

Tribunale di VICENZA

Giudice delle Esecuzioni - Dott. LUCA PRENDINI

Esecuzione immobiliare - R.E. 715/2016

Promossa da

(** omissis **)

(** omissis **)

Contro

(** omissis **)

REV.2 (30/03/2021) - RELAZIONE di analisi e stima immobiliare: LOTTO UNICO

Ausiliario Tecnico del Giudice – Ing. Marco Primo Bressan

Bassano del Grappa, 04/03/2019

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecutiva Immobiliare: n. 715 / 2016 R.G.

Giudice: DOTT. PRENDINI LUCA

Udienza: ex art. 569 c.p.c. del **21 maggio 2019 ORE 12.30**

Esperto: ING. MARCO PRIMO BRESSAN

Custode: IVG VICENZA

LOTTO UNICO

Diritto pignorato (cfr QUESITO 1 pag.6-7): PIENA PROPRIETA' ALL'INTERO

Tipologia bene (cfr QUESITO 2 pag.7-39): capannone industriale fatiscente, in apparente stato di abbandono, con terreni di pertinenza. Il tutto è parte sostanziale di un PIANO DI RECUPERO urbanistico ad iniziativa privata VIGENTE/CONFERMATO dal Comune che prevede la totale demolizione di 11'300 mc circa di edifici esistenti e la costruzione di nuovi edifici uso residenziale.

Ubicazione (cfr QUESITO 2 pag.7-39): Comune di BASSANO DEL GRAPPA , FRAZIONE DI MARCHESANE, VIA RIVAROTTA.

Dati Catastali attuali (cfr "QUESITO 3" pag.39-49): – Comune di Bassano del Grappa – N.C.E.U.:

IMMOBILE N.1 - Foglio 26 – m.n.159 Sub 24 - F/4 – P.T. IN CORSO DI DEFINIZIONE

IMMOBILE N.2 - Foglio 26 – m.n.159 Sub 41 - F/1 – P.T. – AREA URBANA DI MQ 42

IMMOBILE N.3 - Foglio 26 – m.n.159 Sub 107 - F/4 – P.T. – UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE

IMMOBILE N.4 - Foglio 26 – m.n.159 Sub 108 - F/1 – P.T. – AREA URBANA DA 264 MQ

IMMOBILE N.5 - Foglio 26 – m.n.159 Sub 109 - F/1 – P.T. – AREA URBANA DA 172 MQ

IMMOBILE N.6 - Foglio 26 – m.n.479 TERRENO DI HA 0.05.87 - R.D. 0.90 €

Metri quadri (cfr QUESITO 2 pag. 7-39): **5'128 m²** edificabili oltre a **568 m²** non edificabili;

Stato (cfr QUESITO 2 pag. 7-39): fatiscente, inutilizzabile, alcune porzioni sono state già demolite;

Situazione urbanistico/edilizia (cfr QUESITO 6 pag.65-73): considerato lo stato dell'edificio e la destinazione dell'area (previsione di totale demolizione degli edifici esistenti per la successiva costruzione di edifici residenziali) si considera tale profilo trascurabile senza attestazione di legittimità dei fabbricati/manufatti esistenti sull'area.

Valore di mercato, OMV (cfr QUESITO 12 pag.78-88): allo stato attuale, considerati i contenuti della convenzione, il più probabile valore di mercato del terreno edificabile è stimato in **901'819.20 €** ovvero **circa 79 €/m³** se valutato rispetto al volume massimo edificabile; a tale importo dovrebbero essere sommati **2'044.80 €** di terreno non edificabile per un totale di **903'864.08 €**.

Date/valori comparabili reperiti (cfr QUESITO 12): -

Valori medi aggiudicazioni precedenti (VEDI ALLEGATI): -

Valore di mercato con assunzioni (cfr QUESTITO 12 pag.78-88): il valore di mercato con assunzioni è stimato in **668'106.20 €**;

Valore base d'asta proposto (cfr QUESTITO 12 pag.78-88): il valore base d'asta proposto è pari a **668'000.00 €**;

Valore mutuo (cfr QUESITO 8 pag.73-77): 5'326'500.00 € con (***) omissis (***)

Vendibilità/appetibilità (cfr QUESITO 12 pag.78-88): considerata la situazione complessiva, attuale e storica dei beni, ritengo che i beni d'interesse siano appetibili nonostante alcune singolarità che risulteranno dalla lettura della relazione;

Possibili interessati: nessuno di noto al sottoscritto;

Iniziativa di vendita: portale delle vendite pubbliche, sito del Tribunale www.tribunale.vicenza.giustizia.it, sito www.astalegale.net, sito www.immobiliare.it, Il Giornale di Vicenza (se richiesto dal precedente in udienza), "Newspaper Aste Tribunale di Vicenza", spot televisivo "Il Tribunale e le aste", Campagna pubblicitaria su mezzi di trasporto pubblici", altre forme di pubblicità complementare eventualmente chiesta dal Creditore precedente;

Occupazione (cfr QUESITO 7 pag.73): il capannone è fatiscente ed è in uno stato di sostanziale abbandono, con oggetti/rifiuti di varia natura apparentemente abbandonati all'interno; un locale è invece occupato, con oggetti di uso corrente e giochi di bambini, da un confinante senza titolo;

Titolo di occupazione (cfr QUESITO 7 pag.73): non opponibile;

Problemi particolari - informazioni utili – criticità: il **22/03/2010** il Comando C.F.S. di Bassano del Grappa ha disposto il SEQUESTRO CAUTELATIVO *"di parte dell'area esterna al fabbricato principale interessata dall'abbandono di rifiuti per circa 1'000 m²"* avendovi trovato in adiacenza a corso d'acqua classificato pubblico e vincolato ambientalmente (la roggia pubblica "Isacchia superiore") circa 2'000 m³ di rifiuti abbandonati. Il 29/03/2010 il G.I.P. del Tribunale di Bassano del Grappa ha convalidato il sequestro disponendo IL SEQUESTRO PREVENTIVO DI UN'AREA DI CIRCA 1'000 m² DI PROPRIETA' (***) omissis (***), SITA IN BASSANO DEL GRAPPA, VIA RIVAROTTA. In data 08/04/2013, il Tribunale di Bassano del Grappa ha emesso sentenza n.117/13 n.52/12 mod.16 Tribunale, n.534/10 RG mod.21 PM disponendo, tra l'altro, **"la CONFISCA DELL'AREA IN SEQUESTRO"** (Comune di Bassano del Grappa, Catasto Terreni, foglio 26, mappale 159) fatti salvi gli obblighi di bonifica..". Il 29/09/2014 la CORTE DI APPELLO DI VENEZIA ha emesso la SENTENZA 828/2014 N.534/10 R.G. del 28/10/2014 dichiarando inammissibile l'appello promosso. Il 22/09/2016 la Suprema Corte di Cassazione ha emesso SENTENZA dichiarando inammissibili entrambi i ricorsi presentati in data 24-29/12/2014 da (***) omissis (***)). I terreni confiscati sono parte dei beni pignorati ed oggetto della presente relazione.

SOMMARIO

PREMESSA E QUESITO	5
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	5
QUESITO 0: CONTROLLO PRELIMINARE.....	6
QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI.....	6
LOTTO UNICO	7
QUESITO 2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI DEL LOTTO	7
QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE	39
QUESITO 5: PASSAGGI DI PROPRIETA' E VARIANTI CATASTALI STORICHE	49
QUESITO 6: REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	67
QUESITO 7: STATO DI POSSESSO	76
QUESITO 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	76
QUESITO 9: SUOLO DEMANIALE	80
QUESITO 10: PESI E/O ONERI DI ALTRO TIPO	80
QUESITO 11: SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI IN CORSO	80
QUESITO 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI DEL LOTTO	81
QUESITO 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA.....	90
QUESITO 14: CERTIFICAZIONI DELLA CAMERA DI COMMERCIO	90

PREMESSA E QUESITO

Il sottoscritto Ing. Marco Primo Bressan (BRSMCP60T07G224Z), nato a Padova il 07/12/1960 ed ivi laureato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vicenza al n.1475 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Vicenza, è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa **SARA PITINARI** suo ausiliario tecnico per la valutazione e stima dei beni pignorati con procedura d'espropriazione immobiliare **R.E. 715/2016** promossa da (***) omissis (***) ora (***) omissis (***) contro (***) omissis (***) con l'incarico di rispondere al seguente quesito:

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data di nomina	= 14/06/2018
Tempo limite per il deposito della relazione	= 21/04/2019
Data della prossima udienza	= 21/05/2019 ore 12 ^H 30'
Accessi telematici all'ufficio del territorio e conservatoria di VICENZA	= 11-12-13-23/10/2018 = 1-2/12/20 = 25/03/2019 = 31/07/2018
Accesso telematico alla Camera di Commercio	= 31/07/2018
Data 1° accesso al registro dei beni immobiliari di VICENZA	= 19/04/2019
Data 1° accesso all'Ufficio edilizia privata ad BASSANO D.G.	= 30/10/2018
Data 2° accesso all'Ufficio edilizia privata ad BASSANO D.G.	= 29/03/2019
Data 3° accesso all'Ufficio edilizia privata ad BASSANO D.G.	= 18/04/2019
Data 1° accesso all'Ufficio ambiente a BASSANO D.G.	= 29/10/2018
Data 1° sopralluogo ad BASSANO DEL GRAPPA	= 18/10/2018 ORE 11.00
Data 2° sopralluogo ad BASSANO DEL GRAPPA	= 16/04/2019

QUESITO 0: CONTROLLO PRELIMINARE

Come da incarico ricevuto, dopo aver verificato la situazione della documentazione depositata ex art.567 c.p.c., il **05/08/2018** ho inviato telematicamente in Cancelleria la specifica check list precisando l'esito dei controlli effettuati.

QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI

Diritti reali / beni pignorati. Quota 1/1 PIENA PROPRIETA' – Comune di Bassano del Grappa – N.C.E.U.:

IMMOBILE N.1 - Foglio 26 – m.n.159	Sub 24 - F/4	– P.T. IN CORSO DI DEFINIZIONE
IMMOBILE N.2 - Foglio 26 – m.n.159	Sub 41 - F/1 – P.T.	– AREA URBANA DI MQ 42
IMMOBILE N.3 - Foglio 26 – m.n.159	Sub 107 - F/4 – P.T.	– UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE
IMMOBILE N.4 - Foglio 26 – m.n.159	Sub 108 - F/1 – P.T.	– AREA URBANA DA 264 MQ
IMMOBILE N.5 - Foglio 26 – m.n.159	Sub 109 - F/1 – P.T.	– AREA URBANA DA 172 MQ
IMMOBILE N.6 - Foglio 26 – m.n.479	TERRENO DI HA 0.05.87	- R.D. 0.90 €

PRECISAZIONI

PER QUANTO ATTIENE AGLI IDENTIFICATIVI si precisa che gli identificativi utilizzati per i beni nell'atto di pignoramento corrispondono esattamente a quelli utilizzati nella nota di trascrizione del pignoramento e presso il catasto a quella data. Non c'è incertezza nel merito dell'identificazione dei beni.

PER QUANTO ATTIENE AI DIRITTI PIGNORATI: si conferma che dalla lettura del registro dei beni immobiliari della Conservatoria di Vicenza – sede di Bassano del Grappa - risulta che i diritti dei beni di interesse sono in titolarità all'esecutata.

OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

Al fine di assicurare la massima appetibilità dei beni sul mercato, si considera **UN UNICO LOTTO DI VENDITA** composto da tutti i beni pignorati, ovvero:

Comune di BASSANO DEL GRAPPA N.C.E.U. – quota 1/1 PIENA PROPRIETA':

IMMOBILE N.1 - Foglio 26 – m.n.159	Sub 24 - F/4	– P.T. IN CORSO DI DEFINIZIONE
IMMOBILE N.2 - Foglio 26 – m.n.159	Sub 41 - F/1 – P.T.	– AREA URBANA DI MQ 42
IMMOBILE N.3 - Foglio 26 – m.n.159	Sub 107 - F/4 – P.T.	– UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE
IMMOBILE N.4 - Foglio 26 – m.n.159	Sub 108 - F/1 – P.T.	– AREA URBANA DA 264 MQ
IMMOBILE N.5 - Foglio 26 – m.n.159	Sub 109 - F/1 – P.T.	– AREA URBANA DA 172 MQ
IMMOBILE N.6 - Foglio 26 – m.n.479	TERRENO DI HA 0.05.87 - R.D. 0.90 €	

Confini. Esaminato l'elaborato planimetrico depositato presso il catasto in data 14/12/2001 (ultimo elaborato depositato) si precisa quanto segue:

Il mappale n.159 sub 24 (C.F. foglio 26) oggi confina N/S/E/O con: m.n.159 sub 107, sub 28, sub 44, sub 80, sub 89, sub 99, sub 41;

Il mappale n.159 sub 41 (C.F. foglio 26) oggi confina N/S/E/O con: m.n.159 sub 107, sub 24, sub 98, sub 107;

Il mappale n.159 sub 107 (C.F. foglio 26) oggi confina N/S/E/O con: rostina di scarico, n.159 sub 108, m.n.159 sub 106, sub 44, sub 28, sub 24, sub 41, sub 94, sub 109, m.n.478, m.n.477;

Il mappale n.159 sub 108 (C.F. foglio 26) oggi confina N/E/S/O con: rostina di scarico, m.n.159 sub 106, sub 107;

Il mappale n.159 sub 109 (C.F. foglio 26) oggi confina N/S/E/O con: m.n.159 sub 107, sub 28, sub 44, sub 80, sub 89, sub 99, sub 41;

Il mappale n.479 (C.T. foglio 26) oggi confina N/S/E/O con: altro foglio di mappa, rostina di scarico, m.n.167.

LOTTO UNICO

QUESITO 2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI DEL LOTTO

Il lotto d'interesse è costituito come detto dai beni immobiliari identificati come segue:

IMMOBILE N.1 – C.F. Foglio 26 – m.n.159	Sub 24	F/4	P.T.	IN CORSO DI DEFINIZIONE
IMMOBILE N.2 – C.F. Foglio 26 – m.n.159	Sub 41	F/1	P.T.	AREA URBANA DI MQ 42
IMMOBILE N.3 – C.F. Foglio 26 – m.n.159	Sub 107	F/4	P.T.	IN CORSO DI DEFINIZIONE
IMMOBILE N.4 – C.F. Foglio 26 – m.n.159	Sub 108	F/1	P.T.	AREA URBANA DA 264 MQ
IMMOBILE N.5 – C.F. Foglio 26 – m.n.159	Sub 109	F/1	P.T.	AREA URBANA DA 172 MQ
IMMOBILE N.6 – C.T. Foglio 26 – m.n.479	TERRENO	HA 0.05.87		

Detti immobili si trovano in una zona a bassa pericolosità sismica (zona 3) sita a sud-ovest del territorio comunale di Bassano del Grappa (circa 43'400 abitanti), a 37 km dalla città di Vicenza, 49 km da Padova, 51 km da Treviso, 96 km da Venezia, 98 km da Verona, nella frazione denominata "Marchesane", in prossimità della superstrada SP 111 (attualmente in via di trasformazione come da progetto della "Pedemontana Veneta) ed in particolare vicino all'uscita di Nove (VI).

Nel concreto -per quanto attiene agli immobili n. 1/2/3/4/5 si tratta di un'area dismessa, parzialmente occupata da un vecchio capannone industriale con cabina di trasformazione nel passato destinato alla produzione di ceramica ed oggi sostanzialmente abbandonato, per la quale con delibera n.144 del 07/07/2006 è stato adottato dalla Giunta Comunale un PIANO DI RECUPERO denominato "ANTICA MANIFATTURIERA VIERO" approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.68 del 23/11/2006, depositato presso l'Albo Pretorio il 15/12/2006, divenuto esecutivo dal 27/12/2006 e successivamente confermato dal Comune. Allo stato i terreni ricadono infatti nella "Zona soggetta a Piano Urbanistico Attuativo vigente/confermato".

Una specifica convenzione (atto rep.12930 racc.7789 datato 19/02/2009 del notaio Elisabetta Rossi) stipulata tra il Comune e le società in quel momento proprietarie delle aree interessate (trascritta il 09/03/2009 RG/RP = 2079/1382) regola le attività di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, il calcolo e il pagamento degli oneri, il collaudo dei lavori, la cessione delle aree, le garanzie e la durata della convenzione.

Le parti indicate con le lettere "A" e "C" nella figura n.7 che segue (estranea al pignoramento), sono state recentemente oggetto di specifici interventi di ristrutturazione con cambio d'uso (da produttivo a residenziale). Tali aree sono state dotate di opere di urbanizzazione specifica SSPC e SSPA (realizzate sui mappali 929 e 930 del foglio 26) e sono sottoposte a servitù di passaggio a favore dei beni ora d'interesse.

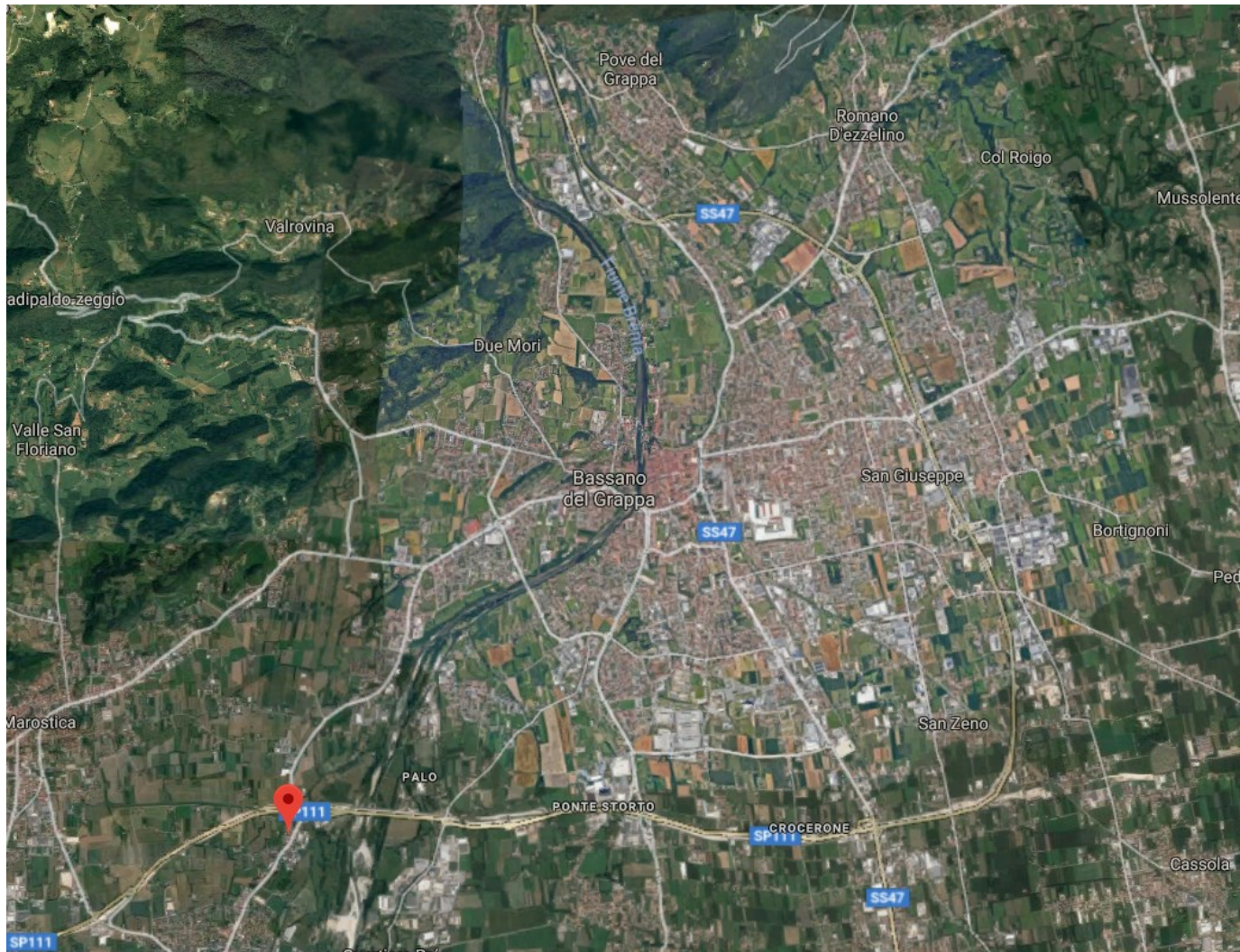


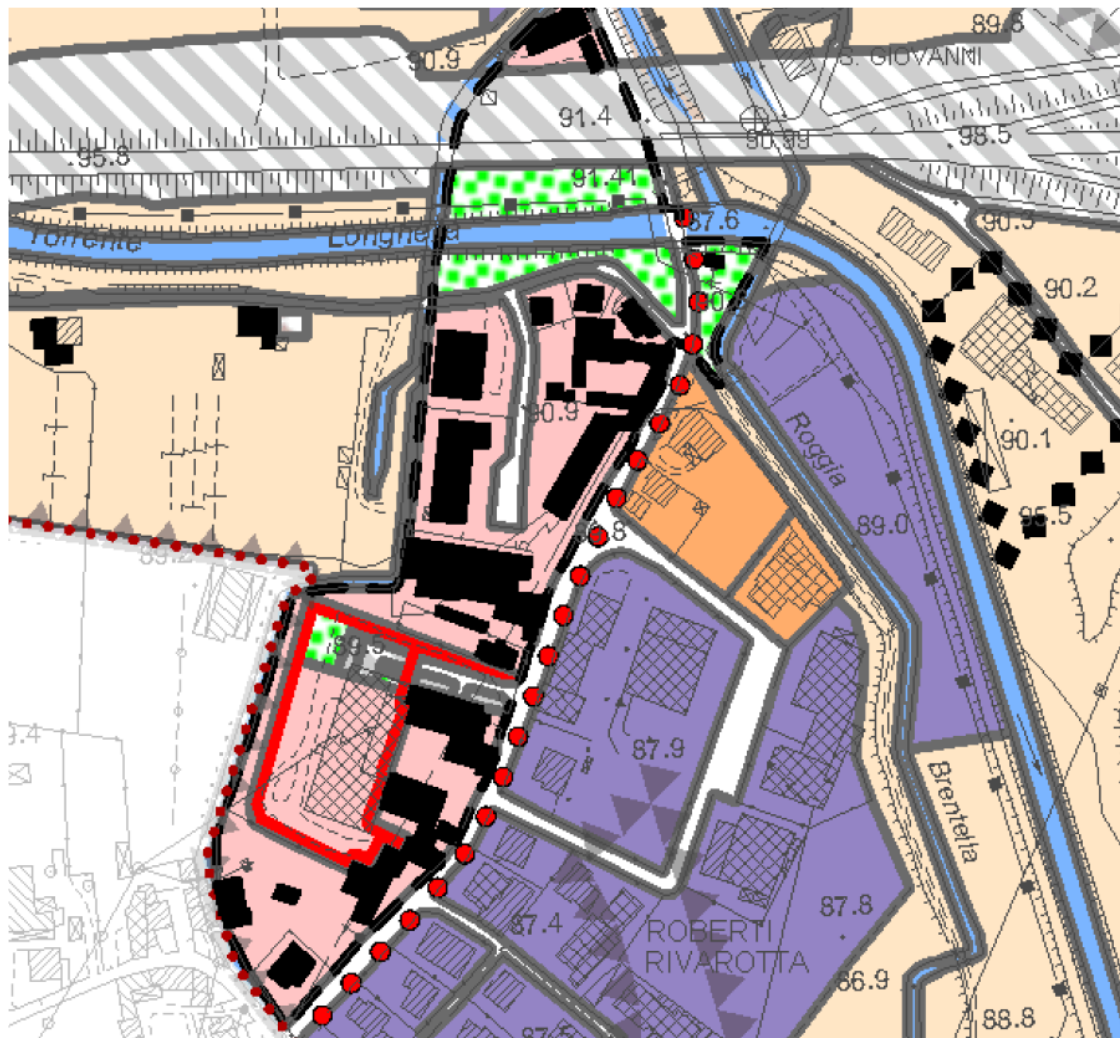
Figura 1



Figura 2



Figura 3 – Immagine da satellite della posizione del m.n.159 foglio 26 del Catasto Terreni



