
TRIBUNALE DI VICENZA
FALLIMENTI

Fallimento

--- Omissis ---

Sede legale: via --- Omissis --- – Malo (VI) - P IVA --- Omissis ---

N. Gen. Rep. **91/2018 Fall.**

Giudice D. dott. **Giuseppe LIMITONE**

Curatore dott. **Giuseppe Bernardelle**

f91.2018@pecfallimenti.it

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 1



*Tecnico incaricato: arch. SCILLA ZALTRON
iscritto all'Albo ACPP della Provincia di Vicenza al N. 560
iscritto all'Albo CTU del Tribunale di VICENZA
con studio in VICENZA, Piazza Marconi 3
tel 0444928970 - P.IVA 01973510249 email segreteria@zt-
architetti.it - pec studio@pec.zt-architetti.it*

SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura n. 91/2018

FALLIMENTO --- Omissis ---

Diritto (pag. 3): Piena Proprietà per 1/1 --- **Omissis** --- con sede in Malo (VI)

Bene (pag. 3-5): per 1/1 area di 67.853 mq catastali, in zona produttiva di completamento lungo la SP n. 46 in frazione San Tomio di Malo, con insistente complesso produttivo a fornace - superficie coperta 15.355 mq circa - con capannoni, palazzina uffici e scoperto esclusivo per ingresso, parcheggio, deposito materiali e area incolta con cumuli di terra.

Ubicazione (pag. 3): Comune di Malo (VI) frazione San Tomio, via Vicenza c.n. 59 (SP n. 46)

Stato (pag. 6-16): discreto gli uffici/insufficiente il resto; da prevedere la ristrutturazione generale

Lotti (pag. 34): lotto 1

Dati Catastali attuali (pag. 18-19): Comune di Malo

Catasto Fabbricati, Fg. 27, **m.n. 83**, via Vicenza 59, p.T-1-2, cat. D1, R€ 77.396,00

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 34): nessun pignoramento

Irregolarità/abusi (pag. 19-25): sanatoria edilizia da richiedere per le difformità nella palazzina uffici e porzioni produttive e catasto da regolarizzare, pratiche differite all'acquirente;

Valore di stima (pag. 26-31):

Valore di mercato al netto adeguamenti € 5.300.000,00 - pronto realizzo € **4.900.000,00**

Vendibilità (pag. 31): **media** per l'area, possibile interesse data l'ubicazione e la fattibilità di ristrutturazione con demolizione; modesta la richiesta per immobili con le specifiche caratteristiche.

Motivo (pag. 31): per l'area vincoli urbanistici; per i fabbricati dimensioni, tipologia, vetustà.

Pubblicità (pag. 31): operatori settore produttivo, annuncio legale, agenzie specializzate

Occupazione (pag. 31): nella disponibilità dell'azienda proprietaria; l'attività non è più in funzione

Oneri condominiali (pag. 32): nessuno

Varie: bonifica eternit a carico acquirente; regolarizzazioni edilizia e catastale differite all'acquirente.

APE (pag. 17): APE da predisporre a carico procedura;

CDU (pag. 21): certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 22/11/2018 n. 24766 prot., da richiedere aggiornato per il trasferimento

Elenco delle formalità che saranno cancellate (pag. 34):

- Iscrizione ipoteca AE Schio il 28/8/2002 ai nn. 9192/1680 (finanziamento)
- Iscrizione ipoteca AE Schio il 11/5/2007 ai nn. 5923/1237 (mutuo fondiario)

ALLEGATI:

- allegato 1 - estratto di mappa, visure cat., planim. cat, elaborato grafico confronto tra stato attuale e catastale;
- allegato 2 - verifica dati metrici e superfici;
- allegato 3 - estratti PAT/PI, pratiche edilizie, agibilità, estratti planimetrie stato autorizzato;
- allegato 4 - CDU, proposta modifica urbanistica;
- allegato 5 - elenco sintetico delle formalità, titoli provenienza.

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: dott. Giuseppe Bernardelle - Perito: arch. Scilla Zaltron

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

(art. 173 bis d.a. c.p.c)

QUESITO

Rapporto di valutazione dei beni immobili di competenza dell'emarginato Fallimento, come da elenco trasmesso dal Curatore dr. Giuseppe Bernardelle.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'incarico di esperto estimatore dei beni immobili è stato comunicato dal Curatore in data 24/9/2018 – Giudice D. dott. Giuseppe Limitone.

Si sono svolte ricerche presso:

- Agenzia delle Entrate di Vicenza – Catasto: estratti di mappa, visure attuali e storiche, planimetrie catastali, anche per verificare la regolarità catastale (visure 10/10/18 e seg.); - Ufficio Tecnico del Comune di Malo: documentazione urbanistica e cdu, pratiche edilizie e di agibilità, dichiarazioni di conformità degli impianti (accesso agli atti 30/10/18; visione pratiche e copie 21/11 – 14/12/2018);

- Agenzia delle Entrate di Vicenza – Conservatoria: trascrizioni, pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie, provenienze (visure nov 18/gen 19) ; - agenzie immobiliari e operatori locali.

Il primo sopralluogo è stato eseguito il 17/10/18 alla presenza del Curatore dr. Giuseppe Bernardelle, del Cancelliere del Tribunale Francesco Mazzocchi e dei legali rappresentanti della società, con ulteriori verifiche sui luoghi il 5/12/2018 con un delegato della proprietà. La scheda sintetica di valutazione è stata anticipata al Curatore dr. Giuseppe Bernardelle in data 18/12/2018.

La relazione peritale è stata anticipata in versione non definitiva al Curatore il 14/1/2019.

In data 19/2/2019 è stata presentata, dopo colloqui con l'amministrazione, una proposta urbanistica per ridefinire la destinazione e i vincoli dell'area, che non ha ancora trovato una concreta risposta.

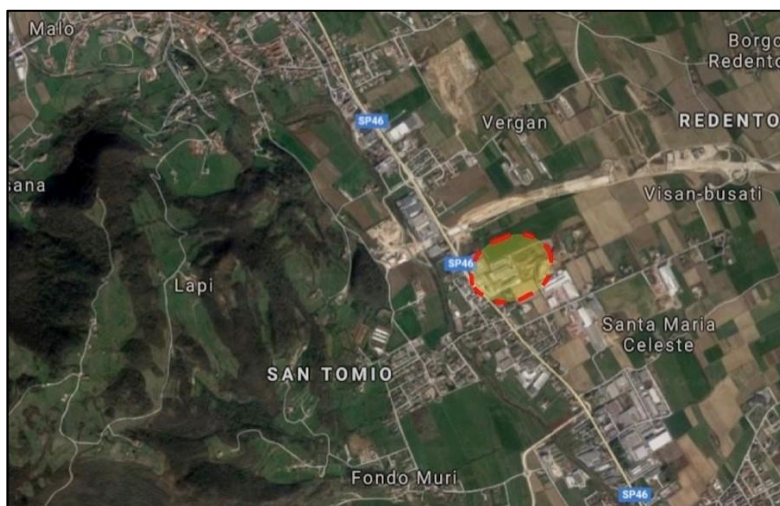
In febbraio-marzo 2021 si sono aggiornate le visure ipo-catastali e la descrizione della zona.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto: Piena Proprietà per 1/1 ditta --- **Omissis** ---sede in Malo (VI)

Bene e ubicazione: in Comune di Malo frazione San Tomio, via --- Omissis ---, in zona produttiva, complesso destinato a fornace con capannoni, palazzina uffici e scoperto esclusivo ad ingresso, parcheggio, deposito materiali e terre e area verde.

Caratteristiche zona: zona produttiva di San Tomio lungo la SP 46 del Pasubio, limitrofa a zone residenziali e agricole. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria in centro paese. Principali collegamenti pubblici: SP 46 (0), ingresso SPV Pedemontana (0,2) e nuovo casello (1), casello Thiene autostrada A31 (10), centro Malo (3) e Isola Vic.na (2), dove sono i principali servizi pubblici.



localizzazione dei beni



ortofoto con individuazione dei beni



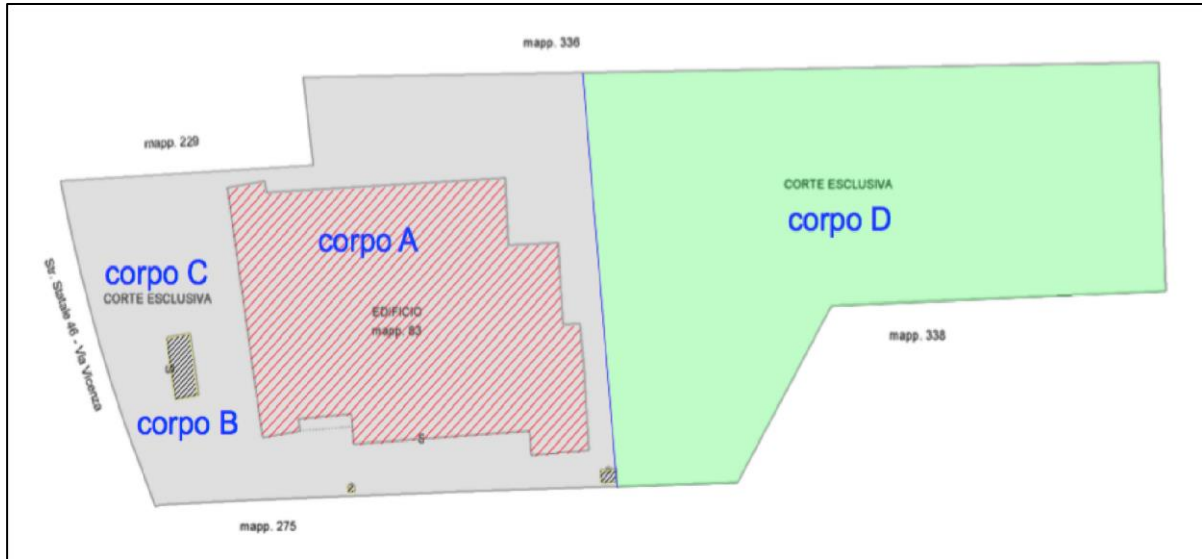
ingresso dalla SP 46

Descrizione:

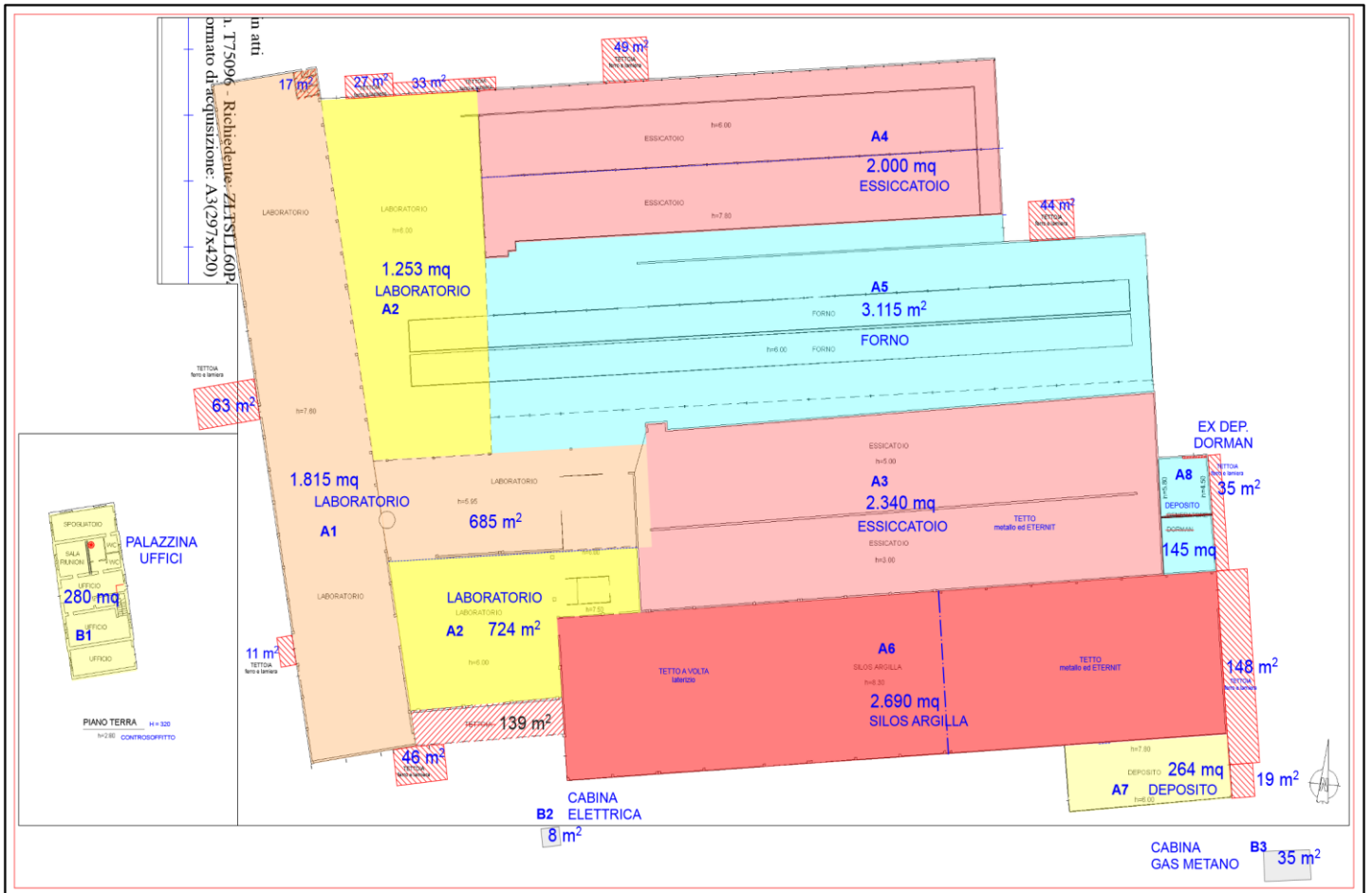
Piena proprietà quota 1/1 di un **lotto di 67.853 mq** catastali, con insistente il complesso produttivo di **superficie coperta di 15.355 mq** circa di una fornace per la fabbricazione di laterizi e vasi in terracotta, con il corpo originario risalente all'inizio del '900 e ampliamenti/ristrutturazioni successivi fino agli anni '90, in **zona produttiva di completamento** lungo la strada provinciale SP n. 46 in frazione San Tomio di Malo.

