, N. 1602, N. 1603, N. 1604, N. 1605, N. 1606, N. 1609, N. 1610, N. 1611, N. 1615, N. 1616 e N. 1617 di complessivi m² 1368 formano sede stradale ad uso pubblico per intervenuto ampliamento della via comunale denominata via Postale Vecchia.

Si fa altresì presente che i mappali N. 115, N. 427, N. 428, N. 1602, N. 1603, N. 1604, N. 1605, N. 1609, N. 1611, N. 1615, N. 1616 sono oggetto dell'atto di transazione tra il Comune di San Fior e la Curatela [REDACTED] in data 23/09/2022 al rep. N. 1573 del Comune di San Fior.

Tale atto prevede la cessione di tali aree al Comune che, però, alla data di redazione della presente perizia, non ha ancora avuto luogo.

1.4. DITTA INTESTATARIA

La Ditta intestataria risulta:

[REDACTED],
[REDACTED], proprietaria per l'intero.

1.5. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Dalla relazione notarile del Dott. A. Marchio in Montebelluna, risulta che a

tutto il 24/09/2014 presso la Cons. dei RR.N. di Treviso esistono le seguenti formalità a carico della ditta [REDACTED] [REDACTED] (cfr. allegato sub 12 alla presente relazione):

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione**

Iscrizione N. 4961 del 18/05/2004 - N. generale 20802

Ipoteca volontaria a garanzia di un finanziamento per atto in data 11/05/2004 n. 92781 di rep. notaio Dall'Antonio di Vittorio Veneto per la somma di € 9.600.000,00 a favore di "Mediocredito del Friuli Venezia Giulia s.p.a." con sede in Udine, C.F. 00269390308, gravante tutti beni costituenti il lotto 1.

*** Seconda iscrizione**

Iscrizione N. 853 del 04/03/2013 - N. generale 7252

Ipoteca giudiziale per la somma di € 800.000,00 a favore di "Banca della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop." con sede in Orsago (TV), C.F. 03669140265, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso – Sezione Distaccata di Conegliano (TV) in data 01/03/2013 al rep. 26/04/2013, gravante tutti beni costituenti il lotto 1.

*** Terza iscrizione** in estensione alla precedente formalità (non riguardante i beni costituenti il lotto 1)

Iscrizione N. 1094 del 20/03/2013 - N. generale 8844

Ipoteca giudiziale in estensione alla precedente formalità a favore di "Banca della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop." con sede in Orsago (TV), C.F. 03669140265, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso – Sezione Distaccata di Conegliano (TV) in data 01/03/2013 al rep. 26/04/2013.

* Prima trascrizione

Trascrizione N. 5954 del 10/10/2013 - N. generale 9142

Decreto di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Treviso – Sezione Distaccata di Conegliano (TV) in data 21/02/2013 al rep. 342 del Tribunale di Treviso – Sezione Distaccata di Conegliano (TV), gravante tutti i beni costituenti il lotto 1.

* Seconda ed ultima trascrizione

Trascrizione N. 20433 del 10/10/2013 - N. generale 29831

Sentenza dichiarativa di fallimento in data 09/08/2013 al rep. n. 186/2013 a favore della “Massa dei Creditori della [REDACTED]” a carico di [REDACTED]

* Prima ulteriore trascrizione

Trascrizione N. 20087 del 20/10/1981 - N. generale 24440

Trasformazione della società [REDACTED] [REDACTED] in società per azioni sotto la denominazione di [REDACTED] precisandosi che la medesima società è stata ulteriormente trasformata in società a responsabilità sotto la denominazione di [REDACTED] [REDACTED] con delibera verbalizzata con atto in data 11/04/2013 del notaio Sabby De Carlo di Vittorio Veneto iscritta presso il Registro delle Imprese di Treviso in data 16/04/2013.

* Seconda ulteriore trascrizione

Trascrizione N. 21920 del 03/12/1993 - N. generale 29636

Convenzione edilizia stipulata con atto in data 18/11/1993 al rep. 54897 del notaio Dall’Antonia di Vittorio Veneto, gravante gli immobili individuati

con i mappali N. 115, N. 427, N. 428, N. 433, N. 127 e N. 131.

* Terza ed ultima ulteriore trascrizione

Trascrizione N. 17501 del 27/09/1994 - N. generale 23785

Convenzione edilizia stipulata con atto in data 01/09/1994 al rep. 58033 del notaio Dall'Antonia di Vittorio Veneto, gravante gli immobili individuati con i mappali N. 115, N. 427, N. 428, N. 433, N. 127 e N. 131.

1.6. DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di un complesso industriale, composto da un opificio ad uso macello che si sviluppa complessivamente su tre livelli, da una stalla, da magazzini e tettoie, da area scoperta e da un fabbricato ad uso residenziale comprendente tre appartamenti e due garage, il tutto sito in Comune di San Fior (TV) – frazione Castello Roganzuolo, in via Nazionale al civ. 9 (cfr. documentazione fotografica allegata sub 14 alla relazione – foto da N° 1 a N° 17).

Esso è ubicato in zona industriale, a circa 1 km dal centro del Comune di San Fior (TV), immediatamente a sud della S.S. 13 “Pontebbana”.

Il complesso sorge su un lotto di terreno di complessivi m² 44.562, di forma grossomodo rettangolare.

Al complesso immobiliare si accede tramite quattro passi carrai: i primi due, vicini tra loro, in corrispondenza dell'ingresso principale ubicato verso la S.S. 13 “Pontebbana” nel tratto comunale denominato via Nazionale, il terzo ad ovest della cabina ENEL lungo il confine nord con via Postale Vecchia e il quarto lungo il confine ovest con via Cal Dell'Acqua.

I due cancelli dell'ingresso principale hanno larghezza rispettivamente di circa 4,90 m con apertura scorrevole e di circa 4,96 m con apertura ad anta.

L'ingresso principale è anche dotato di cancelletto pedonale largo circa 1,26 m con apertura ad anta.

Il terzo ingresso, che dà accesso al parcheggio, è unicamente carraio ed è largo circa 6,55 m.

Il quarto ingresso, che dà accesso al complesso da ovest, è unicamente carraio ed è largo circa 7,50 m.

Sul lotto sono eretti:

- un edificio industriale principale con superficie in pianta pari a circa 6.500 m² comprendente una zona ad uso uffici, ubicata nella porzione a nord, e una zona ad uso produttivo e di deposito;
- stalla, depositi, magazzini, tettoie e vani impiantistici.

L'area scoperta è adibita, in parte, a spazi di manovra e parcheggio e, in parte, a verde con la presenza di alcuni arbusti e piante di diverse essenze.

Il fabbricato ad uso residenziale, comprendente tre appartamenti e due garage, è ubicato a sud di via Nazionale e prima dei due cancelli carrai che consentono di accedere al complesso industriale da nord.

1.6.1. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO PRINCIPALE

Il fabbricato ha pianta a "L" con i lati maggiori che misurano rispettivamente circa 115 e 67 m.

Il fabbricato è indicato con la lettera A nel grafico allegato sub 13 alla presente relazione.

Esso comprende principalmente due porzioni, una ad uso uffici direzionali ed amministrativi ed una ad uso produttivo e ad uso deposito.

1.6.1.1. Porzione ad uso uffici

La porzione ad uso uffici è collocata verso nord e si sviluppa su due livelli

fuori terra di diversa estensione, a cui si aggiunge un locale nel piano ammezzato.

Essa ha ingresso nello spigolo nord-ovest del complesso e comprende:

- al piano terra per una superficie di circa 185 m²: l'ingresso, dieci uffici, il vano scale e il vano ascensore;
- al piano ammezzato collocato a nord-ovest e che si sviluppa su una superficie di circa 33 m²: un locale;
- al piano primo per una superficie di circa 1.220 m²: nove uffici, un locale adibito a "centro elaborazione dati", un corridoio, due stanze ad archivio, una sala d'attesa, due gruppi di servizi igienici comprendenti rispettivamente l'antibagno con sei wc, e un altro antibagno con due wc, il vano centrale di condizionamento, un locale ricevimento clienti, una sala riunioni, un vano tecnico, due vani ascensore e due vani scala.

La porzione ad uso uffici è rappresentata nella documentazione fotografica allegata sub 14 alla presente relazione – foto N° 2, 3, 9 e 10.

1.6.1.2. Porzione ad uso produttivo

La porzione ad uso produttivo si sviluppa su un livello interrato e un livello fuori terra e comprende:

- al piano interrato per una superficie di circa 4.850 m²: la centrale frigorifera, tre locali compressori, due locali cabina elettrica, tre locali autoclavi, la centrale termica con locale addolcitore e filtri, cinque montacarichi, la sala motori, tre locali macchine, tre vani scala, il locale tripperia, tre celle frigorifere, ventidue locali adibiti a deposito e lavorazione prodotti, quattro spogliatoi di cui tre con wc e

docce, aree di manovra e di disimpegno attraverso le quali si accede a tutti i locali;

- al piano terra per una superficie di circa 5950 m²: due uffici pesa e un ufficio veterinario dotato di wc, diciannove grandi celle frigorifere, sala macellazione con trappola, zona di scarico bovini con percorsi e box di sosta in tubolari metallici, sei locali di lavorazione e macellazione, cinque montacarichi, quattro vani scala, una centrale elettrica, uno spogliatoio con disbrigo, wc e doccia e un bagno dotato di quattro wc.

La porzione ad uso produttivo è rappresentata nella documentazione fotografica allegata sub 14 alla presente relazione – foto N° 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14 e 15.

1.6.1.3. Caratteristiche del fabbricato

Il fabbricato presenta struttura portante costituita da fondazioni, pilastri e travi di collegamento in c.a.

I solai sono in latero-cemento e/o in lastre predalles.

La copertura del complesso è costituita da volte “a botte” con manto di copertura in amianto cemento (eternit) ad eccezione della zona uffici che presenta copertura piana rivestita con guaina granagliata.

Le murature di tamponamento del complesso sono prevalentemente rivestite con intonaco a civile.

1.6.1.3.1. Descrizione particolare della porzione ad uso uffici del fabbricato principale

Le pareti perimetrali sono in muratura di laterizio e/o di blocchi di calcestruzzo.

I divisori del piano terra sono costituiti da muretti in laterizio, in parte rivestiti con lastre di marmo e con soprastanti vetrate portate da telai metallici.

I divisori del piano primo sono in laterizio con soprastante intonaco a civile.

I serramenti esterni sono costituiti da telai di tipo metallico portanti prevalentemente vetro-camera.

Le porte interne del piano terra sono metalliche e quelle del piano primo sono in legno di tipo cieco.

La pavimentazione del piano terra e del piano primo è interamente in piastrelle di ceramica di varia forma e di varia misura, ad eccezione di quella dell'ingresso-atrio che è in lastre di marmo.

La scala di ingresso e quella interna sono rivestite in marmo.

Il parapetto della scala è di tipo metallico con corrimano in legno.

I servizi igienici comprendono gli apparecchi sanitari di ceramica con rubinetteria per l'adduzione di acqua fredda e calda in acciaio cromato.

Essi hanno le pareti rivestite con piastrelle di ceramica di varia forma e misura.

1.6.1.3.2. Descrizione particolare della porzione produttiva del fabbricato principale

Le pareti esterne del piano interrato sono in calcestruzzo armato.

Quelle interne sono prevalentemente in blocchi di calcestruzzo, solo in parte rivestite con intonaco a civile.

Alcune pareti sono rivestite con mattonelle di gres ceramico di prevalente colore bianco.

Le pareti perimetrali e i divisori del piano terra sono in muratura di laterizio

intonacata a civile.

La maggior parte delle murature interne del piano terra sono rivestite con piastrelle di gres ceramico di colore bianco.

Gli spigoli delle pareti sono rivestiti con paraspigoli in acciaio inossidabile.

I serramenti perimetrali ed interni del piano interrato sono per lo più di tipo metallico con apertura ad anta e/o scorrevole.

I serramenti esterni del piano terra sono prevalentemente di tipo metallico con apertura a saracinesca.

I serramenti interni del piano terra sono principalmente in acciaio inox e si distinguono in porte con apertura ad anta per i locali non refrigerati e portoni scorrevoli coibentati per le celle frigorifere.

La pavimentazione del piano interrato e del piano terra è quasi interamente in piastrelle di gres ceramico di prevalente colore rosso.

Il pavimento e il rivestimento degli spogliatoi e dei servizi è in piastrelle di gres ceramico.

I wc e le docce presentano gli apparecchi sanitari di ceramica bianca con rubinetteria per l'adduzione di acqua fredda e calda in acciaio cromato.

I piani sono collegati internamente con scale, ascensori e montacarichi.

1.6.1.4. Condizioni manutentive

La zona produttiva del piano interrato è parzialmente in stato di non utilizzo e presenta alcuni interventi edilizi avviati ma non ultimati.

Lo stato manutentivo è pertanto mediocre e/o scadente e bisognoso di interventi di ristrutturazione e/o risanamento.

La zona produttiva del piano terra è in normale stato manutentivo, con finiture in uso all'epoca della loro realizzazione ed idonee all'uso a cui sono

destinate.

La zona ad uso uffici è in normale stato manutentivo, con finiture in uso all'epoca della sua realizzazione. Al piano primo va segnalata però la presenza di tracce di avvenute infiltrazioni di acqua meteorica dalla copertura.

1.6.1.5. Impianti nella zona uffici

La zona uffici è dotata di:

- impianto di climatizzazione (caldo-refrigerazione) centralizzato;
- impianto elettrico per lo più sottotraccia con punti luce, prese, interruttori e deviatori ben distribuiti. I corpi illuminanti sono a soffitto;
- impianto idrico-sanitario sottotraccia con adduzioni di acqua fredda e calda nei servizi igienici;
- impianto telefonico;
- impianto citofonico.

Tutti gli impianti sono datati e richiedono verifiche di funzionalità e accertamenti per verificare la loro conformità alle vigenti disposizioni di legge da cui possono scaturire eventuali richieste di adeguamento.