Superfici fondiarie



PUA vigenti e confermati con zonizzazione interna non vincolante

Art. 64



Percorsi ciclo-pedonali di progetto

Artt. 17,41



Zona agricola di pianura: direttrice della naturalità

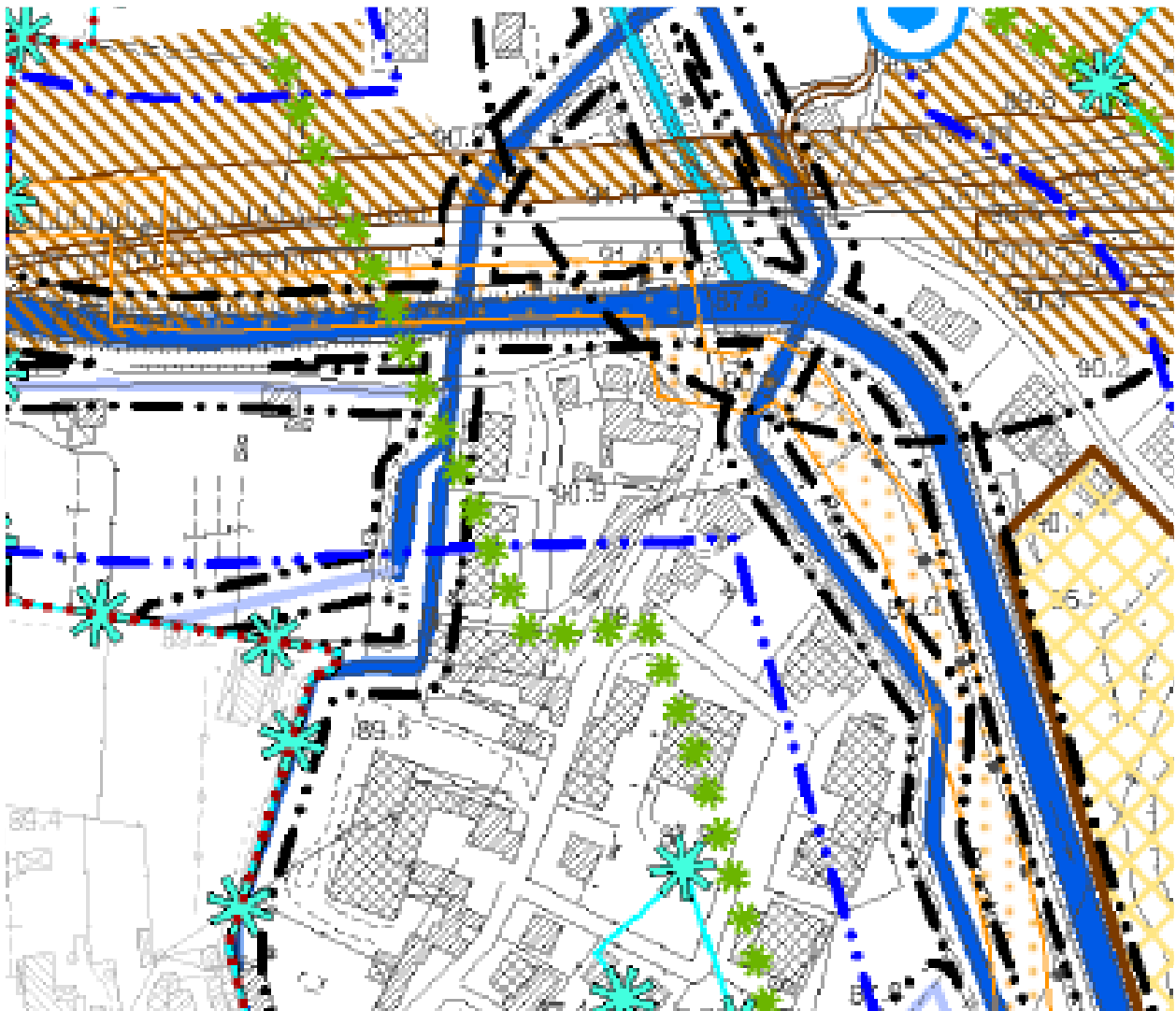
Artt. 36,37



Edifici esistenti di interesse storico e ambientale

Artt. 25,26
e titolo IV

Figura 4 – Estratto della tavola di zonizzazione del Piano degli Interventi



Pozzi di rilievo idropotabile/Fasce di rispetto

Art. 20 N.T.O.



Fiumi, torrenti, corsi d'acqua

Art. 5 N.T.O.



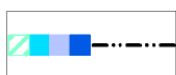
Buffer zone

Art. 2 P.M.A.



Corsi d'acqua con valenza di corridoio secondario

Art. 1 punto 3 P.M.A.



Idrografia/Fasce di rispetto di 10 m

Art. 18 N.T.O.

Figura 5 - Estratto della tavola del P.I. tavola dei vincoli

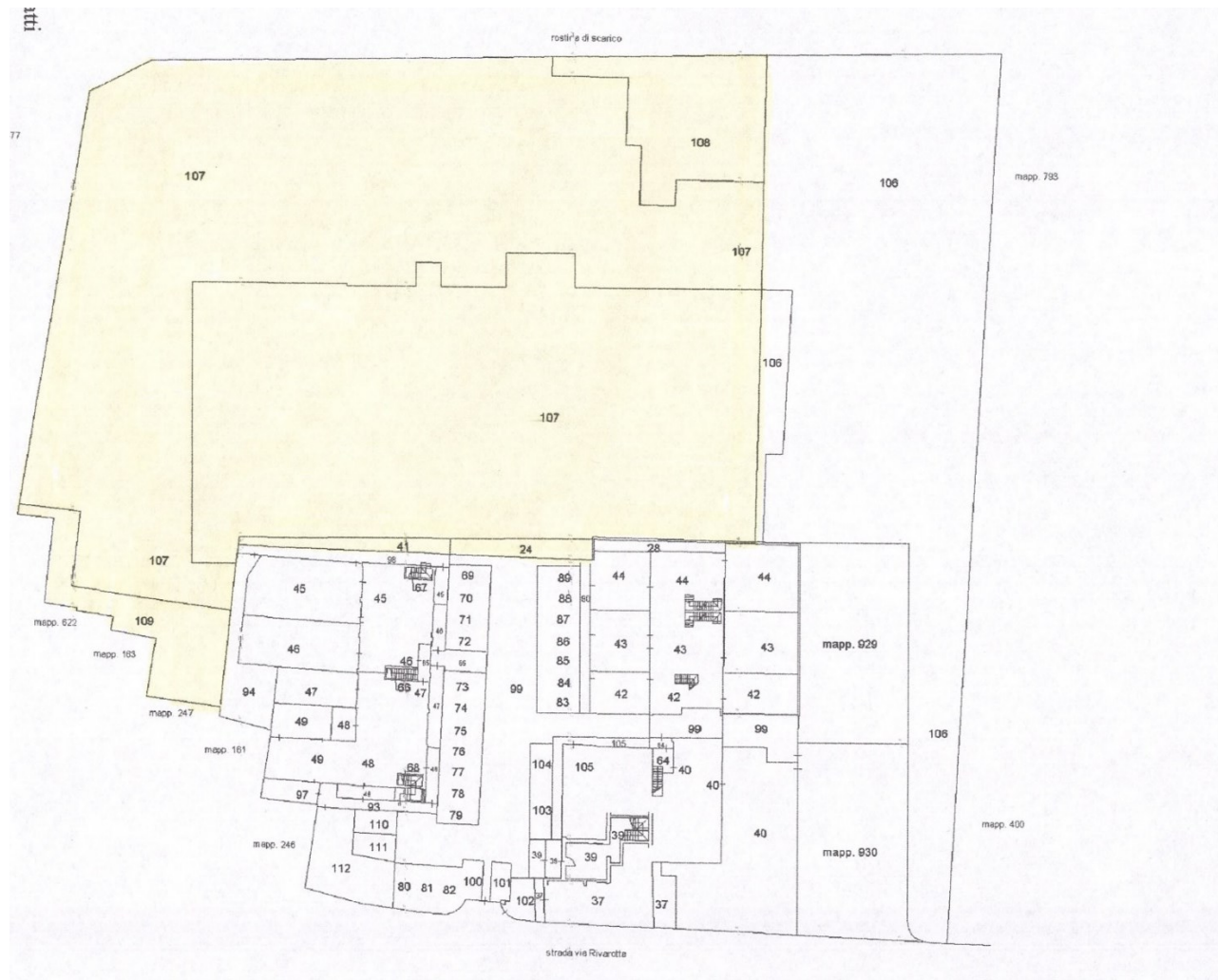


Figura 6 – Estratto dell'elaborato planimetrico del m.n.159 foglio 26 con indicazione dei diversi subalterni presenti al Piano Terra

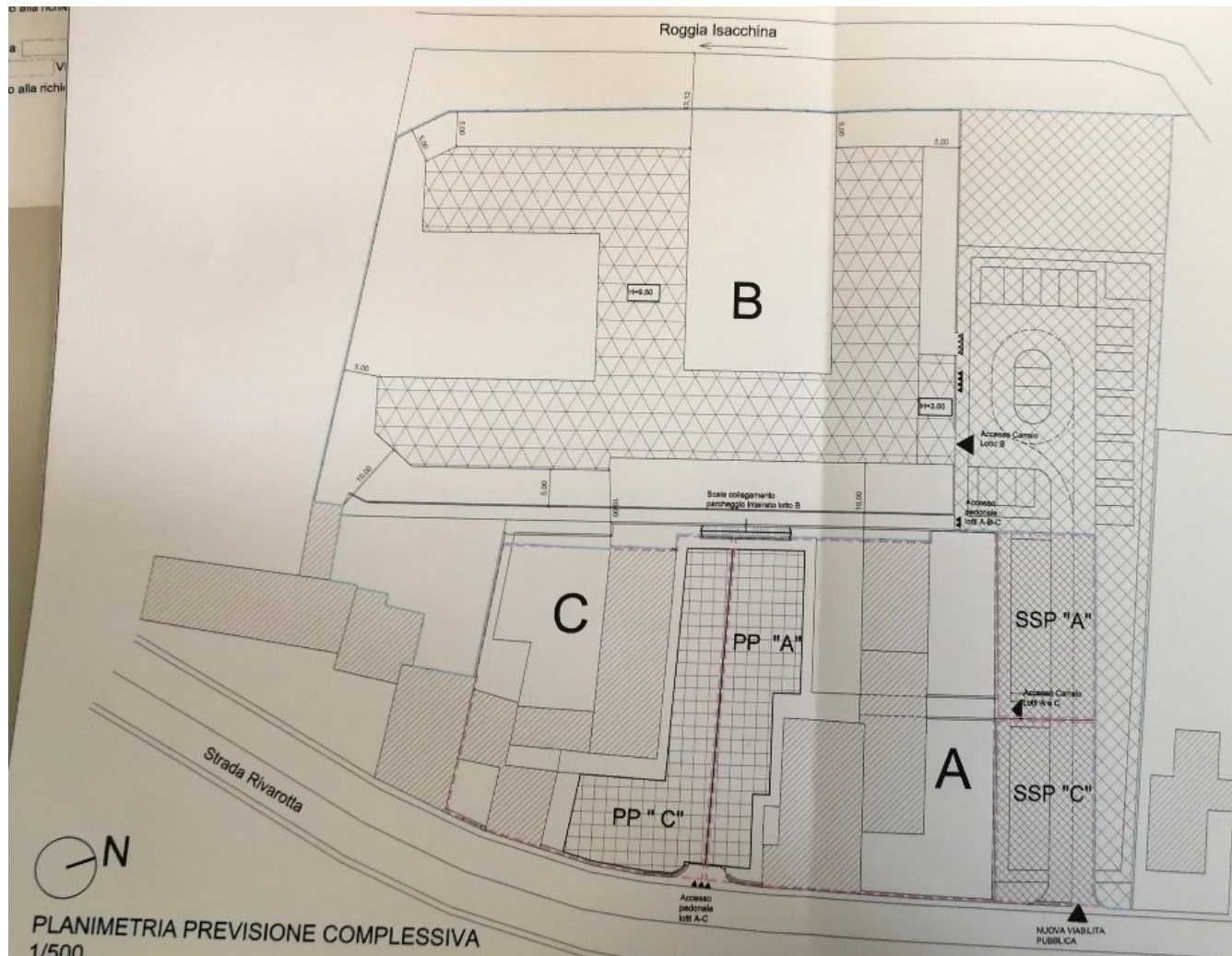


Figura 7 – Estratto del Piano di Recupero

L'accesso ai beni d'interesse avviene da Via Rivarotta previo passaggio sui m.n.929 e m.n.930 oltre che sul m.n.159 sub 106: tutti detti beni sono estranei al pignoramento. Il m.n.159 sub 106 in particolare è però compreso nel Piano di Recupero prima citato ed è destinato alla realizzazione di opere di urbanizzazione a servizio dell'area "B" di cui alla figura precedente, ovvero all'area soggetta a pignoramento. Tale mappale è peraltro destinato ad essere ceduto al Comune in quanto interessato dalle opere di urbanizzazione di servizio ed è già gravato da servitù perpetua di uso pubblico (al pari dei m.n.929 e 930); la piena proprietà di tale mappale è ancor oggi intestata ad una società estranea al pignoramento, per espressa previsione della convenzione del Piano di Recupero che vietava la vendita a terzi del m.n.159 sub 106 e il trasferimento a terzi dell'onere di realizzare le opere di urbanizzazione relative (v. convenzione trascritta RG/RP = 2079/1382 del 09/03/2009): mai il Comune ha autorizzato il trasferimento a terzi dell'onere di realizzare le opere di urbanizzazione.

Nel concreto i mappali d'interesse potrebbero essere considerati già urbanizzati, se non fosse che il Permesso di Costruire necessario alla realizzazione delle opere di urbanizzazione non è ancor stato emesso/ritirato e ciò nonostante il progetto - depositato ancor nel 2007 - abbia già ottenuto tutte le autorizzazioni degli uffici, per cui le società lottizzanti obbligate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione non le hanno ancor realizzate.

Il m.n.479 è invece un terreno non edificabile situato tra la "Roggia Isacchina" e la tombata "Rosta di scarico" riportata chiaramente anche nelle cartografie ufficiali. Si tratta di un terreno compreso nella zonizzazione dei NUCLEI STORICI MINORI e che ricade in zona TUTELATA DI INTERESSE PAESAGGISTICO per la presenza di corsi fiumi, torrenti, corsi d'acqua.

Giudizio sintetico sui beni costituenti il lotto di vendita. Al momento del sopralluogo i beni si trovavano in uno stato di sostanziale abbandono. D'altra parte si ricorda che già il Piano di Recupero vigente/confermato, ancor non realizzato per motivi che appariranno chiaramente nel seguito, prevede la demolizione dell'edificio industriale esistente e la successiva costruzione di una serie di edifici residenziali.

Necessità d'interventi manutentivi urgenti: si riterrebbe opportuno fare sgomberare i beni dagli oggetti/rifiuti abbandonati all'interno e far rimuovere la copertura in fibra di cemento nonché impedire l'accesso all'area ponendo adeguate protezioni. Quanto sopra al fine di evitare il diffondersi di situazioni sfavorevoli alla salute ed evitare che estranei possano agevolmente accedere ai luoghi con conseguenti rischi per la sicurezza e salute degli stessi.



Figura 8



Figura 9



Figura 10



Figura 11



Figura 12



Figura 13



Figura 14



Figura 15



Figura 16



Figura 17



Figura 18



Figura 19



Figura 20



Figura 21



Figura 22



Figura 23



Figura 24



Figura 25



Figura 26



Figura 27



Figura 28



Figura 29



Figura 30



Figura 31



Figura 32



Figura 33



Figura 34



Figura 35



Figura 36



Figura 37



Figura 38



Figura 39



Figura 40



Figura 41



Figura 42



Figura 43



Figura 44



Figura 45



Figura 46



Figura 47



Figura 48



Figura 49

Si segnala che solo parte dei mappali interessati dal piano è oggi sottoposta ad esecuzione immobiliare. In particolare:

- I beni m.n.159 sub 24-41-107-108-109 sono in titolarità alla (***) omissis (***) e sono oggetto di esecuzione;
- Il m.n.159 sub 98 è in titolarità alla (***) omissis (***), è estraneo all'esecuzione e potrebbe essere escluso dal P.D.R.;
- Il m.n.159 sub 106 sarà ceduto al Comune, in quanto interessato dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (verde pubblico, parcheggi, viabilità....), ma allo stato è ancor in titolarità alla (***) omissis (***) per espressa previsione del PDR che ne vietava la vendita.

QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Premesso che la storia catastale dei beni è stata ricostruita incrociandola con quella dei passaggi di proprietà in risposta al quesito n.5, per quanto attiene allo stato attuale si precisa quanto segue.



Figura 50 - Estratto di mappa del foglio 26 di BASSANO DEL GRAPPA (VI)

a SCHIO – registrato a SCHIO volume I n.1453 – VERBALE DI ASSEMBLEA.

INTESTATARI CATASTALI STORICI:

- **dal 24/02/2009** – la PIENA PROPRIETA' dell'unità immobiliare è intestata a (***) omissis (***) con sede in (***) omissis (***)). Quanto sopra a seguito dell'ATTO PUBBLICO DEL 24/02/2009 voltura in atti del 02/03/2009 repertorio n.186603 rogante TODESCAN ALESSANDRO con sede a BASSANO DEL GRAPPA – COMPRAVENDITA.
- **dal 27/10/2005** – la PIENA PROPRIETA' dell'unità immobiliare è intestata a (***) omissis (***) con sede a (***) omissis (***)). Quanto sopra a seguito dell'ATTO PUBBLICO DEL 27/10/2005 voltura in atti del 14/11/2005 repertorio n.8237 rogante ROSSI ELISABETTA con sede a BASSANO DEL GRAPPA – COMPRAVENDITA.
- **DALLA SUA COSTITUZIONE del 15/07/2005** – la PIENA PROPRIETA' dell'unità immobiliare è intestata a (***) omissis (***) con sede a (***) omissis (***) (QUOTA ½) e (***) omissis (***) con sede a (***) omissis (***) (QUOTA ½). Quanto sopra dal FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI del 15/07/2005 protocollo n.VI0157045 in atti dallo stesso giorno che ha portato alla definizione dell'unità in esame. L'unità in quel momento frazionata era il M.N.159 SUB 8 (ANCOR IN CORSO DI DEFINIZIONE) la cui piena proprietà era intestata a (***) omissis (***) con sede a (***) omissis (***) (QUOTA ½) E (***) omissis (***) con sede a (***) omissis (***) (QUOTA ½) a seguito dell'ATTO PUBBLICO DEL 20/04/2004 repertorio n.5565 rogante ROSSI ELISABETTA con sede a BASSANO DEL GRAPPA – COMPRAVENDITA.

REGOLARITA' CATASTALE

Per quanto attiene al profilo formale. Si precisa innanzitutto che: (a) gli identificativi catastali attuali (m.n.159 sub 24 del foglio 26), corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'ultimo atto di provenienza. Si conferma che i nominativi dei proprietari attuali e storici corrispondono con le risultanze delle analisi effettuate in conservatoria.

Per quanto attiene alle planimetrie. Non è possibile procedere ad un confronto di conformità in quanto trattasi di un bene in corso di definizione, ovvero indeterminato, sia sul piano catastale che in merito alla planimetria.