L'attività è attualmente non in funzione; al sopralluogo erano ancora presenti i macchinari di produzione, arredi e materiali oltre a prodotti stoccati, valutati nei beni mobili e in fase di liberazione.

Per una migliore comprensione si sono predisposti uno schema con individuazione dei fabbricati e terreni oggetto di valutazione e una planimetria generale dei corpi e porzioni più avanti descritti, che compongono il complesso (su base catastale):



individuazione corpi A-B-C-D – m.n. 83



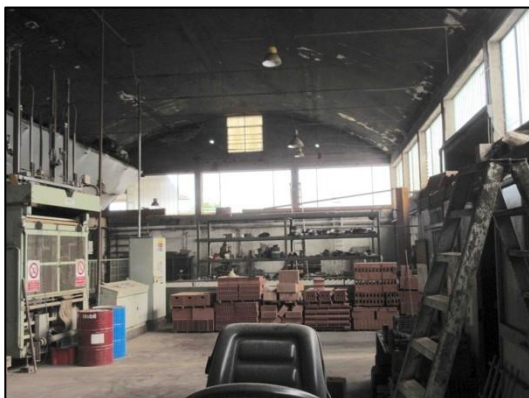
individuazione fabbricati – Vedasi ALL. 1-2 estratto planimetria con misure e conteggi superfici

Il complesso è costituito da:

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE
 Curatore: dott. Giuseppe Bernardelle - Perito: arch. Scilla Zaltron

corpo A

A1- laboratorio con superficie lorda complessiva di circa 2.500 mq con altezza di 7,60 m ca., con struttura in pilastri in cemento, tetto a volta in cemento e copertura in tegole, muratura di tamponamento in laterizio, portoni scorrevoli in metallo e pannelli, finestratura a nastro tipo u-glass / Naco; all'interno c'è l'antica ciminiera in mattoni.



A2- laboratorio con superficie lorda complessiva di circa 1.977 mq con altezza di 6-7,50 m, con struttura in pilastri e travi in cemento, copertura con travi in cap, parte con cupolini

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: dott. Giuseppe Bernardelle - Perito: arch. Scilla Zaltron

traslucidi e lastre in eternit e parte in metallo, muratura di tamponamento in laterizio, portoni scorrevoli in metallo e pannelli, finestratura a nastro tipo u-glass / Naco in parte apribile.



A3- essiccatoio con superficie lorda complessiva di circa 2.340 mq con altezza di 3,0-5,0 m.



Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: dott. Giuseppe Bernardelle - Perito: arch. Scilla Zaltron

A4- essiccatoio con superficie lorda complessiva di circa 2.000 mq con altezza di 6,0-7,80 m, con struttura “leggera” in pilastri e travatura metallica, copertura in lastre di eternit, pareti di tamponamento in laterizio intonacato su zoccolo in c.a., pavimento in cemento.



A5 - forno con superficie lorda complessiva di circa 3.115 mq con altezza di 6,0 m con struttura in pilastri in c.a. e muratura di tamponamento in laterizio, portoni scorrevoli in metallo e pannelli, finestre a nastro tipo u-glass/Naco in parte apribile, copertura in eternit.



All'interno delle zone sopra individuate sono presenti zone soppalcate con camminamenti e strutture/grigliati in metallo e cemento, servite da scalette in ferro, per il controllo dei macchinari e/o a chiusura superiore degli essiccatoi/forni.

A6 - silos argilla che sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 2.690 mq con altezza di 8,30 m; la porzione ad ovest con struttura in pilastri in cemento, tetto a volta in cemento e copertura in tegole, la porzione ad est con struttura in pilastri e travatura metallica con copertura in lastre eternit, pareti di tamponamento in lamiera, portoni scorrevoli in metallo e pannelli, finestratura a nastro tipo u-glass /Naco, pavimentazione in cemento.



A7- deposito che sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 264 mq con altezza di 67,80 m, con struttura metallica, copertura e pareti in lamiera su zoccolo in c.a., pavimento in cemento, portoni metallici.



A8 - deposito che sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 145 mq con altezza di 4,50-5,80 m, dove era alloggiato un generatore Dorman ora rimosso, con struttura metallica, copertura in lamiera, pareti in c.a. e parte in lamiera, pavimento in cemento.



corpo B

B1 - palazzina uffici e servizi – spogliatoi che sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 827 mq, composta da:

- piano interrato, di ca 80 mq e altezza interna di 2,65 m, suddiviso in 3 locali ad uso deposito;

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: dott. Giuseppe Bernardelle - Perito: arch. Scilla Zaltron

- piano terra di ca 185 mq e altezza interna di 3,20 m- controsoffitto h 2,80 m, con reception-ufficio, ufficio, sala riunioni, wc con antibagno, un locale ripostiglio con scala a chiocciola di collegamento al piano interrato, vano scala ai piani superiori; oltre a un locale spogliatoio di 48 mq e ad un ufficio (laboratorio prove) di 48 mq con accesso autonomo dall'esterno;
- piano primo di ca 185 mq e altezza interna controsoffitto di 2,8 m, autorizzato a residenza e in uso come ufficio, con sala riunioni, wc, centrale termica, vano scala, ufficio e due terrazzi di circa 48 mq ciascuno (con accessi da porte attualmente murate);
- piano secondo di ca 185 mq e altezza interna controsoffitto di 2,8 m, autorizzato a residenza e in uso come locale show-room, e vano scala.

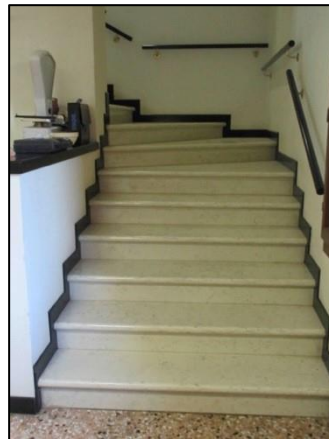
Presenta pavimenti in battuto alla veneziana, parquet in legno e piastrelle di gres porcellanato/ceramica, serramenti esterni in legno e vetro con oscuri in legno (con alcune forometrie murate), scala rivestita in marmo, pareti intonacate e tinteggiate.



viste esterni



piano interrato



uffici PT

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: dott. Giuseppe Bernardelle - Perito: arch. Scilla Zaltron



spogliatoio PT e ufficio PT (laboratorio prove)



uffici P1



show room P2

B2- cabina elettrica di ca 8 mq e altezza di 8 m posta sul lato sud est del terreno m.n. 83. **B3- cabina gas metano** di ca 35 mq e altezza di 3,59-5,53 m, posta sul lato sud del lotto.



cabina elettrica



cabina gas metano

L'area esterna pertinenziale di circa 52.498 mq, terreno scoperto del m.n. 83, presenta:

corpo C

C1- piazzale ad ovest di circa 21.037 mq che si sviluppa su quattro lati del fabbricato produttivo, pavimentato in cemento e utilizzato a parcheggio, zone di manovra e deposito materiali, con fossa con scivolo in cemento per il carico/scarico merci, pesa interrata davanti agli uffici e pesa mezzi lungo il lato nord, vasche interrate;



piazzale esterno m.n. 83 porzione ad ovest





rampa di carico



pesa interrata

corpo D

D1- terreno ad est, porzione di circa 31.461 mq, ad area incolta e monti e cumuli di argilla.



L'intero complesso è recintato, ad eccezione di una porzione a confine est con il m.n. 338 (di altra proprietà) e dotato di tre accessi carrai chiusi con cancelli scorrevoli e di uno pedonale.

Tettoie

- sono presenti addossate ai lati del fabbricato alcune tettoie e manufatti vari con struttura metallica e copertura in lastre di lamiera non autorizzate, che sono da regolarizzare o da demolire.





CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Fondazioni: fondazioni miste in laterizio c.a. e vari; condizioni: non verificabili.

Travi: travi in c.a. e metallo; condizioni: non verificabili.

Solai nel corpo uffici solai in laterocemento, con porzioni all'interrato in

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE

Curatore: dott. Giuseppe Bernardelle - Perito: arch. Scilla Zaltron

	mattoni pieni; condizioni: non verificabili. Nota: nei capannoni sono presenti dei camminamenti e strutture/grigliati in metallo e cemento, serviti da scalette in ferro, per il controllo dei macchinari e/o a chiusura superiore degli essiccatoi/forni.
Strutture verticali:	pilastri in c.a. e strutture metalliche, murature portanti; condizioni non verificabili.
Copertura:	porzione laboratorio e parte ovest del silos argilla a volta con capriate e tiranti, manto in tegole; porzione laboratorio cupolini traslucidi e <u>lastre di eternit</u> ; essiccatoi, zona forno e parte est del silos struttura metallica con <u>lastre di eternit</u> ; porzione con guaina e ghiaino; nel deposito lamiera grecata; nel corpo uffici in laterocemento su muricci con manto in tegole; lattonerie in lamiera verniciata; condizioni: da verificare; <u>eternit da bonificare</u> ;
Pareti esterne:	muratura intonacata in cemento, laterizio, blocchi di cemento e porzioni in lamiera; condizioni: appena sufficienti, discrete per il corpo uffici.
Pavim. esterna:	asfalto e cemento, ad uso parcheggio/area di manovra/deposito materiali, in parte con giunti; condizioni: sufficienti per l'uso;
Cancello:	lungo la SP 46 tre cancelli carrai scorrevoli in ferro verniciato, di cui due motorizzati; cancello pedonale ad anta; condizioni: sufficienti.
Recinzione	lungo la SP 46 muretto in c.a. con stanti e rete plastificata; porzioni con muratura e con stanti e rete plastificata; una parte verso il m.n. 338 non è recintata; condizioni: sufficienti;
Portone di ingresso:	nel capannone portoni in lamiera e in pannelli coibentati scorrevoli, alcuni con inserite porte di sicurezza; condizioni: appena sufficienti negli uffici bussola di ingresso in alluminio e vetro; condizioni: sufficienti.
Infissi esterni:	nel capannone e nel laboratorio finestratura a nastro u-glass e tipo Naco, serramenti in metallo e vetro; portoni in metallo e pannelli; nel corpo uffici legno e vetrocamera, legno e vetro, ferro/vetro, alluminio e vetrocamera, in parte con oscuri in legno, bancali in marmo; bocche di lupo piano interrato con griglie; condizioni: discrete/appena sufficienti nel laboratorio e spogliatoio PT.
Pareti interne:	nella parte produttiva pareti in muratura/pannelli; nel corpo uffici/spogliatoi pareti interne in muratura intonacata e tinteggiata, con porzioni in mattoni faccia a vista nell'interrato, in parte rivestite con piastrelle ceramiche nei bagni/spogliatoi; PT, P1 e P2 con controsoffitti in telaio di alluminio e riquadri in cartongesso; condizioni: discrete, porzioni con presenza di umidità a parete e nel controsoffitto al P2.
Pavim. interna:	nel capannone pavimento in cemento con corsie, canali, pozzetti, fosse di lavorazione; nel corpo uffici pavimento alla veneziana, parquet prefinito in legno, piastrelle in gres porcellanato, nell'interrato in mattonelle di klinker, nei bagni/spogliatoi piastrelle ceramiche; condizioni: molto usurato la parte produttiva/discrete per il corpo uffici;
Scala:	corpo uffici con scale interne in cls rivestite in marmo; scala a chiocciola in metallo di accesso all'interrato; condizioni: discrete.
Infissi interni:	nel corpo uffici porte in legno; condizioni: discrete per gli uffici, sufficienti negli spogliatoi.
<u>IMPIANTI</u>	
Fognatura:	recapito: fosse con pozzo perdente; scarichi assimilati ai civili, ispezionabilità e condizioni: non verificabili; servizi con sanitari ordinari.

