
**Complesso immobiliare produttivo
sito a Villaga, Via Dante c.n. 1/3/5 - VI**



PRESENTAZIONE IMMOBILE

Beni in Villaga - Vicenza Via Dante c.nn. 1,3,5

1. INFORMAZIONI GENERALI

La società proprietaria dell'immobile è [REDACTED] in Liquidazione e Concordato Preventivo", [REDACTED], con sede sociale [REDACTED].

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA

Piena proprietà per la quota di 1/1 relativa a:

- **un complesso produttivo:** sito in comune di Villaga, via Dante c.nn. 1,3,5, costituito da un terreno in zona produttiva di superficie pari a 14.294 mq, dove insistono:
 - un capannone tipico ex avicolo, che sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 5.003¹ e altezze medie interne di 3,0-4,0-4,5 m, con antistante area di corte di circa mq 1.916;
 - una cabina elettrica lungo il confine a nord di circa mq 17;
 - una villetta di due piani fuori terra, che sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 322¹ mq e altezze interne di 2,70 m, con al piano terra ufficio, spogliatoio e servizi per il capannone, al piano terra e primo abitazione con garage, portico e giardino.

Le unità immobiliari insistono sul terreno identificato al Catasto Terreni con il m.n. 311 – ente urbano di ha 1.35.61.

Completano la proprietà, di superficie totale pari a mq 14.294, il terreno verso ovest catastalmente individuato dai m.n. 195 di mq 65 e m.n. 197 di mq 12 e il terreno verso est individuato dai m.n. 74 di mq 565 e m.n. 131 di mq 91.

- **un terreno:** inedificato confinante a nord, in zona D1 “produttiva di completamento”, di superficie catastale pari a 12.885 mq, catastalmente individuato dai m.n. 198 di 3.623 mq, m.n. 200 di 3.722 mq, m.n. 202 di 3.263 mq, m.n. 329 di 681 mq e m.n. 346 di 30 mq.

Caratteristiche zona: zona D1 produttiva.

Caratteristiche zone limitrofe: produttiva, agricola.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria (secondaria in paese).

Principali collegamenti pubblici (Km): SP 8 (0,9), SS 247 Riviera Berica (2,7), autostrada A31 casello Longare (13,5).

Identificato in catasto:

In ditta a:

[REDACTED]

Propr. 1/1

Comune di Villaga, Catasto Fabbricati, Fg. 8:

- **M.n. 311/3**, Via Dante n. 2, p. T-1, cat. A/3, cl. 2, consistenza 7,5 vani R€ 364,10;
- **M.n. 311/4**, Via Dante n. 2 p. T, cat. C/6, cl. 2, consistenza 22 mq R€ 18,18;
- **M.n. 311/5**, Via Dante n. 2 p. T, cat. area urbana, cl. /, consistenza mq 1916;
- **M.n. 311/6**, Via Dante n. 2 p. T, cat. D/1, cl. /, consistenza / R€ 26.638,00;
- **M.n. 311/7**, Via Dante n. 2 p. T, cat. D/1, cl. /, consistenza / R€ 60,00.

Le unità insistono sul terreno catastalmente individuato in:

Comune di Villaga, Catasto Terreni, Fg. 8,

- **M.n. 311** - Ente Urbano, superficie catastale ha 1.35.61.

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

In ditta a:

Propr. 1/1

Comune di Villaga, Catasto Terreni, Fg. 8:

- **M.n. 198** seminativo cl. 2, superficie are 36.23, RD€ 30,87 RA€ 16,84;
- **M.n. 200** seminativo cl. 3, superficie are 37.22, RD€ 25,95 RA€ 16,34;
- **M.n. 202** seminativo cl. 2, superficie are 38.29, RD€ 32,63 RA€ 17,80;
- **M.n. 329** seminativo cl. 2, superficie are 16.81, RD€ 14,32 RA€ 7,81;
- **M.n. 346** seminativo cl. 2, superficie are 00.30, RD€ 0,26 RA€ 0,14.

