

--- OMISSIS ---

DATA: NOVEMBRE 2020

## ELABORATO PERITALE



**Tecnico Incaricato: Arch Michela Marchi**

*Iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza al n. 1.403*

*Iscritto all'Albo del  
Tribunale di Vicenza al n. 1.463*

*con studio in Vicenza (Vicenza)*

*C.trà G. Chinotto 18, 36100 Vicenza*

*telefono: +39 0444 543838*

*cellulare: +39 335 6100320*

*fax: +39 0444 543838*

*email: [michela.architetto@libero.it](mailto:michela.architetto@libero.it)*



**IMQ**  
UNI 11558

VALUTATORI IMMOBILIARI



**COMMITTENTE: Società --- OMISSIS --- SRL, amministratore unico ing. - -- OMISSIS ---, sede:, 27- BASSANO DEL GRAPPA (VI) - C.F. --- omissis ---**



## CERTIFICATO DI VALUTAZIONE

Valutatore incaricato	MARCHI MICHELA	Redatta il	07/11/2020
Pratica numero	52-20		
Regione	Veneto	Comune	Bassano del Grappa (VI)
Provincia	Vicenza	Indirizzo	via VOIRON,27

## RIEPILOGO VALUTAZIONE

Tipologia	EDIFICIO INDUSTRIALE		
Più probabile valore di mercato	_____	3.160.000,00 €	
Più probabile valore di PRONTO REALIZZO	_____	2.530.000,00 €	

Descrizione sintetica                      UNITA' IMMOBILIARE COSTITUITA DA UN FABBRICATO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

"Giudizio" sulla commerciabilità	Normale	"Giudizio" sulla immediata commerciabilità	Sufficiente
----------------------------------	---------	--	-------------

### NOTE

Legittimità edilizia                      Sussistono difformità

Legittimità catastale                    Sussistono difformità

Note

**SCHEMA SINTETICA  
E INDICE**

**Diritto** (cfr. pag. 11): 1/1 DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' capo a Società --- OMISSIS --- con amministratore unico ing. --- OMISSIS --- e con sede in --- OMISSIS ---BASSANO DEL GRAPPA (VI) -C.F. --- omissis ---

**Bene** (cfr. pag. 27): Unità immobiliare costituita da un fabbricato a destinazione produttiva

**Ubicazione** (cfr. pag. 9): **Via Voiron,27, BASSANO DEL GRAPPA (VI);**

**Stato** (cfr. pag. 45): **buono;** (art.21 l.392-1978)

**Lotti:** Lotto **1** di 1;

**Dati Catastali attuali** (cfr. pag. 2)

**Irregolarità/abusi** (cfr. pag. 20-26): SI;

**CONFORMITA' URBANISTICA/ EDILIZIA** (cfr. pag.20-26):

Dalla verifica sulla regolarità edilizia dell'immobile presso il Comune di BASSANO DEL GRAPPA (VI), **risultano difformità** tra quanto presente negli elaborati di progetto e quanto realizzato in riferimento all'immobile.

**CONFORMITA' CATASTALE** (cfr. pag.20-26):

Dalla verifica sulla regolarità catastale dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza (VI), **risultano NON conformi** rispetto alle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle entrate di Vicenza.

**VALORE DI MERCATO** calcolato (cfr. pag. 74): **3.162.206,14 € arrotondato 3.160.000,00 €;**

**VALORE DI PRONTO REALIZZO** (cfr. pag. 74): **2.529.764,92 € arrotondato 2.530.000,00 €;**

**Vendibilità** (cfr. pag. 74): buona la possibilità di vendita dei beni analizzati, malgrado la rarefazione degli scambi dovuta alle note attuali difficoltà economiche;

**Motivo** ( cfr.74): buone le caratteristiche intrinseche dell'immobile; buona l'ubicazione; buono lo stato di manutenzione e le finiture di pregio sia architettonico che tecnologico; ottima funzionalità nella distribuzione degli spazi interni adibiti ad uffici, magazzini e logistica;

**Pubblicità** (cfr. pag. 74): on-line e riviste di settore;

**Titolo di acquisto** (cfr. pag. 20): **Atto compravendita;**

**Oneri** (cfr. pag. -): **Spese gestionali annue NON VERIFICATE.**

**Vincoli** (cfr. pag.-): SI VEDA CDU.

**Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli** (cfr. pag. -):NON presenti.

## **N.B.**

L'esperto precisa che:

- il CDU allegato ha validità un anno dalla data del rilascio e dovrà essere richiesto nuovamente nel caso scadessero i termini.
- l'Ape non è stata redatta.

## **PERIZIA DI STIMA**

\*\*\*\*

### **PREMESSA**

#### **1. Tecnico incaricato della perizia**

La sottoscritta libera professionista arch. Michela Marchi, iscritta come CTU del Tribunale di Vicenza al n° 1.463 e iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, e Conservatori della Provincia di Vicenza al n° 1.403, con studio in c.trà G. Chinotto, 18 di Vicenza.

#### **2. INCARICO E INFORMAZIONI GENERALI**

L'incarico è stato affidato dalla Società --- OMISSIS --- rappresentata dall'amministratore unico ing. --- OMISSIS --- e con sede in --- OMISSIS ---- BASSANO DEL GRAPPA (VI) -C.F. --- omissis ---.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato di massima allo stato attuale, con ottica prudenziale e finalità di realizzo/liquidazione, dei seguenti immobili:

**Predisposizione della perizia di stima richiesta a fini di studio di un Concordato;**

**In ditta a --- OMISSIS --- per la piena proprietà COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA (VI) --- omissis ---:**

**CORPO A) Catasto Fabbricati – Fg. 13 m.n. 625-D/1- Rendita Catastale euro 32.821,09; VIA VOIRON n. 27 piano: S1-T-1; Notifica COSTITUZIONE del 23/04/1996 protocollo n. VI0182570 in atti dal 02/09/2005 COSTITUZIONE (n. 3628.1/1996);**

**CORPO B) Catasto Terreni: – Fg. 13 m.n. 542- Semin. Arbor.-Cl. 3- 03 are 59 ca- R.D.2,78 - R.a. 1,48; dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 07/07/1989 protocollo n. 546958 in atti dal 04/12/2001 (n. 470.1/1989);**

\*\*\*\*

### 3. DISCLAIMER

#### A. DOCUMENTAZIONE

1. Per procedere con la stima dei beni si sono svolte ricerche presso i seguenti uffici: Agenzia del Territorio di Vicenza - Catasto per estratto di mappa e visure;
2. In merito agli accertamenti relativi alle pratiche edilizie e alla conformità edilizia/urbanistica, i documenti sono stati reperiti dall'esperto. La scrivente ha quindi estratto copie degli elaborati grafici di progetto dei titoli abilitativi presenti In Comune e utilizzati come riferimento per le verifiche metriche e per la determinazione dei dati tecnici e della consistenza edilizia e commerciale dell'immobile preso in esame.
3. Non sono state richieste all'esperto le verifiche ipo-catastali e degli atti pregiudizievoli, ma l'Ispezione ipotecaria verrà redatta dallo studio Giaretta srl;
4. Non sono state richieste all'esperto le verifiche degli atti di provenienza e la continuità nel ventennio.

Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.

#### B. OPERAZIONI PERITALI IN LOCO

5. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale.
6. Non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree, ma si è provveduto a rilevare la sola consistenza fisica degli immobili oggetto d'esecuzione.

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore dei beni oggetto di stima.

### B. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

#### • SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La stima viene redatta secondo i criteri stabiliti dagli IVS (Internationale Valuation Standards), EVS ( European Valuation Standard) e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto. Il rapporto estimativo è' basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili.

Essa riflette altresì le opinioni personali dei periti estimatori e quindi la presente valutazione è una stima, non un fatto. Il presente rapporto di valutazione mira a comunicare al lettore il più probabile valore di mercato dell'immobile suddiviso in lotti omogenei. Inoltre il presente rapporto espone il procedimento estimativo adottato ed indica le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le eventuali condizioni limitanti.

- DATA SOPRALLUOGO, ISPEZIONE, ACCESSI AD UFFICI PUBBLICI -OPERAZIONI PERITALI

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto l'esperto procedeva con le seguenti operazioni peritali: prima di ogni altra attività, effettuava la verificava della documentazione tecnica e degli atti forniti dalla proprietà in data 14/10/2020.

Procedeva, quindi, eseguendo ogni operazione ritenuta necessaria:

- estrazione delle visure all'Agenzia del Territorio di Vicenza e ai Registri Immobiliari;
- un'indagine iniziale condotta tramite gli strumenti attuativi vigenti e presenti sul sito del Comune di Bassano (VI);
- in data 24/10/2020 l'esperto ha inviato regolare richiesta tramite pec per richiedere copia dei documenti agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bassano (VI);
- in data 28/10/2020 l'esperto ha inoltrato nuovamente regolare richiesta tramite pec per ottenere copia dei documenti agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bassano (VI);
- in data 05/11/2020 l'esperto ha effettuato agli accertamenti relativi alle pratiche edilizie e alla conformità edilizia/urbanistica, tramite accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico di Bassano del Grappa (VI);
- in data 26/10/2020 l'esperto ha effettuato il sopralluogo nel Comune di Bassano (VI) presso il bene oggetto di stima procedendo al rilievo fotografico dello stato dei luoghi ( si veda allegato);
- in data 31/10/2020 l'esperto effettuava verifica e studio del mercato immobiliare locale e segmentazione;
- in data 31/10/2020 l'esperto effettuava verifica dei dati attraverso l'analisi del mercato ed i database online;
- in data 07/11/2020 l'esperto effettuava:  
redazione rapporto di valutazione (prima bozza);  
redazione del certificato di valutazione;
- in data 07/11/2020 inviava rapporto di valutazione.

\* \* \*

Ciò premesso, dopo approfondito studio della documentazione oltre a quella recuperata direttamente dalla sottoscritta, dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi, dai rilievi eseguiti, il perito stimatore presenta la propria.

\*\*\*\*\*

La sottoscritta è ora in grado di redigere la seguente relazione di stima.

**4. RELAZIONE DI STIMA**  
ESTERNI IMMOBILE



Società --- OMISSIS --- con amministratore unico ing. --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---  
BASSANO DEL GRAPPA (VI) -C.F. --- omissis ---



Cono visuale 1



Cono visuale 2



Cono visuale 3



Cono visuale 4



Cono visuale 5



Cono visuale 6

Cono visuale 7

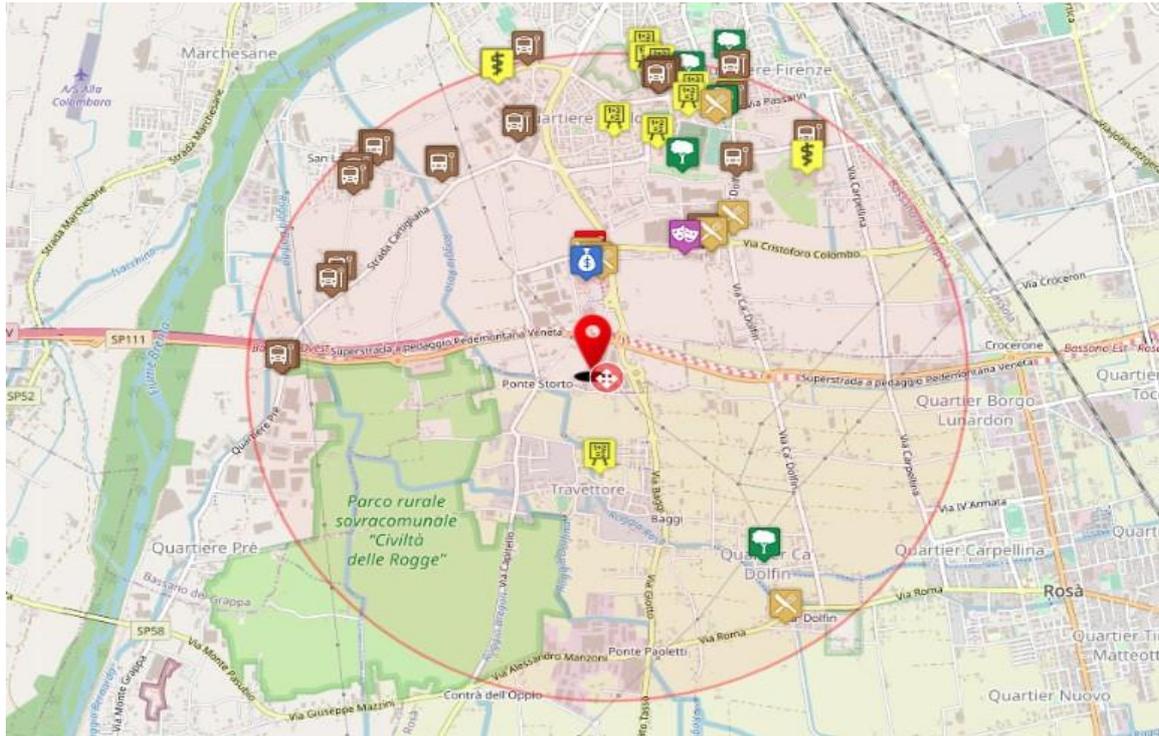
## 5. INDIVIDUAZIONE CARATTERISTICHE DI ZONA

Ortofoto



Anno: 2015 - Ortofoto

## GEOREFERENZIAZIONE-GEOPOI



I punti di interesse sono forniti tramite il servizio Overpass API basato sui dati "© OpenStreetMap contributors" distribuiti con licenza Open Data Commons Open Database License (ODbL) dalla OpenStreetMap Foundation (OSMF).

<input checked="" type="checkbox"/> Scuole	<input checked="" type="checkbox"/> Luoghi di ristoro
<input checked="" type="checkbox"/> Banche	<input checked="" type="checkbox"/> Salute
<input checked="" type="checkbox"/> Svago e cultura	<input checked="" type="checkbox"/> Centri commerciali
<input checked="" type="checkbox"/> Trasporti	<input checked="" type="checkbox"/> All'aperto

Cerca nel raggio di 2000 m

Cerca    Resetta la ricerca

Risultati	
<input checked="" type="checkbox"/> Scuole	8
<input checked="" type="checkbox"/> Luoghi di ristoro	9
<input checked="" type="checkbox"/> Banche	1
<input checked="" type="checkbox"/> Salute	3
<input checked="" type="checkbox"/> Svago e cultura	1
<input checked="" type="checkbox"/> Centri commerciali	1
<input checked="" type="checkbox"/> Trasporti	24
<input checked="" type="checkbox"/> All'aperto	5

A seguito di verifiche dei punti di interesse nel raggio di 2000 metri rispetto al bene in esame esistono servizi primari, quali (scuole, bar, negozi alimentari.....). La zona risulta servita da trasporti.

FABBRICATO INDUSTRIALE

LOTTO 1 DI 1-CAPANNONE INDUSTRIALE CON SCOPERTO ESTERNO

6. DIRITTO:

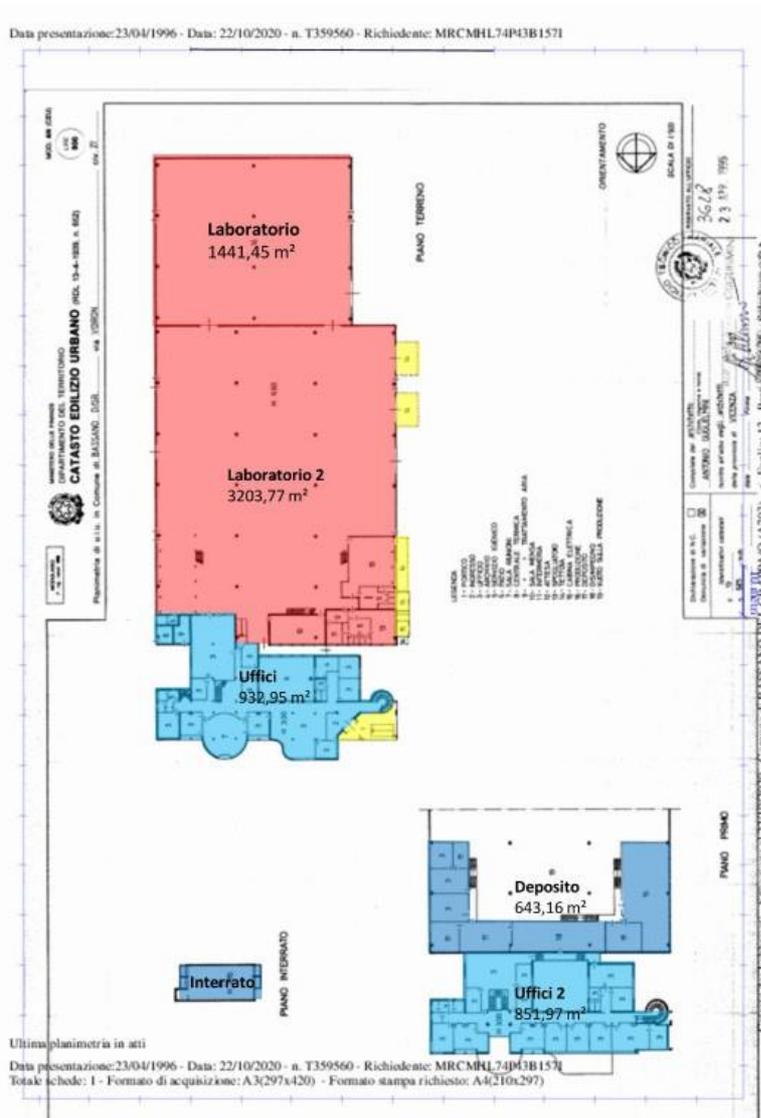
Piena proprietà in luogo della quota di 1/1 del bene, consistente in un capannone – Società --- OMISSIS --- rappresentata dall’ amministratore unico ing. --- OMISSIS ---, con sede in --- OMISSIS --- BASSANO DEL GRAPPA (VI) –C.F. --- omissis ---, proprietario per l’intero;

7. BENE E UBICAZIONE:

Il bene oggetto della stima è composto da un capannone con uffici a destinazione produttiva e magazzino in --- OMISSIS ---BASSANO.