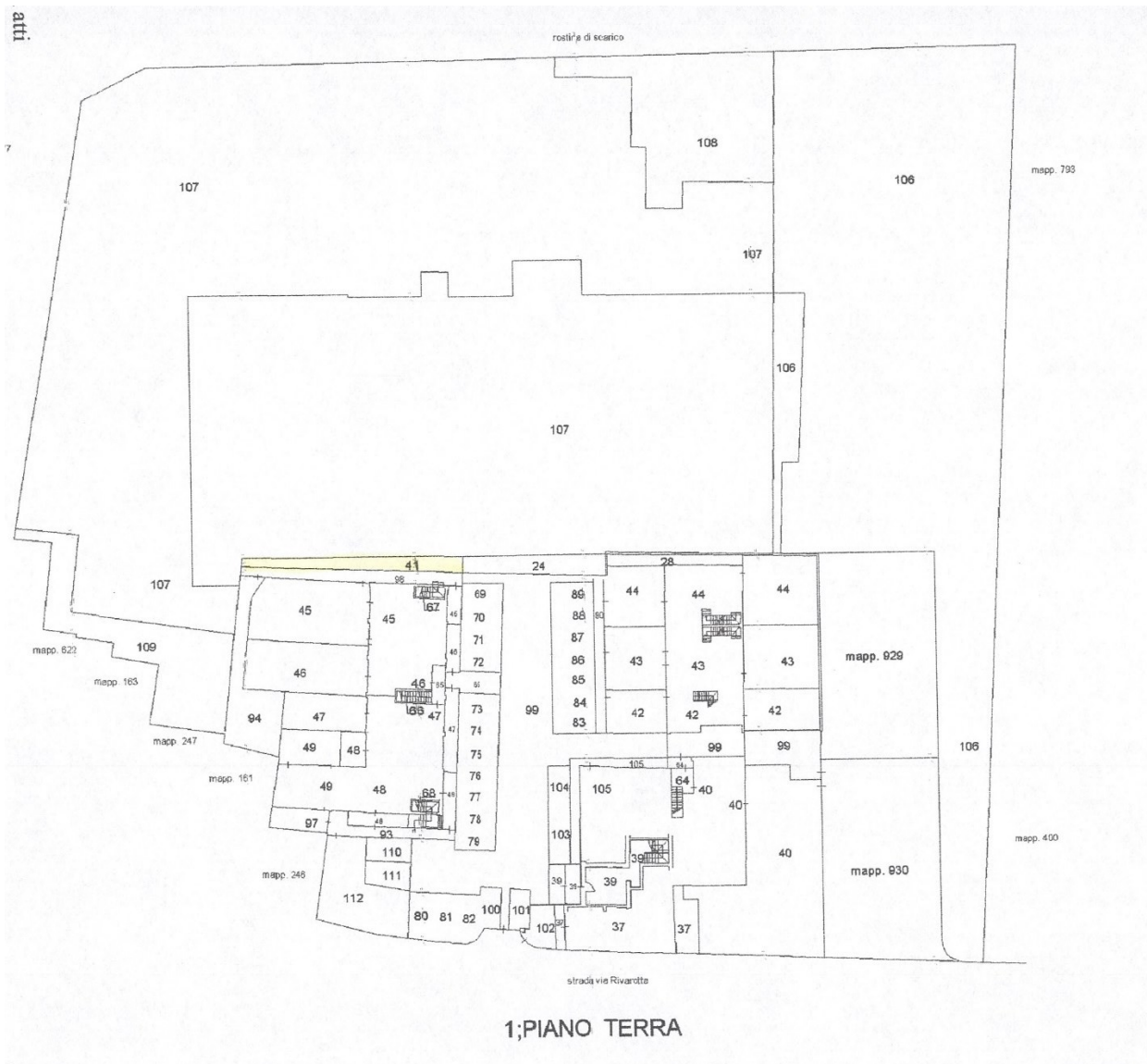
Per quanto attiene alla consistenza. Non è possibile procedere ad un'analisi in quanto trattasi di bene in corso di definizione, indeterminato in termini di consistenza e rendita.

In conclusione, premesso che nelle vendite attuate in sede giudiziale a mezzo di decreto di trasferimento non si applicano le norme che impongono la verifica della regolarità catastale a pena la nullità dell'atto, al solo

fine d'informare l'acquirente sulla reale situazione si precisa che l'immobile **risulta, allo stato, CATASTALMENTE DA DEFINIRE.**

IMMOBILE N.2

L'immobile d'interesse è CENSITO quale **m.n.159 sub 41** al **foglio 26** del Catasto Fabbricati del Comune di **BASSANO DEL GRAPPA (VI)** quale AREA URBANA. Quanto sopra dalla **VARIAZIONE DEL 18/04/2008** prot. VI0138497 in atti dallo stesso giorno per **DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO** (n.6255.1/2008).



INTESTATARI CATASTALI ATTUALI:

- **dal 17/04/2013** – la PIENA PROPRIETA' dell'unità immobiliare è intestata a (***) con sede in (***) . Quanto sopra a seguito dell'ATTO PUBBLICO repertorio n.23308 rogante BONATO ALBERTO con sede a SCHIO – registrato a SCHIO volume I n.1453 – VERBALE DI ASSEMBLEA.

INTESTATARI CATASTALI STORICI:

- **dal 24/02/2009** – la PIENA PROPRIETA' dell'unità immobiliare è intestata a (***) omissis (***)). Quanto sopra a seguito dell'ATTO PUBBLICO DEL 24/02/2009 voltura in atti del 02/03/2009 repertorio n.186603 rogante TODESCAN ALESSANDRO con sede a BASSANO DEL GRAPPA – COMPRAVENDITA.
- **DALLA SUA COSTITUZIONE DEL 18/04/2008** – la PIENA PROPRIETA' dell'unità immobiliare è intestata a (***) omissis (***)). Quanto sopra a seguito della VARIAZIONE DEL 18/04/2008 prot. VI0138497 in atti dallo stesso giorno che ha portato alla sua definizione per DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.6255.1/2008). n.8237 rogante ROSSI ELISABETTA con sede a BASSANO DEL GRAPPA – COMPRAVENDITA.

REGOLARITA' CATASTALE

Per quanto attiene al profilo formale. Si precisa innanzitutto che: (a) gli identificativi catastali attuali (m.n.159 sub 41 del foglio 26), corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'ultimo atto di provenienza. Si conferma che i nominativi dei proprietari attuali e storici corrispondono con le risultanze delle analisi effettuate in conservatoria.

IMMOBILE N.3

L'immobile d'interesse è CENSITO quale **m.n.159 sub 107 al foglio 26** del Catasto Fabbricati del Comune di **BASSANO DEL GRAPPA (VI)** quale **IMMOBILE IN CORSO DI DEFINIZIONE**. Quanto sopra dal FRAZIONAMENTO (DEL M.N.159 SUB 36) PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI del 22/12/2008 protocollo n.VI0438585 in atti dallo stesso giorno che ha portato alla definizione dell'unità in esame. Successivamente a tale data non risultano esser state archiviate ulteriori variazioni catastali.

INTESTATARI CATASTALI ATTUALI:

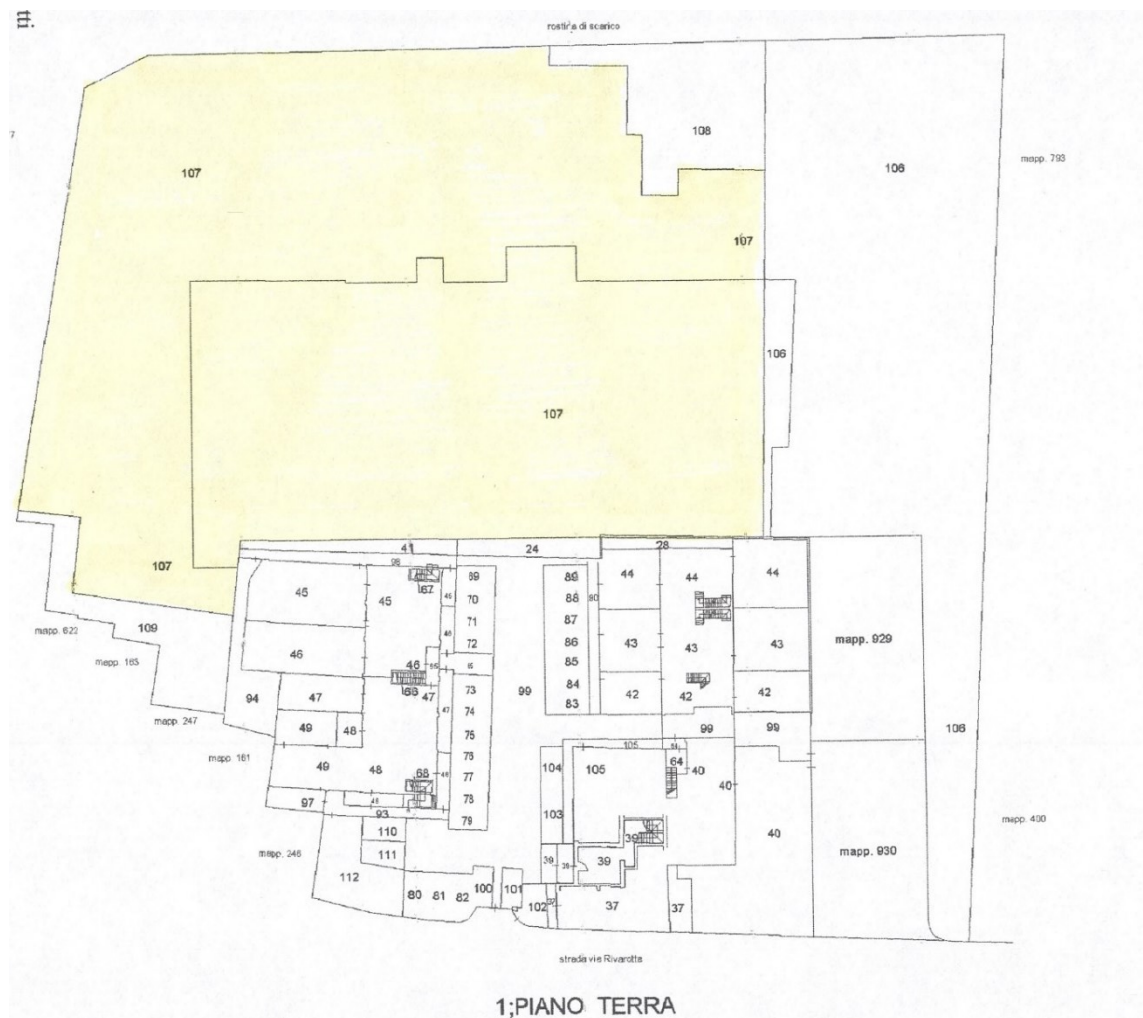
- **dal 17/04/2013** – la PIENA PROPRIETA' dell'unità immobiliare è intestata a (***) omissis (***)). Quanto sopra a seguito dell'ATTO PUBBLICO DEL 17/04/2013 prot. VI0114214 voltura in atti del 17/05/2013 repertorio n.23308 rogante BONATO ALBERTO con sede a SCHIO – registrato a SCHIO volume I n.1453 – VERBALE DI ASSEMBLEA.

INTESTATARI CATASTALI STORICI:

- **dal 24/02/2009** – la PIENA PROPRIETA' dell'unità immobiliare è intestata a (***) omissis (***)). Quanto sopra a seguito dell'ATTO PUBBLICO DEL 24/02/2009 voltura in atti del 02/03/2009 repertorio n.186603

rogante TODESCAN ALESSANDRO con sede a BASSANO DEL GRAPPA – COMPRAVENDITA.

- **DALLA SUA COSTITUZIONE DEL 22/12/2008** – la PIENA PROPRIETA' dell'unità immobiliare è intestata a (***) omissis (***)). Quanto sopra a seguito del FRAZIONAMENTO (DEL M.N.159 SUB 36) PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI del 22/12/2008 protocollo n.VI0438585 in atti dallo stesso giorno che ha portato alla definizione dell'unità in esame.



REGOLARITA' CATASTALE

Per quanto attiene al profilo formale. Si precisa innanzitutto che: (a) gli identificativi catastali attuali (m.n.159 sub 107 del foglio 26), corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'ultimo atto di provenienza. Si conferma che i nominativi dei proprietari attuali e storici corrispondono con le risultanze delle analisi effettuate in conservatoria.

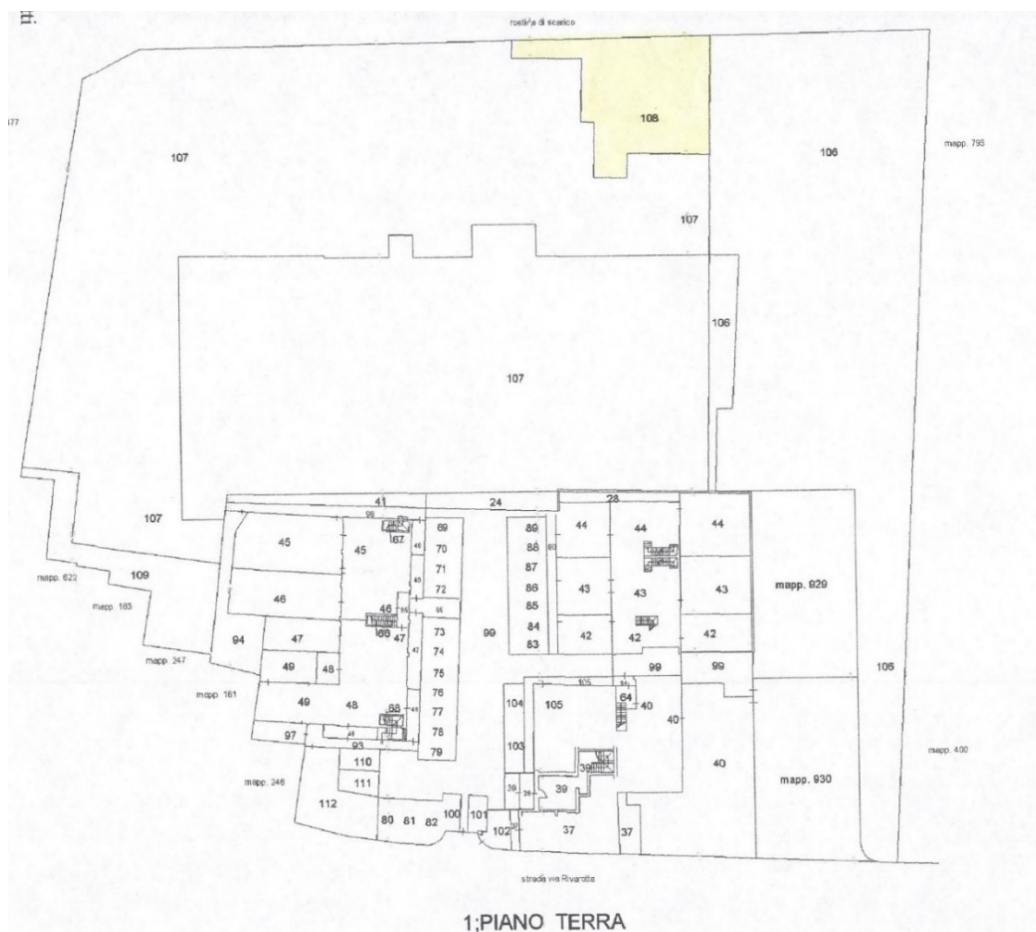
Per quanto attiene alle planimetrie e alla consistenza. Non è possibile procedere ad un confronto di

conformità in quanto trattasi di bene in corso di definizione.

In conclusione, premesso che nelle vendite attuate in sede giudiziale a mezzo di decreto di trasferimento non si applicano le norme che impongono la verifica della regolarità catastale a pena la nullità dell'atto, al solo fine d'informare l'acquirente sulla reale situazione si precisa che l'immobile **risulta, allo stato, CATASTALMENTE DA DEFINIRE.**

IMMOBILE N.4

L'immobile d'interesse è CENSITO quale **m.n.159 sub 108** al **foglio 26** del Catasto Fabbricati del Comune di **BASSANO DEL GRAPPA (VI)** quale AREA URBANA da 264 m². Quanto sopra a seguito del FRAZIONAMENTO (DEL M.N.159 SUB 36) PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI del 22/12/2008 protocollo n.VI0438585 in atti dallo stesso giorno che ha portato alla definizione dell'unità in esame.



INTESTATARI CATASTALI ATTUALI:

- **dal 17/04/2013** – la PIENA PROPRIETA' dell'unità immobiliare è intestata a (***) omissis (***)). Quanto sopra a seguito dell'ATTO PUBBLICO repertorio n.23308 rogante BONATO ALBERTO con sede a SCHIO –

registrato a SCHIO volume I n.1453 – VERBALE DI ASSEMBLEA.

INTESTATARI CATASTALI STORICI:

- **dal 24/02/2009** – la PIENA PROPRIETA' dell'unità immobiliare è intestata a (***) omissis (***)). Quanto sopra a seguito dell'ATTO PUBBLICO DEL 24/02/2009 voltura in atti del 02/03/2009 repertorio n.186603 rogante TODESCAN ALESSANDRO con sede a BASSANO DEL GRAPPA – COMPRAVENDITA.
- **DALLA SUA COSTITUZIONE DEL 22/12/2008** – la PIENA PROPRIETA' dell'unità immobiliare è intestata a (***) omissis (***)). Quanto sopra a seguito del FRAZIONAMENTO (DEL M.N.159 SUB 36) PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI del 22/12/2008 protocollo n.VI0438585 in atti dallo stesso giorno che ha portato alla definizione dell'unità in esame.

REGOLARITA' CATASTALE

Per quanto attiene al profilo formale. Si precisa innanzitutto che: (a) gli identificativi catastali attuali (m.n.159 sub 108 del foglio 26), corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'ultimo atto di provenienza. Si conferma che i nominativi dei proprietari attuali e storici corrispondono con le risultanze delle analisi effettuate in conservatoria.

IMMOBILE N.5

L'immobile d'interesse è CENSITO quale **m.n.159 sub 109** al **foglio 26** del Catasto Fabbricati del Comune di **BASSANO DEL GRAPPA** (VI) quale AREA URBANA da 172 m². Quanto sopra a seguito del FRAZIONAMENTO (DEL M.N.159 SUB 36) PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI del 22/12/2008 protocollo n.VI0438585 in atti dallo stesso giorno che ha portato alla definizione dell'unità in esame.

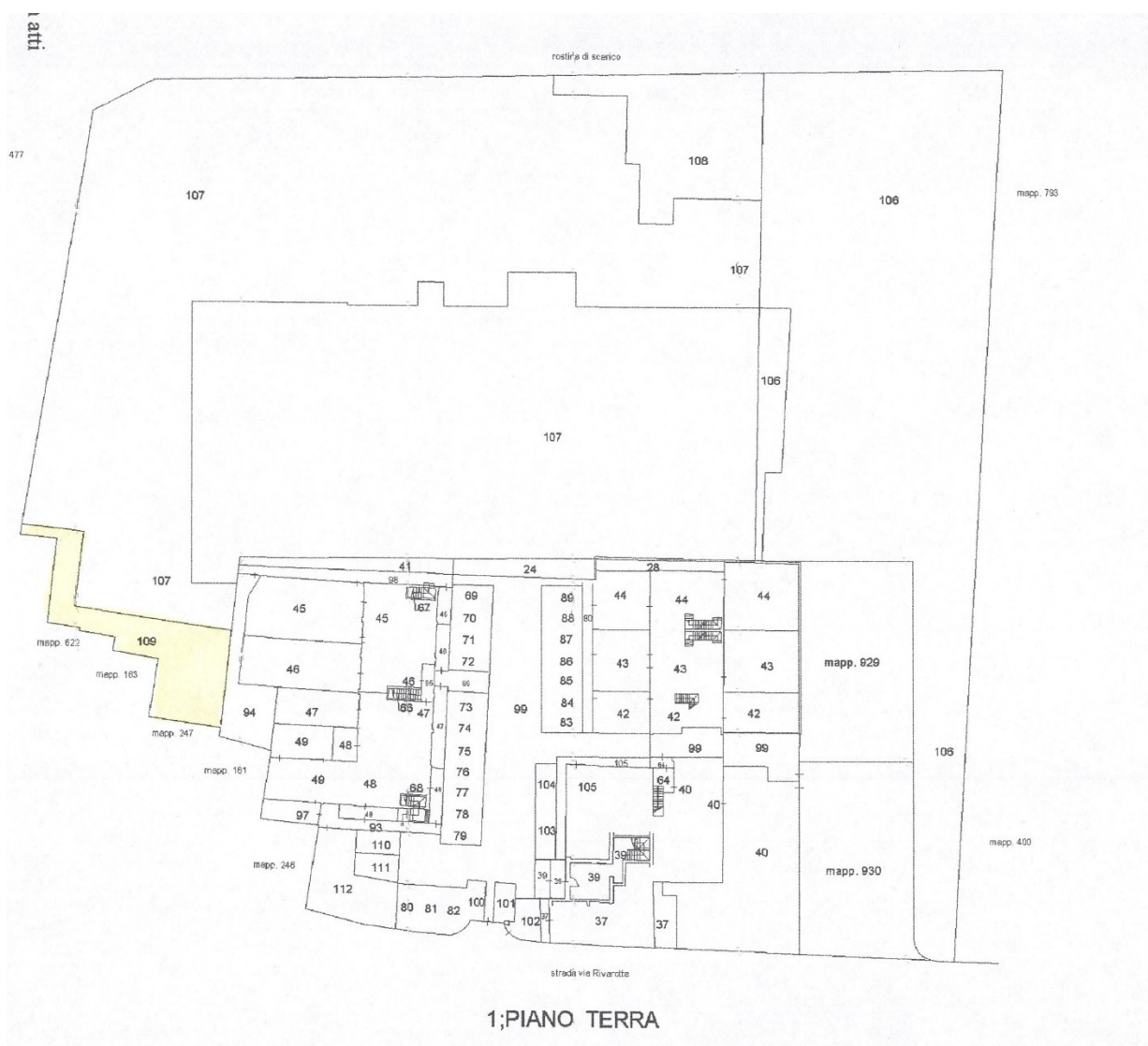
INTESTATARI CATASTALI ATTUALI:

- **dal 17/04/2013** – la PIENA PROPRIETA' dell'unità immobiliare è intestata a (***) omissis (***)). Quanto sopra a seguito dell'ATTO PUBBLICO repertorio n.23308 rogante BONATO ALBERTO con sede a SCHIO – registrato a SCHIO volume I n.1453 – VERBALE DI ASSEMBLEA.

INTESTATARI CATASTALI STORICI:

- **dal 24/02/2009** – la PIENA PROPRIETA' dell'unità immobiliare è intestata a (***) omissis (***)). Quanto sopra a seguito dell'ATTO PUBBLICO DEL 24/02/2009 voltura in atti del 02/03/2009 repertorio n.186603 rogante TODESCAN ALESSANDRO con sede a BASSANO DEL GRAPPA – COMPRAVENDITA.

- **DALLA SUA COSTITUZIONE DEL 22/12/2008** – la PIENA PROPRIETA' dell'unità immobiliare è intestata a (***) omissis (***)). Quanto sopra a seguito del FRAZIONAMENTO (DEL M.N.159 SUB 36) PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI del 22/12/2008 protocollo n.VI0438585 in atti dallo stesso giorno che ha portato alla definizione dell'unità in esame.



REGOLARITA' CATASTALE

Per quanto attiene al profilo formale. Si precisa innanzitutto che: (a) gli identificativi catastali attuali (m.n.159 sub 108 del foglio 26), corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'ultimo atto di provenienza. Si conferma che i nominativi dei proprietari attuali e storici corrispondono con le risultanze delle analisi effettuate in conservatoria.

IMMOBILE N.6

L'immobile d'interesse è CENSITO quale **m.n.479** al **foglio 26** del Catasto Terreni del Comune di **BASSANO DEL GRAPPA** (VI) quale PASCOLO DI QUALITA' 1 da 587 m². Quanto sopra a seguito del FRAZIONAMENTO (DEL M.N.167) in atti dal 14/10/1983 che ha portato alla definizione dell'unità in esame.



INTESTATARI CATASTALI ATTUALI:

- dal **17/04/2013** – la PIENA PROPRIETA' dell'unità immobiliare è intestata a (***) omissis (***)). Quanto sopra a seguito dell'ATTO PUBBLICO repertorio n.23308 rogante BONATO ALBERTO con sede a SCHIO – registrato a SCHIO volume I n.1453 – VERBALE DI ASSEMBLEA.