1.6.1.6. Impianti nella zona produttiva

La zona produttiva è dotata di:

- cabina elettrica;
- impianto elettrico entro blindosbarra con calate e quadri di comando e di presa per la distribuzione dell'energia nei luoghi di utilizzo e con interruttori, deviatori e prese ben distribuiti in tutti i locali;
- impianto di illuminazione con file di lampade a neon appese ai

- soffitti;
- impianto idrico-sanitario con adduzioni di acqua fredda e calda nei servizi igienici;
 - impianto fognario;
 - impianto per la distribuzione dell'aria compressa;
 - impianto di refrigerazione nelle celle frigorifere;
 - centrale di refrigerazione;
 - autoclave;
 - impianto addolcitore e filtri;
 - impianto a rotaia appesa a soffitto dotato di ganci per la movimentazione delle carni macellate.

Tutti gli impianti sono datati e richiedono verifiche di funzionalità e accertamenti per verificare la loro conformità alle vigenti disposizioni di legge da cui possono scaturire eventuali richieste di adeguamento.

1.6.2. DESCRIZIONE DEI FABBRICATI SECONDARI E DELL'AREA SCOPERTA

Il complesso comprende anche i seguenti fabbricati secondari:

- 1) fabbricato ad uso stalla, fienile e locali accessori;
- 2) tettoia ad uso ricovero veicoli ubicata a nord-ovest del piazzale principale, a ridosso della recinzione interna che divide l'area scoperta;
- 3) tettoia per il ricovero dei veicoli ubicata a sud-ovest del piazzale principale, a ridosso della recinzione interna che divide l'area scoperta;
- 4) fabbricato ad uso officina e deposito;
- 5) ponte carraio e piste pedonali per la manutenzione dei veicoli;
- 6) tettoia ubicata tra la tettoia per il ricovero degli automezzi a sud-ovest

e il fabbricato ad uso officina e deposito;

- 7) cabina di comando e pesa a ponte ubicate immediatamente all'interno dell'ingresso nord del complesso industriale;
- 8) cabina di comando e pesa a ponte ubicate immediatamente all'interno dell'ingresso ovest del complesso industriale;
- 9) tettoia ad uso protezione dell'ex impianto di erogazione di carburante;
- 10) canile;
- 11) tettoia utilizzata per il ricovero dei contenitori dei rifiuti;
- 12) complesso di depurazione;
- 13) quattro concimaie e baracca ad uso deposito;
- 14) ripostiglio;
- 15) cabina elettrica.

Si passa ora alla descrizione dei fabbricati secondari.

1.6.2.1. Descrizione del fabbricato ad uso stalla, fienile e locali accessori

Il fabbricato è indicato con il N. 1 nel grafico allegato sub 13 alla presente relazione.

L'edificio si sviluppa su due livelli fuori terra e ha pianta di forma a "L".

L'ala più lunga della stalla, con il lato lungo parallelo e molto prossimo al fronte sud della zona produttiva, presenta dimensioni in pianta di circa 21,3 x 9,1 m² mentre l'ala più corta, ubicata trasversalmente alla precedente, presenta dimensioni in pianta di circa 10,5 x 5,8 m².

L'altezza sotto sporto è di 6,76 m.

La struttura della stalla è in blocchi di calcestruzzo con il solaio di interpiano in latero-cemento.

La copertura è a volta in latero cemento con soprastante manto di copertura

in lastre ondulate di amianto-cemento (eternit).

Le pareti e il soffitto del piano terra risultano intonacati a civile.

Il piano terra, di altezza 3,10 m, comprende la stalla e due locali ad uso magazzino.

Il piano primo, di altezza 3,30 m alla banchina e 4,36÷4,87 m al colmo, è ad uso fienile.

Il piano primo comprende anche un poggiolo in calcestruzzo privo di parapetto.

Al piano primo si accede tramite una scala metallica realizzata esternamente all'edificio con sbarco sul poggiolo.

I locali al piano terra dell'ala più corta presentano pavimentazione in piastrelle di gres di tonalità marrone e rivestimento delle pareti con piastrelle di ceramica di colore bianco.

I pavimenti di tutti gli altri locali sono in calcestruzzo liscio.

I serramenti da finestra sono costituiti da telai in calcestruzzo portanti vetri semplici.

I fori del fienile sono tamponati con muratura a posa forata per garantire l'aerazione.

Completa l'edificio una tettoia in aggetto sul fronte sud della stalla, lunga circa 8 m e profonda max 2,9 m, che presenta una parte danneggiata.

Fra la stalla e un muro di divisione interno alla proprietà è stata ricavata una tettoia di forma trapezoidale avente la lunghezza dei lati maggiori di 4,27 m e 5,60 m e altezza media di 4,05 m.

Essa è tratteggiata in blu, a sud del fabbricato N. 1, nel grafico allegato sub 13 alla presente relazione.

La struttura della copertura è in travi di acciaio portanti travetti secondari “omega” e manto in pannelli sandwich.

La stalla con fienile e locali accessori è rappresentata nella documentazione fotografica allegata sub 14 alla presente relazione – foto N° 18 e 19.

La tettoia è rappresentata nella documentazione fotografica allegata sub 14 alla presente relazione – foto N° 20 e 21.

La tettoia in aggetto sul fronte sud della stalla è rappresentata nella documentazione fotografica allegata sub 14 alla presente relazione – foto N° 22 e 23.

Detto fabbricato è da demolire a cura e spese dell’aggiudicatario e/o acquirente e/o cessionario, come da impegno di cui al punto 2 di pag. 5 dell’atto di transazione fra il Comune di San Fior e la Curatela Fallimento XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del 23/09/2022 al rep. N. 1573 del Comune di San Fior.

1.6.2.2. Descrizione della tettoia per il ricovero dei veicoli ubicata a nord-ovest del piazzale principale, a ridosso della recinzione interna che divide l’area scoperta

La tettoia per il ricovero di veicoli è indicata con il N. 2 nel grafico allegato sub 13 alla presente relazione.

Essa ha pianta rettangolare di dimensioni di circa 34,0 x 5,4 m² e altezza media è di 2,78 m.

La tettoia presenta struttura portante verticale in profilati di acciaio HEB 180 con copertura a mensola inclinata in profili IPE 100.

Il manto di copertura è costituito da pannelli sandwich.

La pavimentazione della tettoia è in betonelle di calcestruzzo autobloccanti.

La tettoia è rappresentata nella documentazione fotografica allegata sub 14 alla presente relazione – foto N° 24, 25, 26 e 27.

1.6.2.3. Descrizione della tettoia per il ricovero di veicoli ubicata a sud-ovest del piazzale principale, a ridosso della recinzione interna che divide l'area scoperta

La tettoia per il ricovero di veicoli è indicata con il N. 3 nel grafico allegato sub 13 alla presente relazione.

Essa ha pianta rettangolare di dimensioni di circa 47,5 x 9,5 m² e altezza di 4,34 m alla banchina e di 6,45 m al colmo.

Essa ha struttura portante costituita da pilastri in c.a. da 40x40 cm², intonacati a civile

La muratura perimetrale di tamponamento nord e ovest è in blocchi di calcestruzzo.

La copertura è a volta in latero-cemento con manto di copertura in amianto cemento (eternit).

Lungo il lato est la tettoia ha un ampio sporto, lievemente inclinato, largo circa 2,90 m.

Una piccola porzione, posta a nord, della tettoia è tamponata e comprende un ufficio – spogliatoio con locale doccia e un wc con antibagno.

La parte restante è interamente adibita a ricovero veicoli.

Il wc e l'antibagno e il locale doccia hanno la pavimentazione in piastrelle di gres, il rivestimento in piastrelle di ceramica di colore bianco.

Il servizio è dotato di turca e lavabo con rubinetteria di acciaio cromato per l'adduzione di acqua sanitaria.

Il locale doccia comprende un lavabo e una doccia con rubinetteria di acciaio

cromato per l'adduzione di acqua sanitaria calda e fredda.

L'ufficio – spogliatoio ha la pavimentazione in piastrelle di gres.

Le pareti sono intonacate a civile con soprastante dipintura di colore bianco.

La porzione di tettoia adibita a ricovero automezzi ha la pavimentazione in calcestruzzo liscio di tipo industriale.

La tettoia è rappresentata nella documentazione fotografica allegata sub 14 alla presente relazione – foto N° 28, 29 e 30.

1.6.2.4. Descrizione del fabbricato ad uso officina e deposito

Il fabbricato ad uso officina e deposito è indicata con il N. 4 nel grafico allegato sub 13 alla presente relazione.

Esso ha pianta pressoché rettangolare di dimensioni di circa 28,1 x 4,7 m² e altezza media sotto tavelloni di 4,00 m.

La struttura portante è costituita da muratura in blocchi di calcestruzzo intonacati.

La copertura, ad unica falda, è in travi Varesi portanti i tavelloni e la cappa in calcestruzzo.

Il fabbricato comprende tre locali.

Tutti i locali sono adibiti a officina e deposito di materiale di ricambio per la manutenzione e la riparazione degli automezzi e dei macchinari in uso all'azienda.

Il locale centrale presenta anche un soppalco profondo circa 3,8 m.

I locali hanno pavimentazione in calcestruzzo liscio e serramenti da porta e da finestra di tipo metallico.

I locali hanno le seguenti dimensioni in pianta:

- quello più a ovest di circa 14,3 x 4,4 m²;

- quello centrale di circa $8,2 \times 4,4 \text{ m}^2$;
- quello più a est di circa $4,7 \times 4,4 \text{ m}^2$.

Il fabbricato è rappresentato nella documentazione fotografica allegata sub 14 alla presente relazione – foto N° 31, 32 e 33.

1.6.2.5. Descrizione del ponte carraio e delle piste pedonali per la manutenzione dei veicoli

Il ponte carraio e le piste pedonali sono indicati con il N. 5 nel grafico allegato sub 13 alla presente relazione.

Il ponte carraio è lungo 9,57 m e ha un'altezza di 1,0 m.

Esso è formato da due piste di calcestruzzo armato distanti fra loro circa 0,9 m e la larghezza complessiva fra i bordi esterni delle stesse è di 3,4 m.

Il ponte carraio è dotato di due rampe lunghe circa 5,83 m.

A nord del ponte carraio vi è la presenza di altre due piste ad uso pedonale lunghe 8,78 m e larghe 1,10 m e aventi altezza da terra di 0,97 m.

Le due piste distano tra loro 3,34 m.

Il ponte carraio e le piste sono rappresentati nella documentazione fotografica allegata sub 14 alla presente relazione – foto N° 34.

1.6.2.6. Descrizione della tettoia ubicata tra la tettoia per il ricovero dei veicoli ubicata a sud-ovest (fabbricato N. 3) e il fabbricato ad uso officina e deposito (fabbricato N. 4)

La tettoia è indicata con il N. 6 nel grafico allegato sub 13 alla presente relazione.

Essa ha pianta rettangolare di dimensioni di circa $15,2 \times 7,1 \text{ m}^2$ e altezza media misurata sotto i pannelli sandwich di 4,16 m.

La tettoia presenta struttura portante verticale in profili di acciaio HE 180

zincati.

La copertura della tettoia è in pannelli sandwich ad un'unica falda.

La tettoia comprende un ricovero chiuso con pareti in pannelli sandwich.

La pavimentazione è in battuto di calcestruzzo lisciato di tipo industriale.

La tettoia è rappresentata nella documentazione fotografica allegata sub 14 alla presente relazione – foto N° 35.

1.6.2.7. Descrizione della cabina di comando e della pesa a ponte ubicate immediatamente all'interno dell'ingresso nord del complesso industriale

La cabina di comando e la pesa a ponte sono indicate con il N. 7 nel grafico allegato sub 13 alla presente relazione.

Immediatamente all'interno dell'ingresso nord del complesso industriale, quello più prossimo a via Nazionale, è installata una pesa a ponte in versione interrata ed una cabina contenente gli strumenti di comando, lettura e stampa.

La cabina ha struttura in muratura di laterizio a vista con ampie vetrate sui lati sud, ovest e nord.

La cabina ha dimensioni in pianta di circa 4,59 x 2,55 m² e altezza di 2,47 m.

Ad essa si accede tramite una porta metallica.

La pesa a ponte è di marca “Coop. Bilanciar” di Campogalliano (MO) e il piano di carico ha dimensioni di circa 14,7 x 3,6 m² e portata fino ad un massimo di 60 t.

La pesa è dotata di sbarre a comando automatico, poste all'entrata e all'uscita dei veicoli.

La cabina e la pesa sono rappresentate nella documentazione fotografica

allegata sub 14 alla presente relazione – foto N° 36 e 37.

1.6.2.8. Descrizione della cabina di comando e della pesa a ponte ubicate immediatamente all'interno dell'ingresso ovest del complesso industriale

La cabina di comando e la pesa a ponte sono indicate con il N. 8 nel grafico allegato sub 13 alla presente relazione.

All'interno dell'ingresso carraio da via Cal Dell'Acqua, ubicato ad ovest, sulla bretella carraia asfaltata che da detto ingresso permette di accedere all'area di manovra prospiciente il fronte ovest del corpo principale, è installata una pesa a ponte in versione interrata ed una cabina contenente gli strumenti di comando, lettura e stampa.

La cabina ha struttura portante in muratura di laterizio a vista, con ampie vetrate sui lati ovest, nord e est.

La copertura è piana.

La cabina ha dimensioni in pianta pari a circa 2,66 x 4,25 m² e altezza di 2,6 m.

Ad essa si accede tramite una porta metallica.

La pesa a ponte è di marca “Coop. Bilanciat” di Campogalliano (MO) e il piano di carico ha dimensioni di circa 18,26 x 3,0 m² e portata fino ad un massimo di 60 t.

La pesa è dotata di sbarre a comando automatico, poste all'entrata e all'uscita dei veicoli.

La cabina e la pesa sono rappresentate nella documentazione fotografica allegata sub 14 alla presente relazione – foto N° 38 e 39.