8. IDENTIFICATIVI CATASTALI-CATASTO TERRENI:

Planimetria





## SOVRAPPOSIZIONE LIVELLI: ESTRATTO DI MAPPA E ORTOFOTO

### 9. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENZE CATASTALE

#### ■ Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Territorio
- Da siti web

#### ■ Elenco documentazione visionata

- Visura terreni
- Visura storica per immobile
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Estratto mappa
- Altro

#### ■ Rilievo della consistenza catastale

- Diretto in loco

## 10. Situazione urbanistica REGOLARITA' URBANISTICA-Si rimanda a quanto dichiarato nel CDU



### CITTÀ DI BASSANO DEL GRAPPA

Medaglia d'Oro al Valor Militare

#### AREA 5<sup>a</sup> - URBANISTICA

P.zza Castello degli Ezzelini, 11 - C.A.P. 36061 (VI) - Cod. Fiscale e Part. IVA 00168480242 -  
Tel. 0424/519655 - fax 0424/519670 pec: [protocollo.comune.bassanodelgrappa@pec.veneto.it](mailto:protocollo.comune.bassanodelgrappa@pec.veneto.it)

N° protocollo

Esente Bollo  
ai sensi dell'art.18 del  
D.P.R. n. 115 del 30/05/2002

Bassano del Grappa (VI), li 13/11/2020

CDU n°: 2020/69357

### IL DIRIGENTE

- Vista la richiesta di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica presentata da **Marchi arch. Michela** in data **28/10/2020** al n. **69357** di prot.;
- Visto l'art. 30, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
- Visto il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), ratificato con D.G.R. n. 4141 del 18/12/2007, pubblicato nel B.U.R. n. 7 del 22/01/2008 ed efficace dal 06/02/2008;
- Visto il "Primo Piano degli Interventi - Revisione cartografica e normativa del PRG/PI in adeguamento al PAT ed a successive disposizioni normative ai sensi degli artt. 17-18 L.R. 11/2004 e s.m.i." approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 9 in data 01/03/2012, divenuta esecutiva il 05/04/2012 e le Varianti intervenute successivamente alla sua approvazione;
- Vista la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 21/03/2019, con la quale si è approvata la "Variante di Revisione Parziale al P.I. (n. 3/2018)", conseguente alla decadenza di alcune previsioni del P.I. per gli effetti dell'art. 18, comma 7, della L.R. 11/2004;
- Visto che per alcune aree esterne agli "Ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della L.R. 14/2017" individuati con Deliberazione di Giunta Comunale n. 238 del 22/08/2017, permane comunque la decadenza e la qualificazione di "aree non pianificate" disciplinate dall'art. 33 della stessa L.R. 11/2004;

### CERTIFICA

che gli immobili, rappresentati nelle planimetrie allegate, siti in questo Comune e censiti all'Agenzia del Territorio di Vicenza: N.C.T.- Comune di Bassano del Grappa,

sezione censuaria di **Bassano del Grappa /A**

**Foglio 12 mappale 312-1185-1294-1297-1298-1299-1300-1301-1302-1303-1304-1305-1306-1307-1308-1309-1310-1311-1312-1313-1314-1315-1316-1317-1318-1319-1320-1321-1322-1325-1328-1329-1330-1333-1334-1336-1339-1342-1343-1344-1346-1348-1349-1350-1352-1353-1354-1356-1358-1359-1360-1361-1363-1365,**

**Foglio 13 mappale 542-625**

nel vigente P.I. (Piano degli Interventi) sono così classificati:

- **Fg. 13 mapp. 625** ricade in "**Zona per Funzioni Produttive (Prod n. 97)**", come riportato nell'Abaco del Piano degli Interventi. Vale quanto previsto negli articoli n. 25, 30, 34 delle Norme Tecniche Operative.  
I parametri urbanistici sono i seguenti:
  - \* Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,50 mq/mq
  - \* Sc = superficie coperta = 50% della superficie fondiaria
  - \* Hmax = altezza massima = 10,00 ml
  - \* Su = superficie utile per abitazioni annesse = 150 mq
- **Fg. 13 mapp. 542** ricade in "**Zona agricola di Pianura**". Vale quanto previsto negli art. 36 e 37 delle Norme Tecniche Operative.

Per i mappali oggetto della richiesta certificazione i distacchi dai fabbricati, dai confini di proprietà e di zona, dalle infrastrutture per la viabilità, dai corsi d'acqua, ecc., sono regolamentati agli artt. 15, 16, 17, 18, 19 e 20 delle Norme Tecniche Operative.

Inoltre:

- **Fg. 13 mapp. 542 parte, 625 parte** ricadono in **“Zona Tutelata di interesse paesaggistico - i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua”** ai sensi dell'articolo del 142 del D.Lgs. n. 42/2004, vincolo già ai sensi dell'art. 146 del D.L. n. 490 del 29/10/1999, e già ai sensi della Legge n. 431/85.
- **Fg. 13 mapp. 542, 625 parte** ricadono in **“Aree a rischio di incidente rilevante/Fasce di rispetto”**, vale quanto previsto nell'art. 20 delle Norme Tecniche Operative.
- **Fg. 13 mapp. 625 parte marginale** ricade in **“Fascia di rispetto elettrodotti (220 kV): distanza di prima approssimazione”**, vale quanto previsto nell'art. 20 delle Norme Tecniche Operative.

## PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.) VIGENTE

Il piano degli interventi (P.I.) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Con delibera di Consiglio comunale n. 09 in data 01/03/2012 è stato approvato, ai sensi degli artt. 17 e 18 della L.R. n. 11/2004, il “Primo piano degli Interventi – Revisione cartografica e normativa del PRG/PI in adeguamento al PAT ed a successive disposizioni normative ai sensi degli artt. 17-18 L.R. 11/2004 e s.m.i.”.

Con le delibere di Consiglio comunale n. 50 e n.52 in data 26/07/2012 sono state approvate due Varianti puntuali al P.I. relative all'Accordo pubblico-privato denominato “San Martino – Santa Chiara” e all'individuazione del tracciato per una nuova pista ciclabile in via Passarin.

Con la delibera di Consiglio comunale n.71 in data 25/10/2012 è stata approvata la Variante puntuale al P.I. relativa all'individuazione del tracciato per una nuova pista ciclabile in via Cà Dolfin tratto sud.

Con la delibera di Consiglio comunale n. 80 del 29/11/2012 è stata approvata la Variante puntuale al P.I. relativa all'Accordo pubblico-privato denominato “Area De Gasperi Nord”.

Con le delibere di Consiglio comunale n. 30 e n.36 in data 23/04/2013 sono state approvate due Varianti puntuali al P.I. relative all'Accordo pubblico-privato denominato “Area Parolini” ed “Ex Scuola Bellavitis” in Via Leoncavallo.

Con le delibere di Consiglio comunale n. 60 e n.61 del 04/07/2013, sono state approvate le Varianti puntuali al P.I. relative all'Accordo pubblico-privato denominato “Piazza Garibaldi” e all'Accordo pubblico-privato denominato “Piazza Zaine”.

Con le delibere di Consiglio comunale n. 77 e n.78 del 03/10/2013, sono state approvate le Varianti puntuali al P.I. relative all'Accordo pubblico-privato denominato “via Campo Marzio” e all'Accordo pubblico-privato denominato “Centro storico-via Angarano”.

Con la delibera di Consiglio comunale n. 12 del 27/02/2014 è stata approvata la Variante puntuale al P.I. relativa all'Accordo pubblico-privato denominato “Brolo Bassano srl in via Fontanelle”.

Con la delibera di Consiglio Comunale n. 63 del 31/07/2014 è stata approvata la Variante al P.I. relativa all'Accordo pubblico-privato denominato “Federico II in centro storico”.

Con la delibera di Consiglio Comunale n. 92 del 06/11/2014 è stata approvata la Variante al P.I. denominata “Area Cà Cornaro”.

Con le delibere di Consiglio comunale n.90 del 28/11/2013, n.10 del 27/02/2014 e n.23 del 08/04/2014, sono state approvate le Varianti al P.I. finalizzate all'individuazione di aree residenziali da destinare a prima casa e sistemazioni cartografiche.

Con la delibera di Consiglio comunale n.22 del 26/03/2015 è stata approvata la Variante al P.I. alle Norme tecniche operative con modifica dell'art.25 lettera k) in riferimento alla "Variante per l'individuazione di aree residenziali da destinare a prima casa e sistemazioni cartografiche".

Con la delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 30/04/2015 è stata approvata la Variante al P.I. relativa all'Accordo pubblico-privato denominato “Palazzo Fasoli”.

**Società --- OMISSIS --- con amministratore unico ing. --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ----  
BASSANO DEL GRAPPA (VI) -C.F. --- omissis ---**

Con la delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 09/07/2015 è stata approvata la Variante al P.I. relativa all'Accordo pubblico-privato denominato "Lucasystem spa in viale Diaz".

Con la delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 30/07/2015 è stata approvata la Variante al P.I. per l'adeguamento alla Legge Regionale 28 Dicembre 2012, N.50 "Politiche Per Lo Sviluppo Del Sistema Commerciale Nella Regione Veneto" e modifiche alle "Norme Tecniche Operative" del P.I.

Con la delibera di Consiglio n. 04 del 11/02/2016 è stato approvato il progetto SUAP pratica 77533/2014 in Variante al P.I.

Con la delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 11/02/2016 è stata approvata la "Variante all'art. 21 delle Norme Tecniche Operative del "Piano degli Interventi 2012-2017".

Con Decreto del Commissario Delegato n.43 del 17/03/2016 è stata approvata la Variante al Piano degli Interventi a seguito di espropri finalizzati alla realizzazione della Superstrada Pedemontana Veneta.

Con delibera di Consiglio Comunale n.17 del 31/03/2016 è stata approvata la Variante al Piano degli Interventi denominata "Varianti puntuali al Piano degli Interventi. Adozione varianti, riadozioni varianti con modifiche e revoca di varianti adottate" limitatamente al Fascicolo n.2 e alla schede n.66, 100 e 159 del Fascicolo 1.

Con la delibera di Consiglio Comunale n.46 del 31/05/2016 è stata approvata la Variante al Piano degli Interventi denominata "Deliberazione del Consiglio Comunale n.97 del 10 novembre 2015: approvazione schede di variante "Bando Prima Casa" n. 54 e n.191".

Con la delibera di Consiglio Comunale n.54 del 21/06/2016 è stata approvata la Variante al Piano degli Interventi finalizzata all'individuazione di aree residenziali da destinare a prima casa e sistemazioni cartografiche scheda B65.

Con la delibera di Consiglio Comunale n.68 del 28/07/2016 è stata approvata la Variante al Piano degli Interventi denominata: "Variante al Piano degli Interventi (P.I.), approvazione scheda di variante "Bando Prima Casa" n. 1.

Con le delibere di Consiglio Comunale n.81 e n.82 del 29/09/2016 sono state approvate le Varianti al Piano degli Interventi denominate n.2/2016 e n.3/2016 entrambe denominate "Approvazione varianti puntuali".

Con Decreto n. 195 del 4 novembre 2016, il Commissario Delegato per l'emergenza determinatasi nell'area interessata dalla realizzazione della S.P.V., ha approvato la Variante al P.R.C. Variante al Piano Regolatore Comunale a seguito di espropri finalizzati alla realizzazione della Superstrada Pedemontana Veneta.

Con la delibera di Consiglio Comunale n. 102 del 24/11/2016 è stato approvato lo stralcio delle schede n.18 e n.60 "Bando prima casa".

Con la delibera di Consiglio Comunale n. 103 del 24/11/2016 è stato approvato il progetto SUAP pratica. 00104/2016 in Variante al P.I.

Con la delibera di Consiglio Comunale n. 114 del 29/12/2016 è stata approvata la Variante al Piano degli Interventi denominata "Variante n. 4/2016".

Con la delibera di Consiglio Comunale n. 115 del 29/12/2016 è stata approvata la Variante al Piano degli Interventi di stralcio della scheda di variante Bando Prima Casa n. 190, denominata "Variante n. 6/2016".

Con la delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 08.06.2017 è stata approvata la Variante al Piano degli Interventi denominata "Variante n. 5/2016 - Modifica alle schede n.32 e n.105 relative al "Bando Prima Casa" approvate con D.C.C. n. 10 del 27/02/2014 e con D.C.C. n.23 del 08/04/2014".

Con la delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 29.06.2017 è stata approvata la Variante al Piano degli Interventi denominata "Variante n. 2/2017. Sistemazione cartografica - rettifica perimetro zona "R 1091".

Con la delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 31/07/2017 è stata approvata la Variante al P.I. relativa all'Accordo pubblico-privato denominato "via S. Pio X, via Monte Pelmo, via Monte Sabotino ditta SOGECO spa".

Con la delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 28.09.2017 è stata approvata la "Variante n. 1/2017 al Piano degli Interventi per il Collegamento ciclo-pedonale tra Via dei Lotti e Via Lucio Battisti".

Con la delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 28.09.2017 è stata approvata la "Variante n. 7/2016 al Piano degli Interventi a seguito di esproprio finalizzato alla realizzazione della Superstrada Pedemontana Veneta".

Con la delibera di Consiglio Comunale n. 79 del 9.11.2017 è stata approvata la "Variante al P.I. finalizzata all'individuazione di aree residenziali da destinare a prima casa e sistemazioni cartografiche - scheda n. 68 (area n. 76) fascicolo n. 9".

**Società --- OMISSIS --- con amministratore unico ing. --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ----  
BASSANO DEL GRAPPA (VI) –C.F. --- omissis ---**

Con la delibera di Consiglio Comunale n. 80 del 09.11.2017 è stata approvata la "Variante al P.I. finalizzata all'individuazione di aree residenziali da destinare a prima casa e sistemazioni cartografiche - scheda n. 41 (area n. 16) fascicoli n. 1 e n. 4".

Con la delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 9.11.2017 è stata approvata la Variante al PI denominata "Variante n.1/2016" – scheda n. 2017 "Bando Prima Casa".

Con la delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 15.02.2018 è stata approvata la Variante n. 3/2017 al P.I. di recepimento dell'atto di Accordo Pubblico/Privato per la ristrutturazione e rigenerazione urbana del complesso commerciale di via Capitelvecchio a Bassano del Grappa – Ditta Finpengo.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 26.04.2018 è stata approvata la "Variante al P.I. n. 5/2017 per stralcio parziale di Zona per funzioni pubbliche in via Cristoforo Colombo".

Con la delibera di Consiglio comunale n. 39 del 28.06.2018 è stata approvata la "Variante al P.I. n. 4/2017 per la realizzazione di una pista ciclabile lungo via Melagrani".

Con la delibera di Consiglio comunale n. 53 del 06.09.2018 è stato riapprovato il progetto SUAP pratica 00104/2016 in variante al PI per nuova costruzione immobile commerciale per ristorazione in via Cà Dolfin in esecuzione alle ordinanze Tar Veneto nn. 108/2018 e 736/2018 e Consiglio di Stato n. 4022/2018.

Con la delibera di Consiglio comunale n. 65 del 27.09.2018 è stata approvata la "Variante al P.I. n. 1/2018 per la modifica viaria di via Trozzetti".

Con la Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 21/03/2019 è stata approvata la "Variante di Revisione Parziale al Piano degli Interventi" (n. 3/2018).

Gli elaborati di Piano approvati con DCC n. 9 del 01/03/2012 e le delibere di Consiglio Comunale delle varianti a detto strumento successivamente approvate sono depositati presso la Segreteria Comunale (Area Urbanistica – Piazza Castello degli Ezzelini, 11 di Bassano del Grappa).

Con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 26/09/2019 è stata approvata la "Variante n. 2/2018 al Piano degli Interventi (P.I.). Trasferimento dell'area n. 26 (scheda n. 69) di cui al "Bando Prima Casa " approvata con D.C.C. n. 10 del 27.02.2014".

Con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 26/09/2019 è stata approvata la "Variante n. 4/2018 al Piano degli Interventi di stralcio parziale dell'area n. 34 "Bando Prima Casa ", limitatamente alla porzione di cui alla scheda n. 97 approvata con D.C.C. n. 23 del 08/04/2014".

Con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 26/09/2019 è stata approvata la "Variante n. 5/2018 al Piano degli Interventi di recepimento dell'atto di Accordo Pubblico/Privato n. 16 per la rigenerazione urbana dell'area degradata "Ex ENEL" sita tra Viale Pecori Giraldi e Viale Vicenza. Ditte: A.G.M. Srl. e Autoserenissima Srl".

Con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 26/09/2019 è stata approvata la "Variante n. 2/2019 al P.I. di recepimento dell'Atto di Accordo Pubblico-Privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 Aprile 2004, n. 11 per modifica dei parametri edilizi di un lotto all'interno del PUA n. 318 "Ex P. di L. Stella", sito in Via Colomba - Ditta: Favero Immobiliare S.r.l.".

Con Determinazione del Direttore del Consiglio di Bacino Brenta n. 49 del 03/10/2019 è stata approvata la Variante al P.I. per l' "Acquisizione aree relative agli impianti idrici esistenti (P1128S1)".

Con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 72 del 31/10/2019 è stata approvata la "Variante n. 1/2019 al P.I. di recepimento dell'atto di Accordo Pubblico/Privato n. 18 ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, per recupero e ampliamento dell'Ex Macello Comunale con valorizzazione dell'area circostante - Ditta: Archivio Bonotto Srl".

Con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 99 del 23/12/2019 è stata approvata la "Variante n. 3/2019 al P.I. di recepimento dell'Atto di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 Aprile 2004, n. 11 per cambio d'uso da direzionale a commerciale del piano primo di un immobile in via Roma (Centro Storico) e insediamento media struttura di vendita - Ditta: Fietta Donatella e Fratelli".

Con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 05/03/2020 è stata approvata la "Variante n. 5/2019 al Piano degli Interventi per lo spostamento della Cabina Enel esistente in via Cà Dolfin".