INTESTATARI CATASTALI STORICI:

- dal **01/04/2009** – la PIENA PROPRIETA' dell'unità immobiliare è intestata a (***) omissis (***)). Quanto sopra

a seguito dell'ATTO PUBBLICO DEL 01/04/2009 voltura in atti del 16/04/2009 repertorio n.186844 rogante TODESCAN ALESSANDRO con sede a SCHIO – COMPRAVENDITA.

- **DAL 21/06/2001** – la PIENA PROPRIETA' dell'unità immobiliare è intestata a (***) omissis (***)). Quanto sopra a seguito della scrittura privata del 21/06/2001 repertorio 101179 del notaio FIETTA GIUSEPPE compravendita.
- **DAL 13/09/1975** – la PIENA PROPRIETA' dell'unità immobiliare è intestata a (***) omissis (***)). Quanto sopra a seguito della scrittura privata del 13/09/1975 repertorio 18779 del notaio MARINO BROLI compravendita.

REGOLARITA' CATASTALE

Per quanto attiene al profilo formale. Si precisa innanzitutto che: (a) gli identificativi catastali attuali (m.n.479 del foglio 26), corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'ultimo atto di provenienza. Si conferma che i nominativi dei proprietari attuali e storici corrispondono con le risultanze delle analisi effettuate in conservatoria.

QUESITO 5: PASSAGGI DI PROPRIETA' E VARIANTI CATASTALI STORICHE

Analizzati i documenti pubblici archiviati presso il Catasto e la Conservatoria di VICENZA – Sez. Bassano del Grappa - nonché i documenti depositati presso l'ufficio edilizia privata del Comune di BASSANO DEL GRAPPA (VI), ad integrazione di quanto indicato nella relazione notarile ventennale si precisa quanto segue.

----- **PER QUANTO ATTIENE AGLI IMMOBILI n.1 e n.2 e n.3 e n.4 e n.5** -----

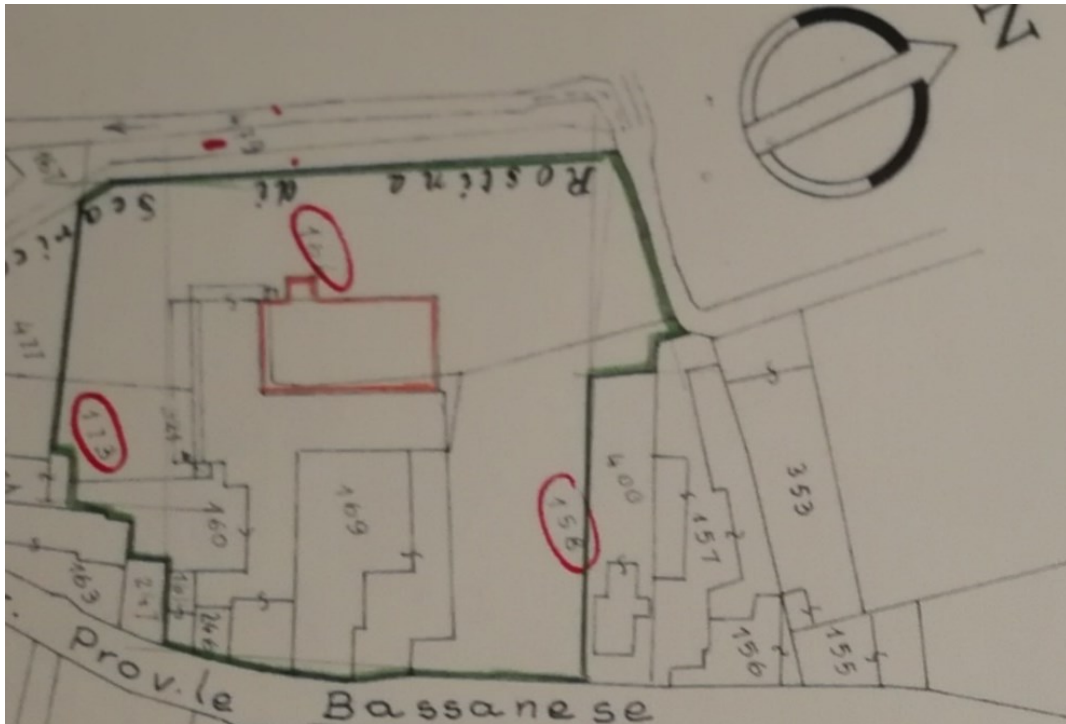
Il primo atto inter vivos ultraventennale rispetto alla trascrizione del pignoramento che riguarda il bene d'interesse è l'atto di compravendita rep.18779 del **13/09/1975** notaio MARINO BROLI trascritto il 13/10/1975 RG/RP = 3345/2884 con cui la società (***) omissis (***) con sede a CONEGLIANO vendeva alla (***) omissis (***) i diritti/beni (acquistati 2 anni prima da (***) omissis (***) con atto rep.29248 del 29/12/1973 del notaio Valerio Grispiigni Manetti) censiti al catasto di BASSANO DEL GRAPPA come segue:

C.T. – foglio 26 (già Sez. E foglio7) per totali are 76.85 RDL 469.48 e RAL 169.25

- QUOTA 1/1 – m.n.158 are 19.72
- QUOTA 1/1 – m.n.166 (già 166/B) are 4572
- QUOTA 1/1 – m.n.479 (già 167/B) are 5.87
- QUOTA 1/1 – m.n.173 (già 173/B) are 5.54

N.C.E.U. – foglio 26 (già sez. E foglio7):

- QUOTA 1/1 – m.n.159 SUB 1 A/3 – 16 vani
- QUOTA 1/1 – m.n.159 SUB 2 – m.n.160 – m.n.321 D.1
- QUOTA 1/1 – m.n.161 – m.n.246 sub 2 – m.n.246 sub 1 12 vani



Il **23/02/1980** CON VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 14/01/1991 (n.230280) il **m.n.158** CT (semin arbor di classe 3 e are 19.72) veniva soppresso previa fusione nel **m.n.159** (di are 14.14 dalla data d'impianto del 31/01/1972) che così assumeva la consistenza di 33.86 are.

Quindi ancor nel 1980, con variazione catastale in atti solo dal 19/07/1995 (n.9052302.4/1980) anche il **m.n.160** (Ente urbano di are 21.98) e il **m.n.321** (Ente urbano da are 0.10) venivano soppressi previa fusione nel **m.n.159** (di are 33.86) che così assumeva la consistenza di are 55.94.

Ed ancor il **04/10/1999** con VARIAZIONE GEOMETRICA in atti dallo stesso giorno (4387.1/1999) anche il **m.n.166** (di are 45.72) e il **m.n.173** (di are 5.54) venivano soppressi previa fusione **nel m.n.159** (di are 55.94) che così assumeva l'attuale consistenza di are 107.20.

Il **26/06/1999** veniva presentata al CATASTO la denuncia di cambiamento mod.3/SPC n.20275 ed il **23/05/2000** con la variazione CATASTALE in atti dallo stesso giorno (prot. 102092) PER AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (N.3922.1/2000) venivano soppressi i seguenti immobili:

- m.n.159 SUB 1 A/3 – 16 vani
- m.n.159 SUB 2 D.1

e contestualmente costituiti i seguenti beni:

- m.n.159 sub 3 CORTE O RESEDE
- m.n.159 sub 4 D1 – OPIFICIO
- m.n.159 sub 5 X - FABBRICATO
- m.n.159 sub 6 C/6 – STALLE AUTORIMESSE
- m.n.159 sub 7 A/2 – 7.5 vani

Il **21/06/2001** con scrittura privata autentica repertorio 101179 del notaio GIUSEPPE FIETTA trascritto il **13/07/2001** ai numeri RG/RP = 6586/4810 la società A(***) omissis (***) con sede a CONEGLIANO (TV) vendeva alla (***) omissis (***) i diritti/beni censiti al catasto di BASSANO DEL GRAPPA come segue:

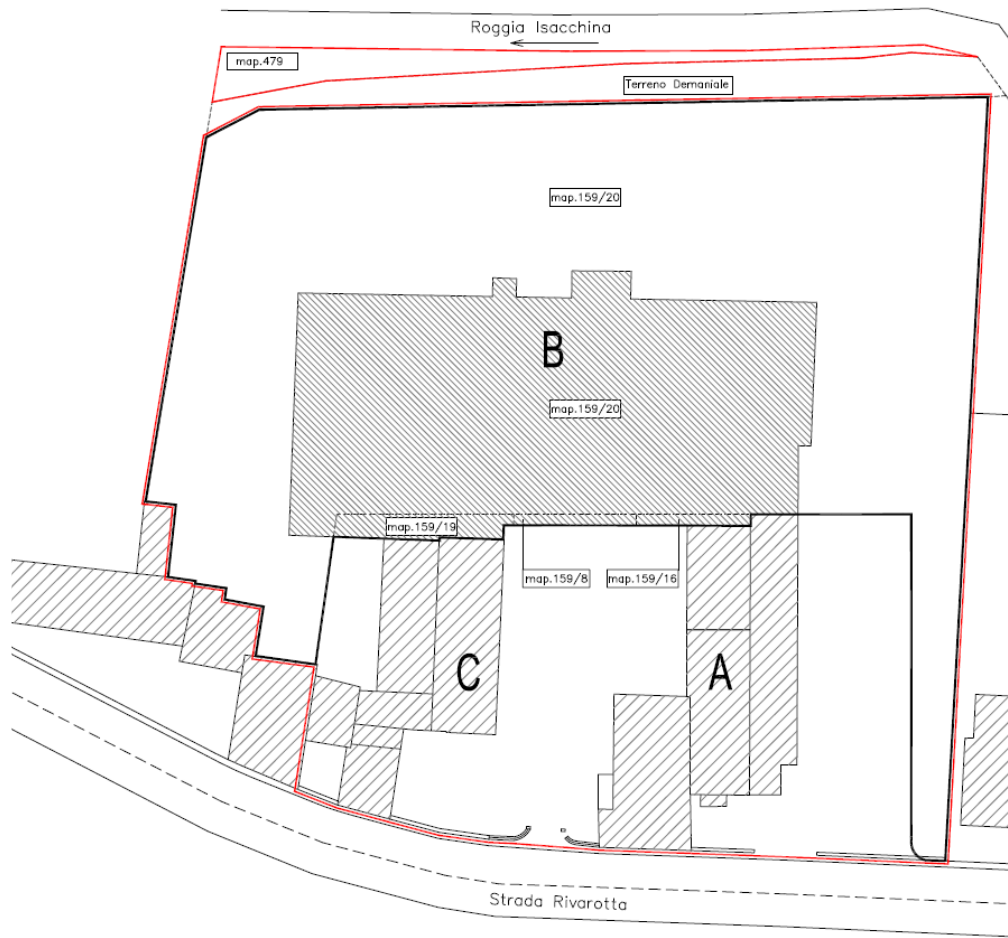
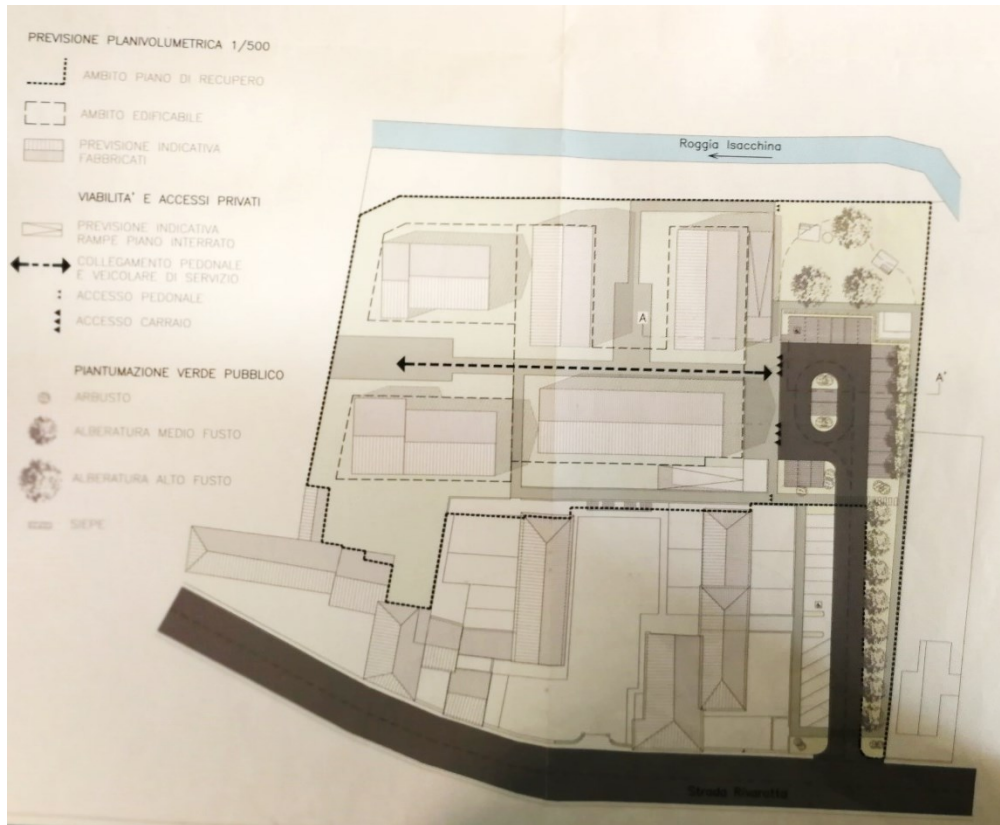
- CF - quota 1/1 - m.n.159 sub 3 CORTE O RESEDE
- CF - quota 1/1 - m.n.159 sub 4 D1 – OPIFICIO
- CF - quota 1/1 - m.n.159 sub 5 X - FABBRICATO
- CF - quota 1/1 - m.n.159 sub 6 C/6 – STALLE AUTORIMESSE
- CF - quota 1/1 - m.n.159 sub 7 A/2 – 7.5 vani

oltre ai m.n.246 sub 1 e m.n.246 sub 2 graffato 161 e m.n.479.

Il **14/03/2003** con prot. 97853 veniva presentata la VARIAZIONE CATASTALE in atti dallo stesso giorno PER DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (N.3515.1/2003) che, fermi restando i m.n.159 SUB 6 e SUB 7, portava alla soppressione del m.n.159 SUB 3 e SUB 4 e SUB 5 previa costituzione del m.n.159 DA SUB 8 A SUB 23. Il 14/03/2003 veniva quindi presentato il nuovo elaborato planimetrico.



Il **24/03/2004** con **prot. 6425** la ditta (***) depositava istanza per ottenere l'approvazione del **"PIANO DI RECUPERO DENOMINATO "ANTICA MANIFATTURIERA VIERO" (P.E. 2004/6425)** progettato dall'Arch. (***) con riferimento ad un'area (nelle immagini seguenti identificata con la lettera "B") da 6'900 m² di superficie con un volume produttivo esistente di 11'347.62 m al fine di ivi realizzare una serie di abitazioni, nei limiti di massimi di 2'521 m² in termini di superficie utile (oltre a superficie non residenziale nei limiti del 40% della SU riferibile ad abitazioni unifamiliari e 20% della SU riferibile ad altre tipologie) e 11'347.62 m³ in quanto a volume. **Detto piano veniva adottato ai sensi dell'art.20 della L.R. 23/04/2004 n.11 e successive modifiche con delibera della Giunta Comunale n.144 del 07/07/2006 e veniva quindi approvato con delibera del Consiglio Comunale n.68 del 12/12/2006.**



Il **20/04/2004** con scrittura privata autentica rep.5565 del notaio ROSSI ELISABETTA trascritto il 12/05/2004 ai numeri RG/RP = 4987/3358 la società “(***) omissis (***)” vendeva quota ½ del **mn.159 sub 8** alla “(***) omissis (***)”. A quel punto la piena proprietà del m.n.159 sub 8 era intestata:

- Quota ½ a “(***) omissis (***)”
- Quota ½ a “(***) omissis (***)”

Il **15/07/2005** con prot. VI0157045 veniva presentata la VARIAZIONE CATASTALE, in atti dallo stesso giorno, relativa al FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (N.25220.1/2005) che portava, per quanto d’interesse, alla soppressione del m.n.159 sub8 previa costituzione del m.n.159 sub24 e sub25: sempre il 15/07/2005 veniva presentato il nuovo elaborato planimetrico. A quel punto la piena proprietà dei m.n.159 sub24 e sub25 era intestata:

- Quota ½ a (***) omissis (***)
- Quota ½ a (***) omissis (***)



Sempre il **15/07/2005** con prot. VI0157047 veniva presentata la VARIAZIONE CATASTALE (in atti dallo stesso

giorno) relativa al FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (N.25221.1/2005) che portava, per quanto d'interesse, alla soppressione del m.n.159 sub19 e sub 20 (e altri) previa costituzione dei m.n.159 sub27 e sub 26 (in luogo del sub19) e sub 36 (oltre ai sub 32-34-35 estranei alla presente procedura) in luogo del sub 20. Quel giorno veniva quindi depositato un nuovo elaborato planimetrico.

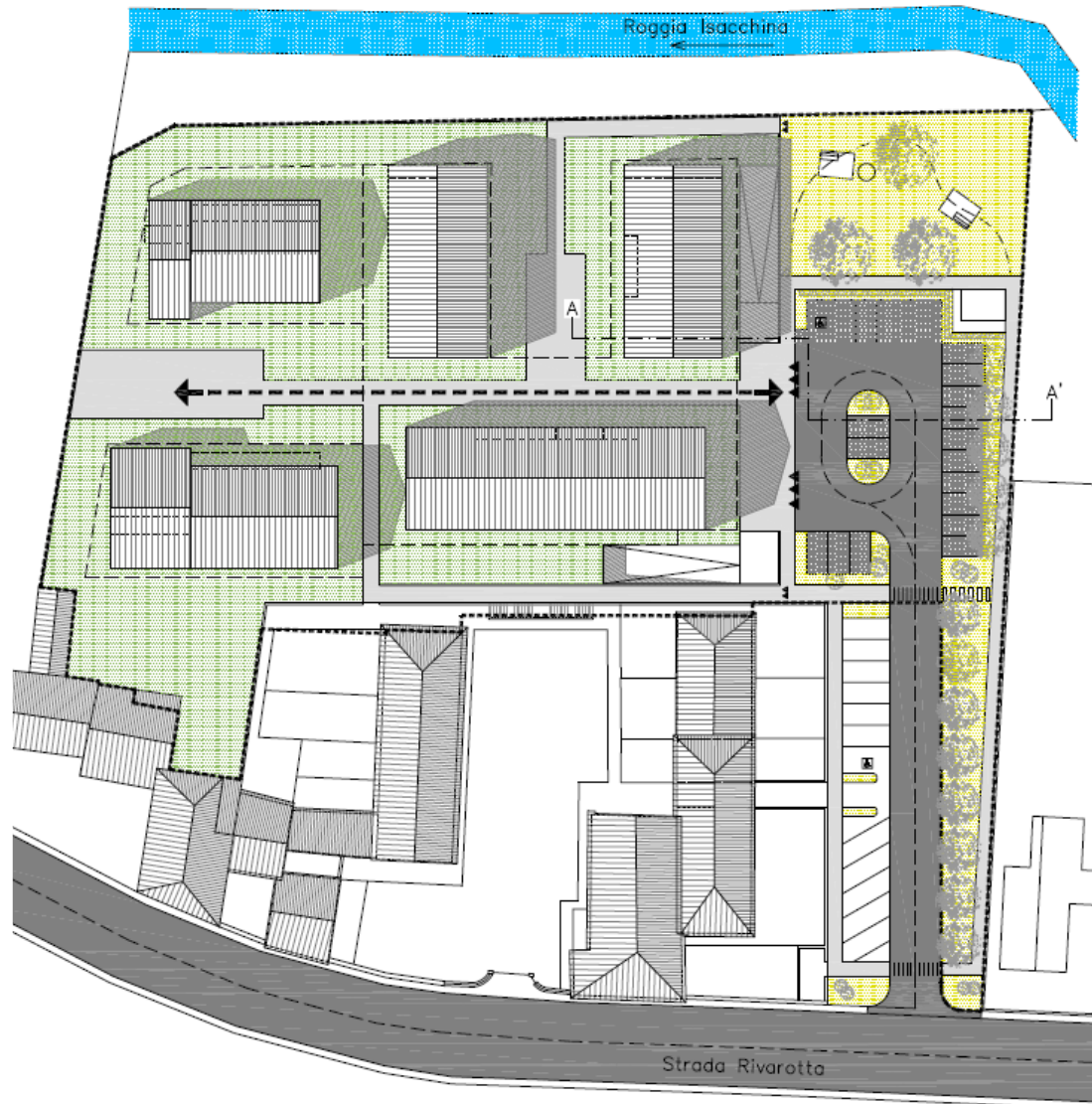
Il **27/10/2005** con scrittura privata autentica rep.8237 del notaio ROSSI ELISABETTA trascritto il 11/11/2005 ai numeri RG/RP = 12385/7985 la società (***) omissis (***) vendeva quota ½ dell'immobile già censito al catasto quale mn.159 SUB24 alla (***) omissis (***) . A quel punto la piena proprietà dei m.n.24 e 25 era quindi così intestata:

- M.n. 159 sub 24 – piena proprietà all'intero - (***) omissis (***)
- M.n. 159 sub 25 – piena proprietà in quota ½ - (***) omissis (***)
Piena proprietà in quota ½ - (***) omissis (***)



Il **07/07/2006** la Giunta Comune adottava il Piano Di Recupero "Antica Manifattura Viero" ai sensi dell'art.20

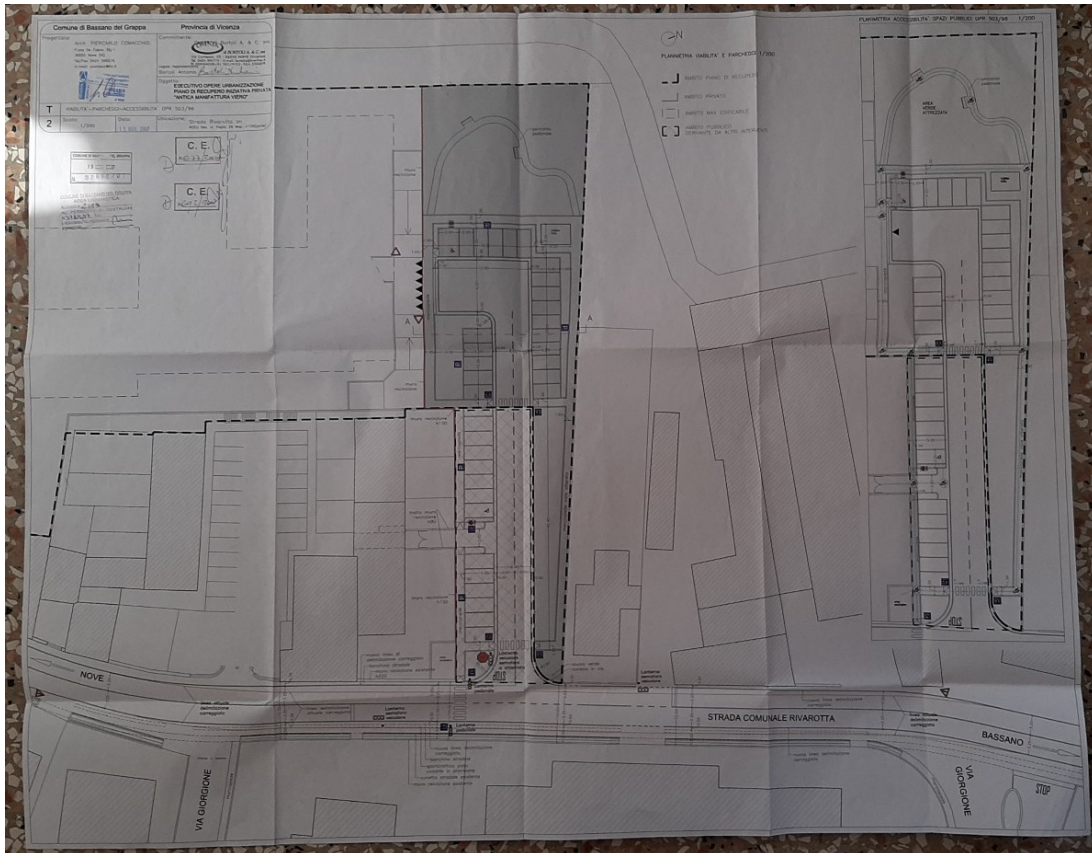
della L.R. 23/04/2004 n.11 con delibera n.144 del 07/07/2006; il **23/11/2006** il Consiglio Comunale approvava il P.d.R. con la delibera n.68; il 15/12/2006 il piano veniva depositato presso la Segreteria Comunale; il **27/12/2006** il PdR entrava in vigore.