1.6.2.9. Descrizione della tettoia ad uso protezione dell'impianto di

erogazione di carburante dismesso da tempo

La tettoia ad uso protezione dell'impianto di erogazione di carburante dismesso da tempo, è indicata con il N. 9 nel grafico allegato sub 13 alla presente relazione.

Essa ha pianta rettangolare di dimensioni di circa 2,18 x 4,66 m² e altezza media di 2,13 m.

La tettoia presenta struttura portante verticale in profili metallici.

La copertura della stessa è ad un'unica falda con manto in lamiera grecata e zincata.

La tettoia ha la pavimentazione in battuto di calcestruzzo liscio.

Il sistema interrato per contenere il gasolio è segnalato dalla presenza di tre chiusini metallici a livello della pavimentazione stradale.

Non è stato possibile accertare la sua capacità, né le sue condizioni manutentive. Lo stesso non viene più utilizzato da tempo.

La tettoia è rappresentata nella documentazione fotografica allegata sub 14 alla presente relazione – foto N° 40.

1.6.2.10. Descrizione del canile

Il canile è indicato con il N. 10 nel grafico allegato sub 13 alla presente relazione.

Il canile comprende un recinto coperto ed un box per il ricovero del cane.

La struttura del box è in blocchi di calcestruzzo.

La recinzione è formata da un muretto di h 1,10 m in blocchi di calcestruzzo portante i ritti e la rete metallica.

La copertura è in lastre ondulate di lamiera zincata.

Il recinto è coperto e ha dimensioni in pianta di 6,0 x 2,9 m² e altezza media

di 2,18 m.

Il canile è rappresentato nella documentazione fotografica allegata sub 14 alla presente relazione – foto N° 41.

1.6.2.11. Descrizione della tettoia utilizzata per il ricovero dei contenitori dei rifiuti

La tettoia per il ricovero dei contenitori dei rifiuti è indicata con il N. 11 nel grafico allegato sub 13 alla presente relazione.

Essa ha pianta rettangolare di dimensioni di circa 5,0 x 6,2 m² e altezza media di 4,45 m.

La tettoia ha struttura portante verticale e di copertura in profilati metallici acciaio tipo IPE con copertura in lamiera grecata e zincata.

La tettoia è rappresentata nella documentazione fotografica allegata sub 14 alla presente relazione – foto N° 42.

1.6.2.12. Descrizione del complesso di depurazione

Il complesso di depurazione è indicato con il N. 12 nel grafico allegato sub 13 alla presente relazione.

Il complesso è recintato con ritti portanti rete metallica.

Esso comprende due gruppi di vasche di depurazione e la cabina quadri comando.

L'impianto è adibito alla depurazione e allo smaltimento dei liquami di lavorazione.

La cabina, che contiene i quadri di comando dell'impianto di depurazione, presenta dimensioni in pianta pari a circa 3,9 x 3,7 m² e altezza media di 2,55 m. Essa ha struttura portante in muratura di blocchi di calcestruzzo e copertura in lastre ondulate di cemento amianto (eternit).

La cabina quadri di comando dell'impianto di depurazione è rappresentata nella documentazione fotografica allegata sub 14 alla presente relazione – foto N° 43.

I due gruppi di vasche, realizzati in calcestruzzo, sono parzialmente interrati e paralleli tra di loro.

Il gruppo di vasche ubicato verso est presenta dimensioni totali in pianta di circa 42,2 x 6,5 m², quello ubicato verso ovest presenta dimensioni totali di circa 26,7 x 7,6 m².

Dal progetto dell'impianto si ricava che il gruppo ad est comprende vasche per l'accumulo fanghi e delle acque meteoriche e che quello ad ovest comprende la vasca di pre-denitrificazione e accumulo aerato, vasche per l'ossidazione biologica dotate di turbine superficiali, vasca di accumulo fanghi e decantatore da cui esce l'acqua depurata che viene allontanata mediante tubazione in calcestruzzo di ϕ cm 50.

I due gruppi di vasche sono rappresentate nella documentazione fotografica allegata sub 14 alla presente relazione – foto N° 44, 45, 46, 47, 48 e 49.

1.6.2.13. Descrizione delle quattro concimaie e della baracca ad uso deposito

Le quattro concimaie e la baracca ad uso deposito sono indicate con il N. 13 nel grafico allegato sub 13 alla presente relazione.

Le quattro concimaie per la raccolta dello stallatico sono realizzate in calcestruzzo e ciascuna ha pianta rettangolare con dimensioni di circa 8,0 x 4,0 m².

Le vasche sono collegate a due a due, e posteriormente a ciascuna coppia c'è un canale di raccolta dei liquami in calcestruzzo armato di larghezza 1÷1,20

m.

Le quattro concimaie sono rappresentate nella documentazione fotografica allegata sub 14 alla presente relazione – foto N° 50, 51, 52 e 53.

La baracca ha dimensioni in pianta pari a circa 3,0 x 3,1 m² e altezza media di 2,3 m.

Essa ha struttura metallica e copertura in lamiera zincata.

La baracca è rappresentata nella documentazione fotografica allegata sub 14 alla presente relazione – foto N° 54.

1.6.2.14. Descrizione del ripostiglio

Il ripostiglio è indicato con il N. 14 nel grafico allegato sub 13 alla presente relazione.

Il ripostiglio ha dimensioni in pianta pari a circa 3,3 x 3,35 m² e altezza media di circa 2,3 m.

Esso ha struttura portante muraria con copertura in pannelli sandwich.

Il ripostiglio è rappresentato nella documentazione fotografica allegata sub 14 alla presente relazione – foto N° 55 e 56.

1.6.2.15. Descrizione della cabina elettrica

La cabina elettrica è indicata con il N. 15 nel grafico allegato sub 13 alla presente relazione.

La cabina elettrica è ubicata lungo il confine nord con via Postale Vecchia.

Essa ha dimensioni in pianta di circa 3,6 x 3,2 m² e altezza media di 4,0 m.

Essa ha struttura portante in muratura intonacata e copertura piana costituita da una soletta in c.a.

La cabina elettrica contiene trasformatori per convertire il voltaggio della corrente elettrica da 20.000 V a 380 V.

La cabina è rappresentata nella documentazione fotografica allegata sub 14 alla presente relazione – foto N° 57.

1.6.3. DESCRIZIONE DELL'AREA SCOPERTA

L'area scoperta è adibita, in parte, a spazi di manovra e parcheggio e, in parte, a verde con la presenza di alcuni arbusti e piante di diverse essenze.

Essa è per lo più recintata, ad esclusione del confine sud del terreno di cui al M.N. 131 e dei confini sud ed ovest del M.N. 138.

In particolare lungo il confine est del M.N. 131 c'è un muro continuo in blocchi di calcestruzzo (cfr. documentazione fotografica allegata sub 14 alla presente relazione – foto N° 58 e 59).

Verso nord, a confine con via Postale Vecchia, c'è un muro continuo in blocchi di calcestruzzo fino all'area scoperta ad uso dipendenti (cfr. documentazione fotografica allegata sub 14 alla presente relazione – foto N° 60).

Più ad ovest e fino all'ingresso al complesso da via Cal Dell'Acqua, c'è una recinzione costituita da muretto in calcestruzzo portante rete metallica.

L'area scoperta è suddivisa da muri di cinta in alcune porzioni ben definite per la loro particolare destinazione.

Un muro ha direzione nord-sud e divide l'area scoperta ad uso manovra prospiciente il fronte ovest del corpo principale con quella destinata in parte a parcheggio dei dipendenti ed in parte a verde e collocata fra via Postale Vecchia e via Cal Dell'Acqua.

Lungo il muro di divisione ci sono due cancelli:

- uno avente larghezza di circa 2,5 m, che collega il parcheggio dei dipendenti con l'area asfaltata prospiciente i fronti nord e ovest del

fabbricato principale;

- uno avente larghezza di circa 6,0 m, che collega l'area di manovra prospiciente il fronte ovest del corpo principale con la bretella asfaltata che conduce all'ingresso carraio ubicato sul confine ovest con via Cal Dell'Acqua.

Un altro muro ha direzione est-ovest e divide l'area scoperta a sud del corpo principale da quella tenuta a incolto e da quella ove è ubicato l'impianto di depurazione.

Esso è realizzato in continuità del fronte sud del fabbricato ad uso officina e deposito fino a raggiungere quasi perpendicolarmente il confine tra il M.N. 131 e il M.N. 430.

Lungo tale muro di divisione ci sono due cancelli rispettivamente di larghezza di circa 4,8 m (quello più a est) e 4,0 m (quello più a ovest prossimo all'officina).

Un paio di ulteriori muri individuano destinazioni diverse dell'area scoperta a sud del fabbricato principale.

1.6.4. DESCRIZIONE DEI TERRENI DI CUI AI MAPPALI N. 115, N. 427, N. 428, N. 433, N. 435 E N. 438

I terreni di cui ai mappali N. 115, N. 427, N. 428, N. 433, N. 435 e N. 438 di complessivi m² 702 formano sede stradale ad uso pubblico per intervenuto ampliamento della via comunale denominata via Postale Vecchia.

1.6.5. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO CONTENENTE TRE APPARTAMENTI E DUE GARAGE

Trattasi di un fabbricato ad uso residenziale ubicato a nord del complesso industriale dotato di area scoperta.

Esso è stato utilizzato nel tempo per dare abitazione ad alcuni operai stranieri.

La costruzione si sviluppa su due livelli fuori terra.

Essa presenta struttura portante con qualche elemento in c.a. e muratura in laterizio.

I solai e la copertura sono in latero-cemento.

Il manto impermeabilizzante è in coppi di tipo tradizionale con grondaie e pluviali in lamiera preverniciata.

Tutte le pareti risultano intonacate a civile con soprastante dipintura di tonalità chiara.

Le soglie e i davanzali dell'edificio sono costituite da lastre di marmo.

Il piano terra comprende:

- l'unità abitativa con cantina, di cui al M.N. 127 sub 4;
- la cantina facente parte dell'U.I. di cui al M.N. 127 sub 6 (abitazione piano primo);
- due autorimesse di fatto non suddivise fra di loro e contraddistinte con i mappali N. 127 sub 2 e N. 127 sub 3;
- la lavanderia e la centrale termica comune alle U.I. di cui ai mappali N. 127 sub 4, N. 127 sub 6 e N. 127 sub 7.

Il piano primo comprende:

- l'unità abitativa di cui al M.N. 127 sub 6;
- l'unità abitativa di cui al M.N. 127 sub 7.

L'area scoperta, di cui al M.N. 127 sub 1 del C.F., ricade in parte sul M.N. 127 ed in parte sul M.N. 434 del C.T.

Essa è di catastali m² 287.

La porzione di area scoperta prospiciente i fronti est e sud del fabbricato è recintata e ad essa si accede esclusivamente attraverso l'U.I. di cui al M.N. 127 sub 4.

La porzione di area scoperta prospiciente il fronte ovest non è recintata e di fatto costituisce già area adibita al pubblico transito, risultando anche area di manovra per raggiungere l'ingresso nord del complesso industriale.

1.6.5.1. Descrizione delle autorimesse di cui ai mappali N. 127 sub 2 e N. 127 sub 3

Trattasi di due autorimesse ubicate al piano terra, nella porzione nord del fabbricato.

Esse non risultano separate tra di loro da alcun elemento divisorio e ad entrambe si accede con veicoli attraverso un unico portone basculante metallico ad apertura manuale di larghezza tale da consentire l'ingresso autonomo alle due U.I.

Dalle autorimesse si accede direttamente ai locali ad uso cantina facenti parte delle U.I. di cui ai mappali N. 127 sub 4 e N. 127 sub 6.

Attraverso l'autorimessa di cui al M.N. 127 sub 3 si accede ai locali lavanderia e centrale termica comuni alle tre unità abitative di cui ai mappali N. 127 sub 4, N. 127 sub 6 e N. 127 sub 7.

Le autorimesse presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica di tonalità chiara e le pareti sono intonacate a civile con soprastante dipintura di colore bianco.

Esse sono dotate esclusivamente di impianto elettrico.

1.6.5.2. Descrizione dell'appartamento di cui al M.N. 127 sub 4

Trattasi di un appartamento con cantina, il tutto al piano terra.

L'appartamento comprende il portico, il cucinino, il pranzo-soggiorno, il bagno, il disimpegno e due camere da letto.

All'appartamento si accede dal portico che a sua volta è accessibile direttamente dall'area scoperta.

Alla cantina, ubicata al piano terra, si accede passando per le autorimesse di cui ai mappali N. 127 sub 2 e N. 127 sub 3.

La pavimentazione del portico è in piastrelle di gres di tonalità grigia, quella della cucina e del soggiorno è in piastrelle di ceramica di tonalità arancione e quella della zona notte è in palchetti di legno.

L'angolo cottura è rivestito con piastrelle di ceramica.

Il bagno è pavimentato e rivestito in piastrelle di ceramica di tonalità grigia e comprende la vasca da bagno, il water, il bidet e un lavandino con rubinetteria di acciaio cromato per l'adduzione dell'acqua calda e fredda.

L'altezza media dei locali è di circa m 2,7.

I serramenti esterni sono costituiti da avvolgibili di plastica.

I serramenti da finestra e da porta hanno telaio in legno portante vetro camera.

1.6.5.3. Descrizione dell'appartamento di cui al M.N. 127 sub 6

Trattasi di un appartamento al piano primo con cantina al piano terra.

L'appartamento comprende il cucinino, il pranzo-soggiorno, il bagno, il disimpegno, due camere da letto e un terrazzo.

All'appartamento si accede dal vano scale interno al fabbricato, comune alle U.I. di cui ai M.N. 127 sub 6 e M.N. 127 sub 7.

Al vano scale si accede direttamente dall'area scoperta attraverso un portoncino in legno.

Le pedate della scala comune sono rivestite con piastrelle di ceramica di tonalità beige e le alzate sono in granito.

Alla cantina, ubicata al piano terra, si accede passando per le autorimesse di cui ai mappali N. 127 sub 2 e N. 127 sub 3.

La pavimentazione della cucina e del soggiorno è in piastrelle di ceramica di tonalità arancione, quella della zona notte è in palchetti di legno e quella del terrazzo è in piastrelle di gres.