Storia catastale

- Con riferimento all'impianto meccanografico del 31/3/1974 il m.n. 53 era di ha 1.11.65 e il m.n. 106 era di are 70.30;
- con Frazionamento n. 9/76 in atti dal 27/2/1986, il m.n. 106 di are 70.30 ha originato il m.n. 106 di are 45.57 e il m.n. 130 di are 24.73;
- con Frazionamento del 17/9/1990 n. 1678 (protocollo n. 265509) il m.n. 53 di ha 1.11.65 è stato soppresso per originare il m.n. 194 (ex 53/a) di are 1.11.00 e il m.n. 195 (ex 53/b) di are 00.65; il m.n. 130 di are 24.73 è stato soppresso per originare il m.n. 196 (ex 130/a) di are 24.61 e il m.n. 197 (ex 130/b) di are 00.12;
- con Tipo Mappale del 20/12/1979 n.39.1/1979 in atti dal 01/06/2001 (protocollo n. 210395) e scheda n.c.e.u. n. 39 del 20/12/1979, il m.n. 194 di ha 1.11.00 passa all'urbano con il m.n. 194 ente urbano di ha 1.11.00;
- con Tabella di variazione e Tipo mappale del 12/7/2001 n. 8178.1/2001 (protocollo n. 149668) il m.n. 194 ente urbano di ha 1.11.00 è stato soppresso e unito al m.n. 196 di are 24.61 per originare il m.n. 196 di ha 1.35.61, soppresso, a sua volta, per originare il m.n. 311 ente urbano di ha 1.35.61;
- con Frazionamento del 6/7/1989 n. 66285 in atti dal 18/09/2006 (protocollo n. VI0187861) il m.n. 106 di are 45.57 è stato soppresso ed ha originato il m.n. 198 di are 36.23 e il m.n. 199 di are 09.34;
- il m.n. 74 è di are 05.65, dall'impianto meccanografico del 31/3/1974;
- il m.n. 108 era di are 07.90, dall'impianto meccanografico del 31/3/1974; con Frazionamento n. 9/76 in atti dal 27/2/1986 il m.n. 108 di are 07.90 ha originato il m.n. 108 di are 06.99 e il m.n. 131 di are 00.91.
- il m.n. 105 era di are 48.30 dall'impianto meccanografico del 31/3/1974; con Frazionamento del 17/9/1990 n. 1678 è stato soppresso e ha originato il m.n. 200 di are 48.08 e altri mappali; con Frazionamento successivo in atti dal 18/9/2006 (protocollo n. VI0187861) il m.n. 200 di are 48.08 ha originato il m.n. 200 di are 37.22 e il m.n. 331 di are 10.86.
- il m.n. 116 era di are 38.62 dall'impianto meccanografico del 31/3/1974; con Frazionamento del 17/9/1990 n. 1678 è stato soppresso e ha originato il m.n. 202 di are 38.34 e altri mappali; con Frazionamento successivo, in atti dal 18/9/2006, il m.n. 202 di are 38.34 ha originato il m.n. 202 di are 38.29 e il m.n. 330 di are 00.05.
- il m.n. 71 era di are 74.83 dall'impianto meccanografico del 31/3/1974; con Frazionamento del 17/9/1990 n. 1678 è stato soppresso e ha originato il m.n. 204 di are 73.81 e il m.n. 205 di are 01.02; con Frazionamento successivo n. 66285 il m.n. 204 di are di are 73.81 ha originato il m.n. 329 di are 16.81 e altri mappali;
- con Variazione d'ufficio del 6/7/1989 n. 66285 il m.n. 205 di are 01.02 è stato soppresso originando il m.n. 346 di are 00.30 e il m.n. 345 di are 00.72.

Coerenze: in senso NESO, secondo la mappa C.T.,

l'intero terreno confina con: m.nn. 345, 204, 330, 331, 332, 108, 5, 109, 192, 193, Via Dante, m.n. 199, 201, 203.

3. STATO DI POSSESSO

Libero; nella disponibilità della ditta proprietaria.

4. SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA e CATASTALE

- mq/mq di nuova superficie lorda di pavimento, da localizzarsi nell'area pertinenziale privata o dove previsto dal PRG purché funzionalmente collegate.
4. Sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o del custode sino ad un volume massimo di 500 mc per unità produttiva, da realizzare contestualmente l'inserimento dell'attività e inserite nel volume dell'edificio produttivo.
 5. E' ammesso l'intervento diretto. Qualora si riscontrasse la mancanza delle opere di urbanizzazione primaria, le stesse dovranno essere eseguite contestualmente alla realizzazione del fabbricato stesso.

Per ulteriori dettagli si vedano le norme allegate.

Il Piano di Assetto del Territorio (**PAT**) è stato adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 26/11/2012, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 11/2004 (procedura concertata con Provincia di Vicenza).