- Idrico:** tipologia: sottotraccia ed esterni a vista, alimentazione: acquedotto pubblico e pozzo (autorizzazione per derivare senza restituzione acqua da falda sotterranea della Regione Veneto del 3/4/1996 n. 2904 prot. - prat. 270/LE); nella parte produttiva presente impianto acqua potabile/non potabile; conformità non reperite e condizioni non verificabili.
- Elettrico:** parte produttiva: tipologia FM e luce, tensione: 220-380V con q.g., blindosbarre e canalette esterne con calate e q.z.; porzioni sottotraccia; illuminazione con lampade/neon a soffitto; illuminazione esterna con fari a parete; cabina elettrica esterna e n. 2 cabine elettriche interne al laboratorio;
 Nota: sanatoria demaniale pozzo € 1.216,25 scad. 31/7/18, da pagare.
 corpo uffici FM e luce, tensione 220, sottotraccia e in canalette esterne, lampade a soffitto e incassate nel controsoffitto;
 dichiarazioni di conformità non reperite;
- Termico:** parte produttiva priva di impianto di riscaldamento;
 corpo uffici con caldaia a pavimento a gas ditta Ecoflam mod. Serena 3 e serbatoio accumulo acqua fredda in C.T. al p1, ventilconvettori marca De Longhi e radiatori nei bagni/spogliatoi; spogliatoio pT con caldaia a pavimento a gas ditta Ecoflam mod. Serena 3; dichiarazioni di conformità non reperite;
- Condizionamento:** per palazzina uffici impianto con ventilconvettori De Longhi;
- Antincendio:** CPI del 23/1/2003 pratica n. 8316 - n. 15191 prot. VV.FF., validità 15/9/2007-14/9/2010 – n. 12 estintori portatili da Kg 5; non forniti i dati di rinnovo;
- Allarme:** volumetrico con sensori e centralina collegata con sorveglianza esterna.
- Pesa:** pese interrate per veicoli esterne, una davanti agli uffici e una lungo il lato nord del piazzale; condizioni: da verificare.
- Gasolio:** serbatoio esterno gasolio per automezzi (nei beni mobili).

Impianti specialistici fissi: nei beni mobili

DATI TECNICI (in base a planimetria catastale, pratiche utc, misure di max)				
Destinazione	Sup. Lorda mq	H m	Rapp. mercantili	Sup. Comm. mq
Comune di Malo CF Fg. 27 m.n. 83				
corpo A				
Fabbricato produttivo:				
A1 laboratorio PT (tetto a volta)	2.500	7,6	1,00	2.500
A2 laboratorio PT(esclusa tettoia 139mq non aut.)	1.977	5,95-6-7,50	1,00	1.977
A3 essiccatoio PT	2.340	3,0-5,0	0,85	1.989
A4 essiccatoio PT	2.000	6,0-7,80	0,85	1.700
A5 zona forno PT	3.115	6,0	0,85	2.648
A6 silos argilla PT	2.690	8,30	0,90	2.421
A7 deposito	264	6,0-7,80	0,80	211
A8 deposito (ex generatore Dorman)	145	4,50-5,80	0,30	44

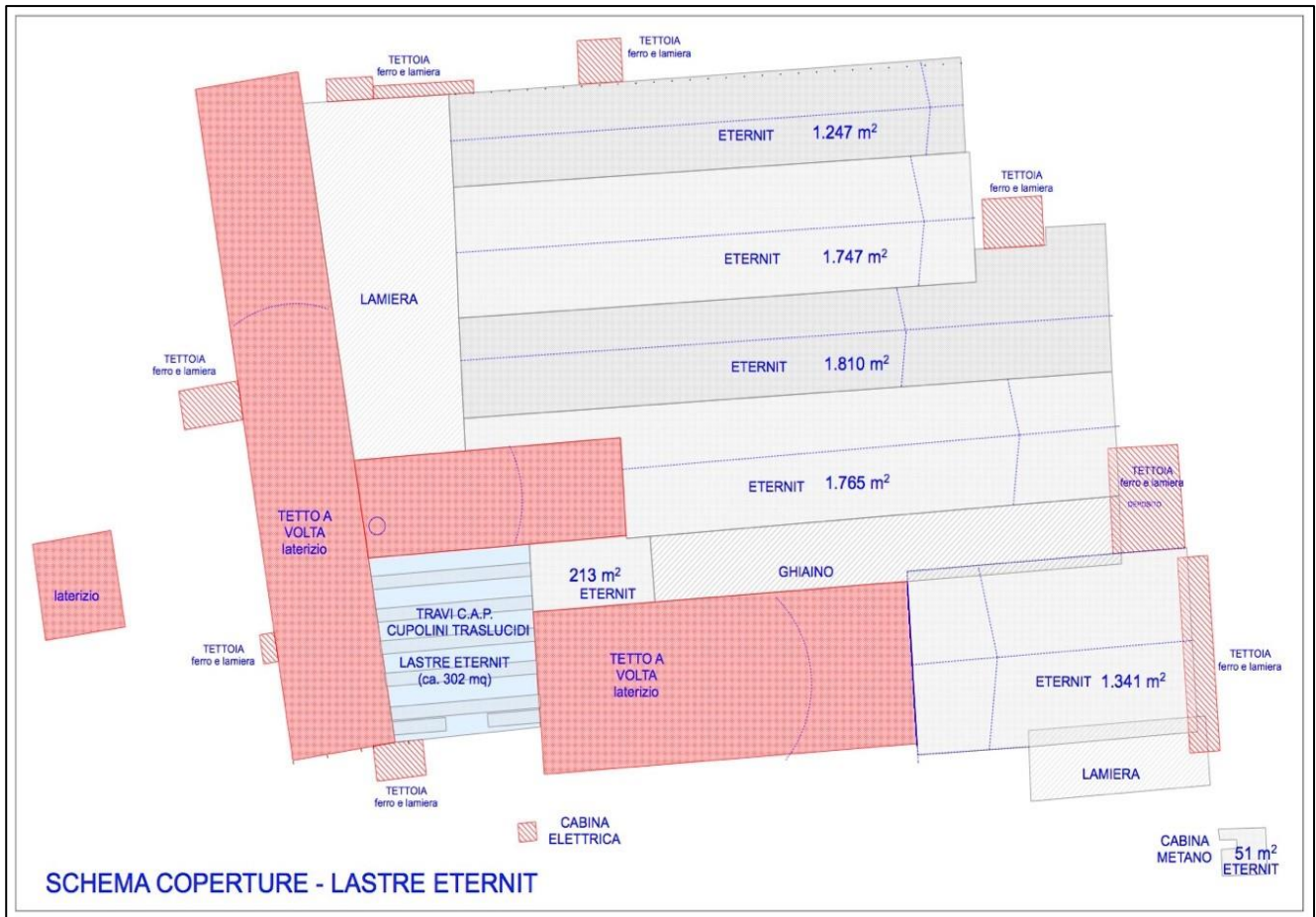
Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE
 Curatore: dott. Giuseppe Bernardelle - Perito: arch. Scilla Zaltron

tettoie esterne non autorizzate da sanare/demolire			0,00	0
totale	15.031			13.490
corpo B				
B1 palazzina uffici:				
deposito piano interrato	80	2,65	0,50	40
uffici/servizi PT	185	2,80	1,00	185
spogliatoio PT	48	2,80	0,80	38
ufficio (lab. prove)	48	2,80	0,80	38
uffici/sala riunioni/wc/ct P1	185	2,80	1,00	185
Terrazzi (con accessi chiusi)	96	/	0,05	5
Show room P2	185	2,98	0,90	167
totale	827			658
B2 Cabina elettrica	8	8,0		a corpo
B3 Cabina metano	35	3,59-5,53		a corpo
totale terreno m.n. 83 sup cat.	67.853			
sup. coperta (comprese cab. elettrica e gas)	15.355			
sup scoperta totale, di cui:	52.498			
corpo C				
C1 sup scoperta (piazzale di manovra e parcheggi, deposito materiali, vasche, etc.)	21.037		1,00	21.037
corpo D				
D1 sup scoperta ad area incolta e cumuli	31.461		1,00	31.461

Necessità di interventi manutentivi urgenti:

Si ritiene molto probabile un intervento di ristrutturazione generale dell'intero complesso. Non appaiono comunque necessarie opere di manutenzione straordinarie urgenti, anche se le porzioni produttive sono molto usurate, considerata l'attività insediata.

Sono presenti coperture in lastre di eternit da bonificare (stimate in circa 8.880 mq, come da schema sotto riportato), con il costo preventivato valutato nella stima.



Certificazione energetica:

APE da predisporre per la palazzina uffici; parte produttiva priva di impianto di riscaldamento e con destinazione a fornace.

La spesa preventivabile è di € **500,00+IVA**.

L'esperto rimane a disposizione per l'eventuale redazione.

STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali:

In ditta --- **Omissis** --- con sede in Malo (VI) cf --- Omissis --- **propr. per 1/1**

Comune di Malo Catasto Fabbricati Fg. 27

- **m.n. 83**, Via --- Omissis ---, p. T-1-2, cat D/1, cl. /, cons. /, sup. cat. /, R€ 77.396,00

I beni insistono sul terreno in Comune di Malo CT Fg. 27 m.n. 83, ente urbano di ha 6.78.53.

Variazioni storiche: *catasto*

terreni

- all'Impianto meccanografico del 30/6/1974 il m.n. 83 era ente urbano di ha 2.09.36, il m.n. 87 era ente urbano di are 2.70, il m.n. 82 era terreno di are 37.67, il m.n. 84 era terreno di ha 1.14.25;

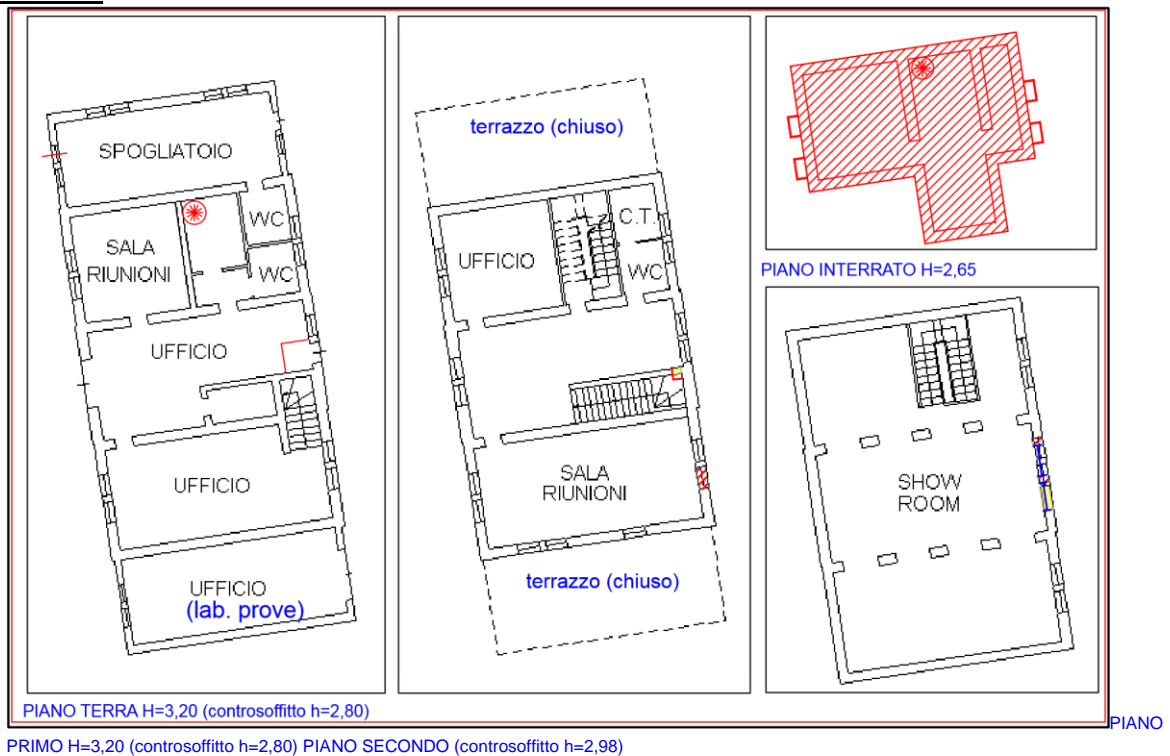
- all'atto di conferimento 1979 il terreno m.n. 132 era di are 25.80, il m.n. 191 era di are 8.90, il m.n. 211 era di are 6.80, il m.n. 132 era di are 25.80, il m.n. 29 era di ha 1.67.34;