L'angolo cottura è rivestito con piastrelle di ceramica.

Il bagno ha pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica di tonalità grigia e comprende la vasca da bagno, il water, il bidet e un lavandino con rubinetteria di acciaio cromato per l'adduzione dell'acqua calda e fredda.

L'altezza media dei locali è di circa m 2,7.

I serramenti esterni sono costituiti da avvolgibili di plastica.

I serramenti da finestra e da porta hanno telaio in legno portante vetro camera.

1.6.5.4. Descrizione dell'appartamento di cui al M.N. 127 sub 7

Trattasi di un appartamento al piano primo sottotetto.

L'appartamento comprende l'ingresso, il soggiorno con angolo cottura, un bagno e una camera da letto.

All'appartamento si accede dal vano scale interno al fabbricato, comune alle U.I. di cui ai M.N. 127 sub 6 e M.N. 127 sub 7.

Al vano scale si accede direttamente dall'area scoperta attraverso un portoncino in legno.

Le pedate della scala comune sono rivestite con piastrelle di ceramica di

tonalità beige e le alzate sono in granito.

La pavimentazione della cucina-soggiorno è in piastrelle di ceramica di tonalità arancione, quella della zona notte è in palchetti di legno.

L'angolo cottura è rivestito con piastrelle di ceramica.

Il bagno presenta pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica di tonalità grigia e comprende una piccola vasca da bagno, il water, il bidet e un lavandino con rubinetteria di acciaio cromato per l'adduzione dell'acqua calda e fredda.

Il soffitto è inclinato come la falda del tetto e pertanto l'altezza media catastale dei locali è di m 2,5.

I serramenti esterni sono costituiti da avvolgibili di plastica.

I serramenti da finestra hanno telaio in legno portante vetro camera.

1.6.5.5. Descrizione dei locali costituenti beni comuni alle U.I. di cui ai mappali N. 127 sub 4, N. 127 sub 6 e N. 127 sub 7

I locali ad uso lavanderia, centrale termica e il ripostiglio sono ubicati al piano terra.

La lavanderia e la centrale termica risultano di fatto privi di divisorio.

Essi costituiscono beni comuni ai mappali N. 127 sub 4, N. 127 sub 6 e N. 127 sub 7.

Hanno pavimentazione in piastrelle di ceramica.

La zona lavanderia comprende tre lavelli con rubinetteria in acciaio cromato per l'adduzione dell'acqua sanitaria fredda e calda.

La centrale termica ha la caldaia con bruciatore a gasolio.

Alla centrale termica si accede passando per la lavanderia.

I due locali sono raggiungibili dalle autorimesse di cui ai mappali N. 127 sub

2 e N. 127 sub 3 tramite un disimpegno-scala di alcuni gradini.

Il ripostiglio è ricavato nel sottoscala.

1.6.5.6. Impianti del fabbricato

Il fabbricato ad uso residenziale è dotato di:

- impianto elettrico per lo più sottotraccia con punti luce, prese, interruttori e deviatori ben distribuiti. I corpi illuminanti sono a soffitto;
- impianto idrico-sanitario sottotraccia con adduzioni di acqua fredda e calda nei servizi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gasolio;
- impianto fognario;
- impianto di suoneria a campanello.

Tutti gli impianti sono datati e richiedono verifiche di funzionalità e accertamenti per verificare la loro conformità alle vigenti disposizioni di legge da cui possono scaturire eventuali richieste di adeguamento.

1.6.6. SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE DEL COMPLESSO

La superficie commerciale convenzionale del complesso risulta:

Complesso principale

- | | | |
|-------------------|---|------------------------|
| - p. terra | 6.351,0 m ² x 1,0 | 6.351,0 m ² |
| di cui | circa 720 m ² relativi alla conc. ed. 131/93 | |
| | circa 870 m ² relativi alla conc. ed. 143/94 | |
| - piano interrato | 5.217,0 m ² x 0,5 | 2.608,5 m ² |
| di cui | circa 790 m ² x 0,5 = 395 m ² | |
| | relativi alla conc. ed. 143/94 | |

- piano primo	1.222,0 m ² x 1,0	1.222,0 m ²
di cui	circa 690 m ² relativi alla conc. ed. 131/93	
	circa 740 m ² relativi alla conc. ed. 143/94	
- piano mezzanino	34,0 m ² x 1,0	34,0 m ²

Fabbricati secondari e area scoperta

1) stalla da demolire a cura e spese dell'aggiudicatario
e/o acquirente e/o cessionario

- p. terra	253,6 m ² x 0,0	0,0 m ²
- piano primo	253,6 m ² x 0,0	0,0 m ²
- poggiolo piano primo	15,0 m ² x 0,0	0,0 m ²

tettoia a sud della stalla (abusiva e non sanabile e quindi da demolire)

- p. terra	25,5 m ² x 0,0	0,0 m ²
------------	---------------------------	--------------------

2) tettoia ad uso ricovero veicoli ubicata a nord-ovest (si dovrà sanare la maggiore larghezza realizzata di m 0,5)

- p. terra	181,8 m ² x 0,35	63,6 m ²
------------	-----------------------------	---------------------

3) tettoia per il ricovero dei veicoli ubicata a sud-ovest (a meno dello sporto di 2,60 m che non è sanabile e che dovrà essere demolito)

- p. terra	450,0 m ² x 0,5	225,0 m ²
------------	----------------------------	----------------------

4) fabbricato ad uso officina e deposito (a meno della parte terminale est che non è sanabile e che dovrà essere demolita)

- p. terra	116,5 m ² x 0,35	40,8 m ²
------------	-----------------------------	---------------------

5) ponte carraio e piste pedonali per la manutenzione dei veicoli (volumi tecnici)		
- p. terra	60,0 m ² x 0,15	9,0 m ²
6) tettoia ubicata a sud della tettoia S-W (abusiva e non sanabile e quindi da demolire)		
- p. terra	117,5 m ² x 0,0	0,0 m ²
7) cabina di comando e pesa a ponte a nord		
- p. terra	12,4 m ² x 0,35	4,3 m ²
8) cabina di comando e pesa a ponte a ovest		
- p. terra	11,3 m ² x 0,35	4,0 m ²
9) tettoia ad uso protezione dell'ex impianto di erogazione di carburante		
- p. terra	9,8 m ² x 0,25	2,5 m ²
10) canile (abusivo e non sanabile e quindi da demolire)		
- p. terra	17,4 m ² x 0,0	0,0 m ²
11) tettoia per contenitori rifiuti (abusiva e non sanabile e quindi da demolire)		
- p. terra	33,0 m ² x 0,0	0,0 m ²
12) complesso di depurazione (a meno della cabina in muratura abusiva e non sanabile e quindi da demolire)		
- p. terra	479,0 m ² x 0,25	119,8 m ²
13) quattro concimaie e una baracca ad uso deposito (abusiva e non sanabile e quindi da demolire)		
- p. terra	185,0 m ² x 0,0	0,0 m ²

14) cabina adiacente al lavaggio automezzi (abusiva e non sanabile e quindi da demolire)

- p. terra	11,0 m ² x 0,0	0,0 m ²
------------	---------------------------	--------------------

15) cabina elettrica

- p. terra	11,3 m ² x 0,35	4,0 m ²
------------	----------------------------	--------------------

Fabbricato contenente tre appartamenti e due garage

autorimesse al p. terra

- M.N. 127 sub 2	16,1 m ² x 0,5	8,1 m ²
- M.N. 127 sub 3	14,8 m ² x 0,5	7,4 m ²

appartamento di cui al M.N. 127 sub 4

- alloggio p. terra	75,1 m ² x 1,0	75,1 m ²
- portico e ingresso p. terra	17,6 m ² x 0,33	5,8 m ²
- cantina p. terra	6,2 m ² x 0,25	1,6 m ²
- area scop. ad uso esclusivo	33,3 m ² x 0,1	3,3 m ²

appartamento di cui al M.N. 127 sub 6

- alloggio p. primo	75,5 m ² x 1,0	75,5 m ²
- terrazza p. primo	1,8 m ² x 0,33	0,6 m ²
- terrazza p. primo	18,0 m ² x 0,33	5,9 m ²
- cantina p. terra	6,7 m ² x 0,25	1,7 m ²

sottotetto di cui al M.N. 127 sub 7

- locali al p. primo	43,8 m ² x 0,5	21,9 m ²
- ripostiglio sottoscala	5,7 m ² x 0,25	1,4 m ²

Area scoperta

	34.057,7 m ² x 0,10	<u>3.405,8 m²</u>
--	--------------------------------	------------------------------

Totale superficie commerciale convenzionale		14.302,6 m ²
---	--	-------------------------

Cautelativamente non sono stati considerati i corpi di fabbrica abusivi per i motivi che sono esposti nel successivo paragrafo “Verifica conformità del fabbricato ai fini delle implicazioni applicative della L.N. 47/85 e successive modifiche”.

Ed inoltre va considerato il seguente terreno:

- terreno di cui ai mappali N. 115, N. 427, N. 428, N. 1602, N. 1603, N. 1604, N. 1605, N. 1609, N. 1611, N. 1615 e N. 1616 già adibito a strada 1.201,0 m²
- terreno di cui ai mappali N. 1606, N. 1610 e N. 1617 già adibito a strada 167,0 m²

1.6.7. STATO DEI BENI

La presente descrizione si basa su quanto accertato nei sopralluoghi effettuati nell'immediatezza dell'incarico.

Con riguardo ai beni oggetto di stima si precisa che nel complesso aziendale si svolgeva l'attività della ditta fallita.

Solo una porzione di circa m² 2.800 facente parte dell'area scoperta di cui al M.N. 131 sub 3 graffato con il sub 4 (al C.T. porzione del M.N. 131 – ente urbano) ubicata fra la stradina di accesso da via Cal Dell'Acqua, a nord, e il terreno di cui ai mappali N. 1238 e N. 138, a sud, è oggetto di contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 11/11/2012 e registrato a Padova 2 il 07/02/2013 al N. 1084 Serie 3 (cfr. allegato sub 15 alla presente relazione).

Tale contratto comprende anche altri beni che formano il lotto 2 di cui alla

presente relazione di stima.

Il conduttore risulta essere il sig. [REDACTED]

[REDACTED] il quale è intervenuto
nella veste di [REDACTED]

L'art. 3 del contratto stabilisce che *“l'affittanza avrà la durata di anni 15 (quindici) a partire dalla sottoscrizione del ... contratto e con scadenza alla data del 10 novembre 2027 e potrà essere prorogato”*.

Il canone annuo di affitto ammonta a € 2.500,00.

Poiché il contratto è stato stipulato precedentemente alla data di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento (10/10/2013), lo scrivente fa presente che il contratto è opponibile a terzi.

Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

La verifica del canone verrà effettuata all'interno del lotto 2 che comprende la maggior parte dei beni oggetto del sopra precisato contratto di affitto di fondo rustico.

1.7. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

La presente destinazione è quella che risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune in data 15/06/2020.

In base al Piano degli Interventi approvato in data 07/04/2014 dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 16, diventato efficace in data 28/08/2014, dal C.D.U., rilasciato dal Comune di San Fior (TV) in data 01/09/2014, si ricava che:

- i mappali N. 115 (parte), N. 427 (parte) e N. 428 del Foglio 4, sono urbanisticamente classificati come **“Zona Omogenea C1 – RESIDENZIALE”**, le cui norme sono contenute nell’art. 21 delle N.T.O.;
- i mappali N. 127 (parte), N. 131 (parte), N. 137, N. 138, N. 1238 e N. 1602 (parte), N. 1603, N. 1604 (parte), N. 1605 (parte), N. 1606, N. 1609, N. 1610 e N. 1611 (parte) del Foglio 4 sono urbanisticamente classificati come **“Zona Omogenea Dr – PRODUTTIVE DA RICONVERTIRE”**, le cui norme sono contenute nell’art. 24 delle N.T.O., con la presenza, sul M.N. 131 del Foglio 4, di Insediamenti esistenti (art. 13 NTA) e di Pozzi Artesiani – Freatici – Risalienti;
- i mappali N. 127 (parte), N. 129, N. 131 (parte), N. 133, N. 140, N. 310, N. 380, N. 419, N. 425, N. 430, N. 1288, N. 1604 (parte), N. 1611 (parte) e N. 1617 (parte) del Foglio 4 e il M.N. 815 (parte) del Foglio 9, sono urbanisticamente classificati come **“Zona Omogenea E - AGRICOLA”** le cui norme sono contenute nell’art. 31 delle N.T.O., con la presenza di:
 - fascia di rispetto stradale/ferroviario - art. 43 N.T.O. – sui mappali N. 127, N. 131, N. 419, N. 1604, N. 1611 e N. 1617 del Foglio 4;
 - fascia di rispetto elettrodotti e metanodotti – art. 43 N.T.O. – sui mappali N. 129, N. 380, N. 419 del Foglio 4 e sul M.N. 815 del Foglio 9;
 - percorso ciclopedonale esistente sul M.N. 815 del Foglio 9.
- i mappali N. 115 (parte), N. 427 (parte), N. 1602 (parte), N. 1605

(parte), N. 1615, N. 1616, N. 1617 (parte) del Foglio 4, sono urbanisticamente classificati come **“STRADA - SEDE STRADALE”**.

Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 18 delle N.T.O. della 5° variante al P.I. adottata con deliberazione di Consiglio Comunale N. 50 del 21/12/2016, *“Definizione degli indici per l'attribuzione dei diritti volumetrici” ... I nuovi indici di edificazione entreranno in vigore dal 01/01/2020.*

In base al P.A.T.I. tematico, approvato in data 28/05/2009, dal C.D.U., rilasciato dal Comune di San Fior (TV) in data 01/09/2014, si ricava che:

- Tav. 1: Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 (art. 16);
- Tav. 1: Fascia di rispetto viabilità ordinaria (art. 30) – sui mappali N. 419 e N. 427 del Foglio 4;
- Tav. 1: Fascia di rispetto metanodotto (art. 34) – sui mappali N. 129, N. 380, N. 419 del Foglio 4 e sul M.N. 815 del Foglio 9;
- Tav. 3: Area geologicamente idonea a condizione (art. 42);
- Tav. 4.2: Presenza di cono visuale (art. 50) – sui mappali N. 131, N. 133, N. 140, N. 380, N. 419, N. 425, N. 430 e N. 1288 del Foglio 4;
- Tav. 5: Viabilità tipo E – Strada urbana di quartiere (art. 47) – sui mappali N. 419 e N. 427 del Foglio 4 e sul M.N. 815 del Foglio 9.