Gli immobili ricadono:

- nella tav. 1 Vincoli – interamente nell'ambito interessato dal Piano d'area dei Monti Berici e per la porzione est in zona soggetta al vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua - Beni ambientali D.lgs. 42/04 (ex 431/85);
- nella tav. 2 – Invarianti, in zona libera;
- nella tav.3 – fragilità, in zona idonea a condizione quasi interamente esondabile e a ristagno idrico;
- nella tav. 4 – Trasformabilità in aree di urbanizzazione consolidata – attività economiche non integrabili con la residenza.

8. PRATICHE EDILIZIE

Presso il competente UTC sono state visurate le seguenti pratiche edilizie di interesse:

- **Licenza Edilizia n. 27** del 14/4/76,
rilasciata a V. Maule SAS di Maule F.Ili
per costruzione dei tre capannoni e abitazione ad uso industriale;
- **Licenza Edilizia n. 9** del 31/3/77,
rilasciata a Torcitura V. Maule SAS di Maule F.Ili
per ampliamento del complesso industriale.
Licenza di **agibilità** N. 9 del 3/10/79;
- **Concessione Edilizia n. 25** del 5/4/78,
richiesta da Torcitura Vittorio Maule srl
per ampliamento fabbricato industriale (cabina elettrica e centrale termica);
- **Concessione Edilizia n. 42/81** del 7/9/81,
rilasciata a Torcitura Vittorio Maule srl
per ampliamento fabbricato artigianale;
- **Concessione Edilizia n. 49/85** del 10/10/85 – Variante alla C.E. n. 42/81
rilasciata a Torcitura Vittorio Maule sas
per ampliamento fabbricato artigianale;
- **Concessione Edilizia n. 50/85** del 1/3/86 – rinnovo della C.E. n. 49/85
rilasciata a Torcitura Vittorio Maule sas
per ampliamento fabbricato artigianale.
- **Concessione Edilizia in sanatoria n. C00/009S pratica N. 2100** del 24/2/2000
rilasciata a Torcitura Vittorio Maule spa
pratica di accertamento di conformità edilizia di tutte le opere realizzate con interventi successivi in parziale difformità dai provvedimenti abilitativi rilasciati con parere ULSS n. 6 di Vicenza nota prot. n. 18324/00/PREV.UCNI in data 3/4/2001 – fabbricato dotato dei requisiti igienico-sanitari di norma;
Autorizzazione di **agibilità** del fabbricato industriale in data 8/4/02.

9. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA

CORPO A

Complesso produttivo sito in comune di Villaga, Via Dante c.nn. 1,3,5, costituito da un terreno in zona produttiva di superficie pari a 14.294 mq, dove insistono:

- **un capannone** ad uso industriale costruito alla fine degli anni '70, originariamente adibito ad allevamento avicolo e successivamente oggetto di ristrutturazioni per uso artigianale, di superficie coperta pari a circa mq 5.003 e con altezze medie interne di 3,0-4,0-4,5 m.

E' composto da fabbricati rettangolari ad uso laboratorio collegati da locali magazzino e da locali tecnici; presenta struttura in c.a., pareti esterne in pannelli in cap e tamponamenti in muratura, finestre in parte apribili con vetri u-glass e serramenti in ferro verniciato e vetro protetti con sbarre, copertura a falde con travature metalliche e pannelli in fibra di cemento rivestiti all'esterno con lamiera, pareti interne in blocchi di cemento tinteggiate – parzialmente rivestite con piastrelle nel bagno, portoni interni scorrevoli in metallo, uscite di sicurezza in metallo con maniglione antipánico, pavimento in cemento con alcune fosse per gli impianti, portoni esterni ad anta di lamiera - uno protetto con una copertura mobile scorrevole, servizi con lavabo e turca, porte interne in metallo e in legno verniciato. E' dotato di impianto elettrico con blindosbarre, canalette esterne e quadri, impianto idrico e fognario, impianto di illuminazione interna con neon a soffitto ed esterna con lampioni a parete, impianto vapore con tubazioni esterne a parete, impianto di condizionamento parziale con split, impianto antincendio con anello e attacco autopompa, impianto di aerazione nei locali produzione.