Il **09/07/2007** e il **08/10/2007** e il **19/11/2007** la società (***) depositava in Comune (prot.37896/2007) i disegni del PROGETTO ESECUTIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO ad iniziativa privata ANTICA MANIFATTURA VIERO” e l’istanza di rilascio del Permesso di Costruire per realizzare le opere previste: il 29/11/2007 presentava istanza di autorizzazione paesaggistica.

Si segnala che i disegni archiviati in Comune e ricevuti con i protocolli indicati, nonché l’istanza di autorizzazione paesaggistica riportano i timbri dell’esame della Commissione Edilizia C.E. 677/2007 e C.E. 692/2007 nonché il timbro “COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA – AREA URBANISTICA” allegato N.../13 al

PERMESSO DI COSTRUIRE N.37896/07 e il visto del RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO ma non la firma del DIRIENTE e la DATA DI EMISSIONE. Nonostante il progetto avesse già ottenuto il parere favorevole degli uffici comunali, il Permesso di Costruire non è stato rilasciato, evidentemente perché la convenzione edilizia non era ancor stata firmata.



Il **18/04/2008** con prot. VI0138497 veniva presentata LA VARIAZIONE CATASTALE in atti dallo stesso giorno, relativa alla DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO che portava alla SOPPRESSIONE del m.n.159 sub 27 e alla contestuale costituzione del m.n.159 sub 41 e sub 98. Nell'occasione venivano soppressi anche altri sub con contestuale costituzione dei sub da 42 a 97: si tratta comunque di beni estranei alla presente procedura. Quello stesso giorno veniva presentato il nuovo elaborato planimetrico previo frazionamento dei beni e costituzione dei m.n.929 e 930 di proprietà terza.

Il **22/12/2008** veniva presentata la VARIAZIONE CATASTALE di FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI prot. VI0438585 in atti dallo stesso giorno che portava alla soppressione del m.n.159 sub 36 in corso di definizione previa costituzione dei m.n.159 sub 106 e 107 e 108 e 109.



Il 19/02/2009 con atto rep.12930 racc.7786 del notaio ROSSI ELISABETTA trascritto a BASSANO DEL GRAPPA il **09/03/2009 RG/RP = 2079/1382** veniva quindi stipulata la CONVENZIONE URBANISTICA DI CUI AL PDR “ANTICA MANIFATTURA VIERO” tra il Comune di Bassano del Grappa e:

- la società (***) omissis (***) quale piena proprietaria all’intero dei beni immobili del foglio 26 Catasto Fabbricati di Bassano del Grappa:
 - M.n.159 sub 106
 - M.n.159 sub 107
 - M.n.159 sub 108
 - M.n.159 sub 109
- la società (***) omissis (***) quale piena proprietaria all’intero dei beni immobili del foglio 26 Catasto Fabbricati di Bassano del Grappa:
 - M.n.159 sub 24
 - M.n.159 sub 28
 - M.n.159 sub 41
 - M.n.159 sub 98

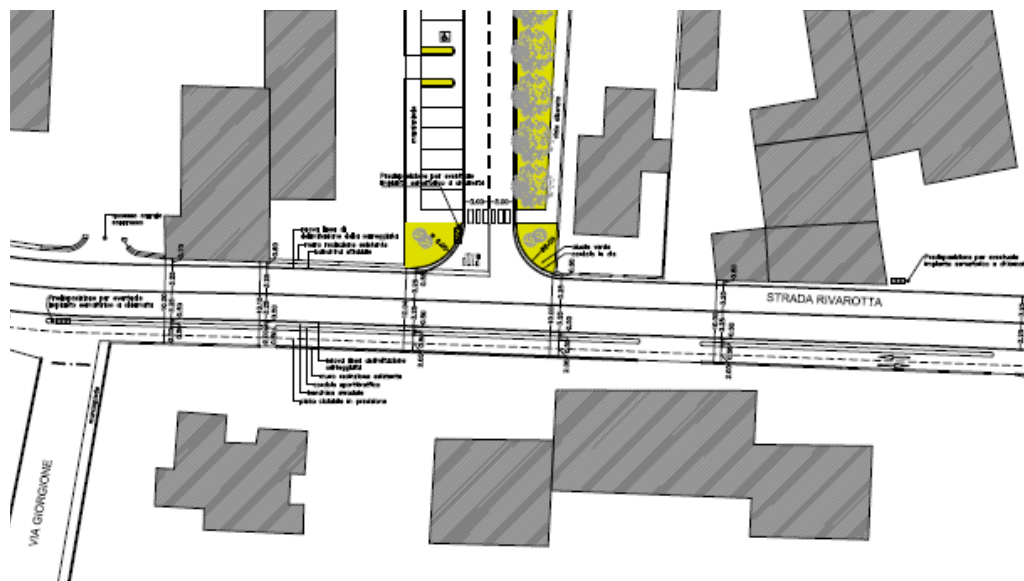
Con tale atto le ditte lottizzanti assumevano l’impegno e la spesa per l’esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativa alla realizzazione del PIANO DI RECUPERO e per dotare l’area di uno spazio verde attrezzato come previsto nel progetto esecutivo delle opere stesse che - precisava la

convenzione già *“ha ottenuto i pareri favorevoli dei competenti uffici comunali”* - ed in particolare:

- Strade e marciapiedi
- Parcheggi pubblici
- Verde pubblico
- Fognatura comunale
- Impianto di illuminazione pubblica
- Rete acquedotto
- Segnaletica stradale
- Rete di distribuzione dell'energia elettrica
- Rete telefonica
- Rete di distribuzione del gas

oltre ad una serie di opere esterne al piano, ed in particolare:

- Viabilità e parcheggi indicati nella tav.3 del piano di recupero come *“ambito pubblico esterno al piano derivante da interventi diretti sui fabbricati esterni A e C”* con soppressione dell'accesso carraio esistente a sud lungo via Rivarotta e sua riconversione ad uso pedonale, già oggetto dei permessi di costruire n.5721/03 del 24/06/2004 e n.17820/04 del 21/12/2004 (opere a scampo degli oneri di urbanizzazione);
- Modifica della viabilità di accesso e installazione di impianto semaforico a chiamata;
- Potenziamento della rete dell'acquedotto comunale mediante una nuova condotta posata lungo via Rivarotta, con caratteristiche dimensionali, punti di partenza e arrivo già individuati dall'azienda erogatrice.



Nel rimandare al contenuto della convenzione per ogni dettaglio, si osserva comunque che il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e delle opere esterne sopradescritto non ha mai originato il titolo

abilitativo (PdC) necessario alla realizzazione delle stesse, né in quel momento, né successivamente. Si rileva altresì che **con tale convenzione (v. ARTICOLO 3 DELLA CONVENZIONE: “TRASFERIMENTO OBBLIGHI”)** *“Le ditte lottizzanti si impegnano a non trasferire a terzi, senza il consenso scritto del Comune di Bassano del Grappa, gli obblighi e gli oneri derivanti dalla presente convenzione, o parte di essi, compresa la proprietà delle aree destinate a standard di cui all’art.1 -quali superficie a verde, parcheggi e strade- dichiarandosi fin d’ora le uniche responsabili per l’adempimento dei termini e per la buona esecuzione di tutte le opere di cui sopra fino a dichiarazione dell’ufficio comunale della regolare esecuzione e fino al collaudo favorevole effettuato.”* Sempre con tale convenzione (v. articolo 4: **“COSTITUZIONE DI SERVITU’**) *“le ditte lottizzanti con questo atto dichiarano di costituire servitù perpetua di uso pubblico, senza limitazione alcuna anche per quanto concerne l’utilizzazione dello spazio aereo e del sottosuolo per l’installazione di servizi pubblici sulle aree ad uso pubblico ed in particolare sugli spazi destinati a sede stradale , verde pubblico e parcheggio.”* Ancor nella convenzione era precisato che (v. **art 6 “RILASCIO CONCESSIONI EDILIZIE -COLLAUDO PRELIMINARE”**) *“con la firma della presente convenzione, si potranno ottenere i Permessi di Costruire dei singoli fabbricati solo dopo che sia stato ritirato il permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione”* e altresì che (v. **art. 8 “TERMINI ESECUZIONE OPERE”**) *“tutte le opere di cui ai precedenti articoli dovranno essere eseguite nel termine massimo di anni 3 a decorrere dalla data di inizio dei lavori fissata dal Permesso di Costruire relativo al progetto di esecuzione delle opere di urbanizzazione, salvo diversa determinazione considerate le caratteristiche delle opere da realizzare. Trascorso inutilmente tale termine, fatta salva eventuale proroga ai sensi dell’art.78 LR61/85, qualora le opere siano realizzate solo in parte, la presente convenzione si intende decaduta e l’atto risolto in pieno diritto. Il Comune, tuttavia, a suo insindacabile giudizio, avrà la facoltà di procedere con l’esecuzione alle opere. In tal caso il Comune si rivarrà delle spese sostenute e per il recupero delle stesse il Comune è senz’altro autorizzato dalle ditte lottizzanti ad avvalersi nei suoi confronti della procedura prevista dalle norme vigenti”;* e ancora (“v. art. 9 **“ONERI PER L’EDIFICAZIONE”**) *“in sede di rilascio dei Permessi di Costruire per la realizzazione delle costruzioni dovranno essere corrisposti i seguenti contributi: 1) contributo relativo alla costruzione, determinato secondo le tariffe vigenti; 2) il contributo per oneri di urbanizzazione primaria eventualmente eccedente le spese per opere di urbanizzazione primaria, pari a 103'100.00 €; 3) il contributo per oneri di urbanizzazione secondaria eventualmente eccedente il valore totale dell’urbanizzazione secondaria equivalente a 431'437.10 € determinato mediante computo metrico estimativo allegato al progetto esecutivo delle opere stesse, e corrispondente alla sommatoria tra l’importo di monetizzazione delle superfici per opere di urbanizzazione secondaria non reperite ed il valore delle aree ed opere secondarie da eseguire....”;* e (v. art. 10 **“VALIDITA’ CONVENZIONE”**) *“la presente convenzione è valida, oltrechè per le ditte lottizzanti, anche per gli aventi causa per qualsiasi titolo.”*; e infine (v. art.11 – **GARANZIE**) *“le ditte lottizzanti, a garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione presentano al Comune garanzia per l’importo di 200'200.00 € pari al 100% più iva del costo delle opere, come risulta dal progetto esecutivo delle stesse, mediante polizza fidejussoria*

della società MILANO ASSICURAZIONI ...; le ditte lottizzanti prestano ulteriore garanzia di 117'987.81 € pari alla rimanente somma da corrispondere per la monetizzazione e congruaggio delle superficie per opere di urbanizzazione secondaria mediante polizza fidejussoria....”

Il 24/02/2009 (ovvero 5 giorni dopo la firma della convenzione), con atto rep.186'603 racc.42'069 del notaio ALESSANDRO TODESCAN registrato a Bassano del Grappa il 02/03/2009 n.1485 serie 1T e trascritto il 02/03/2009 ai numeri RG/RP = 1865-1866/1249-1250 la società (***) vendeva alla (***) la piena proprietà dei seguenti beni immobili, foglio 26 CATASTO FABBRICATI di BASSANO DEL GRAPPA:

- M.n.159 sub 107 (già sub 36) – via Rivarotta – piano T
- M.n.159 sub 108 (già sub 36) – via Rivarotta – piano T
- M.n.159 sub 109 (già sub 36) – via Rivarotta – piano T

ovvero un fabbricato industriale di vecchia costruzione con corte esclusiva (sub 107) ed aree urbane strettamente pertinenti da 264 mq (sub 108) e 172 mq (sub 109). Dati catastali corrispondenti alla denuncia per frazionamento del m.n.159 sub 36 n.21899.1/2008 (protocollo VI0438585). Il tutto al prezzo di **1'044'960.00 €** di cui 953'400.00 € per il m.n.159 sub 107; 91'560.00 € per il m.n.159 sub 108 e sub 109. Con lo stesso atto il sig. (***) socio amministratore della (***) a sua volta procuratrice speciale della società (***) con sede a (***) vendeva alla (***) con sede la piena proprietà dei seguenti beni:

- M.n.159 sub 24 – strada rivarotta – piano T – porzione di fabbricato da demolire
- M.n.159 sub 41 – strada rivarotta – piano T – area urbana di 42 mq (di fatto porzione di fabbricato da demolire).

ovvero una porzione di fabbricato (sub 24) e un'area urbana (sub 41) pertinenti al fabbricato sub 107 di cui sopra ed oggetto della convenzione citata nel seguito. Quanto sopra al prezzo di 15'330.00 € dei quali 6'510.00 € per il **m.n.159 sub 24** e 8'820.00 € per il **m.n.159 sub 41**. Le parti venditrici garantivano nell'atto la piena proprietà e l'assoluta libertà da oneri, pesi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, dei beni rispettivamente venduti, assumendo le più ampie garanzie di legge per ogni caso di evizione, vizio, spoglio o molestia. Gli immobili venivano venduti visti e piaciuti, con ogni diritto, azione, ragione, adiacenza, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, con esplicita dichiarazione della parte acquirente di conoscere e accettare:

- le servitù determinate dalla struttura del complesso immobiliare (servitù di elettrodotto, di gasdotto, di fognatura, di scarico ecc.) con tutte le conseguenze relative;
- la servitù indicata nell'atto di provenienza rep. 8237 del notaio Elisabetta Rossi, laddove veniva *“costituita, per destinazione del padre di famiglia, servitù incondizionata di passaggio pedonale e carraio, a carico del m.n.159 sub 35, oggetto dell'atto re. 8237, a favore del mappale 159 sub 36 del foglio 26 del*

Catasto Fabbricati del Comune di Bassano del Grappa di proprietà della venditrice”;

- la convenzione urbanistica per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione relativa la Piano di Recupero denominato “Antica manifattura Viero” sito a Bassano del Grappa in strada Rivarotta (approvato con delibera del Consiglio Comunale n.68 del 23/11/2006) e stipulata dal Comune di Bassano del Grappa il 19/02/2009 con atto rep.12930 del notaio Rossi Elisabetta di Bassano del Grappa all'epoca in corso di registrazione.

Si segnala a questo proposito che il Comune di Bassano del Grappa non ha mai autorizzato (né in quel momento né successivamente) il trasferimento a terzi degli obblighi e oneri derivanti dalla convenzione e/o la cessione a terzi delle aree destinate a standard: oneri e obblighi che con la firma della convenzione le ditte lottizzanti hanno assunto e conservano nei confronti dell'Amministrazione Comunale. Nel concreto le lottizzanti hanno venduto alla ditta (***) omissis (***) i beni ora d'interesse come già urbanizzati non avendo trasferito su tale società l'onere di realizzare i lavori previsti in convenzione.

Il 10/03/2009 la società “(***) omissis (***)” presentava nuovamente in Comune (prot.37896/2007) i disegni del PROGETTO ESECUTIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO ad iniziativa privata ANTICA MANIFATTURA VIERO” nonché l'istanza di autorizzazione paesaggistica e la relazione di calcolo illuminotecnico. **Si segnala** che stranamente il P.d.C. non risulta essere stato emesso/ritirato nonostante il progetto avesse già a suo tempo ottenuto il parere favorevole degli uffici comunali (v. convenzione): con ciò di fatto impedendo (v. a questo proposito l'art.6 della Convenzione firmata dai lottizzanti) la possibilità di rilascio dei permessi di costruire a favore dell'attuale eseguita: (***) omissis (***)).

Il 11/01/2010 la ditta (***) omissis (***) depositava la **P.E. 2010/950** chiedendo di ottenere il PERMESSO DI COSTRUIRE e così realizzare n.3 edifici costituiti da n.19 casette a schiera all'interno del P.d.R. denominato “ANTICA MANIFATTURIERA VIERO” ma la pratica non giungeva a buon fine.

Già il **22/03/2010** però, a seguito di un sopralluogo congiunto con il personale del Comune e il personale del Corpo Forestale dello Stato, il Comando CFS di Bassano del Grappa disponeva il **SEQUESTRO CAUTELATIVO “di parte dell'area esterna al fabbricato principale interessata dall'abbandono di rifiuti per circa 1'000 m²”** (ovvero parte dell'area esterna al capannone sito sul m.n.159 foglio 26 del Catasto Terreni di Bassano del Grappa,) avendovi trovato in adiacenza a corso d'acqua classificato pubblico e vincolato ambientalmente (la roggia pubblica “Isacchia superiore”) circa **2'000 m³ di rifiuti abbandonati**. Il **29/03/2010** il G.I.P. del Tribunale di Bassano del Grappa convalidava il sequestro disponendo **IL SEQUESTRO PREVENTIVO DI UN'AREA DI CIRCA 1'000 m² DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' (***) omissis (***)**, SITA IN BASSANO DEL GRAPPA, VIA RIVAROTTA.



Figura 51 – Immagine DA SATELLITE dell’area nel 2013

Seguivano quindi una serie di ordinanze di rimozione rifiuti, istanza di dissequestro, proroghe, interventi dell’ARPAV, redazione di piani di rimozione, rapporti tecnici e quant’altro, fino a quando, in data **08/04/2013**, il Tribunale di Bassano del Grappa emetteva **sentenza n.117/13 n.52/12 mod.16** Tribunale, n.534/10 RG mod.21 PM e tra l’altro, disponeva “la **CONFISCA DELL’AREA IN SEQUESTRO**” (Comune di Bassano del Grappa, Catasto Terreni, foglio 26, mappale 159) fatti salvi gli obblighi di bonifica..”.

Il **17/04/2013** con VERBALE DI ASSEMBLEA repertorio 23308 del notaio BONATO ALBERTO registrato il 18/04/2013 vol.1 n.1453 ma **non trascritto** la società (***) conservando il numero di partita iva variava sede sociale da (***) ad (***)).

Il **21/10/2013** (***) proponeva appello presso la CORTE DI APPELLO DI VENEZIA che in data **29/09/2014** emetteva **SENTENZA 828/2014 N.534/10 R.G. del 28/10/2014** dichiarando inammissibile l’appello promosso.

Il **07/07/2014** ritenendo che nulla sarebbe più stato realizzato nei terreni d’interesse il procuratore di (***) chiedeva (con comunicazione giunta prot. 45633 del 09/07/2014) al Comune di Bassano del Grappa lo svincolo delle polizze fidejussorie della società Milano Assicurazioni e stipulate a favore del Comune di Bassano del Grappa quale garanzia in caso di inadempimento degli obblighi assunti con la convenzione del 19/02/2009 in caso di mancato pagamento della residua somma a titolo di monetizzazione

e conguaglio delle superfici per opere di urbanizzazione secondaria non reperite ai sensi dell'art.12 della convenzione (polizza D8004630400 per la somma di 117'987.81 €) e a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione (polizza D8004630211 per 200'200.00€).

Il 25/08/2014 il Comune di Bassano del Grappa precisava al procuratore di (***) che l'assunzione da parte del proprietario lottizzante degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione costituiva un obbligo propter rem, con la conseguenza che dette opere avrebbero dovuto essere realizzate da coloro che avevano a suo tempo sottoscritto la convenzione di lottizzazione" e respingeva la domanda di svincolo di entrambe le polizze."

Il 27/08/2014 il Comune di Bassano del Grappa diffidava/ingiungeva il procuratore di (***) a provvedere al pagamento dell'importo di 117'897.81 € nel termine di 30 gg dalla notifica e lo avvertiva che in difetto il Comune avrebbe proceduto all'escussione della polizza fidejussoria D8004630400 per l'intero importo.

(**) proponeva ricorso dinanzi al TAR VENETO avverso la diffida prot. 57037 del 27/08/2014 denunciando una presunta illegittimità. Il Tribunale TAV VENETO con sentenza n.01503/2014 respingeva il ricorso, ritenendolo infondato.

A partire dal 20/01/2015 la ditta BRENTA LAVORI SRL effettuava i lavori DI RIMOZIONE RIFIUTI.

(**) proponeva quindi ricorso 738/2015 dinanzi al CONSIGLIO DI STATO per la riforma della Sentenza TAR VENETO – VENEZIA: SEZIONE II n.01503/20144. Il Consiglio di Stato, con Sentenza N.04380 / 2015 REG.PROV.COLL. e N. 00738 / 2015 REG.RIC. del **07/07/2015** in sede giurisdizionale (Sezione Quarta) definitivamente pronunciando sull'appello, lo rigettava ritenendolo non meritevole di positivo apprezzamento. Con detta sentenza il Consiglio di Stato richiamava altresì che *"l'art.3 della convenzione di lottizzazione prescriveva a carico delle ditte lottizzanti di non trasferire a terzi, senza il consenso scritto del Comune, gli obblighi derivanti dalla convenzione e non risulta che tale consenso sia stato reso, per cui l'atto di compravendita stipulato tra le ditte appellanti e la società (***) non è opponibile all'amministrazione e non vale a mandare esente (***) e (***) dall'obbligo di corrispondere gli importi pattuiti e dovuti."*

Il 24/09/2015 con comunicazione pervenuta (prot.62556) in pari data (***) chiedeva tempo 30 gg per pagare la somma di 117'987.81 € di cui alla convenzione.