Con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 25/06/2020 è stata approvata la "Variante n. 4/2019 al Piano degli Interventi di stralcio dell'area n. 10 (scheda n. 24) "Bando Prima Casa".".

**Società --- OMISSIS --- con amministratore unico ing. --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---  
BASSANO DEL GRAPPA (VI) -C.F. --- omissis ---**

Con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 30/04/2020 è stata adottata la "Variante al P.I. n. 1/2020 per allargamento del tratto sud di Contrà Fietto.". Con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 62 del 24/09/2020 è stata approvata.



ABACO DEI PARAMETRI STEREOMETRICI adeguato alla DCC n. 62/2020

Comune di Bassano del Grappa

PI - ABAC

Tipo Zona	n° zona	Sf Superficie fondiaria indicativa	uf Indice di utilizzazione fondiaria	Sc Superficie coperta	Hmax Altezza massima	Su superficie utile abitazioni annesse	Prescrizioni particolari
Prod	90	3085	0,70	60%	10,00	150	
Prod	91	10619	0,70	60%	10,00	150	
Prod	92	11325	0,70	60%	10,00	150	
Prod	93	16508	0,70	60%	10,00	150	
Prod	94	7367	0,70	60%	10,00	150	
Prod	95	27296	0,50	50%	10,00	150	
Prod	96	22673	0,50	50%	10,00	150	
Prod	97	32788	0,50	50%	10,00	150	

Zone per funzioni produttive



Zone produttive a intervento diretto

Artt. 25,30,34

TAVOLA DEI VINCOLI

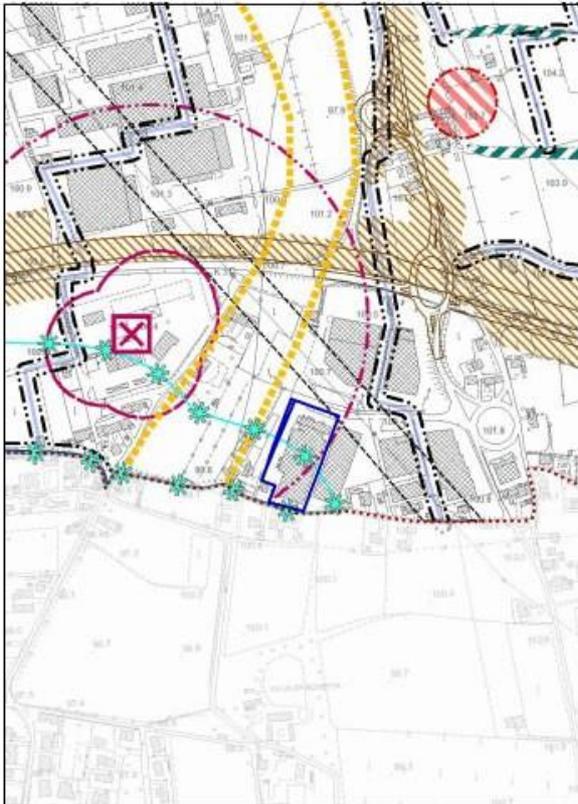


Fig. 13 mapp. 542, 625

Beni paesaggistici

Aree tutelate per legge - art.142 D. Lgs 42/2004



Fiumi, torrenti, corsi d'acqua

Art. 5 N.T.O.

**ART. 5 – VINCOLI** Gli ambiti del territorio comunale interessati da vincoli derivanti da apposite leggi di settore e da norme e strumenti della pianificazione territoriale sovraordinata sono stati individuati nella Carta dei Vincoli e della Pianificazione del P.A.T. e nelle tav.1 e tav.1/V del P.I. come di seguito specificati: a) Beni paesaggistici ai sensi del D.Lgs 42/2004 s.m.i.: - Aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004 (fiumi torrenti corsi d'acqua, territori coperti da boschi, zone gravate da usi civici); - Ambito con valenza paesistica – PAMAG – ai sensi dell'art.143 del D.Lgs 42/2004; - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art.136 del D.Lgs 42/2004 (bellezza panoramica dichiarazione ministeriale del 10/01/1927, bellezza panoramica con DM del 11/03/1958, bellezza naturale con DM 20/09/1974); - Alberi Monumentali, tutelati per notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, D.M. 23/10/2014, L. 10/2013, L.R. 20/2002; b) Beni culturali ai sensi del D.Lgs 42/2004 s.m.i.: Aree, edifici e ambiti di edifici vincolati come beni culturali ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004; c) Aree a rischio geologico - idraulico in riferimento al P.A.I. L.N.267/98 s.m.i. e L.N.365/00 s.m.i. d) Vincolo sismico - O.P.C.M. 3274/2003 e s.m.i. e) Vincolo idrogeologico – forestale - R.D.3267/1923. Salvo diversa precisazione, si rimanda a quanto previsto dalle specifiche normative di riferimento. La sussistenza e la conformazione dei vincoli di cui al presente Titolo è legata al permanere dell'elemento generatore del vincolo stesso.



Aree a rischio di incidente rilevante/Fasce di rispetto

Art. 20 N.T.O.

**ART. 20 - DISTANZE DEI FABBRICATI DA PARTICOLARI AREE O MANUFATTI INSALUBRI O PERICOLOSI** Negli elaborati del P.I. vengono individuati: Depositi di materiali insalubri e pericolosi Per i depositi di materiali insalubri e pericolosi definiti tali, all'interno dell'area che va dai m 50 dai confini di proprietà al limite esterno del piano di emergenza, tutti gli interventi edilizi di cui alle lettere c), d), e) dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001 ivi compresi cambi d'uso e di pianificazione urbanistica, sono soggetti alla acquisizione del parere VVFF. Impianti a rischio di incidente rilevante D.Lgs. 334/1999 - D.M. 29 maggio 2001 - L.R. 11/2004 (allegato 1) a) L'eventuale localizzazione di industrie a rischio di incidente rilevante dovrà essere realizzata all'esterno e a debita distanza dei centri abitati e comunque in aree che non comportino un rischio per la popolazione e l'ambiente, in conformità con le norme vigenti. L'eventuale localizzazione di industrie insalubri di 1° classe non sarà ammessa nei centri abitati. Non sono ammesse nuove costruzioni residenziali a distanza minore di m 80 da impianto a rischio. Sono fatti salvi gli interventi sugli edifici residenziali esistenti; b) Non sono ammesse nuove zone residenziali a distanza compresa fra m 80 e m 300.

**Il mappale 365 ricade marginalmente con l'area dei parcheggi nella fascia di rispetto dell'elettrodotto.**



Elettrodotto: fasce di rispetto

Art. 20 N.T.O.

**Elettrodotti** Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti (spazio circostante l'elettrodotto caratterizzato da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità – 3uT per induzione magnetica) non è consentita alcuna destinazione di aree gioco per l'infanzia, fasce di rispetto degli elettrodotti (spazio circostante l'elettrodotto caratterizzato da a) ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone superiore alle quattro ore giornaliere. Nelle tavole di P.I. sono indicate le distanze di prima approssimazione che potranno variare in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento o modifiche legislative che potranno intervenire. Eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata in grafia dallo strumento pianificatorio, relativamente al tracciato degli elettrodotti, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata; b) la modifica o l'eliminazione dell'elettrodotto comporta la contemporanea modifica o eliminazione della fascia di rispetto in ottemperanza alla legislazione vigente; c) per le nuove costruzioni e ristrutturazioni con aumento di unità immobiliari ricadenti all'interno della distanza di prima approssimazione, contestualmente alla presentazione della documentazione necessaria ad ottenere il Permesso di costruire, dovrà essere presentata idonea documentazione prodotta da Terna spa rivolta a dimostrare che tutti i volumi della nuova costruzione o dell'edificio in ristrutturazione risultano all'esterno della fascia di rispetto dell'elettrodotto; d) nei nuovi insediamenti gli elettrodotti vanno realizzati preferibilmente interrati e solo

quando questo non sia possibile vanno assicurate fasce di ambientazione per la mitigazione dell'inquinamento elettromagnetico; e) se l'edificio ricade in ambito con intensità locale eccedente il valore di attenzione di cui alla normativa vigente (valori superiori a 10 uT) sono consentiti i soli interventi di cui alla lettera a) dell'art.3 del DPR 380/2001; f) per gli edifici preesistenti, se i valori misurati secondo la "Procedura di misura e di valutazione del valore di induzione magnetica utile ai fini della verifica del non superamento del valore di attenzione e dell'obiettivo di qualità - Art. 5 - D.P.C.M. 8 luglio 2003 (GU 200 del 29/08/03)" pubblicata nella GU - Serie generale 153 - del 2 luglio 2008, superano il limite di esposizione di cui alla normativa di tutela vigente (100uT) si deve procedere alla segregazione dell'area per la tutela della popolazione, con accesso consentito solo a personale addetto appositamente formato e informato; g) se i valori misurati superano il limite di attenzione previsto dalla normativa di tutela vigente (10uT), non è ammessa la permanenza prolungata di popolazione oltre le quattro ore; pertanto i locali dovranno essere adibiti solo a magazzino non presidiato, riparo attrezzi, annesso rustico, servizi, ecc... h) se i valori misurati sono compresi tra l'obiettivo di qualità (3 uT) e il valore di attenzione (10 uT) sono ammessi gli interventi di cui alle lettere b), c) dell'art.3 del DPR 380/2001; sono altresì ammessi gli interventi di cui alla lettera d) dell'art.3 del DPR 380/2001 compresi i cambi d'uso e senza aumento delle unità immobiliari.

## **11. TITOLI ABILATIVI**

-Concessione Edilizia n.7.106/90/PM pratica n.935/90/CE del 18/06/1990, a nome --- OMISSIS ---, per realizzazione capannone industriale;

-Autorizzazione n.2134/92, volturazione di intestazione della concessione n.7.106/90/PM e n.935/90/CE in data 15 giugno 1992;

-Variante n.2153/92 in data 6 luglio 1992, n.11.8918/92 in data 11 settembre 1992,

- Variante n.11.421/92 in data 19 ottobre 1992, con domanda presentata in data 11/08/1992 dalla ditta --- OMISSIS ---. P.IVA --- omissis ---, Variante in corso d'opera al fabbricato industriale in costruzione nella "Lottizzazione alle Macere";

- Denuncia di inizio lavori in data 12 marzo 1991;

-Domanda per abilità n.14.269 in data 22/10/1992 con sopralluogo in data 05/03/1993 con il numero 3.933 S.U.

-Certificato di abitabilità in data 3 maggio 1993, prot.14.269/92 del 22/10/1992, PIANO TERRA: uffici, servizi-mensa c.t. spogliatoi, laboratori e depositi, PIANO INTERRATO: deposito;

-Parere igienico-sanitario per agibilità in data 12 novembre 1992 n.14.143/92;

-Concessione edilizia prot.n.3.308/95 in data 2 giugno 1995 con domanda a costruire in data 15 febbraio 1995, a nome della ditta San. Paolo --- omissis ---, per opere di ristrutturazione al piano terra e sopraelevazione del piano primo;

-Concessione di variante n. 3.613/96 del 18 aprile 1996, a nome della ditta --- omissis ---;

-Denuncia di inizio lavori in data 6 luglio 1995;

-Domanda per abilità n.7935 in data 24/04/1996 con sopralluogo in data 05/06/1997 con il numero 1.646 S.U.

-Certificato di abitabilità in data 5 giugno 1997, prot.7935;

-Concessione edilizia n.1075 PROT.11891 del 11/09/1992, con domanda presentata in data 25/08/1992 a nome della ditta --- omissis ---, per costruzione di una recinzione nel lotto di terreno.

**Società --- OMISSIS --- con amministratore unico ing. --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---  
BASSANO DEL GRAPPA (VI) -C.F. --- omissis ---**

-Concessione edilizia n.317 PROT.2134 del 08/04/1992, con domanda presentata in data 12/02/1192 a nome della ditta --- omissis ---, per installazione di due serbatoi di gas GPL, della capacità di 5000 litri cadauno;

-Domanda presentata in data 15/03/2001 con numero di protocollo 6066 della ditta San. Paolo --- omissis --- per la realizzazione di due tunnel per il collegamento di due edifici a uso industriale siti in Via Voiron

- Concessione edilizia n.718 del 04-10-2001, a nome della ditta San. Paolo --- omissis ---; Realizzazione di due tunnel per il collegamento di due edifici a uso industriale siti in Via Voiron.

-Integrazione del 21-06-2001 alla domanda di Concessione Edilizia presentata il 15/03/2001 con protocollo n. 6066;

\*\*\*\*\*

VERIFICA ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO: Non richiesta.

VERIFICA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI: Non richiesta.

VERIFICA TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI: Non richiesta.

SERVITÙ: NON VERIFICATE

CONVENZIONE EDILIZIE:-

VINCOLI STORICO-ARTISTICI: NO

CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA:NO

PRELAZIONE AGRARIA:-

ALTRI VINCOLI O ONERI: SI VEDA CDU

- **ATTO DI COMPRAVENDITA: atto di compravendita a firma del dr. Antonello Antonucci, notaio in Bassano del Grappa in data 11-06-2004, con n. di Repertorio 135.865 e n. di Raccolta 7.214.**

**PARTI: SANPAOLO --- OMISSIS --- SOCIETA' DI LEASING INTERNAZIONALE, già -  
-- OMISSIS ---. SOCIETA' DI LEASING INTERNAZIONALE con sede in Milano, Corso  
Porta Nuova, 1, C.F. E NUMERO DI ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI  
MILANO n. --- omissis ---, R.E.A. n.998945. vende alla Società --- OMISSIS --- con  
amministratore unico ing. --- OMISSIS --- C.F. --- OMISSIS ---; SEDE: --- OMISSIS ---  
BASSANO DEL GRAPPA (VI) -C.F. --- omissis ---**

## **12 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE**

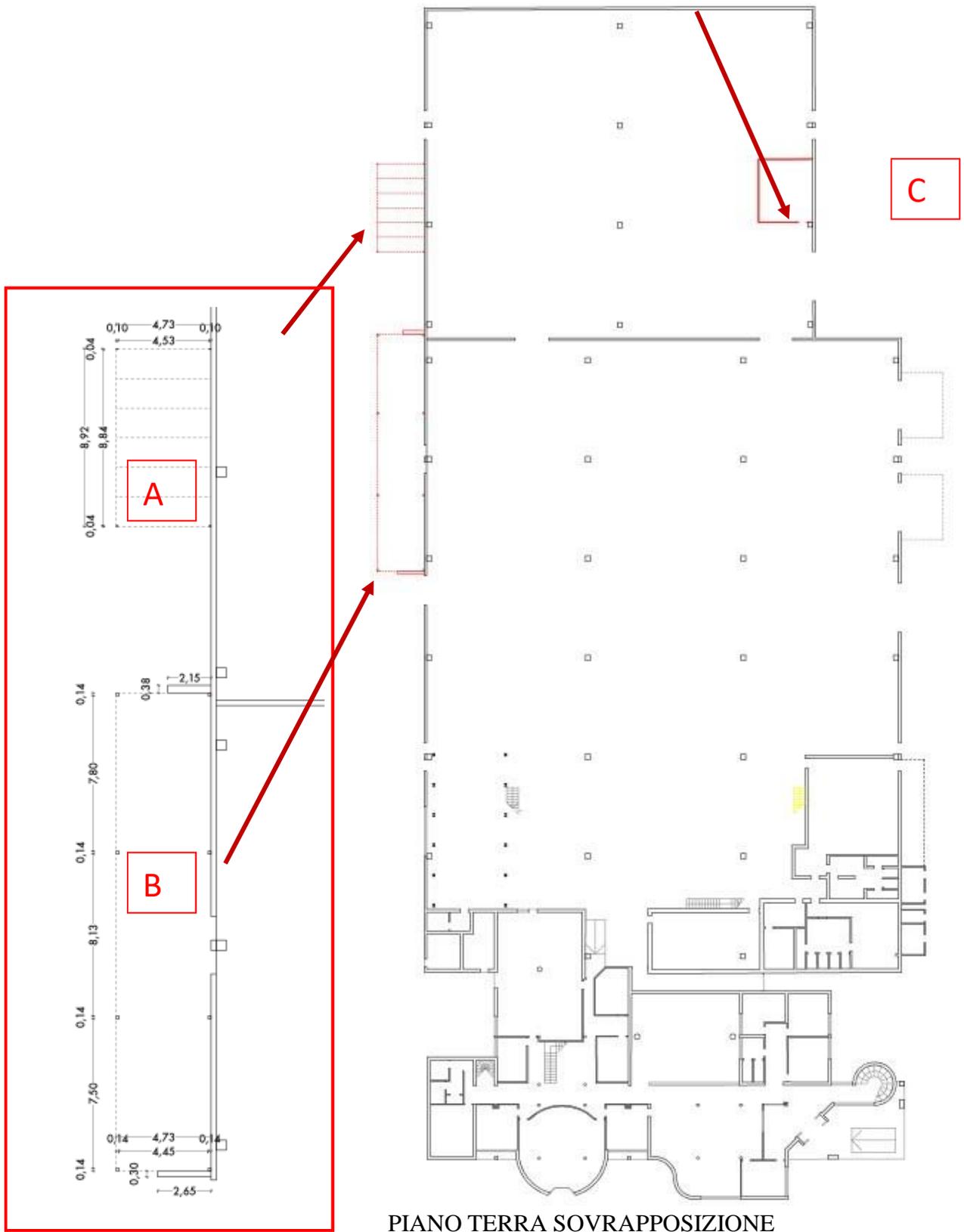
### *12.1 Conformità urbanistico edilizia*

Dalla verifica sulla regolarità edilizia dell'immobile presso UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA (VI), **risultano difformità** tra quanto presente negli elaborati di progetto autorizzati e quanto realizzato. L'ESPERTO EVIDENZIA:

### **COMPUTO OPERE DI DEMOLIZIONE E ADEGUAMENTI PER SANARE GLI ABUSI ESTERNI CONSISTENTI:**

**- IN DUE STRUTTURE ESTERNE (A,B) REALIZZATE IN APPOGGIO AL MURO PORTANTE DEL CAPANNONE E A RIDOSSO DEL CONFINE CON PROPRIETA' DI TERZI;**

### H MASSIMA interna 3,00





- **CORPO A-TETTOIA** IN ALLUMINIO REALIZZATA IN TRE CAMPATE, DI FORMA RETTANGOLARE CON ELEMENTI VERTICALI E ORIZZONTALI SALDATI TRA LORO. LA COPERTURA E' COMPOSTA DA PANNELLI PREFABBRICATI IN PVC.