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE

Curatore: dott. Giuseppe Bernardelle - Perito: arch. Scilla Zaltron

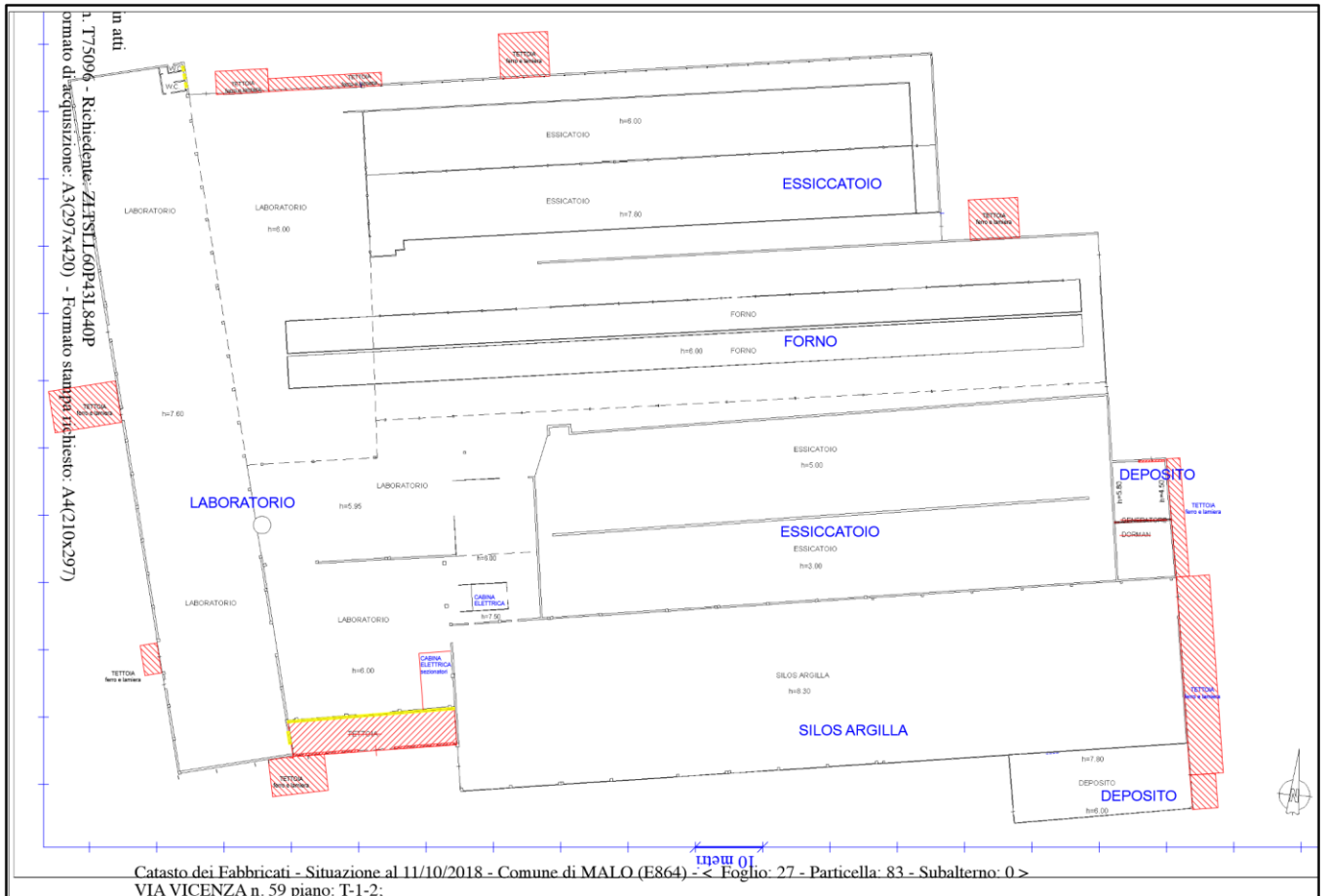
- all'atto di acquisto 1990 il terreno m.n. 95 era di are 87.50, il m.n. 99/a (poi m.n. 334) era di are 46.96;
- con frazionamento tipo n. 231/1996 del 22/01/1996 il m.n. 29 originava i m.nn. 338 di are 42.55, 339 di ha 1.20.01 e 340 di are 4.78; il m.n. 95 di are 87.50 originava i m.n. 343 di are 47.66 e il m.n. 344 di are 42.15 (sr); il m.n. 334 di are 46.96 originava i m.n. 346 di are 24.43, m.n. 347 di are 15.48 e il m.n. 348 di are 7.05;
- all'atto di permuta 1996 il terreno m.n. 345 era di are 2.16, il m.n. 337 era di are 62.60 e il m.n. 342 era di are 39.08;
- con Tipo mappale del 12/9/2005 prot. n. VI0188777 (n. 188777.1/2005) i m. nn. 87, 82, 84, 132, 191, 211, 337, 339, 342, 344, 345, 348 sono stati soppressi e uniti al m.n. 83 di ha 2.09.36 per originare il **m.n. 83 ente urbano di ha 6.78.53**; *catasto fabbricati*
- con prot. VI0222458 del 20/10/2005 per fusione ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni i m.nn. 83 e 87/1 sono stati variati nell'unico m.n. 83 attuale.

Conformità catastale - Diffomità riscontrate: dal confronto dello stato dei luoghi con l'ultima planimetria catastale (del 2005) si sono riscontrate le seguenti **diffomità**: palazzina uffici e show-room



palazzina uffici - sovrapposizione stato attuale con planimetria catastale Allegato 2

- il piano interrato non è indicato; - al piano terra una finestra nello spogliatoio è una porta, manca la scala a chiocciola che conduce al piano interrato (non rappresentato) e non



compare la bussola interna di ingresso degli uffici lato est; - al piano primo una finestra della sala riunioni è murata; - al piano secondo, modifica posizione delle finestre lato est; cabine elettrica e gas: nessuna difformità sostanziale; fabbricato produttivo: parte produttiva sovrapposizione stato attuale con planimetria catastale – elaborato grafico in Alleg. 1 - sul lato sud in allineamento con la facciata è indicata una tettoia che di fatto è una porzione chiusa del

laboratorio compresa nel capannone; - sul lato est, il vano dove era posizionato il generatore

Dorman è rappresentato chiuso, mentre è una tettoia con il lato est aperto; - nei servizi igienici

posti a nord del laboratorio ci sono n. 3 finestre.

Variazioni interne: - nel laboratorio è presente una cabina elettrica interna non indicata; nota: all'interno ci sono zone soppalcate con camminamenti e strutture/grigliati in metallo e cemento, servite da scalette in ferro, per il controllo dei macchinari e/o a chiusura superiore degli essiccatoi/forni.

Mancano tutte le tettoie esterne non autorizzate, presenti attorno al complesso.

Spese tecniche e oneri AE presunti per la regolarizzazione catastale
(a carico dell'acquirente)

€ 3.000 +IVA

Confini: in senso NESO secondo la mappa C.T. Fg. 27 il terreno m.n. 83 confina con: m.nn. 229, 336, 341, 343, 346, 151, 290, 58, 275, strada statale del Pasubio.

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Titoli urbanistici:

Il Piano di Assetto del Territorio **PAT** del Comune di Malo, approvato con D.G.R.V. n. 2549 del 2/11/10, successivamente adeguato alle disposizioni della L.R. 14/2017 per il contenimento del consumo di suolo con variante specifica approvata dal C.C. con D. n. 15 del 12/5/2020, indica per l'area:

Tav. n. 1 – Vincoli: Vincolo sismico (O.P.C.M. 3274/03) - art. 12 NTA; in parte interessato dalla Viabilità e Rispetto stradale (D.L. 285/92) - art. 19 NTA; l'immobile ricade in parte all'interno del Limite Centri Abitati (D.L. 285/92 – Circ. min LL.PP. 6709/97)

Tav. n. 2 – Invarianti: nessuna indicazione particolare

Tav. n. 3 – Fragilità: ai fini della compatibilità geologica una porzione ad ovest ricade in aree idonee, la porzione ad est ricade in aree idonee a condizione, interessate dall'attività di estrazione di argille tipologia C - art. 29 NTA;

Tav. n. 4 – Trasformabilità: Ambito Territoriale Omogeneo A.T.O. n. 2 - Ambito urbanizzato della frazione di S. Tomio - art. 66 NTA; Aree di urbanizzazione consolidata - aree produttive - art. 33 NTA; Ambito produttivo soggetto ad eventuale riduzione in fase di PI - art. 40 NTA;

Tav. n. 5 – Carta delle Strategie: aree produttive disciplinate da PTCP n. 24.

Nella Variante n. 1 al PAT - Adeguamento alla LR 14/2017, l'intero lotto ricada in Ambiti di urbanizzazione consolidata.

Nel PTCP vigente – DGRV n. 708 del 2/5/2012, Allegato S al Rapporto Ambientale, l'area ricade in Classe 3 - Aree Produttive comprese tra 500.000 mq e 750.000,00 mq:

Provincia di Vicenza Settore Urbanistico														
	dimensione	Attraversamento centri abitati	Contatto con centri abitati (perimetro)	Contatto con residenza per più di 20 cas perimetro	Distanza minima da centri abitati	fognatura	depurazione	Distanza Rete Natura 2000	Sup. contenuta entro rete Natura 2000	Area contenute entro vincoli paesaggistici	Fascia di ricarica acquiferi	Superficie soggetta a rischio idraulico	Livello di pericolosità	
20	MONTEBELLO VICENTINO	796.105,80	0	0	385	si	si	1750	0	0	si	100	1	264
21	TEZZE SUL BRENTA	783.110,60	2926	270	0	si	si	1980	0	0	si	0		92
22	MALO	725.985,70	3250	1800	0	si	no	3500	0	0	si	70		-2
23	GAMBELLARA	711.938,10	0	0	1200			4700	0	0	si	100	1	270
24	MALO	701.507,20	0	905	0	no	no	4400	0	0	no	100		198

Il **PI** - Secondo Piano degli Interventi del Comune di Malo, approvato con Del. C.C. n. 14 del 3/4/18 e variante parziale NTO approvata con Del. C.C. n. 44 del 25/9/2018, nella Tavola zonizzazione classifica il terreno m.n. 83 in zona D5.2 – **zona speciale riservata ad Attività di Fornace** - art. 33 NTO, con **prescrizione particolare d'intervento** art. 74 NTO punto n. 6: deve essere conservata la ciminiera esistente;

ART. 33. Z.T.O. DI TIPO "D5": SPECIALE RISERVATA AD ATTIVITÀ DI FORNACE

1. Comprende porzioni di territorio ove viene esercitata l'attività di fornace. Fatte salve le destinazioni d'uso esistenti, la zona è destinata solo ed esclusivamente alle attività di fornace in essere. In caso di ampliamento o di nuova costruzione sono ammesse unicamente le attività di fornaci e le funzioni accessorie relative.

2. sono consentiti unicamente i seguenti interventi:

- ristrutturazione dei volumi esistenti (nell'ambito della ristrutturazione è consentita la demolizione/ricostruzione);
- ampliamento degli edifici esistenti fino al massimo del 20% dell'esistente;
- inserimento di impianti tecnologici e silos di stoccaggio delle argille relativi alle attività insediate;
- copertura con strutture aperte su ogni lato e con altezza non superiore a 12 m dei cumuli di argilla adottando opportuni accorgimenti atti a ridurre l'inquinamento visivo ed eventuali ulteriori impatti sull'ambiente circostante (realizzazione di barriere verdi, disposizione degli edifici in modo da occultare i depositi, ecc.) fino ad un rapporto di copertura massimo del 20% compreso l'esistente.

3. DEPOSITI DI MATERIALE:

Considerato che i depositi di materiale possono raggiungere altezze considerevoli con conseguente significativo impatto visivo, in sede di redazione del previsto strumento urbanistico attuativo dovranno essere individuati opportuni accorgimenti atti a ridurre l'inquinamento visivo ed eventuali ulteriori impatti sull'ambiente circostante (realizzazione di barriere verdi, disposizione degli edifici in modo da occultare i depositi ecc.).

L'immobile ricade in **Fascia di rispetto generata da Allevamenti zootecnici intensivi ed assimilabili** da verificare ai sensi dell'Atto di indirizzo di cui all'art. 50, comma 1, lett. d) della L.R. 11/2004 approvato con D.G.R.V. 856/2012 (Allegato A) e s.m.i., art. 12 - 2.14 NTO. La parte ad est ricade in **Aree idonee a condizione, interessate dall'attività di estrazione di argille**, art. 62, punto 3) NTO.