Il **28/09/2015** il dirigente del Comune invitava (***) omissis (***) a provvedere al pagamento dell'intera somma entro il 24/10/2015 ed a presentare copia della relativa quietanza così da consentire lo svincolo della polizza fidejussoria D8004630400 della Milano Assicurazioni S.p.A.

Il **12/11/2015** il Comune di Bassano del Grappa svincolava la polizza fidejussoria D8004630400 della Milano Assicurazioni restituendo copia originale in suo possesso. Al sottoscritto **non risulta che sia stata svincolata la polizza fidejussoria D8004630211 di 200'200.00 € a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione.**



Figura 52 – Immagine DA SATELLITE dell'area al 12/03/2015 durante la fase di rimozione rifiuti

Il 22/09/2016 la Suprema Corte di Cassazione emetteva la SENTENZA dichiarando inammissibili entrambi i ricorsi presentati in data 24-29/12/2014 dalla società esecutata: (*) omissis (***)**.

Si segnala che con lettera **del 22/03/2019** pervenuta in Comune con prot.0024509 del 27/03/2019 la ditta (***) omissis (***) ha invitato e diffidato il sig. Sindaco a provvedere nel termine di 30 gg alla restituzione alla ditta (***) omissis (***) la somma di 157'317.10 € pagata al Comune a titolo di monetizzazione delle superfici per opere di urbanizzazione secondaria non reperite del P.d.R. "Antica Manifattura Viero" avvertendo che in difetto avrebbe proceduto con azione giudiziaria per il recupero della citata somma.

Con lettera del **17/04/2019** il Dirigente dell'area urbanistica del Comune a riscontro della diffida comunicava

che nessuna restituzione era dovuta e nel farlo si richiamava sia alla sentenza del Consiglio di Stato sia al contenuto della convenzione.

In conclusione, si precisa che VI E' CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI per il ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento ma SI SEGNALE che:

- **il sequestro cautelativo dell'area esterna di cantiere non risulta ancor trascritto;**
- **la confisca dell'area di sequestro (comune di Bassano del Grappa, Catasto Terreni, foglio 26, mappale 159) non risulta ancor trascritta;**
- **il cambio sede della (***) omissis (***) non risulta trascritto.**

Si precisa che ad avviso del sottoscritto, per procedere alla trascrizione del sequestro cautelativo e della confisca dell'area di cui sopra è necessario innanzitutto identificare l'esatta posizione dell'area, quindi procedere al frazionamento e alla sua conseguente identificazione catastale, infine procedere alla trascrizione dell'area catastalmente identificata.

----- **PER QUANTO ATTIENE ALL' IMMOBILE N.6 (m.n.479)** -----

Il primo atto inter vivos ultraventennale rispetto alla trascrizione del pignoramento che riguarda il bene d'interesse è l'atto di compravendita rep.18779 del 13/09/1975 notaio MARINO BROLI trascritto il 13/10/1975 RG/RP = 3345/2884 con cui la società (***) omissis (***) ha acquistato da (***) omissis (***) con sede a (***) omissis (***) i diritti/beni censiti al catasto di BASSANO DEL GRAPPA come segue QUOTA 1/1 – C.T. - F26 - m.n.479 - pascolo – are 5.87

Il **21/06/2001** con scrittura privata autentica repertorio 101179 del notaio GIUSEPPE FIETTA trascritto il 13/07/2001 ai numeri RG/RP = 6586/4810 la società (***) omissis (***) con sede a (***) omissis (***) vendeva alla (***) omissis (***) diversi diritti/beni tra i quali la piena proprietà dei beni censiti come QUOTA 1/1 – C.T. - F26 - m.n.479 - pascolo – are 5.87 .

Il **01/04/2009** con atto repertorio 186'844 raccolta 42'218 del notaio ALESSANDRO TODESCAN trascritto il 15/04/2009 ai numeri RG/RP = 3473/2179 la società (***) omissis (***) con sede a (***) omissis (***) vendeva alla (***) omissis (***) con sede a (***) omissis (***) la piena proprietà all'intero del bene immobile censito quale C.T. BASSANO DEL GRAPPA - F26 – m.n.479 – ARE 5.87 confinante con il m.n.167 e con una strada su due lati. Nell'atto il venditore precisava che si trattava di una striscia di terreno larga circa 4 m compresa tra un corso d'acqua e una roggia demaniale, del tutto inedificabile e priva di qualsiasi valore. Nell'atto era altresì precisato che i beni venivano acquistati con applicazione dell'I.V.A. con la garanzia di piena libertà da oneri,

pesi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, dei beni venduti (ad eccezione di quanto al punto 9) assumendo le più ampie garanzie di legge per ogni evizione, vizio, spoglio o molestia. Gli immobili venivano compravenduti nelle condizioni di stato ed essere del momento, con ogni inerente diritto, azione, ragione, adiacenza, accessione, pertinenza e servitù attiva e passiva. In particolare venivano richiamate le servitù determinate dalla struttura condominiale del fabbricato e/o del complesso (servitù di elettrodotto, di gasdotto, di fognatura, di scarico ecc.) con tutte le conseguenze relative;

Il **17/04/2013** con VERBALE DI ASSEMBLEA repertorio 23308 del notaio BONATO ALBERTO registrato il 18/04/2013 vol.1 n.1453 ma non trascritto la società (***) omissis (***) con sede ad (***) omissis (***) nel mantenere il numero di partita iva variava sede da (***) omissis (***) a (***) omissis (***)).

In conclusione si precisa che VI E' CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI per il ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento, ma si segnala che non risulta la trascrizione del cambio sede della (*) omissis (***)).**

QUESITO 6: REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Si precisa innanzitutto che in risposta alla richiesta d'accesso agli atti urbanistici-edilizi il Comune di BASSANO DEL GRAPPA (VI) ha individuato e posto all'attenzione del sottoscritto le seguenti pratiche edilizie:

- | | |
|-----------------|---|
| - PE N.305/74 | - ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE ALL'AMPLIAMENTO |
| - PE N.323/75 | - AUTORIZZAZIONE n.4411/75 – Abitabilità n.1279/76 |
| - PE n.342/90; | - AUTORIZZAZIONE 342 DEL 24/01/1990 |
| - PE n.4851/86; | - CONCESSIONE IN SANATORIA del 12/12/1994 |
| - PDR 2004/6425 | - PIANO DI RECUPERO |
| - PE 2007/37896 | - ISTANZA DI PDC PER OPERE DI URBANIZZAZIONE |
| - PE 2008/37058 | - ISTANZA PARERE PREV PER PROG 19 CASETTE A SCHIERA |
| - PE 2008/37155 | - ISTANZA PARERE PREV PER PROG 19 CASETTE A SCHIERA |
| - PE 2010/950 | - ISTANZA PDC PER COSTRUIRE 19 CASETTE A SCHIERA |
| - PE 2011/18012 | - RICHIESTA VARIANTE PRD |
| - PE 2012/42016 | - RICHIESTA VARIANTE PRD |

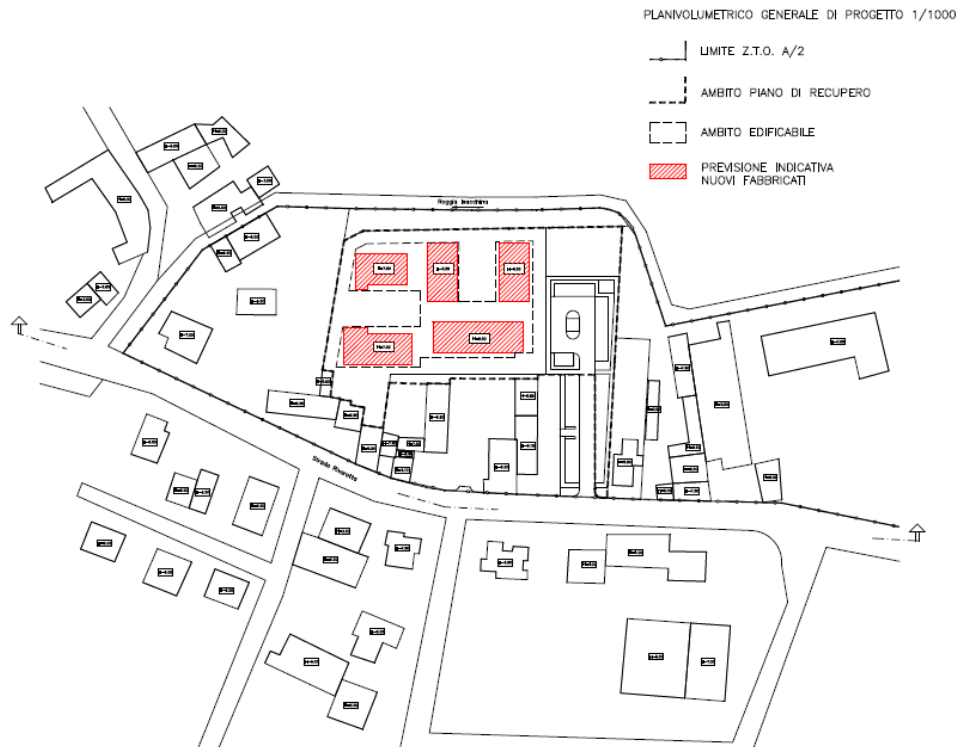
Ebbene, esaminata la documentazione, si precisa che:

1. **La pratica edilizia 305/74** è relativa alla domanda presentata il **10/04/1974 (prot. 4411/1974)** dalla ditta (***) omissis (***) per ottenere l'autorizzazione ad ampliare il fabbricato industriale già realizzato sul terreno distinto al catasto con i mappali 159-166-173 del foglio 26. Tale istanza si è conclusa con la comunicazione di approvazione del 26/11/1974.
2. **La pratica edilizia 323/75** è relativa all'istanza (che annullava e sostituiva l'autorizzazione di cui sopra) presentata il **12/06/1975 (prot. 4411/74)** dalla ditta (***) omissis (***) per diversamente ampliare il fabbricato industriale distinto al catasto con i mappali 159-166-173 del foglio 26 di Via Rivarotta. Ampliamento da realizzarsi mediante pilastri e travi in c.a., copertura con struttura metallica e **manto in fibro-cemento (si ricorda che fino al 1992 la fibra più comunemente utilizzata era l'amianto)**. Tale istanza, previo parere favorevole dell'Ufficio Sanitario e della Commissione Edilizia e Ornato, si è conclusa con il rilascio dell'**AUTORIZZAZIONE EDILIZIA prot.4411/74 in data 10/09/1975** da parte del Sindaco di Bassano del Grappa. Impresa costruttrice era IMPRESA POZZOBON OSCAR.

La pratica edilizia n.1279/76 è relativa all'istanza di rilascio del certificato di agibilità presentata dall'impresa POZZOBON OSCAR SPA per conto della ditta (***) omissis (***) al fine di ottenere l'abitabilità del fabbricato di cui alla AUTORIZZAZIONE N.4411 /74 DEL 10/09/1975. Istanza conclusasi, previo deposito del CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO delle strutture da parte dell'Ing. (***) omissis (***) e del CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI da parte dei V.V.F. del 17/02/1976, con il rilascio in data 23/04/1976 del **CERTIFICATO DI ABITABILITA' prot. 1279/76** del fabbricato come ampliato.












3. La pratica **n.342 del 24/01/1990** è relativa all'autorizzazione edilizia rilasciata alla (***) omissis (***) per l'effettuazione di una serie di lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato uso produttivo.
4. LA CONCESSIONE **n.4851/86 del 12/12/1994** è stata rilasciata alla (***) omissis (***) per regolarizzare, in sanatoria, l'avvenuta realizzazione di una tettoia lungo il lato nord del fabbricato e di una porzione interrata nel magazzino.
5. **La P.E. 2004/6425** è relativa all'istanza presentata il 24/03/2004 con prot.6425 dalla ditta (***) omissis (***) per ottenere approvazione del **PIANO DI RECUPERO DENOMINATO "ANTICA MANIFATTURIERA VIERO"** relativo ad un'area da 6'900 m² di superficie con un volume produttivo esistente di 11'347.62 m³ come da progetto dell'Arch. (***) omissis (***)).

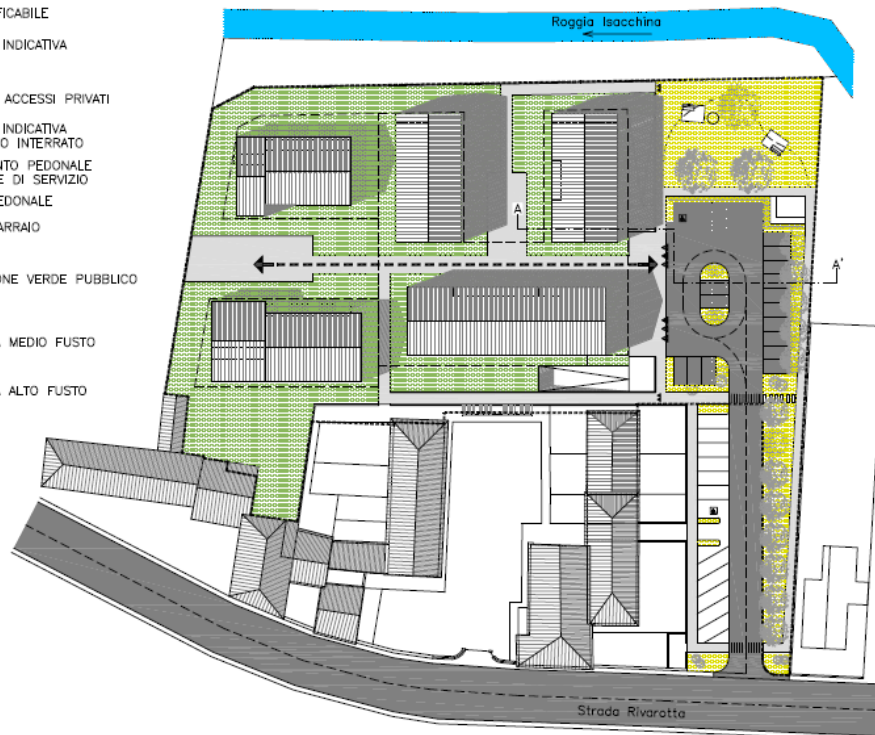
Il piano prevedeva la possibilità di realizzare 2'521 m² di S.U. (superficie utile) oltre ad una certa quota di SNR ("superficie non residenziale") nei limiti del 40% della SU nel caso di abitazioni unifamiliari, ovvero del 20% della SU nel caso di altre tipologie.











Detto piano veniva adottato ai sensi dell'art.20 della L.R. 23/04/2004 n.11 e successive modifiche con delibera della Giunta Comunale n.144 del 07/07/2006 e veniva quindi approvato con delibera del Consiglio Comunale n.68 del 12/12/2006.

PREVISIONE PLANIVOLUMETRICA 1/500

-  AMBITO PIANO DI RECUPERO
-  AMBITO EDIFICABILE
-  PREVISIONE INDICATIVA FABBRICATI
- VIABILITA' E ACCESSI PRIVATI
-  PREVISIONE INDICATIVA RAMPE PIANO INTERRATO
-  COLLEGAMENTO PEDONALE E VEICOLARE DI SERVIZIO
-  ACCESSO PEDONALE
-  ACCESSO CARRAIO
- PIANTUMAZIONE VERDE PUBBLICO
-  ARBUSTO
-  ALBERATURA MEDIO FUSTO
-  ALBERATURA ALTO FUSTO
-  SIEPE



INDIVIDUAZIONE U.M.I./AMBITO EDIFICABILE/STANDARD 1/500

-  AMBITO PIANO DI RECUPERO
-  AMBITO U.M.I.
-  AMBITO EDIFICABILE
- AMBITO PUBBLICO DI PIANO
-  AMBITO PUBBLICO ESTERNO AL PIANO DERIVANTE DA INTERVENTI DIRETTI SUI FABBRICATI ESTERNI A e C
-  PARCHEGGI
-  NUOVA STRADA DI PIANO
-  PERCORSI PEDONALI
-  VERDE I'
-  VERDE II'



6. La P.E. 2007/37896 è relativa all'ISTANZA presentata dalla ditta (***) omissis (***) al fine ottenere il PERMESSO DI COSTRUIRE per realizzare le OPERE DI URBANIZZAZIONE previste del PDR, come da progetto dell'Arch. (***) omissis (***) **Nonostante il progetto avesse ottenuto il parere favorevole degli uffici del Comune, stranamente il Permesso di Costruire non veniva però rilasciato/ritirato. Si segnala che**, come peraltro previsto dall'art.6 della Convenzione Urbanistica relativa al Piano di Recupero, in assenza del Permesso di Costruire relativo alle Opere di Urbanizzazione vi era l'impossibilità procedurale di ottenere il Permesso di Costruire per realizzare i diversi fabbricati previsti dal Piano di Recupero.

7. La P.E. 2008/37058 è relativa alla richiesta presentata il **23/06/2008** (prot. 37058/08) dalla ditta (***) omissis (***) al fine ottenere il PERMESSO DI COSTRUIRE per realizzare un COMPLESSO DI 19 CASE A SCHIERA come da progetto (***) omissis (***) all'interno del Piano di Recupero denominato ANTICA MANIFATTURIERA VIERO in zona A/2 nuclei storici soggetta a vincolo paesaggistico-ambientale per la vicinanza di un corso d'acqua.



In data 28/10/2008 l'istanza di RILASCIO DEL PDC veniva convertita in ISTANZA DI PARERE PREVENTIVO: in esito alla richiesta il Comune di Bassano del Grappa precisava che l'intervento non era conforme alle

prescrizioni del P.d.R. sia perché erano state eliminate le due corti comuni previste nel PdR, sia perché spostando le autorimesse dal piano interrato al piano terra gli spazi comuni di servizio risultavano meno fruibili. In sostanza il Comune comunicava che il progetto delle 19 case a schiera (in luogo dei previsti 5 edifici a torre ipotizzati nel Piano di Recupero) con tetti piani (espressamente esclusi dal PrD) non avrebbe potuto esser assentito.

8. **La P.E. 2008/37155** è relativa ad una ulteriore ISTANZA DI PARERE PREVENTIVO (denominata “parere preventivo n.2”) presentata il **12/12/2008** dalla ditta (***) omissis (***) per ottenere il PERMESSO DI COSTRUIRE al fine di realizzare un diverso progetto per 19 casette a schiera all’interno del P.d.R. denominato “ANTICA MANIFATTURIERA VIERO” in zona A/2 nuclei storici.

Con tale istanza la ditta (***) omissis (***) chiedeva il parere dell’Amministrazione in merito al progetto di 19 casette a schiera suddivise ora in 3 blocchi di edifici con autorimesse limitate all’interrato di 2 dei 3 edifici fuori terra. Il progetto veniva esaminato dalla Commissione Edilizia Integrata nella seduta n.45 del **29/01/2009** che a questo proposito osservava:

- *“Le autorimesse servite dall’accesso indicato nel Piano di Recupero, dovrebbero sottostare a tutte le unità abitative, liberando così gli spazi a terra ad esclusivo uso pedonale, salvaguardando l’accessibilità ai mezzi di soccorso;*
- *Le tipologie proposte non si richiamano alle corti storiche come prospettato a livello di Piano di Recupero.”*

Il Comune concludeva che *“la presente comunicazione **non costituisce atto di assenso** dei lavori richiesti che dovranno essere oggetto di separata istanza corredata dagli elaborati e delle documentazione prevista nel R.E.”*



14 La P.E. 2010/950 è relativa all'istanza presentata il **11/01/2010** dalla ditta (***) omissis (***) – che nel frattempo aveva acquistato i terreni d'interesse - per ottenere il PERMESSO DI COSTRUIRE E COSI' REALIZZARE N.3 EDIFICI PER COMPLESSIVE N.19 CASETTE A SCHIERA ALL'INTERNO DEL P.d.R. DENOMINATO "ANTICA MANIFATTURIERA VIERO" sull'immobile di via Rivarotta m.n.159 foglio 26 riproponendo nella sostanza il progetto di cui al primo parere preventivo, con autorimesse al piano terra.

Il 03/02/2010 il Comune di Bassano del Grappa comunicava che la documentazione depositata era carente e che per poter proseguire con l'iter procedurale era necessario che fosse depositata una serie dettagliata di documenti.



Con lettera del 14/06/2010 (prot. 32453 del 17/06/2010) (***) omissis (***) depositava presso il Comune di Bassano la documentazione richiesta ed in particolare:

- N.2 copie dell'istanza di Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art.146 del DL 42/2004;
- ricevuta di versamento 516 € quale anticipo dei diritti di segreteria per il P.d.C.
- relazione tecnica dell'intervento completa dei riferimenti normativi
- planimetria con rappresentazione del parcheggio privato
- n.2 copia della TAV.1 SDF in aggiunta a quelle già depositate
- n.3 copia della TAV.2°, 2, 3, 6, 7 in sostituzione a quelle depositate il 11/01/2010 con richiesta P.d.C. 950
- n.2 copia della documentazione fotografica
- modello ISTAT
- dichiarazione progetto impianti non soggetti

e annunciava che avrebbe depositato quanto prima la documentazione indicata ai punti 8, 9, 10, 11 della raccomandata prot. 6350 del 08/02/2010 del Comune (ovvero, indagine ambientale in materia di terre e rocce da scavo, indagine geologica, progetto impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, autorizzazione allo scarico sul suolo). Il **07/10/2010** la Commissione Edilizia Integrata esprimeva parere contrario sia all'istanza di P.d.C. presentata (v. parere 589), sia alla richiesta di autorizzazione paesaggistica (v. parere 590) ritenendo il progetto inadeguato per una riqualificazione dell'area. Il **16/12/2010** il dirigente comunicava che l'istanza di permesso di costruire non poteva essere accolta elencando una serie di motivazioni e comunicava che il richiedente aveva 10 gg di tempo dal ricevimento della comunicazione per presentare documentate osservazioni; trascorso tale termine senza la presentazione di osservazioni scritte, il provvedimento del 16/12/2010 avrebbe costituito formale diniego dell'istanza. In data 20/01/2011 (***) omissis (***) nel frattempo subentrata a (***) omissis (***) avendo acquistato i beni d'interesse, comunicava che al fine di evitare il rigetto dell'istanza di PdC presentata il **11/01/2010** prot. 950/PM/10 sarebbe stata presentata una variante al PdR approvato.