L'ESPERTO SOTTOLINEA CHE CON IL LIEVO DELLA CHIUSURA ORIZZONTALE LA TETTOIA SAREBBE ASSIMILABILE AD UNA POMPEIANA, QUINDI PER DEFINIZIONE NON FAREBBE VOLUME E LA SANATORIA DELLA STRUTTURA SAREBBE IPOTIZZABILE TRAMITE ASSENSO DEL COMUNE.

**H MASSIMA TETTOIA VERSO IL MURO 3,50 m**

**H MINIMA INTERNA SOTTO TRAVE DI ALLUMINIO 3,00 m**



- **CORPO B-STRUTTURA MOBILE A FISARMONICA** CON STRUTTURA PORTANTE REALIZZATA CON PROFILI IN ALLUMINIO E RIVESTITA CON NYLON. IN QUESTO SARA' SUFFICIENTE

LA RIMOZIONE DELLA STESSA , AI FINI DELLA REGOLARIZZAZIONE DELLO STATO DEI  
LUOGHI.

**H MASSIMA nel colmo 4,60 m circa**

**H MINIMA INTERNA 4,45 m**

- **Demolizione di 2 SUPERFETTAZIONI, COMPRESO** l'allontanamento dei materiali e l'eventuale carico E TRASPORTO su aree idonee.

**A CORPO 3.000,00 €**

**Spese per sicurezza 1.000,00 €**

**COMPUTO SPESE TECNICHE PER SANARE GLI ABUSI INTERNI**

**CONSISTENTI:**

**-REALIZZAZIONI VARIAZIONI PARTIZIONI INTERNE (C,D) al piano terra e al piano primo;**

**-RIMOZIONE DI UNA SCALA (E);**

**Sopralluogo**

consistente in:

1 – VERIFICA opere abusive e stato attuale degli immobili esistenti

**Importo:**

**€ 1.000/00**

**PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA**

consistente in:

1 – Trasposizione rilievo esecutivo;

2- compilazione e presentazione modello

3 - presentazione elaborati di verifica del rispetto della normativa per il superamento delle barriere architettoniche e relativa relazione tecnica

3 - presentazione progetto edilizio corredato di elaborati comparativi tra lo stato di fatto e la nuova realizzazione

4 – relazione tecnica e documentazione fotografica

**Importo:**

**€ 2.000/00**

**Accatastamento**

1 – Inserimento in mappa degli abusi

2 - presentazione all'ufficio tecnico del Catasto dell'accatastamento del locale con la destinazione della nuova attività

**Importo:**

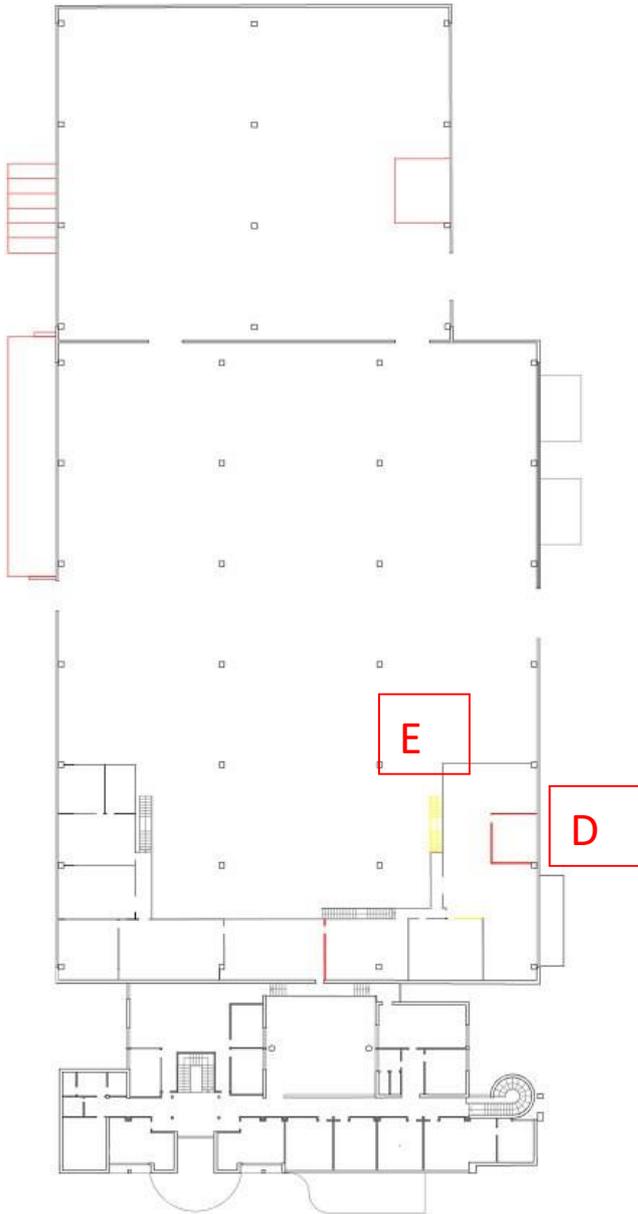
**€ 1.000/00**

**SPESE TOTALI PER REGOLARIZZAZIONE 8.000,00 €**

**Conformità catastale:** Dovranno essere variate le planimetrie catastali dei fabbricati, a seguito della CILA IN SANATORIA. (PREVIO PARERE ENTE COMUNALE)



PIANO INTERRATO SOVRAPPOSIZIONE

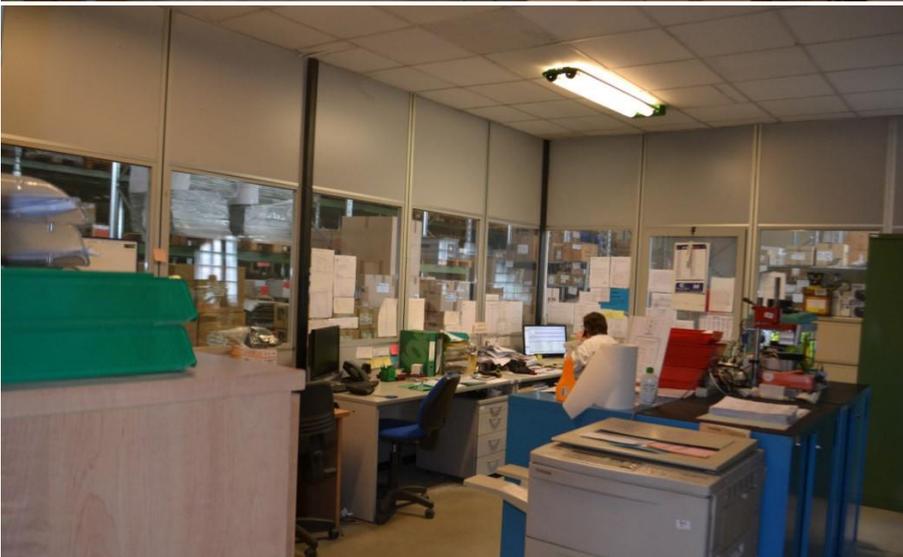


PIANO PRIMO SOVRAPPOSIZIONE



PIANTO TERRA CORPO "C"

ABUSIVO





**PIANO PRIMO CORPO "D" ABUSIVO**



**SCALA MANCANTE**

### 13. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

#### DESCRIZIONE

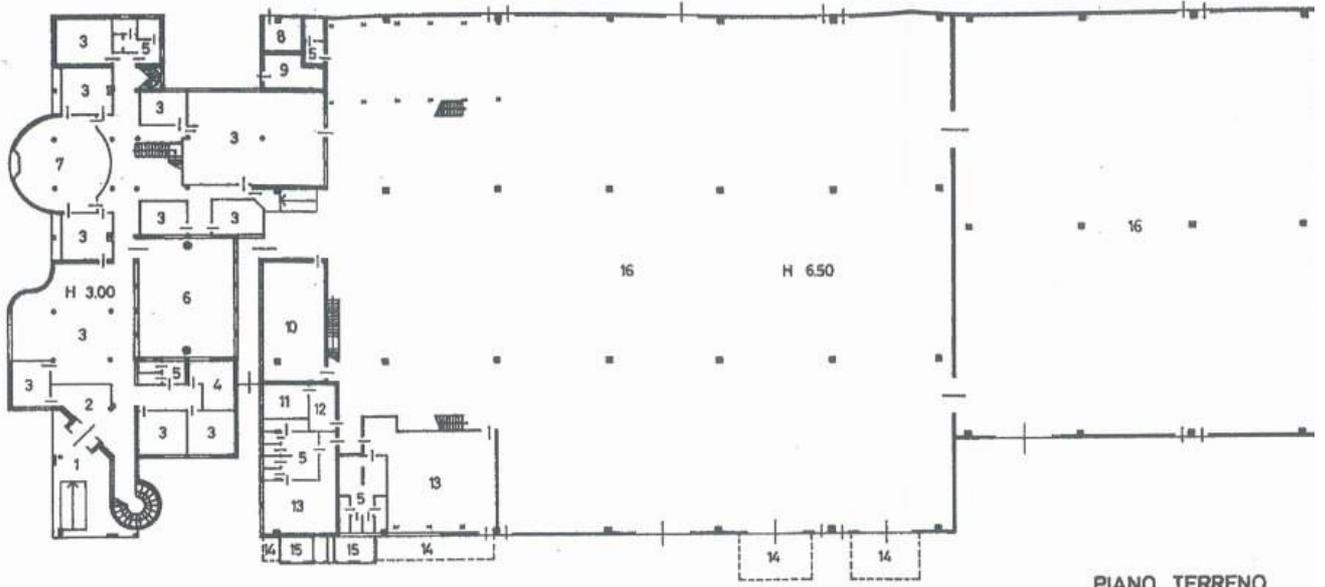
L'edificio costruito nel 1990, è a destinazione industriale. Il fabbricato è composto da un blocco di uffici, che si articolano su due piani fuori terra, e da una parte produttiva che si sviluppa tutta al piano terra con annesso la zona deposito-logistica.

La superficie commerciale distribuita sui vari piani, compreso l'interrato, è di mq. **7.159,74 8 (compreso scoperto esterno).**

Al piano terra trovano ubicazione: un ingresso, 10 uffici, una sala riunioni, un archivio, spogliatoi, il patio, 2 servizi igienici-doppi, la sala d'attesa, la sala mensa e un'infermeria. La centrale termica e la centrale di trattamento dell'aria con accesso dall'esterno.



INGRESSO PRINCIPALE uffici

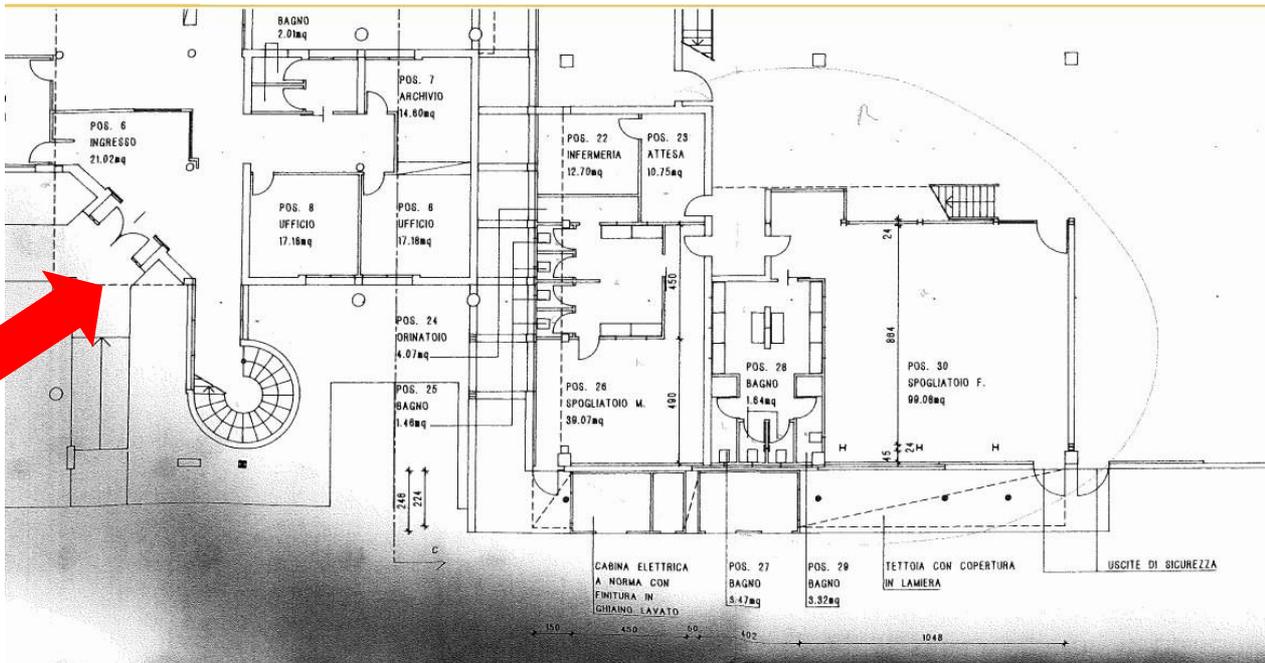
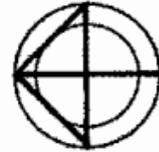


PIANO TERRENO

LEGENDA

- 1- PORTICO
- 2- INGRESSO
- 3- UFFICIO
- 4- ARCHIVIO
- 5- SERVIZIO IGIENICO
- 6- PATIO
- 7- SALA RIUNIONI
- 8- CENTRALE TERMICA
- 9- " " TRATTAMENTO ARIA
- 10- SALA MENSA
- 11- INFERMERIA
- 12- ATTESA
- 13- SPOGLIATOIO
- 14- TETTOIA
- 15- CABINA ELETTRICA
- 16- PRODUZIONE
- 17- DEPOSITO
- 18- DISIMPEGNO
- 19- VUOTO SULLA PRODUZIONE

ORIENTAMENTO



DETTAGLIO TAV.6-VARIANTE PROGETTO AMPLIAMENTO UFFICI-1996-PIANO TERRA

Società --- OMISSIS --- con amministratore unico ing. --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---  
BASSANO DEL GRAPPA (VI) -C.F. --- omissis ---

Sul lato est, esternamente, vi è un vano scale circolare, tale volume, come tutti gli altri, è inglobato dalla copertura a vela.

Sempre ad est si trovano ampie finestrate ed un portone che serve da collegamento con il confinante edificio.