PROSPETTO DEGLI INDICI DI ZONA

Z.T.O.	Volume massimo realizzabile	Deposito dei cumuli di argilla (*)	
		Rapporto Copertura	Altezza massima
	mc/mq	%	m.
D5	+ 20% del volume esistente	20 compreso l'esistente	12,00
(*) Strutture coperte ed aperte su ogni lato dei cumuli di argilla, da realizzare adottando opportuni accorgimenti atti a ridurre l'inquinamento visivo ed eventuali impatti sull'ambiente circostante (realizzazione di barriere verdi, disposizione degli edifici in modo da occultare i depositi, ecc.)			

Strumenti di Pianificazione Sovracomunale: la Giunta Regionale del Veneto con Del. n. 708 del 2/5/2012 ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) e con Del. n. 427 del 10/4/2013 ha adottato una variante parziale al Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C. 2009) con attribuzione della valenza paesaggistica. Tali strumenti di pianificazione territoriale possono prevedere delle ulteriori prescrizioni o vincoli non presenti negli strumenti urbanistici comunali.

Si rimanda comunque al **certificato di destinazione urbanistica - CDU** del terreno m.n. 83 (ente urbano di superficie > 5.000 mq), richiesto dal perito e rilasciato dal Comune di Malo in data 22/11/2018 n 24766 prot., con validità di 1 anno dal rilascio. Si rimane a disposizione per l'acquisizione del nuovo CdU aggiornato per il trasferimento.

Il Comune di Malo ha in itinere un **Terzo PI** – fase di adeguamento, adottato con D.C.C. n. 57 del 21/12/2020 pubblicato il 18/1/2021, che per riguarda solo le aree di espansione prive di Pua decadute per art. 18 co. 7 LR 11/04, l'istituzione del registro comunale elettronico RECRED, l'adeguamento normativo al nuovo RET, e non ha preso in esame le domande di variante dei privati, che saranno valutate in una fase successiva.

Le previsioni urbanistiche sull'area oggetto di valutazione sono al momento invariate rispetto al CdU allegato 4.

NOTA: in data 19/2/2019, previ colloqui con l'Amministrazione Comunale di Malo, è stata presentata dal Curatore al Comune una proposta per valutare la possibilità di modificare il "vincolo" che riserva l'area ad Attività di Fornace ; l'amministrazione non ha dato al momento una risposta formale. (all. 4)

Abitabilità e agibilità:

Pratiche edilizie:

I fabbricati principali erano esistenti alla data dell'atto di compravendita del 1961 (con impianto del primo corpo originario risalente ad inizio '900) e non si sono reperite pratiche edilizie precedenti al 1968; presso il competente UTC del Comune di Malo sono state messe a disposizione le seguenti pratiche edilizie di interesse:

- **Licenza Edilizia n. 125/69**, rilasciata in data 30/8/1968 n. 5572 prot. - prat. 68P05572 rilasciata a --- Omissis ---

per la costruzione di un capannone per il deposito di argilla
non reperite le comunicazioni di inizio e fine lavori e la richiesta di agibilità;

- **Provvedimento Prefettizio n. 19111** del 24/9/1968 per l'installazione di un deposito oli minerali per uso industriale

rinnovo in data 17/4/1990 fino al 24/9/2008 n. 1807/89 prot. (n. 2 serbatoi interrati da mc 50 per olio combustibile e n. 1 serbatoio interrato da mc 9,80 per gasolio autotrazione), con parere favorevole Comune di Malo del 6/11/89 n. 8053/89 prot.;

- **Licenza Edilizia n. 6/136** del 31/3/1970 n. 1888 prot. - prat. 70P01888 rilasciata a --- Omissis ---

per l'ampliamento della fornace ad uso essiccatoi
non reperite le comunicazioni di inizio e fine lavori e la richiesta di agibilità;

- **Licenza Edilizia n. 5/151** del 20/9/1971 n. 4946 prot. - prat. 71P04946 rilasciata a --- Omissis --- per l'ampliamento e la ristrutturazione di un fabbricato industriale uso fornace di

laterizi comunicazione di inizio lavori del 15/10/1971 e fine lavori del 15/12/1971; non reperita la richiesta di agibilità.

- **Licenza Edilizia n. 8/153**, rilasciata in data 16/11/1971, n. 6735 prot. - prat. 71P06735 rilasciata a --- Omissis ---

per l'ampliamento di un fabbricato industriale uso fornace di laterizi
comunicazione di inizio lavori del 3/12/1971 non reperite la comunicazione di fine lavori e la richiesta agibilità;

- **Licenza Edilizia n. 26/175** del 6/8/1973 n. 302 prot. - prat. 73P00302 rilasciata a --- Omissis --- per l'ampliamento di un fabbricato ad uso industriale; prescrizioni: salvo nulla osta VV.FF.
- denuncia G.C. Vicenza CAEM n. 3121 prot. del 25/10/73 e Certificato di collaudo statico del 14/9/1974 a firma ing. Salvatore Di Giovanni

comunicazione di inizio lavori in data 8/11/1973; non reperite la comunicazione di fine lavori e la richiesta di agibilità;

- **Licenza Edilizia n. 40/190** del 2/8/1974 n. 311 prot. – prat. 74P00311 rilasciata a --- Omissis ---

per la costruzione di una cabina elettrica
comunicazione di inizio lavori del 5/8/1974 e fine lavori del 7/8/1974;

- **Licenza Edilizia n. 5/196** del 10/1/1975 n. 484 prot. - prat. 74P00484/V01 rilasciata a --- Omissis --- per l'ampliamento in variante alla L.E. 26/175 di un fabbricato ad uso industriale non reperite le comunicazioni di inizio e fine lavori e la richiesta di agibilità;

- **Licenza Edilizia n. 15/213** del 14/1/1976 n. 519 prot. - prat. 75P00519 rilasciata a --- Omissis --- per la costruzione di una cabina di decompressione e misura gas metano e demolizione di quella esistente; prescrizioni: salvo nulla osta VV.FF. comunicazione di inizio lavori del 21/1/1976 e fine lavori del 25/3/1976;

- **Licenza Edilizia n. 16/223** del 15/6/1976 n. 208 prot. - prat. 76P00208 rilasciata a --- Omissis --- per la sostituzione della copertura di un fabbricato ad uso industriale
- denuncia GC Vicenza CAEM n. 800 prot. del 22/6/1976 e Certificato di collaudo statico del 16/7/1976 a firma ing. Salvatore Di Giovanni non reperite le comunicazioni di inizio e fine lavori;

- **Concessione Edilizia n. 21/260** del 18/10/1977 n. 449 prot. - prat. 77P00449 rilasciata a --
- Omissis --- per l'ampliamento e la ristrutturazione di un fabbricato industriale nulla osta VV.FF. n. 8316 del 17/10/1977; comunicazione di inizio lavori del 4/1/1978 non reperite la comunicazione di fine lavori e la richiesta di agibilità;

- **Concessione Edilizia n. 22/260** del 12/10/1977 n. 329 prot. - pratica 77P00329 rilasciata a --- Omissis --- per il restauro e la ristrutturazione di un edificio esistente ad uso abitazione e uffici condizioni particolari: nulla osta A.N.A.S., rilasciato il 6/10/1977 n. 14586 prot. comunicazione di inizio lavori del 27/12/1977
non reperite la comunicazione di fine lavori e la richiesta di agibilità;

- **Concessione Edilizia n. 12/314** del 13/3/1980 n. 602 prot. - pratica 79P00602 rilasciata a --- Omissis --- con --- Omissis --- per l'ampliamento della fornace
- Convenzione (art. 4 L.R. n. 73/1978) in data 26/2/1980 n. 8492 rep. notaio A. Cirillo, registrata a Schio il 5/3/80 al n. 1377 Vol. 222/I, trascritta a Schio il 13/3/1980 ai nn.

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: dott. Giuseppe Bernardelle - Perito: arch. Scilla Zaltron

1777/1527, con relativa Del. CC n. 20 n. 1244 prot. del 18/2/1980;

- inizio lavori in data 15/4/1980 e fine lavori in data 12/3/1983
- denuncia G.C. Vicenza CAEM n. 489 prot. del 15/4/1980 e Certificato di collaudo statico a firma ing. Salvatore Di Giovanni
- dichiarazione del 15/2/1984 opere non rientranti fra quelle soggette al preventivo esame e collaudo VV.FF.
- nota ULSS n. 6 del 14/3/1984 n. 958 prot.: autorizzazione attivazione industria insalubre di 2^a classe (voce 51)

Licenza di agibilità n. pratica 97/84 in data 14/10/1985 per la destinazione d'uso industriale (fornace laterizi);

- **Concessione Edilizia n. 8/352** del 22/12/1981, n. 628/81 prot. - pratica 81P00628 rilasciata a --- Omissis ---

per la ristrutturazione interna ed ampliamento essiccatoi

- Convenzione (art. 4 L.R. n. 73/1978) in data 9/12/1981 n. 2110 rep. Segretario Comunale di Malo, registrata a Schio il 15/12/81 al n. 5642 vol. 230, trascritta a Schio il 23/12/1981 al nn. 8335/6981; e Del. CC n.133 n. 7955 prot. del 23/11/1981

- inizio lavori in data 6/2/1982 e fine lavori in data 31/1/1984

- denuncia G.C. Vicenza CAEM n. 130 prot. del 6/2/1982 e Certificato di collaudo statico a firma ing. Salvatore Di Giovanni

- **Licenza di agibilità n. prat. 96/84** in data 27/9/1985

per la destinazione d'uso industriale (fornace laterizi): autorizzazione attivazione industria insalubre di 2^a classe (voce 51);

- **Pratica Edilizia n. 8/461**, n. 2170/86 prot. - pratica 86P02170 intestata --- Omissis ---spa per l'ampliamento della fornace con demolizione e ricostruzione: pratica sospesa in data 16/2/1987 n. 2170/86 prot. per documentazione mancante;

- **Concessione Edilizia n. 3/464** del 28/5/1987, n. 338/87 prot. - prat. 87P00338 rilasciata a --- Omissis ---spa per la ristrutturazione del fabbricato ad uso industriale e nuovo forno Nulla osta VV.FF. del 8/5/1987 n. 8316/4658 prot.; nulla osta U.L.S.S. n. 6 del 15/4/1987 n. 1740/182/87 prot.

- denuncia GC Vicenza CAEM n. 549 prot. del 2/6/1987

- comunicazione di inizio lavori del 15/6/1987

non reperite la comunicazione di fine lavori e la richiesta di agibilità;

- **Concessione Edilizia n. 9/481** del 30/12/1987, n. 1005/87 prot. - pratica 87P01005 variante alla CE 3/464 rilasciata a --- Omissis ---spa

per la ristrutturazione ed ampliamento e di un fabbricato ad uso industriale

- Convenzione (art. 4 L.R. n. 1/1982) in data 23/12/1987 n. 76953 rep. notaio dr. U. Ferrigato, trascritta il 9/2/1988 ai nn. 990/817, a favore del Comune di Malo contro --- Omissis ---SpA sede in Villaverla per concessione di ampliamento di fabbricato adibito ad attività di produzione laterizi

- comunicazione di inizio lavori del 10/2/1988; non reperite la comunicazione di fine lavori e la richiesta di agibilità.

- **Concessione Edilizia n. 1/489** del 6/2/1989, n. 498/88 prot. - pratica 88P00498 rilasciata a --- Omissis ---spa per ampliamento di un fabbricato ad uso industriale

- nulla osta U.L.S.S. n. 6 del 11/11/1988 n. 4559/88-682/88-17.20 prot.

- denuncia GC Vicenza CAEM n. 256 prot. del 2/3/1990

comunicazione di inizio lavori del 12/2/1990; non reperite la comunicazione di fine lavori e la richiesta di agibilità.