15 Il 06/04/2011 la ditta (*) omissis (***) presentava istanza (PE 2011/18012)** per ottenere l'approvazione della VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA "ANTICA MANIFATTURIERA VIERO" di via Rivarotta relativa ai terreni censiti al foglio 26 – m.n.159 sub 24-41-107-108-109. Con lettera del **29/04/2011** il Comune di Bassano del Grappa comunicava (prot. 0023683 del 03/05/2011) che, vista la richiesta di Variante al P.d.R. presentata da (***) omissis (***) il 06/04/2011 prot. 2011/18012), anche la richiesta di Permesso di Costruire sarebbe rimasta sospesa fino all'approvazione della Variante. Con lettera datata 16/05/2011 il dirigente del settore urbanistica richiedeva alla (***) omissis (***) di depositare una serie di documenti integrativi necessari al proseguimento dell'iter procedurale. Il **01/08/2011** la ditta

(** omissis **) depositava (prot.0042014) i documenti integrativi richiesti dal Comune di Bassano del Grappa.

16 Il **16/07/2012** (** omissis **) depositava una nuova istanza di variante al piano di recupero di iniziativa privata "ANTICA MANIFATTURA VIERO" al fine di ivi prevedere la possibilità di realizzare una serie di case a schiera (in luogo delle palazzine condominiali originariamente previste). Anche questa istanza non veniva né adottata, né approvata dal Comune.

REGOLARITA' URBANISTICA

Premesso quanto sopra si rileva che i beni d'interesse (un fatiscante capannone industriale-artigianale con terreni di pertinenza) sono compresi nell'area di cui al PIANO DI RECUPERO ANTICA MANIFATTURA VIERO (ad esclusione del m.n.479 sito tra la "Roggia Isacchina" e la "Rosta di Scarico" tombata ancor prima dell'approvazione del PRD) destinata a riqualificazione urbanistica previa totale demolizione degli edifici industriali-artigianali e successiva riedificazione a destinazione residenziale. In vista di tale sviluppo si rileva che la conformità urbanistica dell'esistente fatiscante edificio perde di significato.

Si rileva però che sono trascorsi più di 10 anni dall'entrata in vigore del PIANO DI RECUPERO, quindi detto piano sarebbe scaduto se non fosse che il Comune ha già confermato le previsioni urbanistiche in esso contenute (come da art.64 delle NTO del Piano degli Interventi) così che l'area d'intervento è ora classificata quale "Zona soggetta a piani urbanistici attuativi vigenti/approvati" denominato "Piano di recupero Antica manifattura Viero." L'art.64 delle vigenti Norme Tecniche Operative del piano degli interventi prevede infatti che decorsi i termini per l'attuazione del piano (...) *"rimangono fermi a tempo indeterminato gli obblighi di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite dal PUA stesso, nonché tutti gli obblighi derivanti da eventuali convenzioni urbanistiche o atti d'obbligo relativi all'esecuzione di opere di urbanizzazione."* Nel concreto il Comune ha precisato che la previsione di sviluppo urbanistico a suo tempo autorizzata con il PDR ANTICA MANIFATTURA VIERO rimane di attualità con i seguenti parametri urbanistici: Ut = indice di utilizzazione territoriale = 0.35 mq/mq; H_{max} = 9.50 m; Destinazione prevalente = residenziale. I distacchi dai fabbricati, dai confini di proprietà e di zona, dalle infrastrutture per la viabilità, dai corsi d'acqua, ecc., sono regolamentati agli artt. 15,16,17,18,19 e 20 delle NTO.

Si rileva altresì che nel corso dell'accesso agli atti e del successivo colloquio con gli uffici comunali è emerso che in data 27/03/2019 la ditta lottizzante ha chiesto al Comune la restituzione degli oneri già versati per la

monetizzazione e il conguaglio delle superfici per opere di urbanizzazione secondaria trovando in tal senso l'opposizione del Comune proprio per i motivi anzidetti.

Per completezza preciso che il m.n.159, al pari del m.n.479, ricade in **“Zona tutelata di interesse paesaggistico – i fiumi, i torrenti, i costi d’acqua”** ai sensi dell’art.142 del D.Lgs 42/2004, vincolo già ai sensi dell’art.146 del DL 490 del 29/10/1999 e già ai sensi della L 431/1985.

Per completezza preciso che parte del m.n.159, al pari del m.n.479, ricade in **“idrografia – fascia di rispetto 10 m”** per cui vale quanto previsto dall’art.18 NTO.

Per completezza preciso che parte del m.n.159, al pari del m.n.479, ricade in **“Terreno non idoneo all’edificabilità e Zona soggetta a dissesto idrogeologico con frane attive e zone di accumulo”** per le quali vale l’art.8.4 della NTA del PAT ovvero *“... nessun intervento di nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento, è consentito su terreni non idonei. Sono consentiti solo gli interventi in grado di migliorare le attuali condizioni geologiche e idrauliche e/o di mitigare il rischio, quali: stabilizzazioni del pendio; regimazione idraulica, bonifica e consolidamento del sedime di fondazione, convogliamento di scarichi reflui abitativi ed agro-industriali con relativo recapito in adeguanti dispositivi di depurazione a manutenzione permanente.”*

QUESITO 7: STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo gli immobili d’interesse erano in uno stato di sostanziale abbandono con oggetti e rifiuti di varia natura all’interno. Un locale era invece utilizzato (v. immagine n. 48-49) quale deposito di oggetti da parte del confinante (** omissis **).

QUESITO 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

ELENCO DELLE FORMALITA’ CHE SARANNO CANCELLATE O COMUNQUE REGOLARIZZATE NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA.

Già la RELAZIONE VENTENNALE redatta dal notaio dott. ENRICO SIRACUSANO di VILLAFRANCA TIRRENA (ME) e depositata PCT dal creditore precedente chiarisce che alla data del **12/12/2016** (data della trascrizione del pignoramento) l'immobile era colpito dalle seguenti formalità:

Iscrizione VOLONTARIA datata 02/03/2009 RG/RP = 1867/338 nascente da MUTUO FONDIARIO N.186604 del notaio TODESCAN ALESSANDRO del 24/02/2009. Importo capitale = 5'326'500.00 €, importo ipoteca = 10'653'000,00 €:

- a favore di: (***) omissis (***)
- contro (***) omissis (***)
- diritti e beni oltre ad altri: PIENA PROPRIETA' ALL'INTERO degli immobili censiti presso il catasto di BASSANO DEL GRAPPA come segue:
 - FOGLIO 26 - m.n.159 sub 107
 - FOGLIO 26 - m.n.159 sub 24
 - FOGLIO 26 - m.n.159 sub 41

Iscrizione GIUDIZIARIA datata 09/05/2013 RG/RP = 3908/458 nascente da DECRETO INGIUNTIVO del Giudice di Pace di Bassano del Grappa del 29/03/2013. Importo capitale = 4'681.68 €, importo ipoteca = 6'567.90 €:

- a favore di: (***) omissis (***)
- contro: (***) omissis (***)
- diritti e beni oltre ad altri: PIENA PROPRIETA' ALL'INTERO degli immobili censiti presso il catasto di BASSANO DEL GRAPPA come segue:
 - C.F. FOGLIO 26 SEZ. Q - m.n.159 sub 107
 - C.F. FOGLIO 26 SEZ. Q - m.n.159 sub 108
 - C.F. FOGLIO 26 SEZ. Q - m.n.159 sub 109
 - C.F. FOGLIO 26 SEZ. Q - m.n.159 sub 24
 - C.F. FOGLIO 26 SEZ. Q - m.n.159 sub 41
 - C.T. FOGLIO 26 M.N.479 ARE 5.87

Iscrizione GIUDIZIARIA datata 09/10/2014 RG/RP = 7220/1082 nascente da DECRETO INGIUNTIVO del TRIBUNALE DI VICENZA del 29/08/2014. Importo capitale = 8'954.30 €, importo ipoteca = 11'714.80 €:

- a favore di: (***) omissis (***)
- contro: (***) omissis (***)
- diritti e beni oltre ad altri: PIENA PROPRIETA' ALL'INTERO degli immobili censiti presso il catasto di BASSANO DEL GRAPPA come segue:

- C.F. FOGLIO 26 SEZ. Q - m.n.159 sub 107
- C.F. FOGLIO 26 SEZ. Q - m.n.159 sub 108
- C.F. FOGLIO 26 SEZ. Q - m.n.159 sub 109
- C.F. FOGLIO 26 SEZ. Q - m.n.159 sub 24
- C.F. FOGLIO 26 SEZ. Q - m.n.159 sub 41
- C.T. FOGLIO 26 M.N.479 ARE 5.87

Trascrizione datata 12/12/2016 RG/RP = 10263/7163 derivante da **VERBALE DI PIGNORAMENTO** immobiliare repertorio U.N.E.P. di Vicenza del 16/11/2016:

- a favore di: (***) omissis (***)
- contro: (***) omissis (***)
- diritti e beni oltre ad altri: PIENA PROPRIETA' ALL'INTERO degli immobili censiti presso il catasto di BASSANO DEL GRAPPA come segue:
 - C.F. FOGLIO 26 SEZ. Q - m.n.159 sub 107 - F/4
 - C.F. FOGLIO 26 SEZ. Q - m.n.159 sub 108 - F/1 – 264MQ
 - C.F. FOGLIO 26 SEZ. Q - m.n.159 sub 109 - F/1 – 172 MQ
 - C.F. FOGLIO 26 SEZ. Q - m.n.159 sub 24 - F/4
 - C.F. FOGLIO 26 SEZ. Q - m.n.159 sub 41 - F/1 – 42MQ
 - C.T. FOGLIO 26 - m.n.479 - ARE 5.87

La certificazione notarile segnala inoltre che con atto rep.12930 del notaio Dott. ELISABETTA ROSSI trascritto ai numeri RG/RP = 2079/1382 in data 09/03/2009 è stata pattuita una CONVENZIONE EDILIZIA:

- A FAVORE: COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA
- CONTRO: “(***) omissis (***)e (***) omissis (***)

avente ad oggetto gli immobili seguenti:

- C.F. FOGLIO 26 SEZ. Q - m.n.159 sub 106
- C.F. FOGLIO 26 SEZ. Q - m.n.159 sub 107
- C.F. FOGLIO 26 SEZ. Q - m.n.159 sub 108
- C.F. FOGLIO 26 SEZ. Q - m.n.159 sub 109
- C.F. FOGLIO 26 SEZ. Q - m.n.159 sub 24
- C.F. FOGLIO 26 SEZ. Q - m.n.159 sub 28
- C.F. FOGLIO 26 SEZ. Q - m.n.159 sub 41
- C.F. FOGLIO 26 SEZ. Q - m.n.159 sub 98

Effettuate le visure di controllo e aggiornamento presso la conservatoria, preciso che alla data del **19/14/2019** non risultavano formalità successive a carico degli esecutati con riferimento ai beni in oggetto.

ELENCO DELLE FORMALITA' CHE RIMARRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Pendenza di eventuali ulteriori procedure esecutive sugli stessi beni: -

Pendenza di procedimenti giudiziari civili sugli stessi beni: -

Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: -

Convenzioni edilizie: già citata convenzione urbanistica trascritta in conservatoria di BASSANO DEL GRAPPA il 09/03/2009 RG/RP = 2079/1382.

Vincoli storico-artistici:-

Regolamento condominiale: -

Atti impositivi di Servitù a carico dell'unità pignorata: -

Sequestri penali successivi al pignoramento: -

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria:

Prelazione agraria: -

Altri vincoli o oneri: -

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): -

Pertinenze: -

Regolarizzazione delle difformità urbanistiche-edilizie: -

Regolarizzazione delle difformità catastali: -

QUESITO 9: SUOLO DEMANIALE

I beni oggetto di pignoramento non interessano beni demaniali. Si sottolinea però che la “rostina di scarico” (non pignorata) originariamente presente a breve distanza della “Roggia Isacchina” è stata tombata già da diversi anni e non è pertanto distinguibile, ad un esame a vista, rispetto ai beni d’interesse. Si precisa altresì che un terreno di superficie pari a 1’000 mq dei beni d’interesse risulta essere stato CONFISCATO con sentenza del Tribunale di BASSANO DEL GRAPPA n.117/13 del 08/04/2013 irrevocabile dal 22/09/2016. Tale sentenza non risulta -allo stato- trascritta.

QUESITO 10: PESI E/O ONERI DI ALTRO TIPO

Esaminato i registri degli atti di conservatoria, non risulta nulla a questo proposito.

QUESITO 11: SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI IN CORSO

Amministratore: -

Regolamento condominiale: -

Importo annuo delle spese condominiali annue ordinarie di gestione o manutenzione: -

Spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute: -

Spese condominiali scadute ma non pagate dall’esecutato al momento della perizia. -

Eventuali provvedimenti giudiziari in corso. -

Ulteriori note. –

QUESITO 12 - REV.2 - : VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI DEL LOTTO

Premesso che un bene immobiliare può essere valutato con riferimento a criteri estimativi diversi, si precisa innanzitutto che lo **SCOPO** della presente stima è definito dall'art.568 c.p.c. e consiste nella determinazione del **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO** dei cespiti del presente lotto di vendita come definito dal Regolamento EU 575/2013 art.4 comma 1 punto 76 ovvero: *“importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni”*. Per la stima di tale valore sia l'International Valuation Standard (I.V.S.) sia la lettura tecnica di settore propongono procedimenti estimativi diversi classificati come segue:

- Procedimento del confronto, a livello internazionale detto anche “market approach” al quale fanno riferimento METODI ESTIMATIVI quali: il metodo della stima a vista o quello della stima storica; i metodi mono-parametrici; i pluri-parametrici quali il metodo dei punti di merito, il metodo di stima per valore medio, il metodo M.C.A., il metodo MCA e sistema di stima, il metodo M.R.A., il metodo S.D.A. ed altri ancora. Per quanto attiene all'utilizzabilità del procedimento, già gli standard internazionali, le linee guida dall'ABI e la letteratura tecnica di settore indicano che questo procedimento è da preferirsi tra tutti, a condizione che esista un mercato immobiliare delle compravendite attivo per quel settore immobiliare al quale riferirsi. La sua applicazione necessita infatti della conoscenza degli immobili di confronto (prezzi di vendita e caratteristiche) appartenenti allo stesso settore di mercato, oggetto di recente compravendita nella zona, da porre a confronto con il bene oggetto di stima.
- Procedimento finanziario, a livello internazionale detto anche “income approach” al quale fanno riferimento METODI ESTIMATIVI quali: metodo di capitalizzazione diretta; metodo della capitalizzazione del reddito; metodo del flusso di cassa scontato. Tutti tali metodi che determinano il più probabile valore di mercato un immobile a partire dal reddito netto ritraibile dallo stesso. Per quanto attiene all'utilizzabilità del procedimento, gli standard internazionali, le linee guida dall'ABI e la letteratura tecnica di settore indicano che si tratta di un procedimento da utilizzarsi solo se il mercato immobiliare delle compravendite è in stagnazione, ma esiste un mercato immobiliare delle locazioni attivo nello stesso settore di mercato.
- Procedimento del costo deprezzato, a livello internazionale detto anche “cost approach” al quale fanno riferimento i METODI ESTIMATIVI che determinano il valore di un immobile quale somma di tutti i costi necessari alla sua realizzazione (dall'acquisto del terreno, alla progettazione, direzione lavori, consulenze,


oneri di varia natura, prezzo di costruzione comprensivo dell'utile dell'imprenditore, nonché oneri finanziari) infine adeguati, per deprezzamento, in funzione della vetustà dei beni. Per quanto attiene all'utilizzabilità del procedimento gli standard internazionali, le linee guida dall'ABI e la letteratura tecnica di settore indicano che detto procedimento può essere utilizzato laddove siano inattivi sia il mercato immobiliare delle compravendite sia quello delle locazioni.

Nel caso in esame, trattandosi di un'area edificabile interessata da un PIANO DI RECUPERO con un fabbricato fatiscente e inutilizzabile destinato a demolizione, si è proceduto alla valutazione DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI assumendo che questo corrisponda al PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'AREA EDIFICABILE e al valore SITO E CEMENTI DEL FABBRICATO, ovvero nel complesso, al valore di mercato dell'area edificabile al netto dei costi di demolizione e al lordo del valore dei materiali recuperabili, ove presenti. Per la stima di tale valore le diverse agenzie immobiliari di zona contattate hanno riferito che il prezzo di vendita dei terreni nella zona d'interesse è attualmente nel range 20-35 €/m³ con valore comune a **30 €/m³** laddove si tratti di lotti di ampia superficie da urbanizzare con media edificabilità che può arrivare anche a **80-100 €/m³** nei casi di lotti ad edificazione diretta normalmente di modesta superficie.

Sempre al fine di stimare il valore dell'area edificabile ho altresì utilizzato il **metodo del valore di trasformazione**, che consente di stimare il valore di un terreno edificabile quale differenza, attualizzata alla data della stima, tra il ricavo derivante dagli immobili ordinari edificabili sul terreno d'interesse ed i costi necessari alla loro costruzione, al netto del costo del terreno.

L'applicazione di tale criterio porta a considerare quanto segue:

- la superficie territoriale complessiva soggetta a PUA è caratterizzata dalla presenza di un volume edificato di 11'347.62 m³. Il **VOLUME MASSIMO EDIFICABILE è ancor di 11'347.62 m³** e potrà essere realizzato con una SUPERFICIE UTILE di non oltre 2'521 m² (= 11'347.62/4.5) e non oltre il 40 % di SUPERFICIE NON RESIDENZIALE nel caso di immobili unifamiliari, ovvero NON OLTRE IL 20 % DI SUPERFICIE NON RESIDENZIALE nel caso di immobili di altro tipo. Le altezze limite previste sono di 7,5m con 2 piani fuori terra a sud e 9,5 m con 2 piani fuori terra e sottotetto abitabile a nord. Ciò premesso, a livello di stima assumo che la superficie NON RESIDENZIALE realizzabile sia pari a 504 m² (=2'521x0.2) ovvero che la SUPERFICIE COMMERCIALE edificabile sia prossima a 3'900 m² [≈ (2'521+504)x1.3].
- Il valore di mercato ordinario di un edificio nuovo nella zona d'interesse è stimabile nel range 1'200-1'500 €/m². Il valore più probabile è pertanto mediamente stimabile in 1'350 €/m².



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: BASSANO DEL GRAPPA

Fascia/zona: Extraurbana/TERRITORIO AGRICOLO DI PIANURA E COLLINA (NORD-OVEST)

Codice zona: R1

Microzona: 0


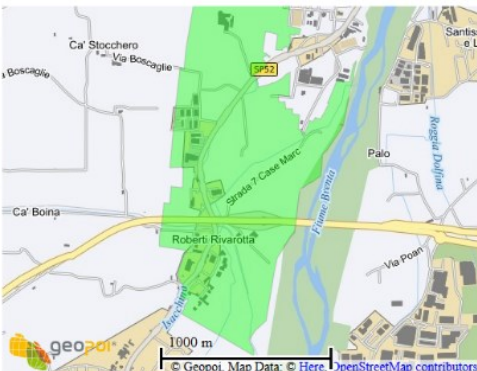
Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1500	L	0	0	

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

Considero quindi gli **apprezzamenti e le detrazioni** per le caratteristiche specifiche del bene in esame, (v. tabella seguente) stimati rapportando le caratteristiche riferibili all'area d'interesse rispetto alla media delle caratteristiche della fascia extraurbana agricola di riferimento:

Sup. commerciale m ²	Prezzo unitario medio di una abitazione nuova o pari al nuovo	Stima di valore ordinario
1	1'350 €/m²	%
Caratteristiche posizionali di zona		101.00 %
Urbanizzazione 1 [^] (+)		100.00 %
Urbanizzazione 2 [^] (+)		100.00 %
Urbanizzazione 3 [^] (+)		100.00 %
Urbanizzazione 1 [^] (-)		100.00 %
Urbanizzazione 2 [^] (-)		100.00 %
Urbanizzazione 3 [^] (-)		100.00 %
Caratteristiche estetiche / fruitive di		110.00 %
COEFFICIENTI DI ZONA rispetto alla MEDIA della fascia		111 %

Il più probabile valore di mercato di immobili nuovi, di pari consistenza e medie caratteristiche nella zona d'interesse, è stimabile pertanto in **5'844'150 €** (= 1'350x1.11x3'900). Per raggiungere tale ricavo è però necessario affrontare tutti i costi "di trasformazione" ovvero:

- K1 = Costo di costruzione (che stimo in 310 €/m³ vuoto per pieno al netto di terreno, piani interrati,

fondazioni, allacciamenti a servizi, sistemazioni esterne e recinzioni, spese tecniche, notarili, d'urbanizzazione e spese professionali). Valore indicato dalla Camera di Commercio della Provincia di Vicenza (e dalla rivista Ingegneri e Costruttori) nel 2012 e corrispondente a: Serramenti esterni in legno; serramenti interni in legno tamburato; Pavimenti in ceramica pregiata o lastre di marmo in misura superiori a 50 cm o legno pregiato; Rivestimenti in piastrelle di ceramica decorata; Intonaci interni a greggio e fino o premiscelati; Doppi servizi; Contorni dei fori finestra in pietra; Facciate esterne in parte rivestite in marmo o in ceramica con intonaci in granulato di marmo o resine. Considerato quindi un volume fuori terra vuoto per pieno prossimo a 11'300 m³, il costo medio ordinario nel caso in esame potrebbe essere prossimo a $310 \times 11'347.62 = 3'517'762.20$ € al lordo delle spese generali e utile dell'imprenditore. In definitiva assumo $K1 = 3'517'762.20$ €.

- K2 = Onorari professionali: i compensi spettanti per le diverse figure che a vario titolo intervengono in fase di progettazione e realizzazione (rilievi, studio geologici-geotecnici, progettazione urbanistica ed edilizia, direzione lavori, sicurezza, collaudo) stimo siano globalmente prossimi al 15 % del costo di costruzione K1. In altre parole assumo $K2 = 0.15 \times 3'517'762.20$ € = **527'664.33** €.

- K3 = oneri da versare al ritiro della concessione: la L 10/77 prevede che qualsiasi trasformazione del territorio debba concorrere agli oneri che l'Amministrazione Comunale deve affrontare per la URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA conseguente alla nuova edificazione, nei termini fissati dall'Amministrazione stessa, oltre al CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE. Con riferimento al caso specifico, con la convenzione del 2009 trascritta RG/RP = 2079/1382 l'amministrazione comunale ha pattuito con i lottizzanti (***) e (***)-ovvero con le società che a suo tempo hanno venduto i beni all'attuale esecutata) che le opere di urbanizzazione dell'area (area parcheggi e verde attrezzato, illuminazione pubblica, linee del gas, acquedotto, energia elettrica, fognatura, telefono....) avrebbero dovuto essere realizzate a cura e spesa delle stesse unitamente alle ulteriori opere previste dal piano; null'altro avrebbe dovuto esser versato all'amministrazione fatti salvi eventuali conguagli finali, da versarsi al ritiro del Permesso di Costruire come da convenzione, laddove:

- o gli oneri tabellari di urbanizzazione primaria fossero risultati maggiori di 103'100.00 €;
- o gli oneri tabellari di urbanizzazione secondaria fossero risultati maggiori di 431'437,10 €.