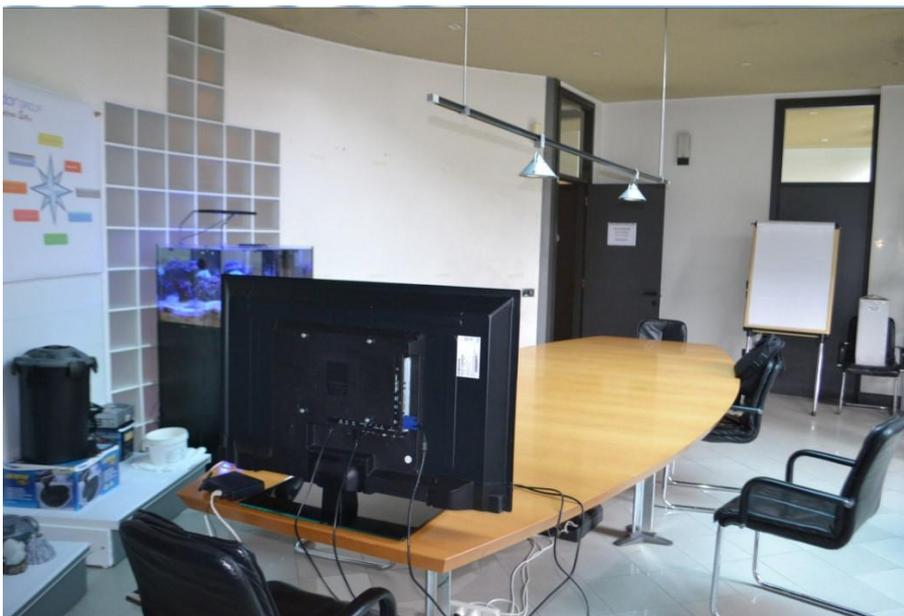


**VANO SCALE circolare-collegamento tra piano terra e piano primo**



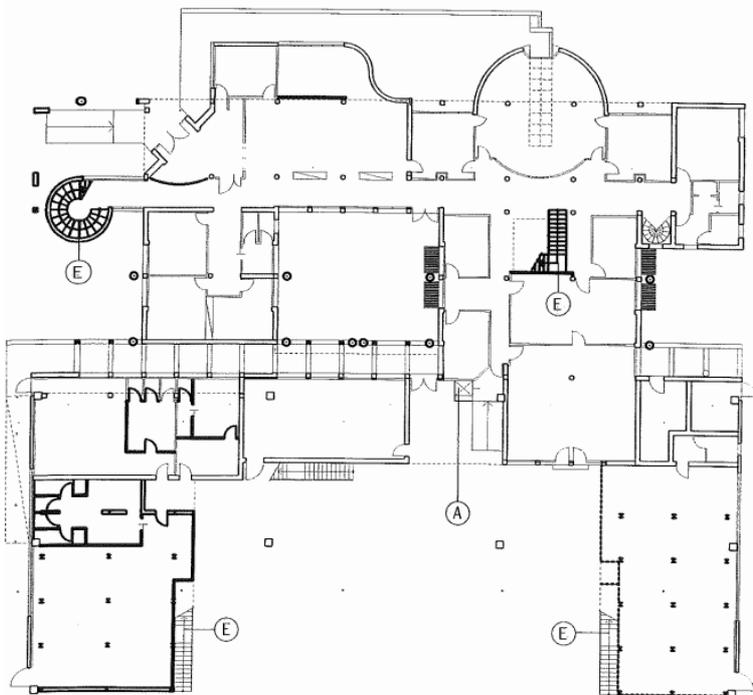


**SALA RIUNIONI**





PIANTA PIANO TERRA



UFFICI E LABORATORI

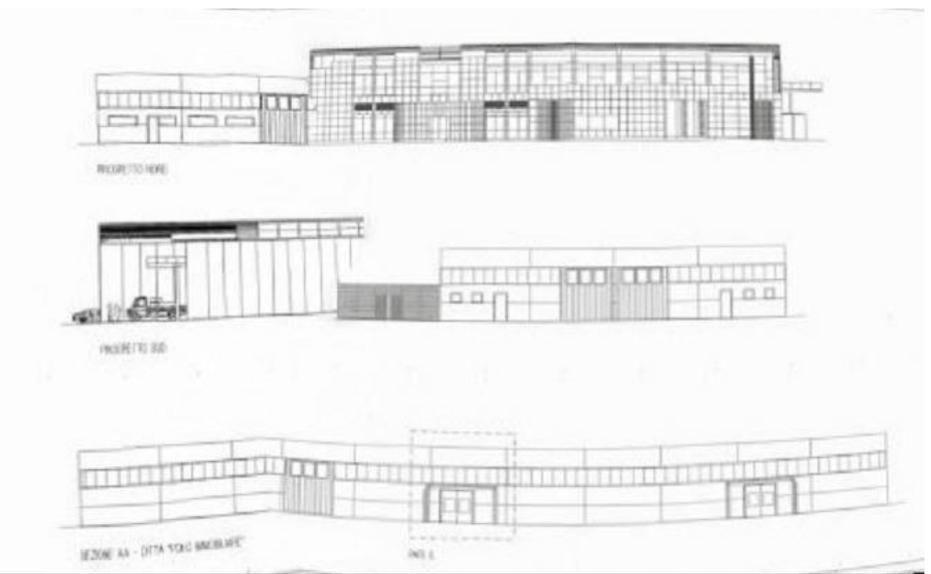
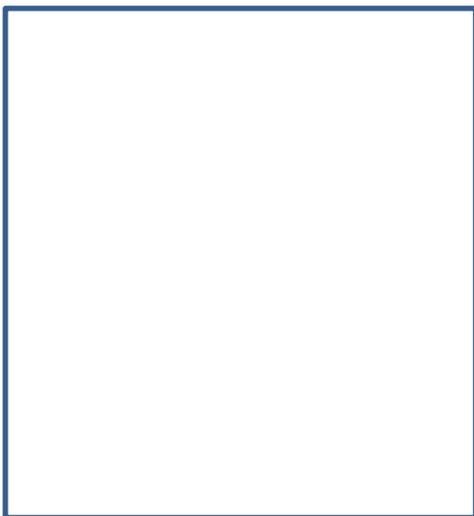


## CORPO UFFICI

L'ampliamento del corpo uffici è stato realizzato in struttura metallica sulla sottostante struttura esistente in muratura e calcestruzzo.

La copertura è stata eseguita con travi scatolari in acciaio elettrosaldato, con sezione variabile e profilo "a vela", di geometria variabile e vincolo su colonne in acciaio. L'orditura secondaria è ad arcacci a sezione omega.

I prospetti esterni sono rivestiti con pannelli in alluminio verniciato di bianco, come quelli delle parti curve, e i serramenti sono in alluminio argento con vetro-camera. Un grande tetto a vela copre la parte più alta a nord.



Una copertura piana con struttura "gigante" esterna ed indipendente dall'esistente, copre la parte di congiunzione con il capannone.

Il grande tetto a vela, con manto di finitura metallico, ha un'interruzione a circa metà del prospetto nord, con la creazione di un piccolo giardino pensile che da luce al sottostante lucernaio della sala riunioni. All'inizio e alla fine, per accentuare la sua leggerezza, è tenuto in equilibrio da due tiranti.



La **COPERTURA PIANA**, anch'essa con manto di finitura metallico, nella zona centrale sopra il patio; è di vetro, più alta della circostante copertura piana in modo da consentire un'aereazione naturale del patio;

Il patio, anche se coperto da vetro, ha una superficie di aerazione naturale libera superiore a quella richiesta per la aerazione degli ambienti che si affacciano su di esso. Ha inoltre un ricambio d'aria meccanico che garantisce almeno 4 ricambi/ora. Il patio risulta così spazio coperto, elemento verde aggregante la parte produttiva e direzionale.

Il contatto tra il volume uffici ed il capannone avviene con l'inserimento di un percorso a mezza volta che consente di dare luce da sud agli uffici.



Il **COLLEGAMENTO TRA GLI UFFICI E L'EDIFICIO** adibito a produzione è stato realizzato con domanda di concessione nel 2001. Avviene attraverso due piccoli tunnel a struttura metallica con tamponamenti in vetro e alluminio. Il pavimento interno è in c.l.s. Le aperture illuminanti ed aeranti corrispondono ai requisiti previsti dalle norme igienico sanitarie, sui lati si trovano le uscite di sicurezza per dare continuità alle vie di fuga esistenti.



**CORRIDOIO UFFICI PRIMO PIANO**



### **UFFICI AL PIANO PRIMO**

Al piano primo si trovano: uffici, depositi e laboratori.

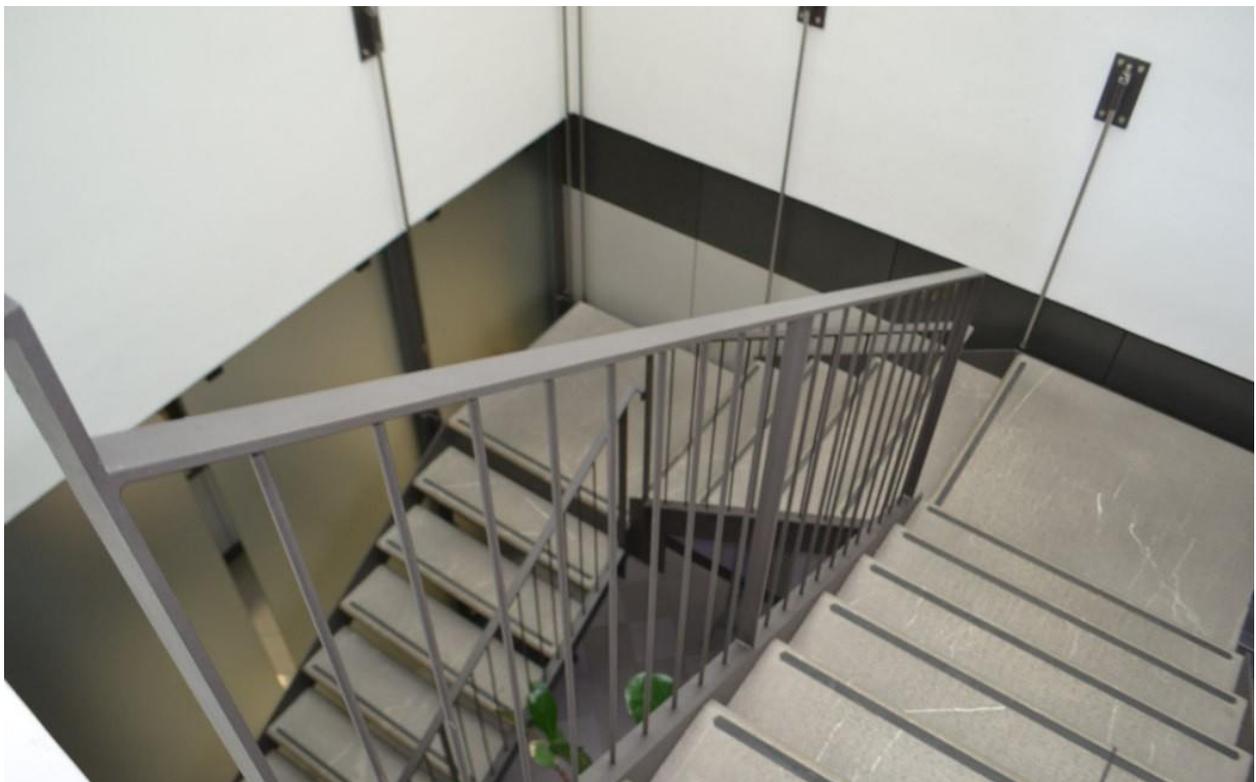
La domanda di concessione per l'ampliamento di un piano degli uffici e di variante interna, è stata presentata nel 1995. Le finiture interne sono molto ricercate sia per i materiali che per le soluzioni architettoniche e progettuali.

Internamente, le partizioni degli spazi sono attuate con pareti prefabbricate attrezzate per uffici in legno e alluminio, i controsoffitti sono di tipo metallico o in cartongesso, i pavimenti sono di tipo galleggiante, il che ha consentito una facile canalizzazione degli impianti.





**UFFICI AL PIANO PRIMO**



**SCALA DI COLLEGAMENTO TRA PIANO TERRA E PIANO PRIMO**



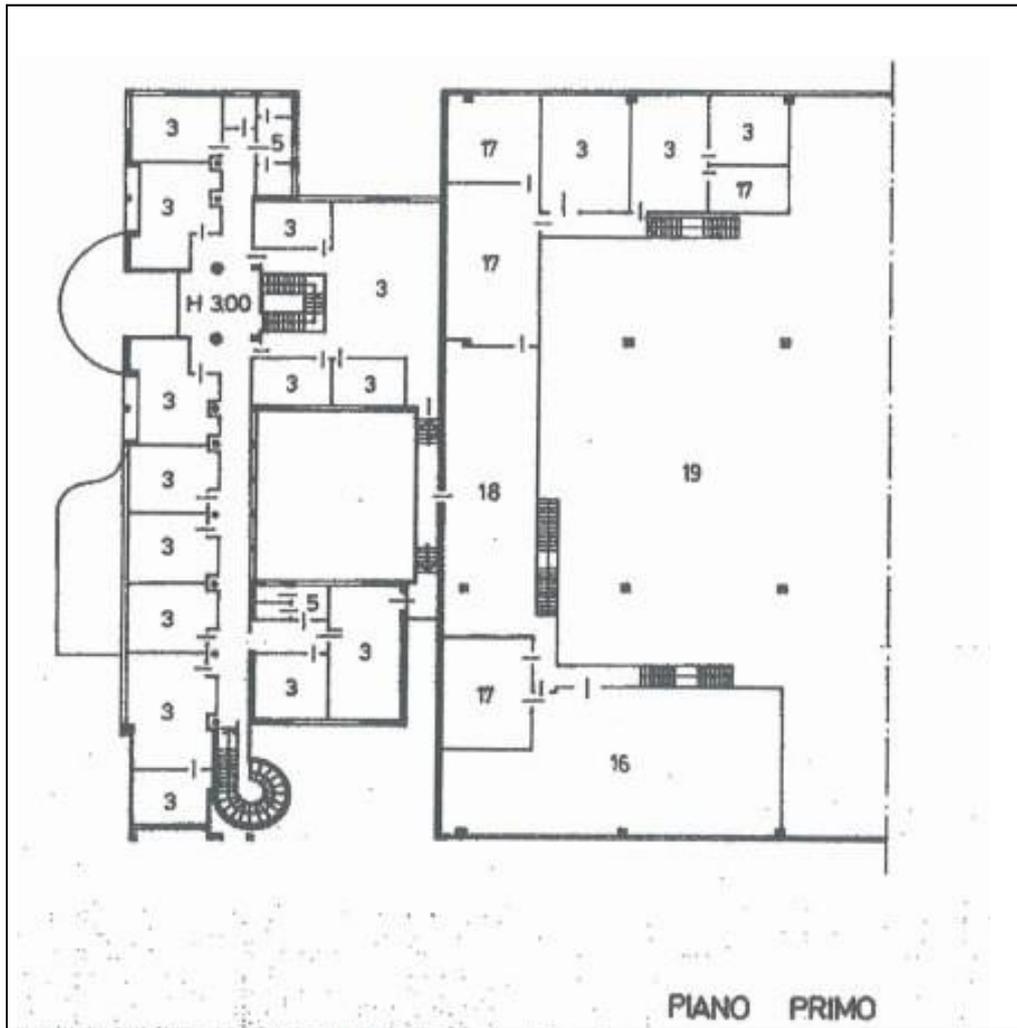
È stata ricavata una scala interna con soprastante lucernario a pianta quadrata.



I servizi igienici sono rivestiti in materiale ceramico.



Piano interrato: deposito-archivio con finestre in alluminio verso bocche lupo.



**LEGENDA**

- 1 - PORTICO
- 2 - INGRESSO
- 3 - UFFICIO
- 4 - ARCHIVIO
- 5 - SERVIZIO IGIENICO
- 6 - PATIO
- 7 - SALA RIUNIONI
- 8 - CENTRALE TERMICA
- 9 - " " TRATTAMENTO ARIA
- 10 - SALA MENSA
- 11 - INFERMERIA
- 12 - ATTESA
- 13 - SPOGLIATOIO
- 14 - TETTOIA
- 15 - CABINA ELETTRICA
- 16 - PRODUZIONE
- 17 - DEPOSITO
- 18 - DISIMPEGNO
- 19 - VUOTO SULLA PRODUZIONE

**ORIENTAMENTO**



Società --- OMISSIS --- con amministratore unico ing. --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---  
BASSANO DEL GRAPPA (VI) -C.F. --- omissis ---

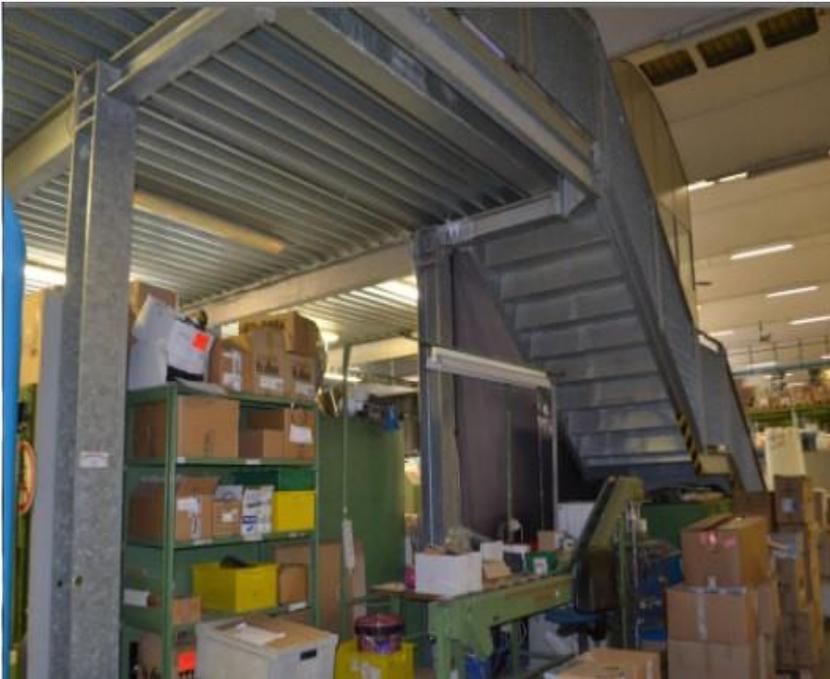


**ACCESSO ALLA ZONA PRODUZIONE DAGLI UFFICI**





PIANO PRIMO SOPPALCHI



I due soppalchi interni del capannone presentano dimensioni in pianta rispettivamente di 15,56x9,10 ml e di 1090x14,36 ml, altezza utile di 3,13 ml.

La struttura dei soppalchi è costituita da telai modulari in acciaio disposti con passo di 301 cm, con campate di luce 8,88 e 7,08 ml. I telai sono prefabbricati in acciaio e montati in cantiere mediante bulloni ad alta resistenza classe 8.8.

Il solaio di calpestio è costituito da lamiera grecata con getto in cls ed armatura integrativa sulle zone a sbalzo. Le fondazioni sono costituite da plinti isolati.



**UFFICI TECNICI PIANO PRIMO**



Società --- OMISSIS --- con amministratore unico ing. --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---  
BASSANO DEL GRAPPA (VI) -C.F. --- omissis ---



**ZONA MENSA**



**CAPANNONE PER PRODUZIONE**



**ZONA PRODUZIONE**



**SERVIZI IGIENICI**



**MAGAZZINO**



**LOGISTICA**

È presente un sistema per lo smaltimento delle acque a pozzo discendente (approvato e reso agibile con concessione edilizia).

Ai fini della rispondenza alla legge 09/01/1989 n. 13 e successivo D.M. 14/06/1989, n. 236, l'edificio è stato progettato per garantire l'accessibilità alle persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, l'edificio è già dotato:

- di rampa di ingresso con pendenza inferiore all'8%, di larghezza di cm 225 con ripiano finale orizzontale di cm 225x225;
- di porta di accesso con luce netta di cm 90 + 90, le porte interne hanno una luce netta mai inferiore ai cm 80;
- di pavimenti interni complanari, il raccordo tra la quota di pavimento degli uffici e la quota di pavimento del capannone, è ottenuto con una rampa di pendenza inferiore all'8% di larghezza di cm 200 con ripiano finale orizzontale di cm 200x210;
- di due servizi igienici di dimensioni adeguate ad essere utilizzati da portatori di handicap, uno all'interno degli uffici, l'altro all'interno del capannone, entrambi dotati di antibagno.



**Sono presenti due serbatoi di gas GPL. Della capacità di 5000 litri cadauna, nel piazzale esterno del capannone.**

Stato dell'immobile: buono. L'architettura del complesso è di qualità. L'immobile ha finiture interne di pregio.

Altezze interne: PIANO INTERRATO: h.2,70; PIANO TERRA: h.3,00 m circa, zona uffici; h 6,50 m zona produttiva e magazzino. PIANO PRIMO: h.3,00 m circa.