In base al P.A.T., approvato in data 01/02/2012, con efficacia dal 24/03/2012, dal C.D.U., rilasciato dal Comune di San Fior (TV) in data 01/09/2014, si ricava che:

- Tav. 1: Fascia di rispetto metanodotto (art. 08) – sui mappali N. 129, N. 380, N. 419 del Foglio 4 e sul M.N. 815 del Foglio 9;
- Tav. 3: Area geomorfologicamente idonea a condizione – tipo 1 (art.

- 14) – sui mappali N. 127, N. 131, N. 137, N. 138, N. 140, N. 310, N. 380, N. 430, N. 1238, N. 1602, N. 1603, N. 1604, N. 1605, N. 1606, N. 1609, N. 1610, N. 1611 e N. 1615 del Foglio 4;
- Tav. 3: Area geomorfologicamente idonea a condizione – tipo 2 (art. 14) – sui mappali N. 115, N. 127, N. 129, N. 131, N. 133, N. 140, N. 380, N. 419, N. 425, N. 427, N. 428, N. 430, N. 1288, N. 1616 e N. 1617 del Foglio 4 e sul M.N. 815 del Foglio 9;
 - Tav. 3: Area stabili suscettibili di amplificazioni sismiche in prospettiva sismica (art. 14) – sui mappali N. 115, N. 127, N. 380, N. 419, N. 427, N. 428, N. 1616 e N. 1617 del Foglio 4 e sul M.N. 815 del Foglio 9;
 - Tav. 4.1: Ambito Territoriale Omogeneo 2 – San Fior Nord (art. 17);
 - Tav. 4.2: Aree di urbanizzazione consolidata (art. 19) – sui mappali N. 131, N. 137, M- 138, N. 427, N. 428, N. 1238, N. 1602, N. 1603, N. 1604, N. 1605, N. 1606, N. 1609, N. 1610 e N. 1611 del Foglio 4 e sul M.N. 815 del Foglio 9.

Il Comune di San Fior, nel C.D.U. rilasciato precisa che *“l’esistenza di vincoli di inedificabilità e destinazione d’uso ex L.R. 05/03/1985 N. 24, o altro tipo di vincoli, potrà essere accertata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e che comunque, i fabbricati esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 05/03/1985 N. 24, estendono un vincolo di inedificabilità sull’area circostante, pari al rapporto tra la cubatura complessiva e l’indice di edificabilità; tale vincolo permane anche qualora l’area vincolata sia stata successivamente frazionata”*.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Fior

in data 15/06/2020 viene allegato sub 16 alla presente relazione.

**1.8. VERIFICA CONFORMITÀ DEL FABBRICATO AI FINI
DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85
E SUCCESSIVE MODIFICHE**

**CON RIFERIMENTO ALL'U.I. DI CUI AL M.N. 131 SUB 3
GRAFFATO CON IL M.N. 131 SUB 4**

Pratiche edilizie rinvenute presso l'Ufficio Tecnico Comunale

Dagli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Fior (TV) è emerso che risultano le seguenti pratiche:

03/02/1966: **agibilità** prot. N. 507 per stabilimento industriale per la macellazione, la lavorazione e la conservazione carni (cfr. allegato sub 17 alla presente relazione);

07/02/1984: C.E. N. 25/83 – 69/83 – 83/83 – per ampliamento di un fabbricato industriale per la lavorazione delle carni (L.R. 1 del 12/01/1982) (cfr. allegato sub 18 alla presente relazione);

29/05/1984: C.E. N. 65/83 per la costruzione di una recinzione (cfr. allegato sub 19 alla presente relazione);

16/05/1985: C.E. N. 33/85 per la costruzione di un piano di carico (cfr. allegato sub 20 alla presente relazione);

26/07/1986: C.E. N. 83/83 per lavori di variante ampliamento fabbricato industriale (cfr. allegato sub 21 alla presente relazione);

... C.E. N. 236/88 per ampliamento ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. per ricavo al piano interrato servizi e impianti (non rilasciata per mancata presentazione documenti);

06/04/1989: C.E. N. 234/88 per ampliamento attività industriale – nuova

concessione per le opere non ultimate (cfr. allegato sub 22 alla presente relazione);

11/06/1990: C.E. N. 98/90 per ampliamento ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. per ricavo al piano interrato di servizi e impianti: variante a C.E. N. 83/83 (cfr. allegato sub 23 alla presente relazione);

... C.E. 16/91 per costruzione di un piano di carico e scarico (non rilasciata per mancata presentazione documenti);

26/04/1991: C.E. N. 15/91 per lavori di demolizione di fabbricato rurale (non eseguiti i lavori e concessione decaduta) (cfr. allegato sub 24 alla presente relazione);

18/01/1992: C.E. N. 260/91 per lavori di ampliamento per ricavo servizi ed impianti – variante alla C.E. N. 98/90 del 11/06/1990 (cfr. allegato sub 25 alla presente relazione);

... C.E. 289/92 per modifiche interne attività produttiva (non rilasciata per mancata presentazione documenti);

22/10/1992: presentazione al prot. n. 9382 di progetto di "(1°) Ampliamento in base alla L.R. 11/87 per ricavo piano di carico/scarico, celle frigo, sale lavorazioni e depositi, locali per impianti (Pratica di C.E. 15/93 - P92/0262 SCADUTA);

18/11/1992: **agibilità** prot. 7190/88 per ampliamento del fabbricato ad uso industriale (cfr. allegato sub 26 alla presente relazione);

22/12/1992: presentazione al prot. N. 11244 di progetto di "(1°) Ampliamento in base alla L R. 11/87 per ricavo piano di carico e servizi igienici - spogliatoi (Pratica di C.E. 16/93 - P93/0013 scaduta);

19/01/1993: C.E. N. 288/92 per lavori di ampliamento attività produttiva – variante alla C.E. 98/90 del 11/06/1990 (cfr. allegato sub 27 alla presente relazione);

28/06/1993: deliberazione di Giunta comunale N. 232 avente per oggetto: "L.R. 11/87 - Ampliamento attività artigianale ditta [REDACTED] [REDACTED] approvazione progetto concernente le opere di urbanizzazione. Approvazione preventivo di spese opere mancanti - Approvazione convenzione", per un importo di £. 208.612.000 a fronte di garanzia dell'esatta e piena esecuzione degli obblighi assunti prestata con polizza fidejussoria n. 932655275 dell'Assicurazione Generali S.p.A. per l'importo di L. 220.358.427 (importo opere di urbanizzazione + contributo attività insalubre);

18/11/1993: stipula Convenzione ai sensi L.R. 11/87, rep. 54.897 Notaio G. Dall'Antonia di Vittorio V.to, relativa al 1° ampliamento (cfr. allegato sub 28 alla presente relazione);

01/02/1994: C.E. n. 131/93 (P93/0272) per "Ampliamento attività produttiva in base alla L.R. 11/87 per ricavo locali ad uso lavorazione, conservazione e commercializzazione carni, piano di carico e servizi igienici - spogliatoi e modifiche interne – riesame pratiche di C.E. n. 15/93 (P92/0262) e 16/93 (P93/0013)".

La realizzazione dell'opera era subordinata alle seguenti prescrizioni: *"Devono essere integralmente rispettate le prescrizioni dettate dall'ULSS n. 12 – Settore Igiene Pubblica – con parere prot. n. 10770 del 19/05/1993: devono essere*

riservati adeguati servizi anche per le donne, nei locali seminterrati, non associabili ai locali fuori terra, non deve essere prevista nessuna posizione di lavoro fissa se non richiesto da motivazioni tecniche o richiamato in deroga, tutte le acque reflue devono essere smaltite in conformità all'art. 59 della L.R. 33/85. Devono essere rispettate le norme sulla prevenzione degli infortuni di cui al D.P.R. 27/04/1956 n. 547. L'edificio dovrà essere conforme a quanto previsto dalla Legge n. 13 del 09/01/1989, D.P.R. 14/06/1989 n. 236, circolare 22/06/1989 n. 1669/U.L." (cfr. allegato sub 29 alla presente relazione);

07/02/1994: inizio lavori di cui alla C.E. n. 131/93 (P93/0272);

07/02/1994: presentazione al prot. n. 1230 di progetto di "(2°) Ampliamento in base alla L.R. 11/87 per ricavo locali ad uso lavorazione e servizi e di una banchina ad uso piano di carico (Pratica di C.E. 17/94 - P94/0025 scaduta);

05/03/1994: autorizzazione edilizia N. 10/94 prot. 691 per costruzione recinzione (cfr. allegato sub 30 alla presente relazione);

03/08/1994: deliberazione di Giunta comunale n. 304 avente per oggetto: "L.R. 11/87 - Ampliamento attività industriale ditta [REDACTED] [REDACTED] approvazione convenzione relativa al 2° ampliamento", per l'importo già quantificato con precedente deliberazione G.C. N. 232 del 28/06/1993 di L. 208.612.000 a fronte di garanzia dell'esatta e piena esecuzione degli obblighi assunti col la 2° convenzione, prestata con nuova polizza

fidejussoria n. 942655283 dell'Assicurazione Generali S.p.A. per l'importo di L. 14.062.252.= (importo opere di urbanizzazione + contributo attività insalubre);

(opere di urbanizzazione invariate: come da approvazione 1° ampliamento)

01/09/1994: stipula Convenzione ai sensi L.R. 11/87, rep. 58.033 notaio G. Dall'Antonia di Vittorio V.to, relativa al 2° ampliamento (cfr. allegato sub 31 alla presente relazione);

17/12/1994: rilascio C.E. n. 143/94 (P94/029) per "(2°) Ampliamento in base alla L.R. 11/87 per ricavo locali ad uso lavorazione e servizi e di una banchina ad uso piano di carico - Riesame pratica di C.E. N. 17/94. La realizzazione dell'opera era subordinata alle seguenti prescrizioni: *"Dovranno essere previsti almeno 4-6 ricambi /ora dell'aria per l'impianto di aspirazione nei locali lavorazioni e negli uffici e mensa. Le acque reflue dovranno essere scaricate a norma di legge. Si fa presente inoltre che dovranno essere rispettate le norme sulla prevenzione degli infortuni di cui al D.P.R. 27/04/1956 n. 457. L'edificio dovrà essere conforme a quanto previsto dalla L. n. 13 del 09/01/1989, D.P.R. 14/06/1989 n. 236, circolare 22/06/1989 n. 1669/U.L. Devono essere integralmente rispettate tutte le prescrizioni impartite dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Treviso con parere prot. 2581/7562 pervenuto in data 17/11/1994"*. Inoltre era prescritto che: *"Lo scarico delle acque dovrà essere eseguito secondo*

quanto previsto dalla Legge 10/05/1976 n. 319 ottenendo la prescritta autorizzazione, in corso di esecuzione dei lavori dovranno essere prodotti all'Ufficio Tecnico Comunale: schema della rete di smaltimento della acque usate ed opportuna documentazione fotografica" (cfr. allegato sub 32 alla presente relazione);

04/01/1995: inizio lavori di cui alla C.E. n. 143/94 (P94/0295);

17/11/1997: D.I.A. al prot. N. 12273 per lavori di costruzione piattaforma in calcestruzzo per la raccolta delle acque provenienti dal lavaggio degli automezzi (cfr. allegato sub 33 alla presente relazione);

24/05/1999: autorizzazione edilizia N. 3/99 per straordinaria manutenzione di parcheggio ad uso dell'attività con rifacimento della copertura (cfr. allegato sub 34 alla presente relazione);

30/06/1999: rilascio C.E. N. 54/99 (P98/0253) per "(1°) Ampliamento attività produttiva in base alla L.R. 11/87 per ricavo locali ad uso lavorazione, conservazione e commercializzazione carni, piano di carico e servizi igienici e spogliatoi, e modifiche interne - Rilascio di nuova Concessione Edilizia per completamento lavori autorizzati con C.E. n. 131/93 del 01/02/1994 (cfr. allegato sub 35 alla presente relazione);

30/06/1999: rilascio C.E. n. 55/99 (P98/0254) per "(2°) Ampliamento in base alla L.R. 11/87 per ricavo locali ad uso lavorazione e servizi e di una banchina ad uso piano di carico - Rilascio di nuova C.E. per completamento lavori autorizzati con C.E. n. 143/94 del 17/12/1994 (cfr. allegato sub 36 alla presente

relazione);

02/08/1999: richiesta certificato di agibilità;

13/08/1999: richiesta di documentazione integrativa e sospensione termini per rilascio del certificato di agibilità;

22/10/1999: richiesta certificato di agibilità parziale: con esclusione dell'ampliamento di cui alla C.E. N. 131/93 del 01/12/1994 e mantenendo in essere le polizze fidejussorie a garanzia della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui alle convenzioni stipulate;

22/10/1999: **agibilità parziale** prot. 9526 per ampliamento attività produttiva, in base alla L.R. 11/87, per ricavo locali ad uso lavorazione, conservazione e commercializzazione carni, piano di carico e servizi igienici-spogliatoi, e modifiche interne – rilascio nuova C.E. per completamento lavori autorizzati con C.E. N. 143/94 del 17/12/1994 (cfr. allegato sub 37 alla presente relazione);

14/02/2001: D.I.A. al prot. 3329/2001 del 23/02/2001 per impianti tecnologici - costruzione vasca a tenuta e per sedimentazione fanghi (cfr. allegato sub 38 alla presente relazione).