- **Pratica Edilizia n. 545/90** prot. - pratica 90P00545 intestata a --- Omissis --- per ampliamento di un fabbricato ad uso industriale: pratica sospesa in data 10/7/1990 per documentazione mancante

- **Denuncia di Inizio Attività n. 2004/1656**, presentata in data 12/8/2004 al n. 22649 prot. - pratica 045D01656 intestata a --- Omissis --- per adeguamento scarichi civili e meteorici mediante smaltimento su suolo

- parere favorevole Ufficio ecologia ambiente in data 31/8/2004 n. 17850 prot. - prat. 04SD01656, con reflui assimilabili ai civili smaltiti con n. 2 pozzi assorbenti (dimensionati per n. 10 ab. per pozzo)

- inizio lavori il 20/9/2004 e certificato di collaudo finale 21/10/10 n. E864 prot. Comune di Malo, con fine lavori dichiarata in data 12/12/2004;

- **Permesso di Costruire in sanatoria n. 07/D/081** del 12/12/2007 n. 26038 prot. - prat. 04C25695,

rilasciato a --- Omissis ---spa

per le opere di ampliamento degli essiccatoi della fornace, abusivamente eseguite sull'immobile; superficie coperta dichiarata: stabilimento 15.031 mq, palazzina uffici 282 mq; - CPI del 23/1/2003 pratica n. 8316 / n. 15191 prot. VV.FF., validità 15/9/2007-14/9/2010 – n. 12 estintori portatili da Kg 5

- perizia idoneità statica, con riferimento alle porzioni condonate: ampliamento essiccatoio e copertura del gruppo di generazione e condottamento dell'aria per gli essiccatoi, in data 9/12/2004 a firma arch. Plinio Fanton;

- **Parere di Massima** favorevole del 26/10/2011 n. 22773 prot. - pratica 11P19905 rilasciato a --- Omissis ---spa, con **Presa d'Atto n. 12/P/068** del 11/6/2012 n. 11710 prot. - pratica 12P05526

per l'installazione temporanea di una tettoia ad uso deposito articoli di produzione per il periodo massimo di anni uno;

L'U.T. ha inoltre messo a conoscenza che, presso la Polizia Locale, sono presenti le seguenti pratiche:

- Pratica n. 0417403 prot. 7403/667 del 13/4/2004,

Autorizzazione per l'installazione di due insegne pubblicitarie di esercizio S.I.L.M.A.;

- Pratica n. 13112776 prot. 12776 del 4/7/2013,

Richiesta di rinnovo dell'autorizzazione per l'installazione di due insegne pubblicitarie di esercizio --- OMISSIS ---

Conformità urbanistico-edilizia

Difformità riscontrate: *Planimetrie stato autorizzato vedasi Allegato 3*

Per la palazzina uffici l'ultimo progetto approvato che riguarda P interrato, P1 e P2 risulta la Concessione Edilizia n. 22/260 del 12/10/1977 per "restauro e ristrutturazione di un edificio esistente ad uso uffici e abitazione"; per gli uffici al PT e la parte produttiva l'ultimo progetto approvato risulta il Permesso di Costruire in sanatoria n. 07/D/081 del 12/12/2007.

Con riferimento ai progetti approvati, lo stato attuale presenta differenze sia interne che prospettiche; in particolare si rileva che:

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: dott. Giuseppe Bernardelle - Perito: arch. Scilla Zaltron

- al piano interrato: sagoma diversa (interna al perimetro del fabbricato); sul lato est dove erano previste una porta ed una scala esterna, non realizzate, c'è una finestra; dove era previsto un unico locale ad uso centrale termica ci sono due muri interni che lo suddividono in tre locali; è presente una scala a chiocciola interna di collegamento con il piano terra non indicata; la dimensione della bocca di lupo è diversa;
- al piano terra non sono rappresentate la scala a chiocciola interna e la bussola di ingresso;
- al piano primo non è presente il terrazzino previsto sul lato est e sono stati chiusi o modificati in finestra gli accessi alle terrazze nord e sud. La disposizione interna dei locali è completamente differente, compresa la posizione della scala; vi sono inoltre variazioni prospettiche: sul lato est due portefinestre sono state trasformate in finestre e una finestra è stata murata; sul lato sud tre portefinestre sono state trasformate in finestre e una è stata murata; ad ovest la forometria è invariata; a nord la porta di accesso alla terrazza è chiusa; inoltre la destinazione assentita è residenza e non uffici;
- al piano secondo la suddivisione interna è differente, compresa la posizione della scala; vi sono inoltre variazioni prospettiche: tutte le finestre sono state chiuse, ad esclusione di quelle sul lato est, che risultano come autorizzato.

Per lo stabilimento produttivo, lo stato di fatto presenta differenze rispetto ai progetti approvati; in particolare per quanto rilevabile: nella tettoia ex generatore Dorman differenze nelle pareti perimetrali; è presente una breccia nell'angolo a sud ovest del laboratorio; nel prospetto sud è indicata una tettoia che di fatto è una porzione chiusa del laboratorio, compresa nel capannone. All'interno del laboratorio sono presenti zone soppalcate con camminamenti e strutture/grigliati in metallo e cemento, servite da scalette in ferro, per il controllo dei macchinari e/o a chiusura superiore degli essiccatoi/forni.

Le tettoie che risultano assentite sono quella del generatore Dorman sul lato est e quella temporanea (validità 1 anno) sul lato ovest (non presente al momento del sopralluogo). Tutte le altre tettoie poste attorno al complesso risultano non autorizzate. Per la regolarizzazione è da prevedere la sanatoria (anche per recupero del volume esistente ai fini del calcolo urbanistico) o la demolizione.

Abusi: vedasi punto precedente e Allegati 2-3.

Sanabilità e costi: le difformità della palazzina uffici e della porzione produttiva sono regolarizzabili con pratica di sanatoria edilizia (Permesso di Costruire in sanatoria, artt. 3436 DPR 380/01 smi), differita all'acquirente i sensi dell'art 46 co. 5 DPR 380/01, considerata anche l'ipotesi che il complesso sia oggetto di ristrutturazione urbanistica/edilizia generale con demolizioni e ricostruzioni.

Tenuto conto della complessità e delle variabili, l'U.T. competente si è riservato di quantificare i costi della sanatoria all'effettiva presentazione della pratica; tutti i costi delle regolarizzazioni edilizie segnalate e/o di altre eventuali non rilevate sono compresi nella riduzione del valore per pronto realizzo.

VALORE E VENDIBILITA' Fonti

di informazione:

Agenzia delle Entrate (Catasto di Malo e Conservatoria Schio - SISTER), U.T.C. di Malo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale, quotazioni borsa immobiliare OMI, CCIAA-FIAP, borsino immobiliare, aste legali.

Metodo di valutazione:

L'immobile è di ampia metratura (mq 67.853 complessivi) con edifici e area scoperta, facilmente individuabile e raggiungibile dalle principali arterie di distribuzione; i fabbricati

attuali presentano modalità costruttive ordinarie per le epoche di costruzione e condizioni di manutenzione generale discrete per la porzione uffici e insufficienti la parte produttiva.

Si tratta per la parte produttiva di un **immobile specificamente dedicato all'attività insediata** di fornace, con organizzazione degli spazi, finiture, fosse/corsie ricavate a pavimento e dotazione di impianti fissi dedicati e funzionali al tipo di lavorazione svolta. Per esprimere la valutazione si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco del complesso immobiliare, comparato con i dati inerenti il valore di immobili raffrontabili, corretti in relazione all'area geografica e urbanistica e ai prezzi attuali di mercato, per quanto rilevabile nell'attuale fase economica.

L'andamento del mercato con i conseguenti riflessi sugli investimenti immobiliari, l'offerta anche in zona, e in generale in esubero, di immobili più recenti ed adattabili a diverse esigenze produttive, le dimensioni del complesso, sono tali da comportare un'attribuzione prudenziale dei valori di stima. La zona per già con il progetto della SPV e ancora più dopo l'apertura del nuovo casello della superstrada, che si trova molto vicino all'area oggetto di valutazione, ha visto crescere l'interesse del mercato.

Si sono sviluppate sia la valutazione per valore di trasformazione con generale ristrutturazione dell'area mediante demolizione e ricostruzione dei volumi (ferme le porzioni vincolate dalle NTO) e adeguamento dell'urbanizzazione, che quella di ristrutturazione parziale dei volumi attuali per riorganizzazione produttiva e riconfigurazione del complesso. Non appare più di interesse per il mercato la destinazione a fornace, che tuttavia rimane vincolata nelle norme del PI vigente e potrà eventualmente essere oggetto di un accordo urbanistico con l'Amministrazione del Comune di Malo.

Il valore attribuito considera l'epoca e le tecniche di costruzione, qualità delle strutture, tipologia e altezze interne, destinazione d'uso, accessibilità e fruibilità, materiali, finiture e stato di manutenzione dei beni, dotazione di impianti fissi e la eventuale adattabilità o possibilità di altri usi ammessi dalle norme tecniche vigenti.

La parte produttiva è molto usurata sia per la vetustà che per le lavorazioni svolte; alcune porzioni presentano strutture "leggere" con pareti di tamponamento in lamiera e non predisposte per alloggiamento di carroponti; tutti gli impianti fissi sono datati e obsoleti.

Per la palazzina esterna – che non è vincolata ma potrebbe essere conservata come richiamo alla memoria - si sono valutate le finiture e le dimensioni, con il piano terra ad uffici e i piani primo e secondo autorizzati come abitazione, anche se di fatto ad uso ufficio. Sono compresi nella valutazione gli impianti di base e le sistemazioni esterne a parcheggio, spazi di manovra e deposito materiali, recinzioni e cancelli.

Le tettoie esterne prive di autorizzazione sono indicate nella parte produttiva a valore zero, tenuto conto che sono da demolire e/o sanare.

Per l'area si sono considerati l'accessibilità all'immobile anche per i mezzi pesanti e la distribuzione planimetrica che consente di accedere a tutti i lati esterni del corpo produttivo, la dotazione di scoperto con ampie aree di manovra e parcheggio privato, aree di stoccaggio materiali, oltre alla porzione est di incolto con cumuli di terra.

Si è tenuto conto da un lato che la normativa urbanistica attuale classifica l'area come produttiva, ma la riserva alla destinazione "attività di fornace", e che per un eventuale insediamento di altre attività produttive occorrono una verifica Suap e/o una variazione delle NTO, oltre che prevedibili opere di ristrutturazione del complesso.

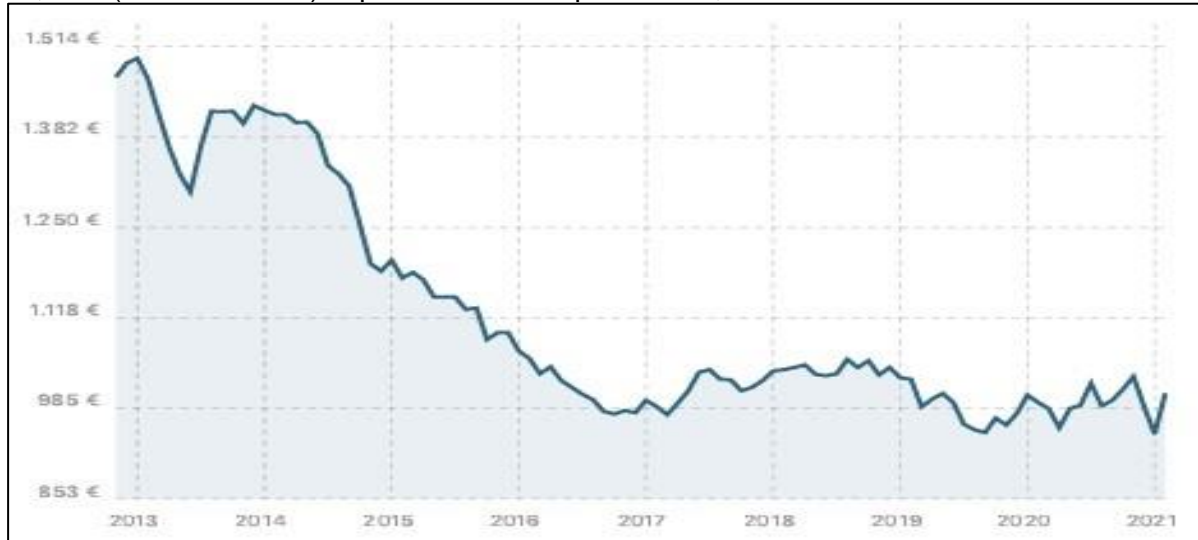
Si è anche considerato che l'estensione dell'area, l'ubicazione all'interno dell'area produttiva classe 3 PTCP, la collocazione lungo la SP 46 attuale e vicina al raccordo della tangenziale Variante SP46, in prossimità dello svincolo e del nuovo casello della SPV Pedemontana Veneta, possono prefigurare anche una possibile futura riqualificazione e riconversione della zona, con modifica delle previsioni urbanistiche.

Per la valutazione dei beni si sono analizzate le caratteristiche quantitative e qualitative dei beni da stimare; per il metodo di stima immobiliare MCA Market Comparison Approach, cioè il confronto su base multiparametrica con immobili raffrontabili ubicati nella medesima zona

geografica e con caratteristiche simili, si sono ricercati immobili comparabili recentemente compravenduti, ma non è stato reperito un numero sufficiente di compravendite utili.