All'esterno è presente area antistante il capannone di circa 1.916 mq, sterrata con porzioni in cemento ad uso parcheggio e spazio di manovra e porzioni a verde con alberature, con accesso carraio chiuso da cancello scorrevole motorizzato in ferro zincato. Il terreno è interamente recintato, in parte con un muretto e ringhiera verniciata e in parte con stanti metallici e rete plastificata;

- **una cabina elettrica** di circa 17 mq a nord del terreno;
- **una villetta** di due piani fuori terra, costruito alla fine degli anni '70, di superficie lorda di circa 322 mq e altezze interne di 2,70 m; è composto al piano terra da ufficio, spogliatoio e servizi di circa 87 mq, la porzione per l'opificio; la parte residenziale è composta al piano terra da un portico di 45 mq, un garage di 27 mq, una centrale termica di 6 mq e un vano scale; al piano primo abitazione di circa 157 mq oltre a tre terrazzi di 16 mq totali.

Il fabbricato ha struttura in pilastri in c.a., solai in laterocemento, pareti esterne in laterizio intonacato con rivestimento graffiato, copertura a falde con manto in tegole e lattoneria in lamiera verniciata, pavimenti in piastrelle ceramiche – in mattonelle per il portico, finestre con bancali in marmo e serramenti in metallo verniciato e vetro, in parte con avvolgibili e per l'abitazione con controtelai in alluminio anodizzato e vetro, pareti interne in laterizio intonacato e tinteggiato, parte con rivestimento in piastrelle. E' dotato degli usuali impianti elettrico, idrico, e termosanitario.

All'esterno presenta una corte di circa 460 mq, area di accesso carraio e pedonale pavimentato in quadrotti di ghiaino lavato chiusi da cancelli ad anta in ferro verniciato, area a giardino con alberature e marciapiedi perimetrale l'edificio in cemento. Il terreno è recintato, in parte con un muretto e ringhiera verniciata e in parte con stanti metallici e rete plastificata.

Completano la proprietà il terreno verso ovest catastalmente individuato dai m.nn. 195 e 197 e il terreno verso est individuato dai m.nn. 74 e 131, attualmente a prato.

CORPO B

un terreno ineditato a nord, in zona "produttiva di completamento", di superficie catastale pari a 12.885 mq, attualmente coltivato.

Destinazione	Sup. lorda mq	H m	Coeff.	Sup. Comm. mq
m.n. 311/1				
area di manovra/giardino esclusiva bcnc ai sub 3 e 4	460		0,05	23

portico PT	45	0,25	11,25	
m.n. 311/2				
centrale termica PT b c n c ai sub 3 e 6	6	0,5	3	
m.n. 311/3				
abitazione - vano scale PT	19	1,0	19	
abitazione P1	138	1,0	138	
Terrazzi	16	0,25	4	
m.n. 311/4				
garage PT	27	0,5	13,5	
m.n. 311/6				
opificio PT ufficio spogliatoio e servizi	87	0,9	78,3	
superficie complessiva arr.	322		290	
m.n. 311/5 - area di corte	1.916			
m.n. 311/6				
capannone PT hm=3,0 m	4.165	3,0	0,8	3.332
capannone PT hm=4,0 m	363	4,0	0,95	345
capannone PT hm=4,5 m (compresa C.T.)	475	4,5	1,0	475
superficie lorda complessiva arr.	5.003			4.152
m.n. 311/7 - cabina enel	17			
		sup. cat.		
		mq		
terreno D1 produttivo				
CT m.n. 311 – ente urbano	13.561			
di cui scoperto escluso m.n. 311/1	7.897			
CT m.n. 195 - seminativo	65			
CT m.n. 197- seminativo	12			
CT m.n. 74 - prato	565			
CT m.n. 131 - prato	91			
	totale			733
totale sup coperta	5.204			
tot. sup coperta ammessa - terreno D1 50%	7.147			
totale sup coperta residua ammessa	1.943			
terreno ineditato confinante a nord zto D1 produttivo				
CT m.n. 198 - seminativo cl. 2	3.623			
CT m.n. 200 - seminativo cl. 3	3.722			
CT m.n. 202 - seminativo cl. 2	3.829			
CT m.n. 329 - seminativo cl. 2	1.681			
CT m.n. 346 - seminativo cl. 2	30			
	totale			12.885

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

10.1 Criterio di Stima

Ai fini di una corretta valutazione si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco del complesso immobiliare, comparato con i dati inerenti il valore di immobili raffrontabili, opportunamente corretti in relazione all'area geografica e urbanistica e ai prezzi attuali del mercato locale, per quanto rilevabile nell'attuale fase economica.