## 14. PREMESSA ALLA STIMA

La stima tiene conto dei documenti sopra elencati, del sopralluogo, degli esami in situ, nonché dell'esame a campione del mercato immobiliare locale. L'esperto ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione, verificando l'effettiva commerciabilità degli stessi alla data odierna.

- L'esperto premette che, per effettuare una valutazione corretta del bene, soprattutto in relazione al particolare momento economico che tutto il paese sta attraversando, è necessario analizzare preventivamente il mercato ed esprimere alcune considerazioni imprescindibili, che trovano riscontro tanto nella valutazione dei beni mobili, quanto in quella dei beni immobili.

-Innanzitutto bisogna registrare che già **nel 2019 il mercato non residenziale risultava in espansione, con riferimento a tutti i settori dai quali è costituito.**

Le tipologie immobiliari, oggetto di particolare approfondimento in quest'analisi, sono quelle tradizionalmente collegate ai settori terziario (uffici A/10), commerciale (negozi C/1 e laboratori C/3) e produttivo (capannoni D/1 e industrie D/7). Per tali tipologie si propone un'analisi dettagliata dello stock immobiliare, degli andamenti dei volumi di compravendita e delle quotazioni di mercato.

RAPPORTO IMMOBILIARE 2020

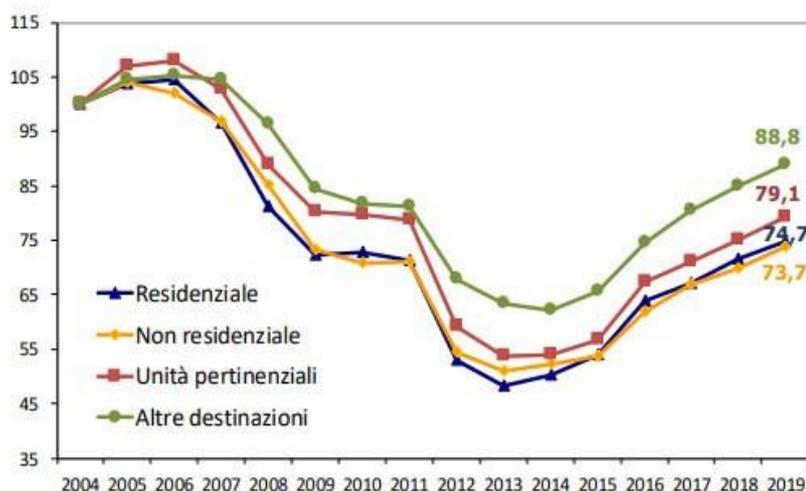
Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva



### 1 Quadro di sintesi nazionale del mercato non residenziale

Anche nel 2019 i settori<sup>2</sup> del mercato non residenziale<sup>3</sup> risultano complessivamente in espansione, confermando una dinamica in atto positiva dal 2014 (Figura 1).

Figura 1: Indice NTN nazionale - settori residenziale, non residenziale, pertinenze e altre destinazioni



La Tabella 1 presenta una sintesi dei dati relativi all'intero mercato immobiliare (sia residenziale, sia non residenziale) e conferma il segno positivo con il quale si è chiuso il 2019 per tutte le aggregazioni.

## 4 Il mercato del settore produttivo

### 4.1 Lo stock immobiliare

Nelle categorie D/1 e D/7, riconducibili in larga parte al settore produttivo, risultano censite negli archivi catastali, al 2019, poco più di 780 mila unità, di cui quasi il 60% ubicate nell'area del Nord (rispettivamente il 31,7% nel Nord Ovest e il 25,9% nel Nord Est); la parte restante risulta per lo più equamente distribuita tra Centro (17,9%) e Sud (17,4%), mentre risulta assai limitata, solo il 7,1% del totale, la presenza di questa tipologia di immobili nelle Isole (Figura 29).

Come mostrato nella Tabella 21, che riporta la ripartizione territoriale dello stock nazionale, per area e per regione, la maggior presenza relativa di immobili produttivi si rileva in Lombardia col 19,6%; seguono, con valori sensibilmente inferiori, il Veneto, l'Emilia Romagna ed il Piemonte rispettivamente con il 12,1%, l'11,7% ed il 9,7% dello stock nazionale. Tra le regioni del Centro la maggior quota di immobili produttivi è in Toscana, 6,7%, mentre nel Lazio la quota è pari al 5%; tra le regioni del Sud, la Puglia e la Campania risultano quelle con il maggior peso sullo stock nazionale (rispettivamente il 5,6% ed il 4,9%).

Contrariamente a quanto riscontrato per la tipologia uffici, lo stock immobiliare produttivo presenta una concentrazione marcata, come è ovvio, nei comuni non capoluogo. L'analisi della ripartizione dello stock produttivo tra comuni capoluogo e restanti comuni, sintetizzata in Tabella 22, evidenzia infatti che circa l'84% delle unità produttive si concentra nei comuni minori; questa distribuzione caratterizza, con una certa omogeneità, tutte le aree territoriali, passando dall'88,1% del Nord Ovest al 77,2% del Centro.

Nella mappa di Figura 30 è raffigurata la distribuzione dello stock delle unità a destinazione produttiva nei comuni italiani.

Figura 29: Distribuzione stock 2019 per area geografica – produttivo

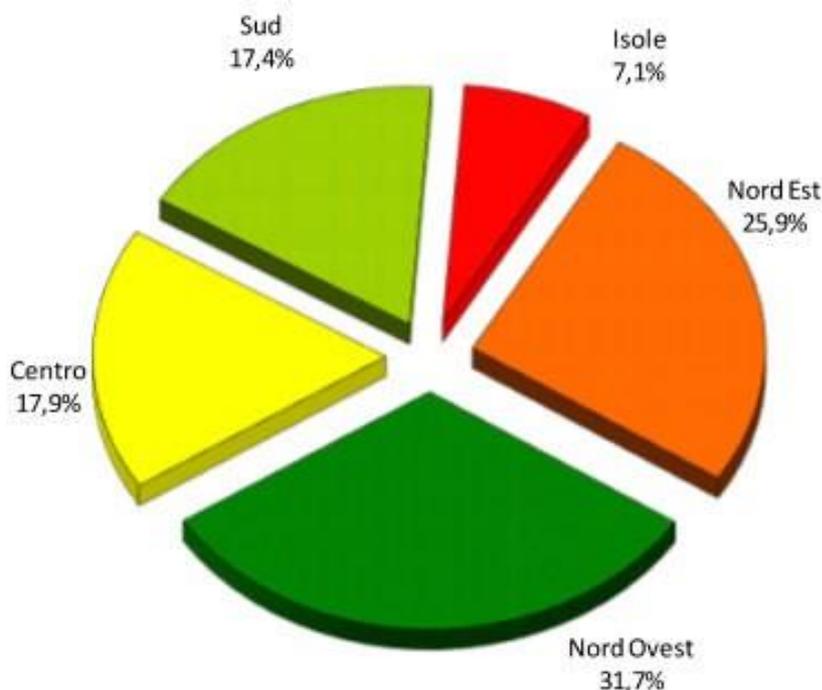


Figura 21: Numero indice NTN nazionale e solo capoluoghi per area geografica - negozi

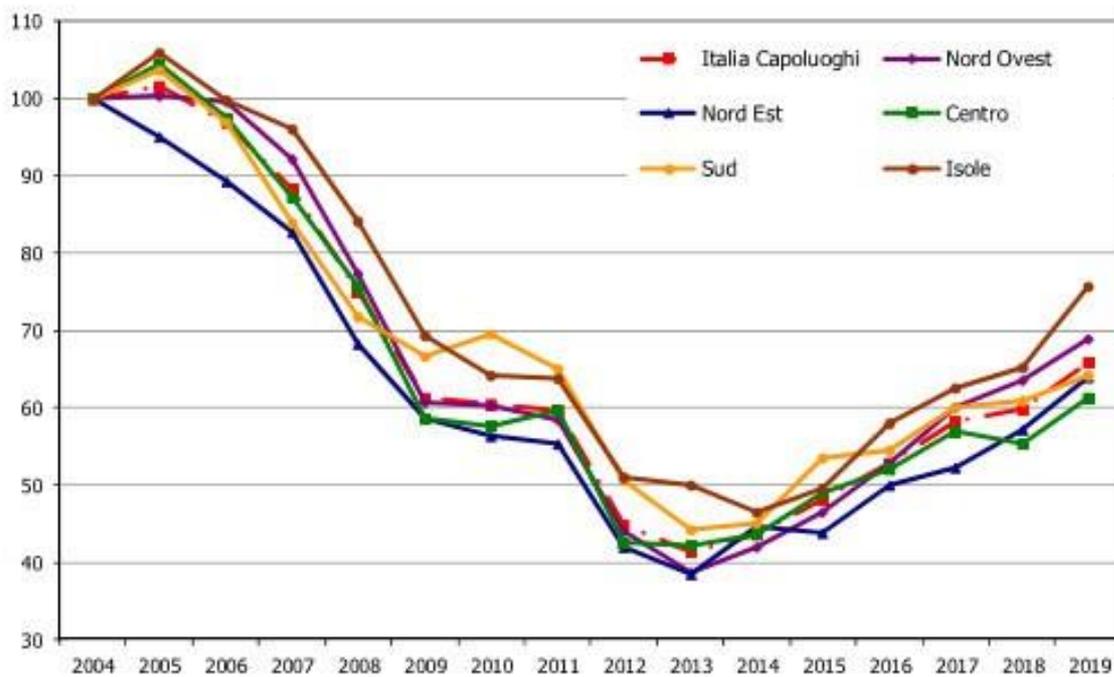
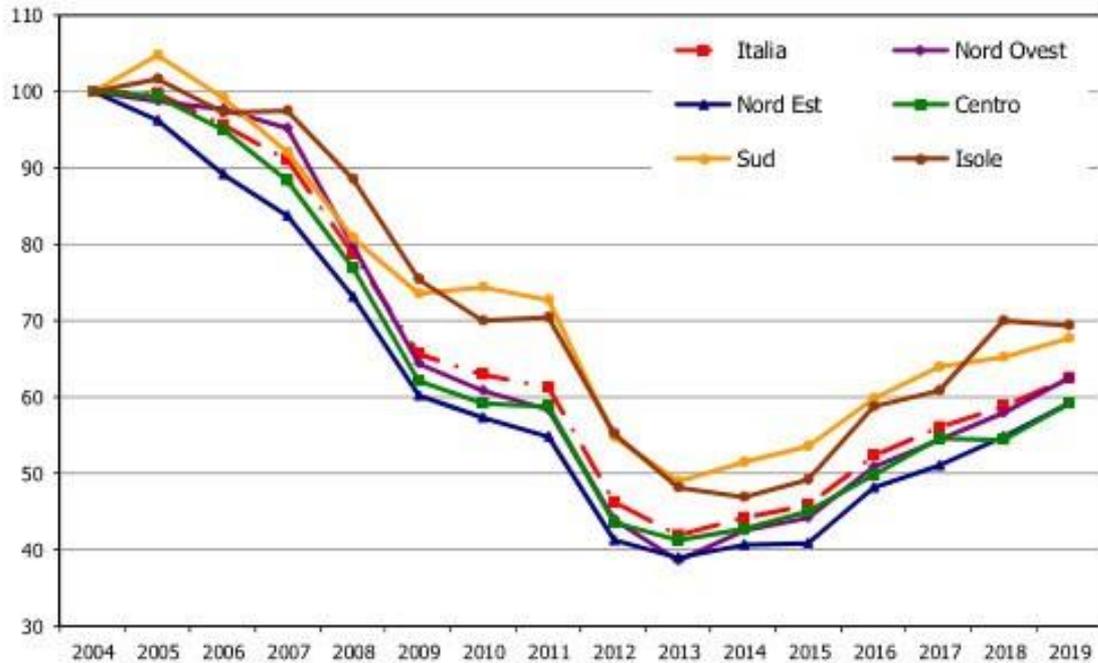
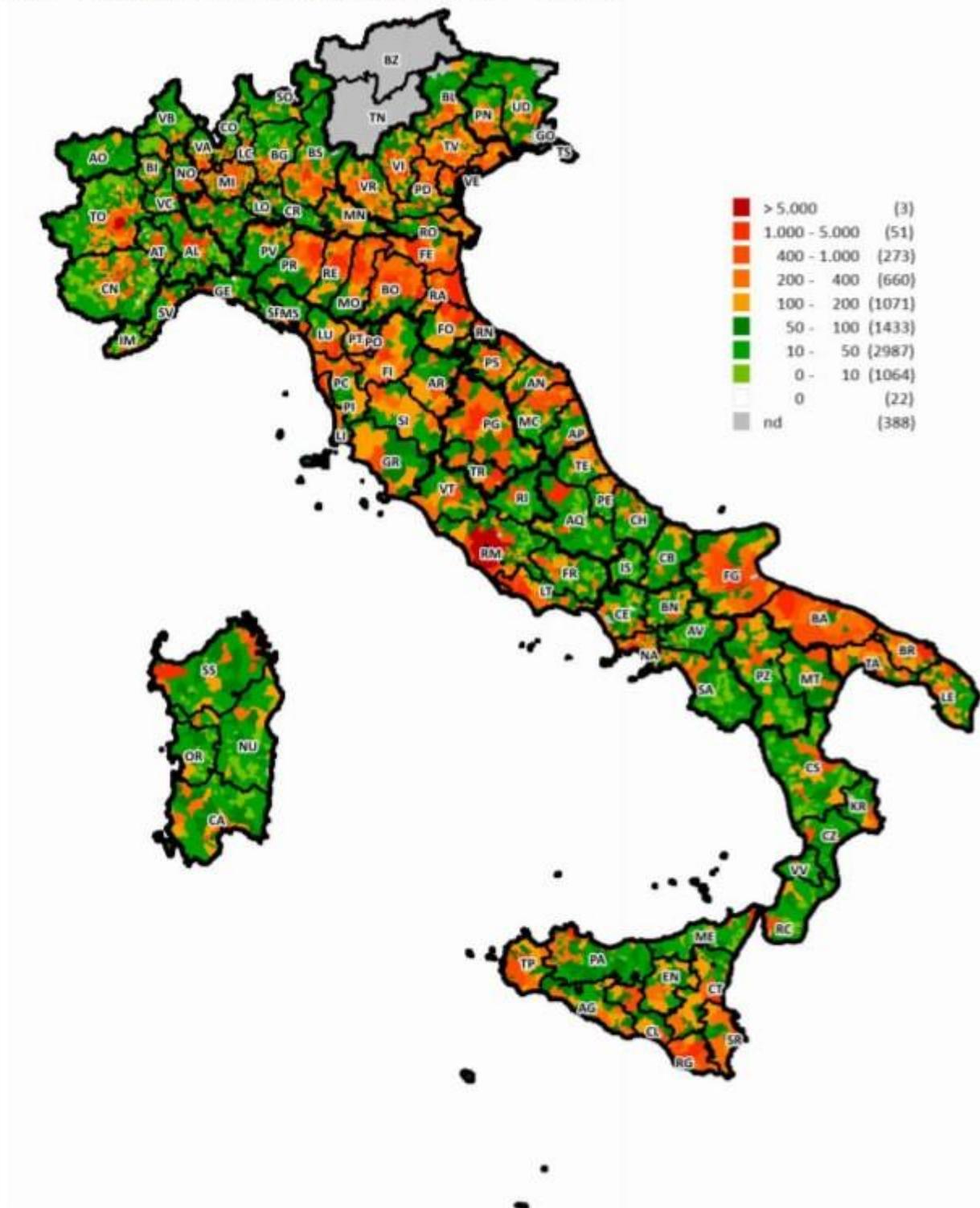


Figura 30: Mappa distribuzione stock 2019 nei comuni italiani – produttivo



## 15. RAPPORTO DI VALUTAZIONE

### CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario (Income Approach IA) e il metodo dei costi (Cost Approach CA). La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

Il valutatore applica la procedura estimativa del **Metodo del confronto di mercato (MCA)**, determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche. Il metodo del confronto rientra nelle stime pluriparametriche; è un procedimento di stima che permette di Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il valutatore seleziona più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili). Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari). Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il **prezzo marginale** della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- 1) analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) raccolta dati (fonte Conservatoria = Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- 4) calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- 5) calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- 6) costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;
- 7) sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore ordinario del bene;
- 8) Conclusioni e determinazione del valore di mercato con aggiunte e detrazioni.

## RAPPORTO IMMOBILIARE 2020 (Agenzia delle Entrate)

Per gli immobili produttivi i dati del mercato relativamente alle 12 province nelle quali è ubicata la maggior quota di stock di questo settore. I dati del 2019 di queste province per il settore produttivo di NTN, IMI, quotazione media, variazione percentuale rispetto al 2018 e indice territoriale, calcolato sulla base della quotazione media nazionale (477 €/m<sup>2</sup>), sono riportati nella Tabella seguente.

La provincia di Milano è la più dinamica in termini di IMI insieme a Bergamo (2,5%), davanti a Modena, **Vicenza** e Brescia (IMI rispettivamente pari a 2,3%, **2,2%** e 2,0%). Per quanto riguarda, infine, le variazioni sulle quotazioni, solo nelle province di Brescia e Treviso si rilevano valori stazionari; in tutte le altre province le quotazioni flettono nel 2019 rispetto al 2018, con il picco nella provincia di Bergamo, -7,7%.