In base alle informazioni ottenute dall'Ufficio Tecnico Comunale, si precisa che allo stato attuale i provvedimenti autorizzativi sono scaduti e che non ci sono ulteriori aggiornamenti in merito.

La ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico Comunale non ha evidenziato altre pratiche, né domande di condono.

Verifica conformità fra progetti assentiti e stato di fatto

In base a quanto è stato possibile accertare lo scrivente ritiene che gli immobili si possano considerare conformi allo stato autorizzato, ad eccezione di:

CON RIGUARDO AL FABBRICATO PRINCIPALE

Preliminarmente si fa presente che con provvedimento n. 43 del 07/07/2015 il Comune di San Fior ha intimato la demolizione delle opere pretesamente realizzate in totale difformità dalle concessioni edilizie relativamente alle opere:

1- ampliamento del fabbricato adibito ad attività industriale per ricavo piano di carico/scarico, celle frigo, sale lavorazioni e depositi, locali per impianti di cui alla convenzione 18.11.1993 rep. 54897 notaio Dall'Antonia e alla concessione edilizia n. 131/1993 del 1 febbraio 1994 e successive varianti;

2- (secondo) ampliamento del fabbricato adibito ad attività industriale per ricavo di piano di carico/scarico, sale lavorazioni e depositi, uffici, servizi e mensa aziendale, di cui alla (convenzione) 01.09.1994 rep. 58033 notaio Dall'Antonia e alla concessione edilizia n. 143/1994 del 17 dicembre 1994.

Con sentenza del TAR Veneto, sez. II, del 18 gennaio 2017 n. 45 detto provvedimento è stato annullato.

Pende attualmente avanti il Consiglio di Stato l'appello proposto dal Comune di San Fior avverso la sentenza del TAR Veneto.

Tale argomento trova maggiore approfondimento e completamento nel successivo paragrafo 1.10.

I due ampliamenti di cui trattasi sono evidenziati con apposite retinature, di cui alla legenda ivi riportata, nel grafico allegato sub 13 alla presente

relazione.

Relativamente al piano interrato

- Difformità interne per:
 - ricavo celle frigorifere coibentate nel locale già destinato a “*lavorazione carne, disosso e confezionamento*” a nord-est;
 - ricavo di blocco servizi in prospienza allo sbarco della scala esterna a nord-est che conduce al piano interrato;
 - lieve diverso posizionamento di alcuni divisori interni relativi alla scala, vano ascensore e blocco servizi adiacente a sud del locale già destinato a “*lavorazione carne, disosso e confezionamento*”;
 - nel blocco bagni a ridosso del terrapieno, sono stati ricavati più servizi igienici ed è stato ridotto il vano antibagno per il ricavo di un corridoio di passaggio fra il locale già destinato a “*lavorazione carne, disosso e confezionamento*” e il corridoio a servizio dei locali più interni;
 - eliminazione di un divisorio interno per il ricavo di un più grande locale destinato alla “*preparazione del sale*”;
 - spostamento in direzione sud della porta di accesso al locale adibito a “*deposito, prelievo e carico cartone*”;
 - suddivisione della “*sala compressori*” con divisori per il ricavo anche di un corridoio e di un ripostiglio;
 - suddivisione fra i primi due magazzini centrali ubicati più a sud;
 - ispessimento di pareti interne per l’eliminazione di piccole

riseghe;

- realizzazione di un divisorio per il ricavo di un locale in adiacenza al montacarichi collocato in prossimità della zona autoclavi;
- diversa suddivisione dei locali ante “*deposito pelli selvaggina*”, “*autoclavi*”, “*deposito detersivi e disinfettanti*”, “*lavaggio attrezzature mobili*”, “*uscita sottoprodotti*”, “*lavorazione trippe*”, “*carico sottoprodotti*”, “*sala tripperia pulita*” e “*disbrigo*” antistante il montacarichi a sud;
- realizzazione di una “*vasca interrata per acqua di raffreddamento*” immediatamente all'esterno del fabbricato in prospicenza alla “*centrale frigorifera*”.

Relativamente al piano terra

- Difformità interne per:
 - realizzazione di una scala per collegare il piazzale nord con l'ingresso ubicato ad est dei piani di carico e realizzazione di un ufficio autisti;
 - spostamento di pareti interne per ottenere l'allungamento dei primi due uffici ad est dell'ingresso principale;
 - suddivisione del locale “*conservazione congelato*” in due locali;
 - diversa distribuzione dei locali “*ufficio veterinario*”, “*laboratorio*” e “*servizio*”;
 - realizzazione di una porta fra il locale “*cella 0° carni in mezzene*” e “*cella conservazione teste e frattaglie*”

- realizzazione di una porta fra il locale “*conservazione congelato*” e “*cella teste e frattaglie*”;
- eliminazione del divisorio di fianco alla parete ovest del montacarichi collocato più a sud;
- spostamento più a nord di qualche metro della pesa.

Relativamente al piano primo

- Difformità interne per:
 - suddivisione del locale “*archivio-magazzino*” per il ricavo di una sala formazione interna e attività sindacale, di un piccolo magazzino, di quattro uffici e di un box;
 - eliminazione riseghe nel locale wc ad est della scala centrale;
 - non presenza del vano ascensore a ridosso della scala centrale;
 - ricavo di nuovi locali fra il locale “*ufficio direzionale*” e l'ex locale “*archivio-magazzino*”, quali “*archivio contabile*” e “*centrale condizionamento*”;
 - ampliamento verso sud del locale “*attesa*” collocato fra il gruppo servizio igienici e la saletta ricevimento clienti;
 - suddivisione del locale “*ufficio direzionale*” per il ricavo di un corridoio di collegamento fra il corridoio antistante il C.E.D. e la sala attesa;
 - lieve diverso posizionamento di alcuni divisori interni relativi agli uffici a nord ovest, al vicino corridoio e al cucinino sopra il vano scala.

Relativamente ai prospetti del fabbricato principale

Si fa riferimento a quanto è rappresentato nei grafici progettuali di cui alla

concessione edilizia N. 54/99 del 30/06/1999 e alle tavole allegate alle successive concessioni.

Nel prospetto nord si segnala quale difformità prospettica quella conseguente alla realizzazione di una scala per collegare il piazzale nord con l'ingresso ubicato nella parte terminale dei piani di carico e alla realizzazione di un ufficio autisti.

Nel prospetto ovest non sono state individuate difformità degne di segnalazione.

Nel prospetto sud non sono state individuate difformità degne di particolare segnalazione. Peraltro si fa presente che la parte di facciata che prospicia sulla stalla è di difficilissima osservazione in quanto il corridoio di risulta fra le due facciate è impraticabile per motivi di sicurezza.

Nel prospetto est non sono state individuate difformità degne di particolare segnalazione.

Precisazione conclusiva

Si fa presente che con atto di transazione fra il Comune di San Fior e la Curatela Fallimentare al rep. N. 1573 del Comune di San Fior, le Parti si sono impegnate a rinunciare, ciascuna per propria rispettiva competenza al ricorso in appello e al ricorso incidentale nel procedimento R.G. 2069/2017 pendente avanti il Consiglio di Stato a spese compensate.

Nel punto 4 di tale atto il Comune di San Fior ha dato atto che, con la demolizione della stalla, la riscossione delle fidejussioni (già avvenuta) e le cessioni dei terreni di cui foglio 4 mapp. nn. 428, 427, 115, 1616, 1615, 1611, 1609, 1605, 1604, 1603, 1602 come da piano particellare di esproprio e progetto di frazionamento che sub. all. A e B all'atto stesso, le previsioni

della scheda urbanistica puntuale n. 31 e dell'art. 13 bis N. T.A. vigenti all'epoca del rilascio delle concessioni edilizie n. 131/1993 e n. 143/1994 saranno pienamente e definitivamente adempiute e che, conseguentemente, il procedimento sanzionatorio avviato con l'ordinanza n. 43 del 07/07/2015 si riterrà revocato e privo di effetti.

RELATIVAMENTE AI FABBRICATI SECONDARI

- 1) Con riguardo al fabbricato ad uso stalla e fienile (cfr. precedente paragrafo 1.6.2.1 della presente relazione)

Il progetto assentito con conc. edil. N. 15/91 del 26/04/1991 (cfr. allegato sub 25 alla presente relazione) prevedeva la sua demolizione, ma la demolizione non è stata effettuata e la concessione è ormai scaduta.

Si fa presente che nelle tavole n. 01 – planimetrie – delle successive concessioni edilizie N. 54/99 del 30/06/1999 e N. 55/99 del 30/06/1999 la stalla veniva rappresentata come “esistente” e che le relative concessioni edilizie non davano alcuna prescrizione con riguardo alla stalla stessa.

In forza dell'atto di transazione del 23/09/2022 fra il Comune di San Fior e la curatela Fallimento XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX si dovrà demolire il fabbricato ad uso stalla e fienile, compresa la tettoia realizzata a sud della stalla stessa, con spese a carico dell'aggiudicatario e/o acquirente e/o cessionario.

- 2) Con riguardo alla tettoia ad uso ricovero veicoli ubicata a nord-ovest del piazzale principale (cfr. precedente paragrafo 1.6.2.2 della presente relazione)

La tettoia di cui alla conc. edil. N. 3/99 del 24/05/1999 non risulta essere stata rifatta. È molto probabile che sia rimasta in opera la tettoia

rappresentata nella tavola dello stato di fatto di cui alla richiamata concessione. Tale rappresentazione è anche confermata nella successiva tavola N. 01 allegata alla conc. edil. N. 54/99 del 30/06/1999 e alle tavole allegata alle successive concessioni.

Peraltro è da osservare che la larghezza di m 4,88, riportata nella tavola sopra richiamata dello stato di fatto, risulta inferiore a quella misurata in opera che è di circa m 5,40.

Ai sensi del punto 3 dell'art. 17 del Regolamento Edilizio non è ottenibile la sanatoria per la maggior larghezza di circa m 0,50. Tale porzione dovrà essere demolita.

- 3) Con riguardo alla tettoia per il ricovero dei veicoli ubicata a sud-ovest del piazzale principale (cfr. precedente paragrafo 1.6.1.3 della presente relazione)

La sagoma dell'ingombro a terra delle strutture portanti verticali della tettoia è conforme alla pianta rappresentata nei grafici allegati alle varie concessioni edilizie assentite.

Nei grafici non è indicata la larghezza dello sporto verso est che è di circa m 2,90.

Lo sporto non può essere oggetto di sanatoria sotto l'aspetto edilizio-urbanistico e dovrà essere demolito.

- 4) Con riguardo al fabbricato ad uso officina e deposito

Il corpo di cui alla rappresentazione grafica in pianta allegata alle varie concessioni edilizie assentite non è del tutto conforme alla sagoma dell'ingombro delle strutture a terra in quanto risulta abusiva la parte terminale verso est dell'officina stessa che ha lunghezza e larghezza in

pianta di circa m 5.

Tale parte abusiva non può essere sanata sotto l'aspetto edilizio-urbanistico e dovrà quindi essere demolita.

- 5) Con riguardo al ponte carraio e alle piste pedonali per la manutenzione dei veicoli

I grafici allegati alle concessioni edilizie assentite riportano solo di massima la rappresentazione di due cordoli in corrispondenza della zona "lavaggio automezzi sporchi".

La rappresentazione non è del tutto conforme allo stato di fatto.

Trattasi di volumi tecnici non significativi sotto l'aspetto urbanistico edilizio.

- 6) Con riguardo alla tettoia ubicata tra la tettoia per il ricovero degli automezzi posta a sud-ovest ed il fabbricato ad uso officina e deposito

Tale tettoia risulta del tutto abusiva e non è sanabile sotto l'aspetto edilizio-urbanistico e pertanto dovrà essere demolita.

- 7) Con riguardo alla cabina di comando e pesa a ponte ubicate immediatamente all'interno dell'ingresso nord del complesso industriale

Nulla di rilevante da segnalare.

- 8) Con riguardo alla cabina di comando e pesa a ponte ubicate immediatamente all'interno dell'ingresso ovest del complesso industriale

Nulla di rilevante da segnalare.

- 9) Con riguardo alla tettoia ad uso protezione dell'ex impianto di erogazione di carburante

Nulla di rilevante da segnalare.

10) Con riguardo al canile

Il canile risulta del tutto abusivo. Esso risulta non sanabile sotto l'aspetto edilizio-urbanistico e dovrà essere demolito.

11) Con riguardo alla tettoia utilizzata per il ricovero dei contenitori dei rifiuti

La tettoia risulta del tutto abusiva. Essa risulta non sanabile sotto l'aspetto edilizio-urbanistico e dovrà essere demolita.

12) Con riguardo al complesso di depurazione

L'impianto di depurazione trova rappresentazione nella tavola di cui alla D.I.A. depositata il 23/02/2001 (ed anche in parte concessione edilizia 40/80 del 29/05/1980).

Sulla base di quanto è rappresentato si ritiene che esso si possa considerare conforme allo stato di fatto che è stato possibile accertare.

Non trova rappresentazione nella D.I.A. la cabina in muratura realizzata in prossimità dell'impianto.

Essa risulta non sanabile sotto l'aspetto edilizio-urbanistico e dovrà essere demolita.

13) Con riguardo alle quattro concimaie e alla baracca ad uso deposito

Le quattro concimaie e la baracca ad uso deposito realizzata in prossimità delle stesse non trovano rappresentazione nei grafici progettuali in atti del Comune.

Pertanto sono da considerare abusive.

Esse non risultano sanabili sotto l'aspetto edilizio-urbanistico e dovranno essere demolite.

14) Con riguardo alla cabina adiacente al lavaggio automezzi

La cabina adiacente al lavaggio automezzi risulta del tutto abusiva.

Essa risulta non sanabile sotto l'aspetto edilizio-urbanistico e dovrà essere demolita.

15) Con riguardo alla cabina elettrica

Nulla di rilevante da segnalare.

16) Con riguardo al deposito oli lubrificanti

Solo per completezza si osserva che il deposito, di cui è rappresentazione nella tavola grafica allegata alla conc. edil. N. 54/99 del 30/06/1999 e alle tavole allegata alle successive concessioni, non è più esistente.