Il valore attribuito tiene conto dell'epoca di costruzione, della tipologia e della ridotta altezza utile interna, della differenza quanto a modalità tecniche con gli immobili produttivi attuali, dei materiali e delle finiture, della fruibilità, dello stato di manutenzione e di dotazione di impianti e della eventuale adattabilità o trasformazione per altri usi.

Il complesso produttivo è ben servito dalle principali arterie di distribuzione e

di facile individuazione; presenta caratteristiche costruttive di livello ordinario, e per la manutenzione generale, condizioni insufficienti.

Per il valore dell'area si sono considerati, tenuto conto dei prezzi di mercato della zona, la buona visibilità, la comoda accessibilità all'immobile anche per i mezzi pesanti dalla strada pubblica, gli spazi interni di parcheggio e manovra. Oltre al valore dei fabbricati esistenti si è stimata la potenzialità edificatoria del terreno, sia quello già edificato che per il terreno inedito.

Per la villetta si è tenuto conto, oltre che delle caratteristiche costruttive e tipologiche e della vetustà, anche del fatto che è funzionale all'immobile produttivo e non frazionabile né per posizione né per normativa urbanistica.

Si è proceduto pertanto alla stima sulla base dei correnti metodi di valutazione, considerate le caratteristiche del complesso e le possibilità di riconversione per altri usi ammesse dalla normativa urbanistica, evidenziate nella relazione, rapportati alla qualità media richiesta dal mercato e all'offerta attuale di immobili, in esubero rispetto alla domanda.

L'andamento delle compravendite, l'attuale congiuntura e l'estensione delle superfici sono tali da comportare una attribuzione prudenziale dei valori di stima.

La stima è eseguita sull'immobile per come valutabile a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza eventuali difetti o vizi occulti.

10.2 Valutazioni delle superfici

Immobile	sup. comm. mq	Valore Euro
m.n. 311/1 - area di manovra/giardino		
m.n. 311/2 – centrale termica PT		
m.n. 311/3 - abitazione e terrazzi PT e P1		
m.n. 311/4 - garage PT		
m.n. 311/6 - ufficio spogliatoio e servizi PT		
impianti fissi, sistemazioni esterne, recinzioni, ecc.		compresi nei valori unitari
totale	290	€ 95.700,00
m.n. 311/5 - area di corte	1.916	
m.n. 311/6		
capannone PT H= 3,0 m	3.332	
capannone PT H= 4,0 m (magazzino e locali servizio)	345	
capannone PT H= 4,5 m (compresa C.T.)	475	
impianti fissi, sistemazioni esterne, recinzioni, ecc.		compresi nei valori unitari
totale	4.152	€ 570.900,00
m.n. 311/7 - cabina enel	a corpo	€ 5.500,00
terreno D1 produttivo	sup. cat. mq	
CT m.n. 311 – ente urbano	13.561	€ 223.730,00
di cui scoperto escluso m.n. 311/1	7.897	
CT m.n. 195 - seminativo	65	
CT m.n. 197 - seminativo	12	
CT m.n. 74 - prato	565	
CT m.n. 131 - prato	91	
totale	733	€ 12.095,00
totale sup coperta	5.204	
tot. sup coperta ammessa - terreno D1	7.147	

50%		
totale sup coperta residua ammessa	1.943	€ 32.060,00
		€ 939.985,00
terreno ineditato a nord (PRG: D1 produttivo di completamento)	sup. cat. mq	
CT m.n. 198 - seminativo cl. 2 -	3.623	
CT m.n. 200 - seminativo cl. 3	3.722	
CT m.n. 202 - seminativo cl. 2 -	3.829	
CT m.n. 329 - seminativo cl. 2 -	1.681	
CT m.n. 346 - seminativo cl. 2 (rel. strad.)	30	
	12.885	€ 566.940,00
	totale beni	€ 1.506.925,00
VALORE COMPLESSIVO		
beni di mercato arr.		€ 1.500.000,00

11. TRASCRIZIONI ED IPOTECHE

Essendo l'immobile indicato in proprietà a società sottoposta a procedura di Concordato Preventivo, la cessione avverrà con autorizzazione da parte del Tribunale di Vicenza e quindi a titolo "originario" con libertà da ipoteche.

Vicenza, 28 aprile 2014

Il Liquidatore
Dr. Angelo Stimamiglio