Si è quindi proceduto prendendo in considerazione i seguenti dati:

- *Immobiliare.it*: il prezzo medio richiesto per gli immobili (residenziali) in vendita in Malo, Comune di 15.000 ab. circa a nord di Vicenza, è aumentato rispetto all'anno precedente del +1,31% (febbraio 20-21) rispetto alla media provinciale;



- *Osservatorio Mercato Immobiliare OMI dell'Agencia Entrate*: per il Comune di Malo, periodo 1° sem. 2020 (ultimo disponibile), per immobili "in stato normale" in zona periferica D1 di espansione valori compresi tra 350 e 480 €/mq di superficie lorda per "capannoni industriali" e tra 500 e 650 €/mq per "laboratori":

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1






Provincia: VICENZA
 Comune: MALO
 Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA DI ESPANSIONE, FRAZIONE DI CASE DI MALO, AREA ARTIGIANALE
 Codice di zona: D1
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	350	480	L			
Laboratori	NORMALE	500	650	L			

nello stesso periodo per gli uffici in stato ottimo i valori sono compresi tra 1200 e 1450 €/mq di superficie lorda:

Provincia: VICENZA							
Comune: MALO							
Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA DI ESPANSIONE, FRAZIONE DI CASE DI MALO, AREA ARTIGIANALE							
Codice di zona: D1							
Microzona catastale n.: 0							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Terziaria							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	OTTIMO	1200	1450	L			

- *Borsino Immobiliare*: per il Comune di Malo in zona periferia periodo febbraio 2021 indica per “fabbricati in buono stato” valori compresi tra € 245 e 401 €/mq di superficie lorda per “capannoni produttivi” e per “capannoni tipici”, tra € 443 e 550 €/mq per “laboratori”, tra € 223 e 410 €/mq per “magazzini”, tra € 936 e 1328 €/mq per “uffici”:

	Magazzini	Valore minimo Euro 223,90	Valore medio Euro 317,19	Valore massimo Euro 410,48
	Laboratori	Valore minimo Euro 335,84	Valore medio Euro 443,13	Valore massimo Euro 550,41
	Capannoni tipici	Valore minimo Euro 242,55	Valore medio Euro 321,85	Valore massimo Euro 401,15
<small>* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.</small>				
	Capannoni produttivi	Valore minimo Euro 242,55	Valore medio Euro 321,85	Valore massimo Euro 401,15
	Uffici Quotazioni di uffici e studi privati.	Valore minimo Euro 936,59	Valore medio Euro 1.132,50	Valore massimo Euro 1.328,42

- *Borsa Immobiliare CCIAA-FIAIP*: non rileva quotazioni per gli immobili produttivi.


- *ricerca prezzi Tribunali del Veneto*: per immobili raffrontabili in zona, Fall. 163/16 prezzo a base d’asta 350 €/mq; immobili magazzino o laboratorio Es. 619/2018 prezzo mercato 280 €/mq; Fall 242/15 € 440/mq, 400 €/mq, 300 €/mq.

- *ricerca di mercato principali agenzie immobiliari on line*: prezzo richiesto per immobili produttivi ubicati in zona variabile tra 380-400 €/mq comm.; è da considerare una variazione media sul prezzo richiesta/vendita del -5% circa.

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: dott. Giuseppe Bernardelle - Perito: arch. Scilla Zaltron

€ 3.500.000	€ 9.465/mese <small>rata mutuo</small>	1 locali	9.000 m ² <small>superficie</small>	3+ bagni
Capannone in Vendita a Malo				
<small>Capannone industriale indipendente di prossima disponibilità così suddiviso: parte produttiva di mq.8000 e palazzina uffici di mq.1000. Lotto di mq.20.000. Sono presenti carroporti di varie portate e sei portoni industriali carico/scarico. Impianto elettrico e illuminazione di base presenti. Uffici già suddivisi sia con moduli a vetro che in cartongesso. Cabina elettrica di proprietà.</small>				
Capannone in vendita strada statale , Monte di Malo				
€ 4.000.000		10000 mq 2 locali		
<small>Malo Vicenza vendesi fronte strada statale,su lotto di mq. 20.000 capannone di mq. 10.000 da ristrutturare con carroponete,destinazione d'uso art/industriale commerciale,possibilita' di possesso immediato e pagamento in 5 anni.</small>				

- *Comune di Malo*: valori aree edificabili ai fini IMU (rif 2020)



COMUNE di MALO Provincia di Vicenza

VALORI VENALI MEDI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI, STABILITI PER LE ZONE OMOGENEE PER L'ANNO 2020, AI FINI DELL'ART. 13 DEL REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	DESCRIZIONE	INDICE	VALORE ANNO 2020 (Euro/Mq.)
D1	Artigianale, industriale, commerciale, direzionale di completamento art. 28	R.C.60%	115,00
D2.1	Commerciale/direzionale art. 29	urb.	115,00
D2.1	Commerciale/direzionale art. 29	non urb.	85,00
D2.2	Commerciale/direzionale art. 30	urb.	115,00
D2.2	Commerciale/direzionale art. 30	non urb.	85,00
D3	Turistica ricettiva e ricreativa art.31		80,00
D4	Agroindustriale art. 32	I.F.0,5	55,00
D5	Speciale riservata ad attività di fornace art. 33	urbanizzata	55,00
D5	Speciale riservata ad attività di fornace art. 33	non urbanizzata	40,00
	Insedimenti localizzati in difformità dalle destinazioni di piano		55,00

I prezzi sono stati corretti tenendo conto anche della zona, della tipologia e vetustà degli immobili, dello stato di manutenzione e dotazione di impianti, delle dimensioni del complesso, della disponibilità di area scoperta e di parcheggio, delle potenzialità di trasformazione dell'area.

La stima è eseguita sugli immobili per come valutabile a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali difetti o vizi occulti. Al sopralluogo non sono stati rilevati né sono stati indicati materiali che richiedano interventi di bonifica, ad eccezione delle lastre in **eternit** presenti sulla copertura, la cui messa a norma è differita all'acquirente, con costo presunto indicato in relazione e detratto dal valore di stima, considerato che già nel 2010 era stata indicata la necessità di bonifica entro tre anni, come da analisi e preventivi richiesti da --- Omissis --- a ditte specializzate.

Le unità risultano liberamente commerciabili secondo le norme del DPR 380/01 e s.m.i. con regolarizzazione a carico dell'acquirente art. 46 co 5 (costi di sanatoria compresi nella riduzione applicata al valore di mercato); sono inoltre da predisporre APE per la palazzina uffici e da eseguire la regolarizzazione catastale, il cui costo presunto è indicato in relazione;

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: dott. Giuseppe Bernardelle - Perito: arch. Scilla Zaltron

in data 22/11/2018 per il terreno m.n. 83 è stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 4).

Richiamato tutto quanto sopra riportato, si è definito il più probabile valore di mercato unitario di 220 €/mq commerciali per il capannone principale, di 500 €/mq commerciali per gli uffici, di 50 €/mq per il terreno scoperto urbanizzato e di 40 €/mq per il terreno restante, che portano ad un valore complessivo calcolato come segue:

Comune di Malo Destinazione Proprietà 1/1	Sup.comm. mq	Prezzo €/mq	Valore Complessivo €
CF Fg. 27 m.n. 83 corpo A - Fabbricato produttivo PT	13.490	€ 220,00	€ 2.967.800,00
corpo B			
B1 palazzina uffici	658	€ 500,00	€ 329.000,00
B2 cabina metano ca. 35 mq		a corpo	€ 3.000,00
B3 cabina elettrica ca. 8 mq		a corpo	€ 5.000,00
corpo C			
C1 sup scoperta D5 a deposito materiali, vasche, piazzali manovra e parcheggi (circa)	21.037	€ 50,00	€ 1.051.850,00
corpo D			
D1 sup scoperta D5 - area incolta e cumuli ca.	31.461	€ 40,00	€ 1.258.440,00
nota: <u>compresi</u> terreno di sedime dei fabbricati, impianti fissi di base, sistemazioni esterne, vasche interrato, rampe, recinzioni, cancelli, pozzo, pese, le tettoie esterne non autorizzate da sanare/demolire, etc., <u>escluso</u> quanto valutato nei beni mobili.			
VALORE TOTALE fabbricati e terreno			€ 5.615.090,00
VALORE TOTALE fabbricati e terreno arr.			€ 5.615.000,00

Valore immobiliare: il primo valore attribuito al lotto 1 è di € 5.615.000,00.

<u>Adeguamenti e correzioni della stima:</u> Due diligence	
- oneri di regolarizzazione urbanistica: compresi nella riduzione	/
- oneri di regolarizzazione catastale:	€ 3.000,00
- spese redazione APE palazzina uffici: a carico procedura, costo € 500,00	/
- stato di manutenzione e d'uso:	/
- detrazione per bonifica lastre amianto con ricopertura (ca. 8.880 mq)	- € 265.000,00
- stato di possesso: libero	/
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso della proced. esecutiva	/
- spese insolute: sanatoria demaniale pozzo scad. 31/7/18	€ 1.216,25
VALORE DI MERCATO al netto di adeguamenti e correzioni arr.	€ 5.346.000,00

Si è poi stimato il valore di trasformazione, considerata l'ipotesi di una completa ristrutturazione urbanistica – o rigenerazione – dell'area tenendo conto della demolizione completa con relativi costi presunti, ad eccezione della palazzina uffici, e dei valori medi attribuibili alle aree, che

tuttavia rispetto ad una generica zto D1 prefigurabile, scontano la incertezza urbanistica della permanenza del vincolo ad attività di fornace.

Comune di Malo Destinazione Proprietà 1/1	Sup.comm. mq	Prezzo €/mq	Valore Complessivo €
CF Fg. 27 m.n. 83 Intero terreno sup cat. totale	67.853	€ 80,00	€ 5.428.240,00
fabbricato uffici - corpo B da ristrutturare	658	€ 500,00	€ 329.000,00
- detrazione per costo demolizione completa fabbricati A e manufatti vari accessori, compresa bonifica rimozione lastre amianto (ca. 8.880 mq)			- € 500.000,00
VALORE TOTALE fabbricati e terreno arr			€ 5.257.000,00

Valore immobiliare: il secondo valore attribuito al lotto 1 è di € 5.257.000,00.

<u>Adeguamenti e correzioni della stima:</u> Due diligence	
- oneri di regolarizzazione urbanistica: compresi nella riduzione	/
- oneri di regolarizzazione catastale:	€ 3.000,00
- spese redazione APE palazzina uffici: a carico procedura, costo € 500,00	/
- stato di manutenzione e d'uso:	/
- stato di possesso: libero	/
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso della proced. esecutiva	/
- spese insolute: sanatoria demaniale pozzo scad. 31/7/18	€ 1.216,25
VALORE DI MERCATO al netto di adeguamenti e correzioni arr.	€ 5.253.000,00
VALORE medio DI MERCATO al netto di adeguamenti e correzioni arr.	€ 5.300.000,00

Valore di pronto realizzo: per la vendita viene indicato un "valore di pronto realizzo" determinato applicando una riduzione che considera la vendita senza garanzia per vizi, le regolarizzazioni edilizie, eventuali costi imprevisti, i tempi medi di vendita e le riduzioni di prezzo degli immobili nel periodo attuale:

- riduzione del valore per pronto realizzo, assenza di garanzia per vizi e regolarizzazione difformità, anche non rilevate:	
da € 0,00 a € 1.000.000,00: riduzione del -15%	-€ 150.000,00
da € 1.000.000,00 a € 2.000.000,00: riduzione del -10%	-€ 100.000,00
oltre € 2.000.000,00: riduzione del - 5%	-€ 150.000,00
PREZZO BASE D'ASTA - VALORE DI PRONTO REALIZZO	€ 4.900.000,00

Il **valore complessivo di mercato dei beni lotto 1**, al netto delle detrazioni sopra indicate, con regolarizzazioni edilizie e catastali e bonifica eternit a carico acquirente, è stimato in **€ 5.300.000,00** (cinquemilionitrecentomila/00).

Il valore di pronto realizzo è indicato in **€ 4.900.000,00** (quattromilioninovecentomila/00).

Confronto con trasferimenti pregressi: non significativo

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: dott. Giuseppe Bernardelle - Perito: arch. Scilla Zaltron

Giudizio di vendibilità: media,

tenuto conto dell'attuale andamento del mercato, della specificità dell'immobile strutturato per l'attività di fornace con assenza di richiesta per immobili con tali caratteristiche, delle dimensioni del complesso immobiliare; anche se la normativa urbanistica attuale ne riserva l'utilizzo, l'area pu essere di interesse, considerati l'estensione e la vicinanza con il casello della SPV Pedemontana, anche per una eventuale futura modifica delle previsioni urbanistiche della zona.

Forme di pubblicità: operatori settore produttivo, annunci vendita legale, agenzie specializzate.