Osservazione conclusiva per le opere abusive sotto l'aspetto edilizio urbanistico

Lo scrivente in via cautelativa, sentito anche il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, conferma che per le opere abusive sopra descritte non è possibile ottenere un provvedimento di sanatoria.

Pertanto necessita prevedere la loro demolizione, così come più sopra indicato per le singole opere.

Lo stato di fatto viene allegato sub 13 alla presente relazione.

Verifica di conformità fra la rappresentazione contenute nelle planimetrie catastali e lo stato di fatto

Con riguardo al fabbricato principale: le planimetrie catastali presentano le stesse difformità già descritte per l'aspetto edilizio-urbanistico.

Con riguardo ai fabbricati secondari: necessariamente si fa riferimento ai soli fabbricati assentiti dal Comune.

Non sono accatastati i seguenti corpi:

- tettoia ad uso ricovero veicoli ubicata a nord-ovest del piazzale

principale, a ridosso della recinzione interna che divide l'area scoperta;

- tettoia ad uso protezione dell'ex impianto di erogazione di carburante;
- canile;
- complesso di depurazione;
- cabina elettrica.

Con riguardo al deposito oli lubrificanti rappresentato nella planimetria catastale, si precisa solo per completezza che il deposito, di cui è rappresentazione nella tavola grafica allegata alla conc. edil. N. 54/99 del 30/06/1999 e alle tavole allegata alle successive concessioni, non è più esistente.

Pertanto le planimetrie catastali non risultano completamente rispondenti allo stato di fatto.

Bisognerà provvedere alla denuncia di variazione delle planimetrie catastali.

Relativamente alle convenzioni stipulate con il Comune di San Fior

In atti sono state rinvenute due convenzioni.

Convenzione stipulata in data 18/11/1993 al rep. 54.897

La prima convenzione è stata stipulata in data 18/11/1993 ai sensi L.R. 11/87, ed è al rep. 54.897 notaio G. Dall'Antonia di Vittorio Veneto ed è stata registrata a Vittorio Veneto il 24/11/1993 al N. 822 serie 1.

Essa riguarda il 1° ampliamento di cui alla concessione edilizia N. 131/93 per *“ampliamento attività produttiva in base alla L.R. 11/87 per ricavo locali ad uso lavorazione, conservazione e commercializzazione carni, piano di carico e servizi igienici - spogliatoi e modifiche interne – riesame pratiche di c.e. N.*

15/93 e N. 16/93”.

Convenzione stipulata in data 01/09/1994 al rep. 58.033

La seconda convenzione è stata stipulata in data 01/09/1994 ai sensi L.R. 11/87, ed è al rep. 58.033 notaio G. Dall'Antonia di Vittorio Veneto ed è stata registrata a Vittorio Veneto il 20/09/1994 al N. 735 serie 1.

Essa riguarda il 2° ampliamento di cui alla concessione edilizia N. 143/94 per *“ampliamento in base alla L.R. 11/87 per ricavo locali ad uso lavorazione e servizi e di una banchina ad uso piano di carico – riesame pratica di c.e. N. 17/94”*.

Relativamente alle due convenzioni e alle pratiche edilizie per ampliamento in base alla L.R. 11/87, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Fior è stata rinvenuta una nota in data 22/02/2000 dell'Arch. P. Boscariol, già Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Fior, in cui veniva precisato che:

- *“la strada esterna deve essere fatta come da computo metrico. Le variazioni devono essere regolate da variante al progetto ed aggiornamento computo metrico, delibera di Giunta Comunale e rettifica convenzione;*
- *il verde deve essere eseguito completamente (10% lotto);*
- *il parcheggio può essere realizzato fino a concorrere a coprire la superficie dell'ampliamento effettivo. Per la parte di parcheggio non realizzato, che deve essere indicato in apposita planimetria, si potrebbe svincolare la polizza fideiussoria di L. 208.000.000,= (a garanzia dei L. 208.612.000,= indicati in convenzione quali opere mancanti da realizzare?), salvo parere favorevole della Giunta (e*

rettifica convenzione?).”

In atti del Comune è stata pure rinvenuta una seconda nota dell'Arch. P. Boscariol, già Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Fior, in cui veniva precisato che dal sopralluogo effettuato il 30/06/2000 dall'Arch. Boscariol con arch. M. Pol per la ditta e l'impresa, erano emersi i seguenti fatti:

“Il progetto dell'Arch. Della Mora non è esecutivo, deve essere effettuata una variante in relazione a:

- *quote stradali effettive per consentire lo scarico dell'acqua della strada al vicino torrente;*
- *verifica raccolta acque dei due accessi privati ([REDACTED] ed altro [REDACTED]);*
- *non c'è niente nel computo metrico relativamente a predisposizione pali e linea sotterranea: concordato che per lo meno si metta la rete sotterranea ed in un secondo tempo per i pali si arrangia la P.A.;*
- *il marciapiede di progetto largo 50 cm viene mantenuto e portato a 70 cm a difesa degli eventuali pali di illuminazione;*
- *viene richiesto un allacciamento alla linea di raccolta acque meteoriche della strada con quelle del piazzale [REDACTED]*
- *viene chiesto al Consorzio Bonifica Sx Piave se è possibile spostare una canaletta in c.a. di irrigazione presente lungo la strada;*
- *la larghezza della strada può essere ridotta da 7,50 m1 a 6,50 m, anche perché ci sono dei punti effettivi di larghezza minima di m 4,90 (tra nuova (?) recinzione [REDACTED] e canaletta in c.a. Consorzio).”*

La nota precisava che *“è stato aggiornato il tutto ad un incontro tra Arch.*

Pol, l'Ufficio Tecnico e l'Amministrazione".

Alla data odierna non risultano essere in atti altri provvedimenti e/o segnalazioni e/o esiti.

Precisazione conclusiva

Nel punto 4 dell'atto di transazione fra il Comune di San Fior e la Curatela Fallimento [REDACTED] del 23/09/2022 al rep. N. 1573 del Comune, il Comune di San Fior ha dato atto che, con la demolizione della stalla, la riscossione delle fidejussioni (già avvenuta) e le cessioni dei terreni di cui foglio 4 mapp. nn. 428, 427, 115, 1616, 1615, 1611, 1609, 1605, 1604, 1603, 1602 come da piano particellare di esproprio e progetto di frazionamento che sub. all. A e B all'atto stesso, le previsioni della scheda urbanistica puntuale n. 31 e dell'art. 13 bis N. T.A. vigenti all'epoca del rilascio delle concessioni edilizie n. 131/1993 e n. 143/1994 saranno pienamente e definitivamente adempiute e che, conseguentemente, il procedimento sanzionatorio avviato con l'ordinanza n. 43 del 07/07/2015 si riterrà revocato e privo di effetti.

Con riguardo alle agibilità

In definitiva risultano essere state rilasciate le seguenti abitabilità:

03/02/1966: **agibilità** prot. N. 507 per stabilimento industriale per la macellazione, la lavorazione e la conservazione carni;

18/11/1992: **agibilità** prot. 7190/88 per ampliamento del fabbricato ad uso industriale;

22/10/1999: **agibilità parziale** prot. 9526 per ampliamento attività produttiva, in base alla L.R. 11/87, per ricavo locali ad uso lavorazione, conservazione e commercializzazione carni, piano

di carico e servizi igienici-spogliatoi, e modifiche interne –
rilascio nuova C.E. per completamento lavori autorizzati con
C.E. N. 143/94 del 17/12/1994;

Con riguardo al fabbricato principale, alla luce degli esami e degli accertamenti effettuati, allo scrivente risulta che sia stata rilasciata l'agibilità per l'intero fabbricato ad eccezione delle porzioni oggetto di ampliamento di cui alle concessioni edilizie N. 131/93 e 55/99, ossia per la parte terminale sud del fabbricato principale e per la fascia a L aggettante rispetto alla sagoma di detto principale localizzata a nord-ovest.

Tali porzioni sono evidenziate con retinatura rossa nel grafico allegato sub 13 alla presente relazione.

Con riguardo ai fabbricati secondari non sono state rinvenute agibilità.

**CON RIFERIMENTO ALLE UNITÀ IMMOBILIARI DI CUI AI
MAPPALI N. 127 SUB 1, N. 127 SUB 2, N. 127 SUB 3, N. 127 SUB 4, N.
127 SUB 6 E N. 127 SUB 7**

Pratiche edilizie rinvenute presso l'Ufficio Tecnico Comunale

Dagli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Fior (TV) è emerso che risultano le seguenti pratiche:

06/03/1981: C.E. N. 38/80 per ristrutturazione fabbricato ad uso abitazione;

01/12/1983: C.E. N. 38/80 - variante in sanatoria per ristrutturazione
fabbricato ad uso abitazione (cfr. allegato sub 39 alla presente
relazione);

26/01/1984: **abitabilità** prot. N. 464/83 per ristrutturazione fabbricato ad
uso abitazione (cfr. allegato sub 40 alla presente relazione).

La ricerca effettuata dal personale dell'Ufficio Tecnico Comunale non ha

evidenziato altre pratiche.

Verifica conformità fra progetti assentiti e stato di fatto

Lo stato di fatto del fabbricato non è conforme alla rappresentazione di cui al grafico allegato alla concessione edilizia in sanatoria in quanto:

- il fabbricato non ha muri longitudinali paralleli ma risulta composto da due porzioni che fra loro sono lievemente oblique, cosicché alcuni locali della porzione a nord e il locale ad uso lavanderia e centrale termica della porzione a sud risultano con pareti fra loro non ortogonali.

L'Ufficio Tecnico Comunale, sentito appositamente sull'argomento, ha precisato che si renderà necessario un atto ricognitivo e la richiesta di un s.c.i.a. in sanatoria con i relativi progetti al fine di regolarizzare lo stato di fatto allo stato di progetto.

Lo scrivente ha redatto lo stato di fatto delle piante al fine di dare la rappresentazione attuale del fabbricato.

Lo stato di fatto viene allegato sub 41 alla presente relazione.

Verifica di conformità fra la rappresentazione contenute nelle planimetrie catastali e lo stato di fatto

Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato di fatto in quanto:

- sono rappresentate come facenti parte di un fabbricato con i muri longitudinali pressoché paralleli.

Nella realtà il fabbricato risulta composto da due porzioni che fra loro sono lievemente oblique.

Pertanto le planimetrie catastali non risultano rispondenti allo stato di fatto.

Bisognerà provvedere alla denuncia di variazione delle planimetrie catastali.

1.9. PROVENIENZA DEI BENI

Con riferimento al bene 1

Dalla certificazione notarile rilasciata dal Dott. Andrea Marchio notaio in Montebelluna (TV), risulta che la proprietà del bene 1 è pervenuta alla Ditta intestataria [REDACTED] in forza di:

- 1) atto di compravendita a rogito del Dott. Aggio notaio in Conegliano in data 09/10/1963 al rep. n. 18219, trascritto a Treviso in data 08/11/1963 ai nn. 18047/16297, con il quale il [REDACTED], ha venduto l'originario M.N. 131 di m² 12.562;
- 2) atto di compravendita a rogito del Dott. Aggio notaio in Conegliano in data 14/07/1970 al rep. n. 44418, trascritto a Treviso in data 11/08/1970 ai nn. 14372/12774, con il quale il [REDACTED] ha venduto i mappali N. 139, N. 482, N. 265 e N. 431, poi accorpati al M.N. 131;
- 3) atto di compravendita a rogito del Dott. Aggio notaio in Conegliano in data 14/07/1970 al rep. n. 44418, trascritto a Treviso in data 11/08/1970 ai nn. 14372/12773, con il quale il [REDACTED] ha venduto il M.N. 429, poi accorpati al M.N. 131;
- 4) atto di compravendita a rogito del Dott. Aggio notaio in Conegliano in data 28/06/1972 al rep. n. 54088, trascritto a Treviso in data 27/07/1972 ai nn. 14079/12419, con il quale il [REDACTED], ha venduto il M.N. 483, poi

accorpato al M.N. 131;

- 5) atto di compravendita a rogito del Dott. Brusadin notaio in Vittorio Veneto in data 15/05/1973 al rep. n. 26557, trascritto a Treviso in data 24/05/1973 ai nn. 11954/19571, con il quale la [REDACTED] ha venduto il M.N. 132, poi accorpato al M.N. 131;
- 6) atto di compravendita a rogito del Dott. Dall'Antonia notaio in Vittorio Veneto in data 18/10/1991 al rep. n. 46478, trascritto a Treviso in data 14/11/1991 ai nn. 30013/22354, con il quale la [REDACTED] ha venduto i mappali N. 130, N. 136 e N. 239, poi accorpato al M.N. 131;
- 7) atto di compravendita a rogito del Dott. Dall'Antonia notaio in Vittorio Veneto in data 03/09/1992 al rep. n. 50563, trascritto a Treviso in data 25/09/1992 ai nn. 25176/18872, con il quale il [REDACTED] ha venduto il M.N. 481, poi accorpato al M.N. 131.

Con riferimento ai beni 2, 3, 4, 5, 6 e 7

Dalla certificazione notarile rilasciata dal Dott. Andrea Marchio notaio in Montebelluna (TV), risulta che la proprietà dei beni 2, 3, 4, 5, 6 e 7 è pervenuta alla Ditta intestataria [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita a rogito del Dott. Aggio notaio in Conegliano in data 09/10/1963 al rep. n. 18219, trascritto a Treviso in data 08/11/1963 ai nn. 18047/16297, con il quale il [REDACTED] ha venduto i mappali N. 127 e N. 434, sui quali è eretto il fabbricato di cui al M.N. 127;

Con riferimento ai beni 8, 9, 10, 11, 12 e 13

Dalla certificazione notarile rilasciata dal Dott. Andrea Marchio notaio in Montebelluna (TV), risulta che la proprietà dei beni 8, 9, 10, 11, 12 e 13 è pervenuta alla Ditta intestataria [REDACTED]

[REDACTED] in forza di:

- 1) atto di compravendita a rogito del Dott. Aggio notaio in Conegliano in data 09/10/1963 al rep. n. 18219, trascritto a Treviso in data 08/11/1963 ai nn. 18047/16297, con il quale il [REDACTED] [REDACTED] ha venduto i mappali N. 115 (bene 8), N. 433 (bene 11), N. 435 (bene 12) e N. 438 (bene 13);
- 2) atto di compravendita a rogito del Dott. Aggio notaio in Conegliano in data 09/10/1963 al rep. n. 18219, trascritto a Treviso in data 08/11/1963 ai nn. 18047/16297, con il quale il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] hanno venduto i mappali N. 427 (bene 9) e N. 428 (bene 10).