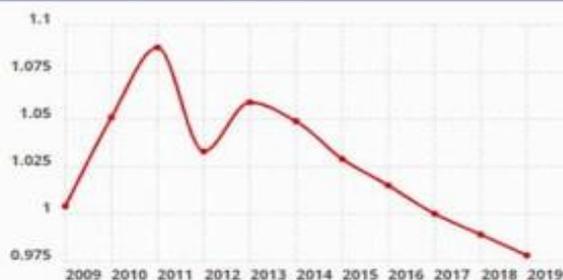
Province	NTN 2019	Var % NTN 2018/2019	IMI 2019	Diff IMI 18-19	Quotazione media Capannoni 2019 (€/m <sup>2</sup> )	Var % quotazione 2018/2019	Indice territoriale
MILANO	1.002	0,7%	2,5%	0,0	670	-0,5%	140,4
TORINO	582	-14,9%	1,8%	-0,3	366	-1,1%	76,7
BRESCIA	527	1,9%	2,0%	0,0	551	0,0%	115,5
BERGAMO	537	8,4%	2,5%	0,2	556	-7,7%	116,4
ROMA	315	7,6%	1,5%	0,1	780	-3,3%	163,4
<b>VICENZA</b>	<b>461</b>	<b>17,6%</b>	<b>2,2%</b>	<b>0,3</b>	<b>433</b>	<b>-2,3%</b>	<b>90,7</b>
BARI	231	-4,9%	1,2%	-0,1	430	-0,2%	90,0
VARESE	352	-2,5%	1,9%	-0,1	546	-1,0%	114,4
BOLOGNA	291	-12,3%	1,6%	-0,2	560	-1,4%	117,4
TREVISIO	326	-4,0%	1,8%	-0,1	316	0,0%	66,3
PADOVA	273	-20,0%	1,6%	-0,4	513	-0,2%	107,5
MODENA	391	20,0%	2,3%	0,4	460	-4,0%	96,5

In termini assoluti Milano risulta la provincia con il numero più alto di unità immobiliari a destinazione produttiva compravendute, oltre mille nel 2019 (+0,7% rispetto al 2018), seguita, dalle province di Torino, Brescia e Bergamo, ma con un volume scambiato pari a circa la metà del capoluogo di regione lombardo. I maggiori rialzi nel 2019, in termini di volumi di compravendita, si rilevano nelle province di **Vicenza** e Modena; di contro, Torino, Bologna e Padova sono le province con la riduzione di scambi più accentuata.

### Andamento Mercato Immobiliare Vicenza

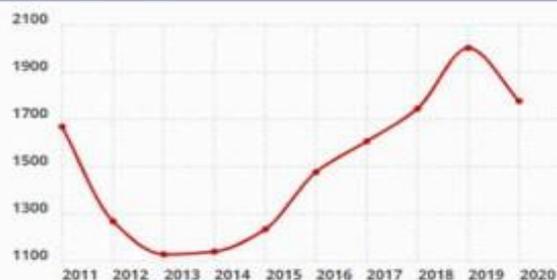
#### ANDAMENTO QUOTAZIONI

Quotazioni Residenziali Vicenza



#### ANDAMENTO VENDITE 1° TRIMESTRE

Vendite Residenziali Vicenza



## ANDAMENTO DI MERCATO

L'immobile in esame (Subject) è localizzato a Bassano del Lavoro in zona D3 Periferica/Residenziale. Per il calcolo della rivalutazione/svalutazione media annua, si è fatto riferimento alla zona limitrofa produttiva R3 Extraurbana/TERRITORIO AGRICOLO (SUD-EST) partendo dalla media delle quotazioni OMI del 1° semestre anno 2016, fino alla media delle quotazioni 1° semestre anno 2020, per un periodo di quattro anni.

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1**

Provincia: VICENZA

Comune: BASSANO DEL GRAPPA

Fascia/zona: Extraurbana/TERRITORIO AGRICOLO (AREA SUD-EST)

Codice di zona: R3

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	500	740	L

<b>SVALUTAZIONE</b>	=	Media 16	Media 20	-1,81%
		€ 620,00	€ 575,00	

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1**

Provincia: VICENZA

Comune: BASSANO DEL GRAPPA

Fascia/zona: Extraurbana/TERRITORIO AGRICOLO (AREA SUD-EST)

Codice di zona: R3

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	450	700	L

## ZONIZZAZIONE OMI

L'immobile in esame (Subject) è localizzato a BASSANO DEL GRAPPA in zona D3 Periferica/ZONE RESIDENZIALI AI MARGINI DELL'EDIFICATO CITTADINO (SUD). I contratti ricercati sono le compravendite immobiliari, riferite a Capannoni/Laboratori di dimensioni medio/grandi ubicati a ridosso del centro del comune. Il mercato è quello dell'usato anche se molto limitato per l'attuale periodo economico, la domanda è costituita da imprenditori locali per cambio d'uso oppure per ampliamento.

**agenzia entrate** delle Finanze

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1**

Provincia: VICENZA

Comune: BASSANO DEL GRAPPA

Fascia/zona: Periferica/ZONE RESIDENZIALI AI MARGINI DELL'EDIFICATO CITTADINO (SUD)

Codice zona: D3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1150	1350	L	0	0	
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1550	L	0	0	
Ville e Villini	Ottimo	1300	1600	L	0	0	

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



## TASSO INTERNO DI RENDIMENTO

Per calcolare il **tasso di rendimento lordo (RL)**, necessario per attualizzare il più probabile valore di mercato, si è calcolato il saggio usando i dati medi del Comune di Bassano del Grappa, ricavati dalle quotazioni del Borsino Immobiliare. Della banca dati si è utilizzato il valore medio unitario di affitto e il valore medio commerciale per il segmento produttivo.

Magazzini			
Valore minimo <i>Euro</i> <b>1,06</b>	Valore medio <i>Euro</i> <b>1,45</b>	Valore massimo <i>Euro</i> <b>1,85</b>	Valuta questo immobile
Laboratori			
Valore minimo <i>Euro</i> <b>1,41</b>	Valore medio <i>Euro</i> <b>2,11</b>	Valore massimo <i>Euro</i> <b>2,82</b>	Valuta questo immobile
Capannoni tipici			
Valore minimo <i>Euro</i> <b>1,32</b>	Valore medio <i>Euro</i> <b>1,72</b>	Valore massimo <i>Euro</i> <b>2,11</b>	Valuta questo immobile
* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.			
Capannoni produttivi			
Valore minimo <i>Euro</i> <b>1,15</b>	Valore medio <i>Euro</i> <b>1,63</b>	Valore massimo <i>Euro</i> <b>2,11</b>	Valuta questo immobile

	Canone a m <sup>2</sup> mensile	canone annuo a m <sup>2</sup>
Magazzini	€ 1,45	€ 17,40
Laboratori	€ 2,11	€ 25,32
Capannoni tipici	€ 1,72	€ 20,64
Capannoni produttivi	€ 1,63	€ 19,56
	<b>€ 1,73</b>	<b>€ 20,73</b>

Magazzini			
Valore minimo <i>Euro</i> <b>211,41</b>	Valore medio <i>Euro</i> <b>299,50</b>	Valore massimo <i>Euro</i> <b>387,59</b>	Valuta questo immobile
Laboratori			
Valore minimo <i>Euro</i> <b>246,65</b>	Valore medio <i>Euro</i> <b>374,37</b>	Valore massimo <i>Euro</i> <b>502,10</b>	Valuta questo immobile
Capannoni tipici			
Valore minimo <i>Euro</i> <b>237,84</b>	Valore medio <i>Euro</i> <b>312,71</b>	Valore massimo <i>Euro</i> <b>387,59</b>	Valuta questo immobile
* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.			
Capannoni produttivi			
Valore minimo <i>Euro</i> <b>202,60</b>	Valore medio <i>Euro</i> <b>295,09</b>	Valore massimo <i>Euro</i> <b>387,59</b>	Valuta questo immobile

	Valore a m <sup>2</sup> di sup. commerciale SEL
Magazzini	€ 299,50
Laboratori	€ 374,37
Capannoni tipici	€ 312,71
Capannoni produttivi	€ 295,09
<b>€/mq medio</b>	<b>€ 320,42</b>

Il **tasso di rendimento lordo (RL)** è pertanto dato dal rapporto fra la media dei canoni annui unitari e la media dei valori di mercato unitari, relativi al segmento di mercato degli immobili produttivi.

TASSO INTERNO DI RENDIMENTO	=	Media Locazione Media Valore Mercato	=	€ 20,73 € 320,42	<b>6,470%</b>
-----------------------------	---	---	---	---------------------	---------------

## RICERCA COMPARABILI

L'immobile in esame (Subject) è localizzato a Bassano del Grappa in zona periferica ma comoda alla viabilità. Considerata la stagnazione del segmento di mercato relativo a capannoni industriali, laboratori e di dimensioni medio/grandi, con uffici e servizi connessi, si sono ricercate le CPV anche nei comuni limitrofi. La ricerca ha prodotto 11 immobili, di questi però sei non sono stati utilizzati in quanto di dimensioni ridotte oppure elevate oppure di segmenti diversi e quindi non comparabili.

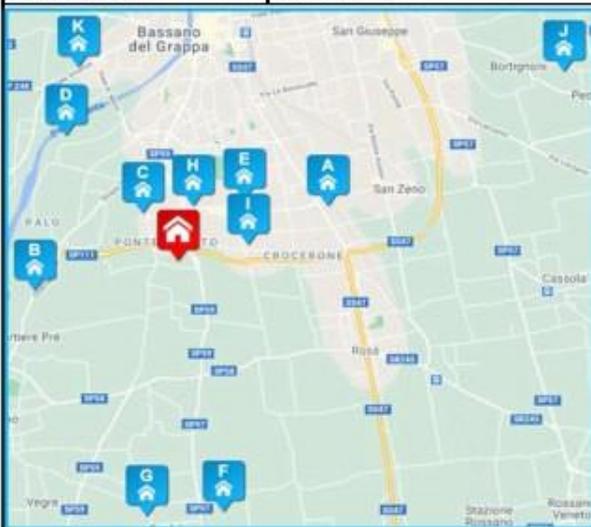
Comparabile	Comune	FG	mapp	Categoria	R.C.	data	
<b>Subject</b>	BASSANO del GRAPPA	13	625	D/1	€ 32.821,09	31/10/2020	
Comparabile A	CASSOLA	12	780	D/8	€ 10.094,20	11/11/2019	SI
Comparabile B	BASSANO DEL GRAPPA	17	280	D/1	€ 2.773,37	08/02/2017	NO
Comparabile C	BASSANO del GRAPPA	12	105	C/1	€ 2.324,06	24/01/2019	NO
Comparabile D	BASSANO DEL GRAPPA	24	308	D/8	€ 23.447,14	23/12/2016	SI
Comparabile E	BASSANO DEL GRAPPA	13	801	D/8	€ 26.900,00	02/11/2017	SI
Comparabile F	ROSA'	20	82	D/1	€ 17.043,08	06/03/2019	SI
Comparabile G	ROSA'	20	63	D/1	€ 12.343,32	07/03/2020	NO
Comparabile H	BASSANO DEL GRAPPA	13	800	D/8	€ 5.012,00	17/09/2020	NO
Comparabile I	BASSANO DEL GRAPPA	13	804	D/8	€ 2.549,00	23/03/2018	NO
Comparabile J	MUSSOLENTE	10	942	D/1	€ 22.190,00	08/11/2016	SI
Comparabile K	BASSANO DEL GRAPPA	22	82	D/7	€ 92.445,78	12/01/2018	NO



**SUBJECT**

IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)						
Comune di :	BASSANO del GRAPPA		Ubicazione	via Voiron	n°27	
						
Descrizione	Unità produttiva/commerciale		piano	<b>S1 - T - 1</b>	Edificato anni 1992-1993 Agibilità del 05.06.1997	
Tipologia	Trattasi di un complesso di medio-grandi dimensioni articolato su due livelli. Gli spazi interni open space sono ampi e ben illuminati grazie alle ampie vetrate, nella zona uffici, ed ai lucernari nella zona produttiva. Il laboratorio ed il magazzino si sviluppano al piano terra, tra il laboratorio e gli uffici, si trovano i locali per iservizi igienici, spogliatoi e locali coffee break ed accessori. I locali uffici si sviluppano su due piani fuori terra, più un piano interrato adibito a magazzino. Tutta l'area esterna di pertinenzaè debitamente delimitata da recinzione . L'edificio è in discreto stato di manutenzione.					
	Comune	foglio	mapp	Categoria	Categoria	R.C.
	BASSANO del GRAPPA	13	625	D/1	mapp. 542 Semin Arbor	€ 32.821,09
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 insufficiente 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo					<b>4</b>
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	3.922,36	100%	3.922,36	<b>Quantitativa*</b>
	Uffici	UFF	1.600,07	120%	1.920,08	Quantitativa
	Deposito -Magazzino	DEP	110,34	50%	55,17	Quantitativa
	C.T.-Servizi-Accessori	SER	1.029,96	80%	823,97	Quantitativa
	Abitazione	ABI	0,00	150%	0,00	Quantitativa
	Portico - Tettoie	TET	160,52	30%	48,16	Quantitativa
	S. scoperto esclusivo	SCOE	3.900,00	10%	390,00	Quantitativa
	S. scop. Comune	SCOC	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Servitù	SER			0	Qualitativa
Attes. Prest. Energetica	APE				Qualitativa	
Superficie commerciale					<b>7.159,74</b>	Mq.
Attuali Intestati	HYDOR SRL con sede in BASSANO DEL GRAPPA (VI) ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/09/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/10/2013 Repertorio n.: 13767 Rogante: GAMBINO MICHELE Sede: BASSANO DEL GRAPPA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE (n. 5956.1/2013)					
Data formazione prezzo	31/10/2020					
Fotovoltaico	0					

Scheda comp A

IMMOBILE COMPARABILE - A -						
Comune di :	CASSOLA		Ubicazione	via Valsugana		snc
						
Descrizione	Unità produttiva		piano	<b>T</b>	Edificato P.d.C. 2012-2018 variante anno 2019	
Tipologia	Porzione di fabbricato a destinazione commerciale in corso di costruzione, con area scoperta di pertinenza esclusiva e area esterna per 350/1000					
	Comune	foglio	mapp	sub	Categoria	R.C.
	CASSOLA	12	780	4	D/8	€ 10.094,20
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 insufficiente 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo					<b>5</b>
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	2.177,00	100%	2.177,00	Quantitativa
	Uffici	UFF	0,00	120%	0,00	Quantitativa
	Deposito -Magazzino	DEP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	C.T.-Servizi-Accessori	SER	0,00	80%	0,00	Quantitativa
	Abitazione	ABI	0,00	150%	0,00	Quantitativa
	Portico - Tettoie	TET	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	S. scoperto esclusivo	SCOE	437,00	10%	43,70	Quantitativa
	S. scop. Comune	SCOC	1.400,00	2%	28,00	Quantitativa
	Servitù	SER			1	Qualitativa
Attes. Prest. Energetica	APE			C	Qualitativa	
Superficie commerciale					<b>2.248,70</b>	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 11.11.2019 rep. 30.475 rac.n. 17.323 a cura del Notaio LORENZO SALVATORE del collegio di Vicenza					
Data formazione prezzo	11/11/2019					
Fotovoltaico	0					
Prezzo di vendita	€ 4.445.000,00		(euro quattromilioniquattrocentoquarantacinquemila/00)			

Scheda comp B

IMMOBILE NON COMPARABILE - B -						
Comune di :	BASSANO DEL GRAPPA		Ubicazione	via Luigi di Gallo		n°14
						
Descrizione	Unità produttiva		piano	<b>T</b>	Edificato anno 1992 Agibilità 1993	
Tipologia	Capannone produttivo con uffici					
	Comune	foglio	mapp	sub	Categoria	R.C.
	BASSANO DEL GRAPPA	17	280		D/1	€ 2.773,37
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 insufficiente 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo					<b>3</b>
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	491,41	100%	491,41	Quantitativa
	Uffici	UFF	57,26	120%	68,71	Quantitativa
	Deposito -Magazzino	DEP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	C.T.-Servizi-Accessori	SER	52,35	80%	41,88	Quantitativa
	Abitazione	ABI	0,00	150%	0,00	Quantitativa
	Portico - Tettoie	TET	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	S. scoperto esclusivo	SCOE	811,01	10%	81,10	Quantitativa
	S. scop. Comune	SCOC	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Servitù	SER			0	Qualitativa
Attes. Prest. Energetica	APE			G	Qualitativa	
	Superficie commerciale				<b>683,10</b>	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 08.02.2017 rep. 217.592 rac.n. 80.778 a cura del Notaio GIUSEPPE FIETTA del collegio di Vicenza e Bassano del Grappa					
Data formazione prezzo	08/02/2017					
Fotovoltaico	0					
Prezzo di vendita	€ 175.000,00		(euro centosettantacinquemila/00)			

Scheda comp C

IMMOBILE NON COMPARABILE - C -						
Comune di :	BASSANO del GRAPPA		Ubicazione	via Asiago	n°81	
						
Descrizione	Unità commerciale		piano	<b>S1 - T</b>	Edificato C.E. 2002-2003 Agibilità anno 2005	
Tipologia	Unità commerciale in condominio, costituita al piano terra da negozio e un bagno, al piano interrato da deposito, cantina e ripostiglio					
	Comune	foglio	mapp	sub	Categoria	R.C.
	BASSANO del GRAPPA	12	105	10	C/1	€ 2.324,06
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 insufficiente 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo					<b>3</b>
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Uffici	UFF	0,00	120%	0,00	Quantitativa
	Deposito -Magazzino	DEP	155,81	50%	77,91	Quantitativa
	C.T.-Servizi-Accessori	SER	141,39	80%	113,11	Quantitativa
	Abitazione	ABI	0,00	150%	0,00	Quantitativa
	Portico - Tettoie	TET	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	S. scoperto esclusivo	SCOE	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	S. scop. Comune	SCOC	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Servitù	SER			1	Qualitativa
Attes. Prest. Energetica	APE			F	Qualitativa	
Superficie commerciale					<b>191,02</b>	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 24.01.2019 rep. 112.529 rac.n. 43.781 a cura del Notaio GIUSEPPE FIETTA del collegio di Vicenza e Bassano del Grappa					
Data formazione prezzo	24/01/2019					
Fotovoltaico	0					
Prezzo di vendita	€ 15.600,00		(euro quindicimilaseicento/00)			