STATO DI POSSESSO

Locazione: nella disponibilità dell'azienda proprietaria

Comodato: /

Assegnazione al coniuge: /

Affitto azienda: /

Sine titolo: /

Opponibilità (art. 2923 c.c.): libero

VINCOLI E ONERI Pertinenze:

corte esclusiva del m.n. 83.

Usufrutto, uso, abitazione: /

Servitù: nell'atto di provenienza del 1961 sono indicate servitù a favore per accedere ad immobili in seguito alienati a terzi.

Convenzioni edilizie:

- Convenzione (art. 4 L.R. n. 73/1978) in data 9/12/1981 n. 2110 rep. Segretario Comunale di Malo, registrata a Schio il 15/12/81 al n. 5642 vol. 230, trascritta a Schio il 23/12/1981 al nn. 8335/6981, a favore del Comune di Malo contro --- Omissis --- per --- Omissis --- SpA per concessione di ampliamento di fabbricato adibito ad attività di produzione industriale, riferito ai beni Comune di Malo – CT – sez. D – Fg. 2 – m.nn. 82-87-83-191-13284-211-29; *durata della validità anni 3 a partire dalla data di inizio lavori.*

- Convenzione (art. 4 L.R. n. 73/1978) in data 26/2/1980 n. 8492 rep. notaio A. Cirillo, registrata a Schio il 5/3/80 al n. 1377 Vol. 222/I, trascritta a Schio il 13/3/1980 ai nn. 1777/1527, con relativa Del. CC n. 20 n. 1244 prot. del 18/2/1980; a favore del Comune di Malo contro --
- Omissis ---SpA per concessione di ampliamento di fabbricato industriale, riferito ai beni Comune di Malo – CT – sez. D – Fg. 2 – m.nn. 82-87-83-191-13284-211-29; *durata della validità anni 3 a partire dalla data della Concessione Edilizia (n. 12/314 del 13/3/80).*

- Convenzione (art. 4 L.R. n. 1/1982) in data 23/12/1987 n. 76953 rep. notaio dr. U. Ferrigato, trascritta il 9/2/1988 ai nn. 990/817, a favore del Comune di Malo contro --- Omissis ---SpA sede in Villaverla per concessione di ampliamento di fabbricato adibito ad attività di produzione laterizi, riferita ai beni Comune di Malo CT sez. D Fg. 2 – m.n. 29-8283-84-87-132-191-211; *durata della validità anni 3 a partire dalla data di inizio lavori (Concessione Edilizia n. 3/464 del 28/5/87+VAR).*

Vincoli storico-artistici: /

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: dott. Giuseppe Bernardelle - Perito: arch. Scilla Zaltron

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: /
Prelazione agraria: trattasi di terreno industriale. **Altri vincoli o oneri: /**

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: l'immobile non fa parte di condominio
Spese medie ordinarie annue di gestione o manutenzione: non indicate
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori alla perizia: nessuna
Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): /

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI Titolo

di acquisto del debitore:

“--- **OMISSIS** ---” con sede in Malo c.f. --- Omissis --- proprietaria dal 18/6/2015 ad oggi con atto in data 18/6/2015 notaio dr. Cornelio Loretto n. 111537 rep., registrato AE di Bassano dG in data 19/6/2015 al n. 5112 serie 1s, trascritto AE di Schio il 15/7/2015 ai nn. 5749/4435, atto di trasformazione di società da “--- **OMISSIS** ---SPA” con sede in Malo c.f. --- Omissis --- a “--- **OMISSIS** ---” con sede in Malo c.f. --- Omissis ---; riferito a: Comune di Malo, C.F. Fg. 27 m.n. 83 e altri beni di perizia (lotto 2, AE Avellino) **Regime patrimoniale:** snc/SpA/srl

Elenco precedenti proprietari nel ventennio:

- Provenienza a “--- **OMISSIS** ---SPA” con sede in Malo CF --- Omissis --- proprietaria dal 29/4/2005 al 17/6/2015
con atto in data 29/4/2005 notaio dr. Cornelio Loretto n. 92283 rep., trascritto AE di Schio il 16/5/2005 ai nn. 5557/3745, atto di trasferimento di sede sociale della ditta “--- **OMISSIS** ---” c.f. --- Omissis --- da Villaverla a Malo riferito a: Comune di Malo C.F. Fg. 27 m.nn. 83, 87 sub 1; C.T. Fg. 27 m.nn. 82 di are 37.67, 84 di ha 1.14.25, 132 di are 25.80, 191 di are 8.90, 211 di are 6.80, 339 di ha 1.20.01, 344 di are 42.15, 348 di are 7.05, 345 di are 2.16, 337 di are 62.60, 342 di are 39.08.
- Provenienza a “--- **OMISSIS** ---SPA” con sede in Villaverla CF --- Omissis --- proprietaria dal 15/4/1996 al 28/4/2005
- con atto del 15/4/1996 notaio dr. Giuseppe Boschetti n. 118565 rep., trascritto AE di Schio il 7/5/1996 ai nn. 3312/2618, atto di permuta a favore e contro la società “--- Omissis ---” con sede in Malo (VI) cf --- Omissis ---, riferito a: acquisto Fg. 27 m.n. 345 di are 02.16 e m.n. 350 di ha 1.13.64; cessione Fg. 27 m.nn. 338 di are 42.55, 340 di are 4.78, 347 di are 15.48.
- con atto del 15/4/1996 notaio dr. Giuseppe Boschetti n. 118566 rep., trascritto AE di Schio il 7/5/1996 ai nn. 3313/2619, atto di permuta a favore e contro la società “--- Omissis ---” con sede in San Vito di Leguzzano (VI) cf --- Omissis --- riferito a: acquisto Fg. 27 m.n. 337 di are 62.60 e m.n. 342 di are 39.08; cessione Fg. 27 m.n. 343 di are 47.66, 346 di are 24.43, 350 di ha 1.13.64.
- Provenienza a “--- **OMISSIS** ---SPA” con sede in Villaverla CF --- Omissis --- proprietaria dal 21/2/1990 al 14/4/1996 – 28/4/2005
- con atto del 21/2/1990 notaio dr. Giovanni Carraro n. 121393 rep., registrato a Schio il 13/3/1990 al n. 343 Serie 2V, trascritto a AE Schio il 9/4/1990 ai nn. 2531/2073, atto di compravendita contro --- Omissis ---, nato a Schio --- Omissis ---cf --- **OMISSIS** --- e --- Omissis ---, nato a Schio --- Omissis ---cf --- **OMISSIS** --- riferito a Fg. 27 (ex sez D Fg. 2) m.n. 95 di are 87.50 e m.n. 99/a di are 46.96.

Nota: il m.n. 95 è stato poi frazionato nei m.nn. 343 e 344 e il m.n. 99/a, che prendeva il m.n. 334, è stato poi frazionato nei m.nn. 346, 347 e 348.

- Provenienza a “--- OMISSIS ---SPA” con sede in Villaverla CF --- Omissis --- proprietaria dal 30/1/79 al 20/2/1990 – 28/4/2005 con atto del 30/1/1979 notaio dr. Mario Velo n. 45936 rep., registrato a Vicenza il 14/2/1979 al n. 892 pu., trascritto a AE Schio il 24/2/1979 ai nn. 1109/927, atto costitutivo di Società per Azioni e mandato, con conferimento azienda ed immobili da “--- Omissis ---” con sede in Villaverla; riferito a Sez D Fg. 2 CT m.n. 84 di ha 1.14.25, m.n. 132 di are 25.80; m.n. 29 di ha 1.67.34, m.n. 82 di are 37.67, m.n. 191 di are 8.90, m.n. 211 di are 6.80;

CF m.n. 83 di ha 2.09.36 e 87/1 di are 2.70, Sez

B fg 12 m.n. 144 di ha 2.65.32;

complessivamente per totali 83.814 mq.

- Provenienza a società “--- Omissis ---” con sede in Villaverla proprietaria per 1/1 dal 8-11/4/1961 al 29/1/79 con:

- atto in data 8/4/1961 notaio dr. Carlo Misomalo n. 10.569 rep., registrato a Vicenza il 13/4/1961 al n. 3848 Vol. 262,

- atto in data 11/4/1961 notaio dr. Carlo Misomalo n. 10.583 rep., registrato a Vicenza il 18/4/1961 al n. 3944 Vol. 262 trascritti a Schio il 19/4/1961 ai nn. 1378/1279 atti di compravendita a favore “--- Omissis ---” con sede in Villaverla, contro Impresa --- Omissis --
- – Società per azioni (--- OMISSIS ---) con sede in Vicenza
riferiti a Comune di Malo sez D Fg. 2 m.n. 82 are 45.05 e m.n. 84 ha 1.14.25; sez B Fg. 12 m.n. 33/c (poi m.n. 144) di ha 2.65.32; sez D Fg. 2 m.n. 83 (fornaci da laterizi e locali annessi) di ha 2.11.38; m.n. 87 (casa abitazione) di are 02.70;

Nota: la sez. D Fg. 2 corrisponde oggi al Fg. 27; la sez. B fg. 12 corrisponde oggi al Fg. 19
Nell’atto, al quale si rimanda, sono descritte servitù (non più di interesse) e patti speciali.

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di **finanziamento** a favore di **BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA** sede in Padova, a firma notaio G.P.

Boschetti in data 26/8/2002 al n. 187465 rep., iscritta a Schio il 28/8/2002 ai nn. 9192/1680

Importo ipoteca € 6.000.000,00; Importo capitale € 3.000.000,00

Durata finanziamento 10 anni

Tasso interesse annuo 4,5%, importi variabili; iscritta

contro --- OMISSIS ---SPA sede in Villaverla riferita a

Comune di Malo (VI)

C.F. Fg. 27 m.n. 83-87 sub 1; C.T. Fg. 27 m.nn. 83-87-82-84-132-191-211-337-339-342344-345-348.

- Annotazione del 22/1/2010 ai nn. 890/98 - atto di sospensione rate mutuo fondiario;

- Annotazione del 25/9/2013 ai nn. 8190/1064 - atto di sospensione rate mutuo fondiario; -

Annotazione del 17/7/2014 ai nn. 5693/503 - atto di sospensione rate mutuo fondiario; -

Annotazione del 14/7/2015 ai nn. 5682/558 - proroga scadenza esigibilità del mutuo.

2) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di **mutuo** a favore di **UNICREDIT BANCA D'IMPRESA SPA** sede in Verona, a firma notaio C. Loretto in data 23/4/2007 al n. 97515 rep., iscritta a Schio il 11/5/2007 ai nn. 5923/1237

Importo ipoteca € 5.000.000,00; Importo capitale € 2.500.000,00

Durata mutuo 10 anni

Tasso interesse annuo 4,55%, importi variabili, somma iscritta da aum. aut., contratto unico;

iscritta contro: --- OMISSIS ---SPA sede in Malo riferita a Comune di Malo (VI) C.F. Fg. 27 m.n. 83

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE

Curatore: dott. Giuseppe Bernardelle - Perito: arch. Scilla Zaltron

- Annotazione del 26/10/2009 ai nn. 10800/1379 atto di modificativo di mutuo; -
- Annotazione del 2/8/2013 ai nn. 6948/930 proroga scadenza esigibilità del mutuo; -
- Annotazione del 15/10/2014 ai nn. 7904/714 proroga scadenza esigibilità del mutuo.

Nell'elenco formalità AE Schio risultano non rinnovate e non cancellate le seguenti iscrizioni:

- Iscrizione 18/04/1991 ai nn. 2964/336 ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento;
- Iscrizione 5/1/1996 ai nn. 122/18 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo; - Iscrizione 30/9/1997 ai nn. 6901/1053 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo.

Nell'atto di permuta 15/4/1996 sono richiamate inoltre:

- Iscrizione 2/7/1990 al n. 546 RP ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento; -
- Iscrizione 2/7/1993 al n. 555 RP ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento.

Pignoramenti: nessuno

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

- Iscrizione ipoteca AE Schio il 28/8/2002 ai nn. 9192/1680 (finanziamento)
- Iscrizione ipoteca AE Schio il 11/5/2007 ai nn. 5923/1237 (mutuo fondiario)

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: /

Composizione e valore: /

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio: beni per intero

Separazione quota: /

Divisione totale: / Valore quota: /

OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: /.

Vicenza, dicembre 2018/ febbraio 2021

il perito arch. Scilla

Zaltron



ALLEGATI:

- allegato 1 - estratto di mappa, visure cat., planim. cat, elaborato grafico confronto tra stato attuale e catastale;
- allegato 2 - verifica dati metrici e superfici;
- allegato 3 - estratti PAT/PI, pratiche edilizie, agibilità, estratti planimetrie stato autorizzato;
- allegato 4 - CDU, proposta modifica urbanistica; allegato 5 - elenco sintetico delle formalità, titoli provenienza.

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: dott. Giuseppe Bernardelle - Perito: arch. Scilla Zaltron