1.10. CONTENZIOSO CON IL COMUNE DI SAN FIOR

Pende attualmente avanti il Consiglio di Stato (R.G. 2069/2017) l'appello proposto dal Comune di San Fior avverso la sentenza del TAR Veneto, sez. II, del 18 gennaio 2017 n. 45 con la quale fu annullato il provvedimento n. 43 del 7 luglio 2015 del Comune di San Fior intimante la demolizione delle opere pretesamente realizzate in totale difformità dalle concessioni edilizie realizzate sul terreno identificato al catasto terreni al foglio 4 mapp. 131 (parte), sez. A, foglio 4, mapp. 131 sub 3 e foglio 4 mapp. 131 relativamente alle seguenti opere:

1- *ampliamento del fabbricato adibito ad attività industriale per ricavo piano di carico/scarico, celle frigo, sale lavorazioni e depositi, locali per impianti di cui alla convenzione 18.11.1993 rep. 54897 notaio Dall'Antonia e alla concessione edilizia n. 131/1993 del 1 febbraio 1994 e successive varianti;*

2- *(secondo) ampliamento del fabbricato adibito ad attività industriale per ricavo di piano di carico/scarico, sale lavorazioni e depositi, uffici, servizi e mensa aziendale, di cui alla (convenzione) 01.09.1994 rep. 58033 notaio Dall'Antonia e alla concessione edilizia n. 143/1994 del 17 dicembre 1994.*

L'ordinanza di demolizione fu così motivata:

“Ritenuto che tali opere sono state realizzate in totale difformità dalle concessione edilizie richiamate in premesse in quanto ampliamenti effettuati senza il rispetto delle condizioni di cui alla n. 11/1987, all'art. 13 bis delle n.t.a. e relativa scheda urbanistica n. 31 in epoca vigenti, nonché delle convenzione urbanistiche stipulate con l'amministrazione comunale, come sopra meglio specificato, in particolare non avendo la ditta provveduto alla demolizione della stalla preesistente, né avendo eseguito le opere di urbanizzazione previste dai suddetti titoli autorizzativi e convenzioni”.

Il **TAR Veneto** ha giudicato illegittimo il provvedimento comunale impugnato così motivando con la sentenza n. 45/2017:

“A fronte della mancata esecuzione delle opere previste nella convenzione, l'Amministrazione è abilitata ad attivare tutti i rimedi previsti contro l'inadempimento, potendo chiedere, anche in sede giudiziale, la condanna all'adempimento delle obbligazioni assunte, ovvero anche, ove ne ricorrano i presupposti, la risoluzione per inadempimento della convenzione e

valutando eventualmente, in una tale evenienza, anche la possibilità di disporre l'annullamento in autotutela dei titoli edilizi rilasciati (per una fattispecie di questo tipo cfr. Consiglio di Stato, sez. IV, 8 luglio 2013 n. 3597.

L'Amministrazione non può invece considerare automaticamente abusive le opere realizzate in modo conforme a dei titoli edilizi la cui legittimità non viene meno perché la parte privata non ha adempiuto alle obbligazioni previste dalla convenzione in base alla quale i titoli sono stati rilasciati, che conserva validità ed efficacia fino a che il vincolo contrattuale, seppure non adempiuto dalle parti, rimane in vita.

Ne consegue che sotto tale assorbente profilo il ricorso è fondato e deve essere accolto, con conseguente annullamento del provvedimento che ha disposto la demolizione dell'ampliamento eseguito in modo conforme a dei titoli edilizi legittimi, rilasciati in base ad una convenzione tutt'ora valida ed efficace”.

Si precisa che il Comune di San Fior emise in data 22 ottobre 1999 il “certificato di agibilità parziale”, anche in base al “certificato di regolare esecuzione dei lavori” presentato il 19 luglio 1999 al direttore dei lavori, attestante l'avvenuta ultimazione a quella data.

Si rileva anche che la curatela fallimentare ha resistito all'impugnazione del Comune avanti il Consiglio di Stato proponendo anche ricorso incidentale condizionato con il quale è stata riproposta l'eccezione di difetto di legittimazione passiva della curatela fallimentare relativamente ad un preteso abuso edilizio compiuto dal fallito 15 anni prima della dichiarazione di fallimento.

Sempre in via incidentale la curatela ha impugnato il mancato accoglimento dell'eccezione di prescrizione relativamente ai pretesi inadempimenti della ditta fallita, rilevando altresì che la demolizione della stalla non costituiva una condizione subordinante il rilascio delle concessioni edilizie relative agli ampliamenti: demolizione, peraltro, che il Comune non ha mai ritenuto di ordinare; ciò che il Comune potrebbe fare se il Consiglio di Stato dovesse rigettare l'appello del Comune.

Il Comune ha provveduto, a distanza di 22 anni dal preteso inadempimento della fallita ditta [REDACTED] ad escutere la fideiussione incassando l'importo complessivo di € 126.694,48, che il Comune ha riconosciuto essere stato utilizzato per l'esecuzione delle spese di urbanizzazione mancanti.

Precisazione conclusiva

Si fa presente che con atto di transazione fra il Comune di San Fior e la Curatela Fallimentare al rep. N. 1573 del Comune di San Fior, le Parti si sono impegnate a rinunciare, ciascuna per propria rispettiva competenza al ricorso in appello e al ricorso incidentale nel procedimento R.G. 2069/2017 pendente avanti il Consiglio di Stato a spese compensate.

Nel punto 4 di tale atto il Comune di San Fior ha dato atto che, con la demolizione della stalla, la riscossione delle fideiussioni (già avvenuta) e le cessioni dei terreni di cui foglio 4 mapp. nn. 428, 427, 115, 1616, 1615, 1611, 1609, 1605, 1604, 1603, 1602 come da piano particellare di esproprio e progetto di frazionamento che sub. all. A e B all'atto stesso, le previsioni della scheda urbanistica puntuale n. 31 e dell'art. 13 bis N. T.A. vigenti all'epoca del rilascio delle concessioni edilizie n. 131/1993 e n. 143/1994 saranno pienamente e definitivamente adempiute e che, conseguentemente, il

procedimento sanzionatorio avviato con l'ordinanza n. 43 del 07/07/2015 si riterrà revocato e privo di effetti.

1.11. VALORE ATTUALE DEL LOTTO 1

Il valore totale attribuibile ai beni più sopra descritti, tenuto conto della loro consistenza e destinazione concessa ed accatastata, della loro ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali e delle rifiniture, degli impianti sopra descritti, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni di P.R.G., con riferimento all'unico lotto formato, è, a giudizio del sottoscritto Perito, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI SAN FIOR (TV)

Sez. A – Foglio 4

- BENE 1

M.N. 131 sub 3 graffato con il M.N. 131 sub 4, via Nazionale n. 9, p.

S1-T-1, cat. D/1, R.C. € 64.928,96 (L. 125.720.000)

e con la precisazione che tale U.I. insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di San Fior nel F° 4 con il M.N. 131 di ha 4.06.92, ente urbano, in forza del frazionamento del 07/02/2020 protocollo n. TV0014387 in atti dal 07/02/2020 presentato il 07/02/202 (n. 14387.1/2020);

- BENE 2

M.N. 127 sub 1, via Nazionale, area urbana di m² 287

- BENE 3

M.N. 127 sub 2, via Nazionale, p. T, cat. C/6, cl. U, cons. m² 14, s.c.

totale m² 14, R.C. € 43,38 (L. 84.000)

- BENE 4

M.N. 127 sub 3, via Nazionale, p. T, cat. C/6, cl. U, cons. m² 14, s.c.
totale m² 14, R.C. € 43,38 (L. 84.000)

- BENE 5

M.N. 127 sub 4, via Nazionale, p. T, cat. A/3, cl. 3, vani 4,5, s.c. totale
m² 80 – totale escluse aree scoperte m² 75, R.C. € 290,51 (L.
562.500)

- BENE 6

M.N. 127 sub 6, via Nazionale, p. T-1, cat. A/3, cl. 3, vani 4,5, s.c.
totale m² 94 – totale escluse aree scoperte m² 89, R.C. € 290,51
(L. 562.500)

- BENE 7

M.N. 127 sub 7, via Nazionale, p. T-1, cat. A/3, cl. 3, vani 4,5, s.c.
totale m² 49 – totale escluse aree scoperte m² 48, R.C. € 193,67
(L. 375.000)

e con la precisazione che le U.I. di cui ai beni da 2 a 7 insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di San Fior nel F° 4 con il M.N. 127 di are 4.32, ente urbano, in forza del frazionamento del 07/02/2020 protocollo n. TV0014387 in atti dal 07/02/2020 presentato il 07/02/202 (n. 14387.1/2020);

CATASTO TERRENI – COMUNE DI SAN FIOR (TV)

Foglio 4

- BENE 8

M.N. 115, semin. arbor., cl. 2, are 00.32, R.D. € 0,26 (L. 496), R.A. €
0,14 (L. 272)

- BENE 9

M.N. 427, semin. arbor., cl. 2, are 04.15, R.D. € 3,32 (L. 6.433), R.A. €

1,82 (L. 3.528)

- BENE 10

M.N. 428, semin. arbor., cl. 2, are 00.20, R.D. € 0,16 (L. 310), R.A. € 0,09 (L. 170)

- BENE 11

M.N. 1616, semin. arbor., cl. 2, are 00.25, R.D. € 0,20, R.A. € 0,11
deriva per frazionamento dal M.N. 433

- BENE 12

M.N. 1617, semin. arbor., cl. 2, are 00.65, R.D. € 0,52, R.A. € 0,29
deriva per frazionamento dal M.N. 433

- BENE 13

M.N. 1605, semin. arbor., cl. 2, are 00.17, R.D. € 0,14, R.A. € 0,07
deriva per frazionamento dal M.N. 435

- BENE 14

M.N. 1606, semin. arbor., cl. 2, are 00.08, R.D. € 0,06, R.A. € 0,04
deriva per frazionamento dal M.N. 435

- BENE 15

M.N. 1609, semin. arbor., cl. 2, are 00.10, R.D. € 0,08, R.A. € 0,04
deriva per frazionamento dal M.N. 438

- BENE 16

M.N. 1610, semin. arbor., cl. 2, are 00.94, R.D. € 0,75, R.A. € 0,41
deriva per frazionamento dal M.N. 438

- BENE 17

M.N. 1611, semin. arbor., cl. 2, are 00.16, R.D. € 0,13, R.A. € 0,07
deriva per frazionamento dal M.N. 438

- BENE 18
M.N. 1602, area urbana di m² 642
 deriva per frazionamento dal M.N. 131
- BENE 19
M.N. 1603, area urbana di m² 7
 deriva per frazionamento dal M.N. 131
- BENE 20
M.N. 1604, area urbana di m² 4
 deriva per frazionamento dal M.N. 131
- BENE 21
M.N. 1615, area urbana di m² 13
 deriva per frazionamento dal M.N. 127

e con la precisazione che i terreni di cui ai beni da 8 a 21 di complessivi m² 1368 formano già sede stradale per intervenuto ampliamento della via comunale denominata via Postale Vecchia:

- per i beni descritti al C.F. aventi la superficie complessiva pari a 14.458,2 m²:

$$14.302,6 \text{ m}^2 \times \text{€}/\text{m}^2 150,00 = \text{€} 2.145.390,00$$

di cui:

- relativi alla conc. ed. N. 131/93
 $1.410 \text{ m}^2 \times \text{€}/\text{m}^2 150,00 = \text{€} 211.500,00$
- relativi alla conc. ed. N. 143/94
 $2.005 \text{ m}^2 \times \text{€}/\text{m}^2 150,00 = \text{€} 300.750,00$

- per i beni descritti al C.T. aventi la superficie complessiva pari a 1.368 m²:

1.368 m ² x €/m ² 0,00 =	€	<u>0,00</u>
VALORE LORDO	€	2.145.390,00
- per demolizione corpi di fabbrica e/o loro porzioni, abusivi e non sanabili, compreso il carico, il trasporto e lo smaltimento in discarica autorizzata dei rifiuti dopo le analisi di caratterizzazione degli stessi, comprese le opere di bonifica e di ripristino dei luoghi ed altro ogni onere, a corpo	€	- 150.000,00
- per denuncia variazione catastale, compreso spese tecniche ed ogni altra spesa	€	- 10.000,00
- per lavori di opere di bonifica e/o ripristino e/o completamento impianto di depurazione e opere accessorie, stima a corpo	€	<u>- 100.000,00</u>

Le suddette detrazioni sono state stimate a corpo in via presuntiva non essendo possibili a priori le caratterizzazioni dei materiali che deriveranno dalle demolizioni di cui al precedente paragrafo “descrizione dei beni” ed materiali inquinanti eventualmente presenti nel soprassuolo e nel sottosuolo.

Pertanto l’eventuale acquirente dovrà dichiarare di

essere a conoscenza che non è stata effettuata la caratterizzazione dei materiali e dell'area e dovrà rinunciare a qualsiasi pretesa nei confronti del fallimento e dell'esperto stimatore qualora il sito dovesse risultare inquinato sia sopra che sotto il suolo.

VALORE DEL LOTTO 1 € 1.885.390,00

Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

€ 1.885.390,00 * 20% = € 377.078,00

VALORE BASE DEL LOTTO 1 € 1.508.312,00

che si arrotonda a € **1.500.000,00**

diconsi euro unmilione cinquecentomila / 00.