Già i lottizzanti avevano infatti **versato l'importo complessivo di 157'317.10** € determinato (v. convenzione trascritta) come $157'317.10$ € = $195'117.10 - 56'300.00 + 254'820.00 - 213'720.00 - 22'600.00$ quali oneri di urbanizzazione primaria e secondaria laddove ogni importo indicato assume il seguente significato:

- $195'117.10$ € = $629.41 \text{ m}^2 \times 310.00 \text{ €/m}^2$ = Importo da monetizzare per la superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria non reperita;
- $56'300.00$ € = valore delle opere esterne che il lottizzante dovrà comunque realizzare [v. punti b) e c) della convenzione] come da computo metrico del lottizzante ritenuto congruo dall'Ufficio Tecnico Comunale;

- $254'820.00 \text{ €} = 822.00 \text{ m}^2 \times 310.00 \text{ €/m}^2 =$ importo altrimenti dovuto con la semplice monetizzazione per 822.00 m^2 di superficie ad area verde attrezzata non reperita
- $213'720.00 \text{ €} =$ valore dell'area da cedere al Comune (m.n.159 sub 106) così come indicato in convenzione;
- $22'600.00 \text{ €} =$ valore delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzare come da computo metrico redatto dal lottizzante

Ora come allora quindi, per quanto attiene alle opere di urbanizzazione, le lottizzanti dovranno chiedere e ottenere il Permesso di Costruire, realizzare e far collaudare le opere, cedere al Comune i terreni interessati: nulla dovrebbe rimanere pertanto a carico dall'acquirente per quanto attiene ai costi di urbanizzazione, salvo eventualmente i conguagli menzionati.

Per quanto attiene invece al CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE, questo è da calcolarsi rispetto al valore imponibile derivante dal prodotto tra l'importo base tabellare eventualmente maggiorato e la "superficie imponibile complessiva" ($SC = SU + SNR \cdot 0.6$), essendo quest'ultima da determinarsi in conformità al DM 10/05/1977 con riferimento allo specifico progetto approvato nei confronti del quale, con riferimento alle ipotesi prima poste stimo che gli unici oneri da versare siano da ricondurre al "contributo di costruzione" che in prima approssimazione quantifico come segue $K3 = 251 \times (2'521 + 504 \times 0.6) \times 0.05 =$ **31'681 €** salvo maggiorazioni eventuali che in questa fase ritengo trascurabili rispetto allo scopo della presente elaborazione;

- K4 = maggior incidenza delle spese generali. Considerato che le spese generali relative a K1 sono già conteggiate, rimangono da computare spese generali quantificate corrispondenti ad un 15% per $K4 = 0.15 \times (K2 + K3) = 0.15 \times (527'664.33 + 31'681.00) =$ **83'901.80 €**
In buona sostanza si ha $K1 + K2 + K3 + K4 =$ **4'161'009.33 €**
- K5 = oneri finanziari sulla costruzione. Per la stima di questo valore assumo che l'operazione di progettazione e costruzione duri nel complesso 4 anni, che il capitale necessario (4'232'693 €) sia finanziato al 40% e che il tasso d'interesse applicato sia del 2.3 %: in tale ipotesi assumo che i costi finanziari siano pari a $K4 = 4'161'009.33 \times 0.4 \times [(1 + 0.023)^4 - 1] =$ **158'489.43 €**
- In sintesi $K1 + K2 + K3 + K4 + K5 =$ **4'319'498.76 €.**
- K6 = spese di promozione e utile del promotore. Assumo che tale importo, lordo da tassazione, corrisponda al 10 % delle spese (4'319'498.76 €), ovvero **431'949.88 €.**

In conclusione i costi complessivi stimati ammontano a $K1 + K2 + K3 + K4 + K5 + K6 =$ **4'751.448.64 €** mentre il ricavo potenziale è stimato in **5'844'150 €**. Per determinare il valore di trasformazione del terreno

assoggettato a P.U.A. attualizzo ora gli importi relativi alle entrate ed alle uscite come segue:

Ricavi		1 anno		2 anno		3 anno		4 anno	
								5.844.150,00 €	
Costi		1 anno		2 anno		3 anno		4 anno	Totali
costi costruz	30%	1.055.328,66 €	45%	1.582.992,99 €	25%	879.440,55 €	0%	- €	3.517.762,90 €
onorari	45%	273.066,29 €	20%	121.362,80 €	35%	212.384,89 €	0%	- €	606.814,53 €
oneri concess		36.433,15 €						- €	36.433,15 €
oneri finanz	33%	52.829,81 €	33%	52.829,81 €	33%	52.829,81 €	0%	- €	158.490,10 €
promotore e utile	10%	43.194,99 €	10%	43.194,99 €	10%	43.194,99 €	70%	302.364,91 €	431.950,78 €
totali costi di prod		1.460.852,90 €		1.800.380,58 €		1.187.850,24 €		302.364,91 €	4.751.451,45 €
saldo		- 1.460.852,90 €		- 1.800.380,58 €		- 1.187.850,24 €		5.541.785,09 €	
coeff attualizzazione		1,0084		1,01687056		1,025412273		1,034025736	
saldo attualizzato		- 1.448.683,95 €		- 1.770.511,07 €		- 1.158.412,35 €		5.359.426,65 €	
valore di trasformazione		981.819,28 €							

Stimo pertanto il più probabile valore di mercato dei beni pignorati (omettendo di considerare, per il momento, la sentenza di confisca di 1'000 m²) in **981'819.28 €** al lordo delle opere di demolizione della costruzione ancor presente sul sito nonché agli oneri di carico, trasporto, smaltimento dei materiali di risulta: onere che stimo in circa **80'000.00 €** e da ciò deduco un valore di mercato di **901'819.28 €**. Ricordando ora che il volume massimo edificabile è prossimo a **11'347.62 m³** determino il valore di tale terreno in **79.47 €/m³** (quando rapportato al volume edificabile all'intero del PDR). Ricordo inoltre che in base alla convenzione tra le ditte lottizzanti e il Comune:

1. **l'acquirente ha diritto di vedere realizzate e cedute al Comune le opere di urbanizzazione primaria e secondaria come descritte e computate nel piano di recupero approvato e convenzionato.** [Vedasi l'art.3 della convenzione ove può leggersi *"le ditte lottizzanti si impegnano a non trasferire a terzi, senza il consenso scritto del Comune di Bassano del Grappa, gli obblighi e gli oneri derivanti dalla presente convenzione, o parte di essi, compresa la proprietà delle aree destinate a standard, di cui all'art.1 quali superfici verde, parcheggi e strade; dichiarandosi sin d'ora uniche responsabili per l'adempimento dei termini e per la buona esecuzione di tutte le opere di cui sopra fino a dichiarazione dell'ufficio comunale della regolare esecuzione e fino al collaudo favorevole effettuato*]. [Vedasi anche l'art.5 della convenzione ove può leggersi *"... le ditte lottizzanti si impegnano per sé, successori ed aventi causa e diritto, a cedere e trasferire gratuitamente, a propria cura e spese, entro 6 mesi dalla data di approvazione del collaudo finale, al comune di Bassano del Grappa, le aree stradali e le aree verdi ed a parcheggio pubblico ed eventuali aree destinate a standard*]. Nessun consenso è stato espresso dal Comune di Bassano del Grappa nei confronti di un'eventuale cessione degli oneri per cui questi sono ancor in capo alle lottizzanti firmatarie della convenzione.
2. **l'acquirente ha diritto di accedere ai propri terreni passando sul m.n.159 sub 106 in quanto con la firma della convenzione questo mappale è stato già gravato di servitù perpetuo di uso pubblico.** [Vedasi l'art.4 della convenzione ove può leggersi *"Costituzione di servitù"*: le ditte lottizzanti con questo atto

dichiarano di costituire servitù pubblica di uso pubblico, senza limitazione alcuna anche per quanto concerne l'utilizzazione dello spazio aereo e del sottosuolo per l'installazione di servizi pubblici, sulle aree ad uso pubblico ed in particolare sugli spazi destinati a sede stradale, verde pubblico e parcheggio”].

3. **ATTENZIONE PERO' che la convenzione precisa anche che** *“con la firma della presente convenzione si potranno ottenere i permessi di costruire dei singoli fabbricati solo dopo che sia stato ritirato il permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione. Non potranno essere rilasciati i certificati di agibilità dei fabbricati se prima non saranno ultimate le opere di urbanizzazione ed effettuato il collaudo preliminare ...”*. Ricordo che i lottizzanti non hanno ancor ritirato il P.d.C. relativo alle opere di urbanizzazione, pur avendo già *“ottenuto i pareri favorevoli dai competenti uffici comunali”* (v. nota di trascrizione della convenzione 4^a riga e seguenti): l'acquirente non potrà ottenere alcun P.d.C. se prima i lottizzanti non ritireranno il P.d.C. per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
4. **ATTENZIONE ALTRESI' AL FATTO CHE** *“tutte le opere di cui ai precedenti articoli dovranno essere eseguite nel termine massimo di 3 anni a decorrere dallo stato di inizio lavori fissato dal permesso di costruire relativa al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione salva diversa determinazione considerate le caratteristiche delle opere da realizzare; trascorso inutilmente tale termine, fatta salva eventuale proroga ai sensi dell'art.78 della LR 61/85 qualora le opere siano state realizzate solo in parte, la presente convenzione si intende decaduta e l'atto risolto di pieno diritto. Il comune tuttavia, a suo insindacabile giudizio, avrà facoltà di procedere all'esecuzione delle opere. In tal caso il comune si rivarrà delle spese sostenute e per il recupero delle stesse il comune è senz'altro autorizzato dalle ditte lottizzanti ad avvalersi nei suoi confronti della procedura prevista dalle norme vigenti.* A questo proposito ricordo che i lottizzanti non hanno ancor ritirato il P.d.C. relativo alle opere di urbanizzazione e che il Comune ha già confermato le previsioni urbanistiche contenute nel P.d.R. così che l'area d'intervento è ora classificata quale *“Zona soggetta a piani urbanistici attuativi vigenti/approvati”* denominato *“Piano di recupero Antica manifattura Viero”*; preciso altresì che l'art.64 delle vigenti Norme Tecniche Operative del piano degli interventi prevede che decorsi i termini per l'attuazione del piano (...) *“rimangono fermi a tempo indeterminato gli obblighi di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite dal PUA stesso, nonché tutti gli obblighi derivanti da eventuali convenzioni urbanistiche o atti d'obbligo relativi all'esecuzione di opere di urbanizzazione.”*

Per la stima del PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO dell'immobile n.6 ovvero del **m.n.478** ho invece utilizzato il procedimento di CONFRONTO DI MERCATO (detto anche *“Market Approach”*) ed in particolare il **METODO DELLA STIMA PER VALORI TICIPI** (che si basa sulla comparazione tra le caratteristiche del bene di riferimento oggetto di stima e quelle dell'immobile di confronto il cui prezzo più probabile è stato statisticamente individuato rispetto ad una vasta popolazione di beni recentemente compravenduti nello stesso settore di mercato e nella stessa zona). Quale fonte diretta strumentale di confronto ho utilizzato il

sito internet della Provincia di Vicenza che pubblica il valore medio dei terreni agricoli (V.A.M.) siti nelle diverse zone agrarie (valori introdotti in conformità all'art.16 della Legge 865/1971); valori utilizzati essenzialmente ai fini della determinazione dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità di aree non edificabili. Da tale sito rilevo che nella zona agraria n.4-8 d'interesse, il valore dei terreni A PASCOLO nel 2019 è valutato in 34'000-38'100 €/ha.

Assumo quindi l'importo di riferimento di 36'000 €/ha (media tra 34'000 e 38'000 €/ha così determinato) e lo moltiplico per la superficie catastale del terreno d'interesse senza applicare coefficienti correttivi specifici in funzione dell'accessibilità del terreno. In conclusione stimo il più probabile valore di mercato lordo dell'immobile come segue:

$$VAM\ 1 = 36'000 \times 0.0568 \times 1 = \mathbf{2'044.80\ €}.$$

Nel complesso il PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO DEI BENI D'INTERESSE (immobili 1/2/3/4/5/6) COSTITUENTI IL LOTTO DI VENDITA considerata l'avvenuta confisca è stimato in **903'864.08 €** (=901'819.28 + 2'044.80)



COMMISSIONE PROVINCIALE PER LA DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE DI VICENZA
(Art. 41 del D.P.R. 08/06/2001, N. 327)
VALORI AGRICOLI MEDI (V.A.M.) per Tipo di Coltura e per Regione Agraria validi per l'anno 2019

Coltura	Unità di misura	Regione Agraria								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
Seminativo ⁽¹⁾ ⁽⁶⁾ ⁽⁸⁾	euro / ha	46.900,00	46.900,00	49.500,00	75.200,00	75.200,00	76.100,00	84.500,00	84.500,00	82.200,00
Seminativo irriguo ⁽¹⁾ ⁽⁶⁾ ⁽⁸⁾	euro / ha	59.200,00	59.200,00	56.200,00	85.300,00	85.300,00	86.300,00	95.900,00	95.900,00	93.300,00
Prato ⁽¹⁾ ⁽⁶⁾ ⁽⁸⁾	euro / ha	51.600,00	51.600,00	51.500,00	78.200,00	78.200,00	79.100,00	87.900,00	87.900,00	85.500,00
Prato irriguo ⁽¹⁾ ⁽⁶⁾ ⁽⁷⁾	euro / ha	59.600,00	59.600,00	62.900,00	95.600,00	95.600,00	96.800,00	107.400,00	114.100,00	104.500,00
Orto ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽⁵⁾ ⁽⁶⁾	euro / ha	84.420,00	84.400,00	111.400,00	116.600,00	116.600,00	119.000,00	131.000,00	131.000,00	127.400,00
Orto specializzato ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽⁶⁾ (asparago)	euro / ha				127.800,00	120.300,00	121.800,00	135.200,00	135.200,00	131.500,00
Vivajo ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽⁴⁾ ⁽⁶⁾	euro / ha	52.800,00	52.800,00	55.700,00	84.700,00	84.700,00	85.700,00	95.100,00	95.100,00	92.500,00
Vigneto ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽⁶⁾	euro / ha		103.200,00	104.000,00	105.300,00	105.300,00	106.500,00	118.300,00	118.300,00	115.100,00
Vigneto DOC ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽⁶⁾ ⁽¹⁵⁾	euro / ha				171.000,00	171.000,00	171.000,00	171.000,00	171.000,00	171.000,00
Frutteto media intensività ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽⁶⁾ ⁽¹⁰⁾	euro / ha				99.000,00	99.000,00	100.200,00	111.200,00	111.200,00	108.200,00
Frutteto intensivo ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽⁶⁾ ⁽¹¹⁾	euro / ha				132.000,00	132.100,00	133.700,00	148.500,00	148.500,00	144.400,00
Oliveto ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽⁴⁾ ⁽⁶⁾	euro / ha			86.600,00	86.000,00	85.000,00	86.000,00	95.500,00	95.500,00	92.900,00
Castagneto ⁽¹⁾	euro / ha		20.100,00	21.200,00	32.300,00	32.300,00	32.600,00	36.300,00	36.300,00	
Risala ⁽¹⁾ ⁽⁶⁾	euro / ha							103.100,00		
Pascolo ⁽¹⁾ ⁽⁶⁾	euro / ha	21.100,00	21.100,00	22.300,00	34.000,00	33.900,00	34.300,00	38.000,00	38.100,00	37.000,00
Bosco Ceduo ⁽¹⁾ ⁽¹⁴⁾	euro / ha	13.100,00	13.100,00	13.800,00	15.000,00	15.000,00	15.200,00	16.900,00	16.900,00	16.400,00
Bosco di alto fusto ⁽¹⁾ ⁽¹⁴⁾	euro / ha	14.100,00	14.100,00	14.900,00	16.200,00	16.200,00	16.300,00			
Pioppeto e altre colture arboree da legno ⁽¹⁾ ⁽⁴⁾ ⁽⁹⁾ ⁽¹⁴⁾	euro / ha				55.400,00	55.400,00	56.100,00	62.300,00	62.300,00	60.600,00
Canneto ⁽¹⁾	euro / ha				15.300,00	15.300,00	15.500,00	17.200,00	17.200,00	16.800,00
Incolto produttivo ⁽¹⁾ ⁽¹²⁾ ⁽¹³⁾	euro / ha	19.600,00	19.600,00	20.700,00	31.500,00	31.500,00	31.900,00	35.400,00	35.400,00	34.400,00
Incolto improduttivo ⁽¹⁾ ⁽¹²⁾ ⁽¹³⁾	euro / ha	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00

Detti beni non saranno però proposti nel libero mercato, ma nel mercato delle vendite all'asta, regolato da specifiche procedure di legge con tempi e performances che dipendono anche dallo specifico Tribunale ove la procedura è attuata.

In tale prospettiva ha quindi interesse conoscere il **VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI** (così come

definito dall'A.B.I. nelle proprie Linee Guida del 2018 punto 3.1) e al fine di giungere ad una stima di tale valore osservo innanzitutto che:

- 1) l'acquirente non gode di una garanzia per vizi e mancanza di qualità dell'oggetto venduto, per cui, nel precisare che: 1) non mi risulta che sia stato effettuato un intervento di bonifica dei terreni d'interesse; 2) i lottizzanti non hanno ancor ritirato il P.d.C. per realizzare le opere di urbanizzazione; 3) le analisi non sono state redatte a partire da un computo metrico riferito ad un progetto specifico, ma sono riferite ad ipotesi di stima; 4) il **22/03/2010** il Comando C.F.S. di Bassano del Grappa ha disposto il SEQUESTRO CAUTELATIVO "di parte dell'area esterna al fabbricato principale interessata dall'abbandono di rifiuti per circa 1'000 m²" avendovi trovato in adiacenza a corso d'acqua classificato pubblico e vincolato ambientalmente (la roggia pubblica "Isacchia superiore") circa 2'000 m³ di rifiuti abbandonati. Il 29/03/2010 il G.I.P. del Tribunale di Bassano del Grappa ha convalidato il sequestro disponendo IL SEQUESTRO PREVENTIVO di un'area di circa 1'000 m² di proprietà della società (***) omissis (***) sita in bassano del grappa, via Rivarotta. In data 08/04/2013, il Tribunale di Bassano del Grappa ha emesso sentenza n.117/13 n.52/12 mod.16 Tribunale, n.534/10 RG mod.21 PM disponendo, tra l'altro, "la **CONFISCA DELL'AREA IN SEQUESTRO**" (Comune di Bassano del Grappa, Catasto Terreni, foglio 26, mappale 159) fatti salvi gli obblighi di bonifica..". Il 29/09/2014 la Corte Di Appello Di Venezia ha emesso la SENTENZA 828/2014 N.534/10 R.G. del 28/10/2014 dichiarando inammissibile l'appello promosso. Il 22/09/2016 la Suprema Corte di Cassazione ha emesso SENTENZA dichiarando inammissibili entrambi i ricorsi presentati in data 24-29/12/2014 dalla società esecutata: (***) omissis (***). I terreni confiscati sono parte dei beni pignorati ed oggetto della presente relazione. Sentenza e confisca non risultano ad oggi trascritti in conservatoria. Assumo che il rischio residuo sia valutabile nel 25 % del valore dell'immobile stesso;
- 2) la stima del valore di mercato è riferita alla data odierna, ma la vendita si realizzerà in futuro, in una data che può essere anche di molto successiva a quella della valutazione dell'immobile: è pertanto opportuno considerare che al trascorrere del tempo, tra la data della stima e la data di aggiudicazione, un bene immobile può subire sia un deprezzamento prodotto dal suo deperimento fisico e funzionale, sia un'ulteriore variazione di valore (che può essere positiva o negativa o nulla) in funzione della fase in cui si trova l'andamento del mercato locale (espansione, contrazione, recessione, recupero). NB: la tabella che segue è costruita nell'ipotesi che la vendita si realizzi entro i primi **6 mesi** dopo l'udienza fissata tra **1 mese** e che nel frattempo i prezzi di mercato si mantengano al livello attuale (variazione 0.00 % in 6 mesi) e che i beni del lotto subiscano deprezzamento fisico/funzionale del 1% all'anno;
- 3) i tempi del trasferimento e di entrata in possesso dell'immobile non sono tempi certi. NB: la tabella che segue è costruita nell'ipotesi che la vendita si realizzi entro i primi **6 mesi** successivamente all'assegnazione e che nel frattempo i prezzi di mercato si mantengano al livello attuale (variazione 0.00 % in 6 mesi) combinato con un deprezzamento fisico/funzionale del 1.1% annuo;

4) I venditore non opera in modo indipendente: è il G.E. ad autorizzare la vendita, applicando le procedure di legge e fissandone il prezzo base d'asta e minimo.

Ciò noto, stimo il **VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI** come segue:

Valutazione del valore di mercato con assunzioni		mesi	variazione %	Importi
Più probabile valore netto di mercato				903.864,08 €
Stima del rischio per mancanza di garanzia			-25% -	225.966,02 €
Stima del tempo per udienza di vendita (mesi)		1	0,00%	- €
Stima del tempo di assegnazione (mesi)		6	0,00%	- €
Stima del tempo di possesso (mesi)		6	0,00%	- €
stima del deperimento fisico e funzionale (mesi)		13	-1,0% -	9.791,86 €
			Valore di mercato con assunzioni	668.106,20 €

Anche al fine di contenere i tempi di vendita e favorire fin da subito la massima partecipazione possibile alla procedura e la conseguente rapida, libera e trasparente formazione del prezzo per rilancio secondo il meccanismo dell'asta, **PROPONGO** di assumere un **VALORE BASE D'ASTA** pari a **668'000.00 €**.

Nel chiarire che quanto sopra indicato è il valore proposto mentre il **PREZZO BASE D'ASTA** e il **PREZZO MINIMO** saranno fissati dal G.E. in udienza, si precisa infine che il **PREZZO DI VENDITA** si formerà solo nell'ambito della procedura, anche in funzione del comportamento tenuto dalle parti e verrà fissato solo al termine di questa.

Giudizio di vendibilità: si ritiene che il bene sia appetibile nel mercato.

QUESITO 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA

Gli immobili di cui al presente lotto di vendita sono stati pignorati con riferimento alle piena proprietà all'intero. Non si pone alcun problema di valutazione di quota indivisa e/o di divisibilità del bene.

QUESITO 14: CERTIFICAZIONI DELLA CAMERA DI COMMERCIO

Si allega la visura storica estratta dalla Camera di Commercio con riferimento alla società esecutata.