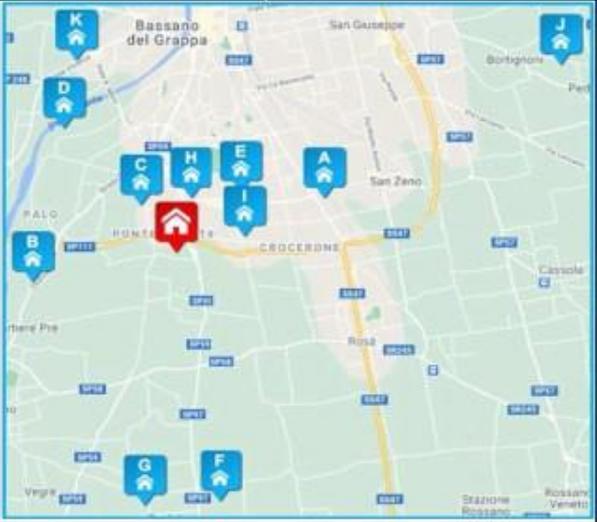
Scheda comp D

IMMOBILE COMPARABILE - D -						
Comune di :	BASSANO DEL GRAPPA		Ubicazione	viale Vicenza		n°73
						
Descrizione	Unità produttiva	piano	<b>S1-T-1</b>		Ristrutturato anno 1989 agibilità 1991 modifiche 2004	
Tipologia	Capannone produttivo con uffici e abitazione					
	Comune	foglio	mapp	sub	Categoria	R.C.
	BASSANO DEL GRAPPA	24	308	5 - 6 - 7	D/8	€ 23.447,14
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 insufficiente 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo					<b>4</b>
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	879,39	100%	879,39	Quantitativa
	Uffici	UFF	400,26	120%	480,31	Quantitativa
	Deposito -Magazzino	DEP	947,91	50%	473,96	Quantitativa
	C.T.-Servizi-Accessori	SER	866,32	80%	693,06	Quantitativa
	Abitazione	ABI	134,76	150%	202,14	Quantitativa
	Portico - Tettoie	TET	26,00	30%	7,80	Quantitativa
	S. scoperto esclusivo	SCOE	3.648,34	10%	364,83	Quantitativa
	S. scop. Comune	SCOC	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Servitù	SER			0	Qualitativa
Viabilità	VIA			D	Qualitativa	
Superficie commerciale					<b>3.101,49</b>	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 23.12.2016 rep.n. 4,449 racc.n. 3.391 a cura del Notaio STEFANO LORETTU in Bassano del Grappa (VI)					
Data formazione prezzo	23/12/2016					
Fotovoltaico	0					
Prezzo di vendita	€ 2.100.000,00		(euro duemilionicentomila/00)			

Scheda comp E

IMMOBILE COMPARABILE - E -						
Comune di :	BASSANO DEL GRAPPA		Ubicazione	via Pigafetta	n°4	
						
Descrizione	Unità produttiva		piano	<b>T - 1</b>	Edificato anno 1992 anno 1993	Agibilità
Tipologia	Capannone produttivo con Uffici					
	Comune	foglio	mapp	sub	Categoria	R.C.
	BASSANO DEL GRAPPA	13	801	3	D/8	€ 26.900,00
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 insufficiente 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo					<b>2</b>
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	3.345,33	100%	3.345,33	Quantitativa
	Uffici	UFF	1.299,58	120%	1.559,50	Quantitativa
	Deposito -Magazzino	DEP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	C.T.-Servizi-Accessori	SER	0,00	80%	0,00	Quantitativa
	Abitazione	ABI	0,00	150%	0,00	Quantitativa
	Portico - Tettoie	TET	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	S. scoperto esclusivo	SCOE	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	S. scop. Comune	SCOC	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Servitù	SER			0	Qualitativa
Attes. Prest. Energetica	APE			E	Qualitativa	
Superficie commerciale					<b>4.904,83</b>	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 02.11.2017 rep.n. 220.261 rac.n. 82.613 a cura del Notaio GIUSEPPE FIETTA del collegio di Vicenza e Bassano del Grappa					
Data formazione prezzo	02/11/2017					
Fotovoltaico	0					
Prezzo di vendita	€ 1.600.000,00		(euro unmilione seicentomila/00)			

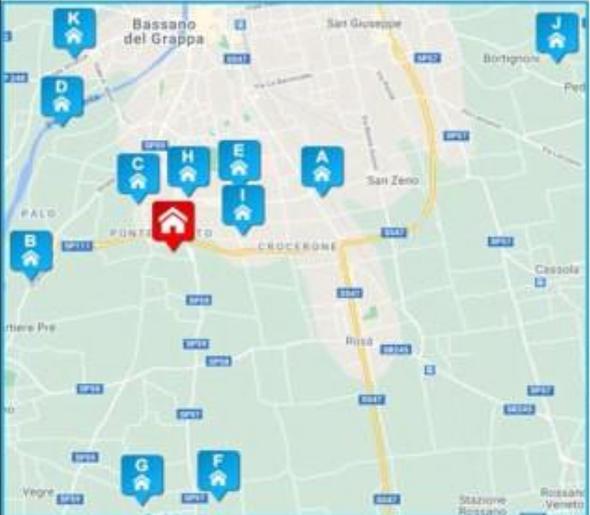
Scheda comp F

IMMOBILE COMPARABILE - F -						
Comune di :	ROSA'		Ubicazione	via Brega	n°216	
						
Descrizione	Unità produttiva	piano	<b>S1 - T - 1</b>	Edificato anno 1975 Agibilità anno		
Tipologia	La proprietà industriale ha una forma molto regolare con molteplici accessi che ne garantiscono la fruibilità ed anche la flessibilità. Il complesso è articolato in tre corpi adibiti a diverse funzioni: laboratori ( il principale alto 6 metri , il secondario alto 9 metri), stoccaggio e uffici. Gli edifici sono posti su un unico livello totalmente carrabile. I mezzi pesanti possono usufruire di un vasto percorso e spazio di manovra e di un ampio accesso carraio . Dotato degli impianti di illuminazione, anti-incendio, anti-intrusione e riscaldamento e condizionamento, sia degli uffici, sia di tutto il complesso industriale.					
	Comune	foglio	mapp	sub	Categoria	R.C.
	ROSA'	20	224		D/1	€ 17.043,08
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 insufficiente 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo					<b>4</b>
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	4.000,00	100%	4.000,00	Quantitativa
	Uffici	UFF	200,00	120%	240,00	Quantitativa
	Deposito -Magazzino	DEP	500,00	50%	250,00	Quantitativa
	C.T.-Servizi-Accessori	SER	0,00	80%	0,00	Quantitativa
	Abitazione	ABI	0,00	150%	0,00	Quantitativa
	Portico - Tettoie	TET	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	S. scoperto esclusivo	SCOE	2.000,00	10%	200,00	Quantitativa
	S. scop. Comune	SCOC	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Servitù	SER			1	Qualitativa
Attes. Prest. Energetica	APE			D	Qualitativa	
Superficie commerciale					<b>4.690,00</b>	Mq.
Asking Price	EK-62948712 - 06/03/2019					
Data formazione prezzo	06/03/2019					
Fotovoltaico	0					
Prezzo di vendita	€ 2.500.000,00		(euro duemilionicinquecentomila/00)			

Scheda comp G

IMMOBILE NON COMPARABILE - G -						
Comune di :	ROSA'		Ubicazione	via Brega	n°218	
						
Descrizione	Unità produttiva		piano	<b>S1 - T - 1</b>	Edificato anni Agibilità del	
Tipologia	Immobile a destinazione artigianale-industriale , posto a sud di Bassano Del Grappa in Comune di Rosa' , ben collegato alla viabilità di scorrimento e alla nuova Pedemontata Veneta. L'immobile insite su lotto fondiario di mq. 6800 , la parte produttiva con doppia altezza , la prima con h. utile 7,80 mt. servita da 2 carroponte da 2 e 5 T. - la seconda h. utile 8,70 mt. con 2 carroponte da 5 e 10 T. L'ampia finestratura continua sui due fronti est ed ovest della parte produttiva offre grande luminosità interna . Su ogni lato ampi portoni consentono l'ingresso a mezzi pesanti. Sul fronte palazzina uffici mq. 120 circa per piano e locali magazzino mq. 110 su interrato . Impianto fotovoltaico con produzione annua di 110.000 kW con resa annua per incentivo da conto energia € 30.000					
	Comune	foglio	mapp	sub	Categoria	R.C.
	ROSA'	20	63		D/1	€ 12.343,32
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 insufficiente 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo					<b>3</b>
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	2.320,00	100%	2.320,00	Quantitativa
	Uffici	UFF	120,00	120%	144,00	Quantitativa
	Deposito -Magazzino	DEP	110,00	50%	55,00	Quantitativa
	C.T.-Servizi-Accessori	SER	0,00	80%	0,00	Quantitativa
	Abitazione	ABI	0,00	150%	0,00	Quantitativa
	Portico - Tettoie	TET	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	S. scoperto esclusivo	SCOE	4.480,00	10%	448,00	Quantitativa
	S. scop. Comune	SCOC	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Servitù	SER			1	Qualitativa
	Attes. Prest. Energetica	APE			G	Qualitativa
	Superficie commerciale					<b>2.967,00</b>
Asking Price	2275-VES - (2202582) - 07/03/2020					
Data formazione prezzo	07/03/2020					
	0					
Prezzo di vendita	€ 1.300.000,00		(euro unmilliontrecentomila/00)			

Scheda comp H

IMMOBILE NON COMPARABILE - H -						
Comune di :	BASSANO DEL GRAPPA		Ubicazione	via Vasco De Gama		n°44
						
Descrizione	Unità produttiva		piano	<b>T - 1</b>	Edificato anni 1991-1994 Agibilità del 09.09.1994	
Tipologia	Fabbricato commerciale facente parte di un edificio polifunzionale, posto a piano terra e primo e composto da due ampi vani magazzino, area carico - scarico, uffici, piccolo ripostiglio, due anti w.c. - bagno e tre w.c. - bagno a piano terra e da soppalco, ampio vano esposizione e tre vani ufficio a piano primo.					
	Comune	foglio	mapp	sub	Categoria	R.C.
	BASSANO DEL GRAPPA	13	800	8	D/8	€ 5.012,00
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 insufficiente 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo					<b>3</b>
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	574,60	100%	574,60	Quantitativa
	Uffici	UFF	0,00	120%	0,00	Quantitativa
	Deposito -Magazzino	DEP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	C.T.-Servizi-Accessori	SER	0,00	80%	0,00	Quantitativa
	Abitazione	ABI	0,00	150%	0,00	Quantitativa
	Portico - Tettoie	TET	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	S. scoperto esclusivo	SCOE	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	S. scop. Comune	SCOC	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Servitù	SER			1	Qualitativa
Attes. Prest. Energetica	APE			F	Qualitativa	
Superficie commerciale					<b>574,60</b>	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 17.09.2020 rep. 20.923 rac.n. 13.031 a cura del Notaio MICHELE GAMBINO del collegio di Vicenza e Bassano del Grappa					
Data formazione prezzo	17/09/2020					
Fotovoltaico	0					
Prezzo di vendita	€ 420.000,00		(euro quattrocentoventimila/00)			

Scheda comp I

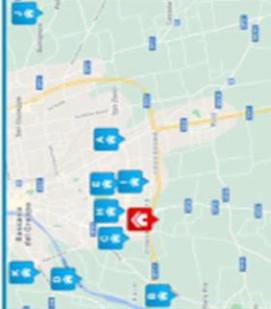
IMMOBILE NON COMPARABILE - I -							
Comune di :	BASSANO DEL GRAPPA		Ubicazione	via Cristoforo Colombo n°94			
							
Descrizione	Unità produttiva	piano	<b>S1 - 1</b>	Edificato anni 1993-1994 Agibilità del 04.01.1995			
Tipologia	Unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Cristoforo Colombo", composto da tre Blocchi "A", "B" e "C" e precisamente nel Blocco "B", l'ufficio al piano primo composto da sette vani ufficio, corridoio, tre ripostigli, due bagni e due anti bagno, con pertinenti due posti auto al piano sottostrada;						
	Comune	foglio	mapp	sub	Categoria	R.C.	
	BASSANO DEL GRAPPA	13	804	128	D/8	€ 2.549,00	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 insufficiente 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo					<b>3</b>	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	380,10	100%	380,10	Quantitativa
	Uffici		UFF	0,00	120%	0,00	Quantitativa
	Deposito -Magazzino		DEP	67,00	50%	33,50	Quantitativa
	C.T.-Servizi-Accessori		SER	0,00	80%	0,00	Quantitativa
	Abitazione		ABI	0,00	150%	0,00	Quantitativa
	Portico - Tettoie		TET	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	S. scoperto esclusivo		SCOE	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	S. scop. Comune		SCOC	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Servitù		SER			1	Qualitativa
Attes. Prest. Energetica		APE			D	Qualitativa	
Superficie commerciale					<b>413,60</b>	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 23.03.2018 rep. 17.177 rac.n. 11.371 a cura del Notaio GIUSEPPE SICARI in Castelfranco Veneto del collegio di Treviso						
Data formazione prezzo	23/03/2018						
Fotovoltaico	0						
Prezzo di vendita	€ 375.000,00		(euro trecentosettantacinquemila/00)				

Scheda comp J

IMMOBILE COMPARABILE - J -							
Comune di :	MUSSOLENTE	Ubicazione	via del commercio	n°9			
							
Descrizione	Unità produttiva	piano	<b>S1 - T - 1</b>	Edificato C.E. 73/1999 94 /2000 Agibilità n. 1642/2001 1993			
Tipologia	fabbricato ad uso industriale disposto su più piani e composto al piano interrato da due spogliatoi, due disimpegno, quattro w.c., due anti bagno, locale lavatrici, archivio, due vani tecnici e ripostiglio, al piano terra da quattro laboratori/magazzini, dieci w.c., quattro anti bagno, mensa, sala medico, sala attesa, ingresso, guardiola, tre uffici, due archivi, un locale carico/scarico, quattro depositi, ripostiglio, tre vani tecnici, locale c.e., locale elettrogeno e sei disimpegni e al piano primo da otto uffici, sette w.c., due anti bagno, sei laboratori/magazzini, deposito, tre ripostigli e cinque disimpegni, con annessa e pertinenziale corte circostante;						
	Comune	foglio	mapp	sub	Categoria	R.C.	
	MUSSOLENTE	10	942		D/1	€ 22.190,00	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 insufficiente 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo					<b>4</b>	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	5.126,92	100%	5.126,92	Quantitativa
	Uffici		UFF	2.037,08	120%	2.444,50	Quantitativa
	Deposito -Magazzino		DEP	5.117,16	50%	2.558,58	Quantitativa
	C.T.-Servizi-Accessori		SER	6.253,87	80%	5.003,10	Quantitativa
	Abitazione		ABI	0,00	150%	0,00	Quantitativa
	Portico - Tettoie		TET	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	S. scoperto esclusivo		SCOE	5.643,54	10%	564,35	Quantitativa
	S. scop. Comune		SCOC	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Servitù		SER			0	Qualitativa
Attes. Prest. Energetica		APE			D	Qualitativa	
Superficie commerciale					<b>15.697,45</b>	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 08.11.2016 rep.n. 2.062 rac.n. 1.603 a cura del Notaio AMERIGO SANTORO del collegio notarile del distretto di Rovigo.						
Data formazione prezzo	08/11/2016						
Fotovoltaico	0						
Prezzo di vendita	€ 2.100.000,00		(euro duemilionicentomila/00)				

Scheda comp K

IMMOBILE NON COMPARABILE - K -						
Comune di :	BASSANO DEL GRAPPA		Ubicazione	viale Vicenza		n°126
						
Descrizione	Unità produttiva		piano	<b>0</b>	Edificato anno 1958-1975 Agibilità anno 1975	
Tipologia	Capannone produttivo con Uffici					
	Comune	foglio	mapp	sub	Categoria	R.C.
	BASSANO DEL GRAPPA	22	82 373		D/7	€ 92.445,78
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 insufficiente 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo					<b>1</b>
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	17.769,92	100%	17.769,92	Quantitativa
	Uffici	UFF	0,00	120%	0,00	Quantitativa
	Deposito -Magazzino	DEP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	C.T.-Servizi-Accessori	SER	1.442,62	80%	1.154,10	Quantitativa
	Abitazione	ABI	88,55	150%	132,83	Quantitativa
	Portico - Tettoie	TET	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	S. scoperto esclusivo	SCOE	13.431,30	10%	1.343,13	Quantitativa
	S. scop. Comune	SCOC	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Servitù	SER			1	Qualitativa
Attes. Prest. Energetica	APE			G	Qualitativa	
Superficie commerciale					<b>20.399,97</b>	Mq.
Provenienza dato	RGE Tribunale di Vicenza n. 7XX/20XX del 29.10.2018 a cura dell'esperto estimatore geom. Xxxx xxx del collegio di Vicenza					
Data formazione prezzo	12/01/2018					
Fotovoltaico	0					
Prezzo di vendita	€ 5.303.000,00		(euro cinquemilionitrecentotremila/00)			

LOCALIZZAZIONE		COMUNE			via Voiron			n 27
BASSANO del GRAPPA		Comparabile A	Comparabile D	Comparabile E	Comparabile F	Comparabile J	Subject	
								
	<b>via Valsugana snc</b>	<b>viale Vicenza n°73</b>	<b>via Pigafetta n°4</b>	<b>via Brega n°216</b>	<b>via Voiron n°9</b>	<b>via Voiron n°27</b>		
Prezzo totale (euro)	€ 4.445.000,00	€ 2.100.000,00	€ 1.600.000,00	€ 2.500.000,00	€ 2.100.000,00	€ 2.100.000,00		
Data (mesi)	11/11/2019	23/12/2016	02/11/2017	06/03/2019	08/11/2016	31/10/2020		
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SEL	2177,00	879,39	3345,33	4000,00	5126,92	3922,36		
Uffici (m <sup>2</sup> )	0,00	400,26	1299,58	200,00	2037,08	1600,07		
Deposito - Magazzino (m <sup>2</sup> )	0,00	947,91	0,00	500,00	5117,16	110,34		
C.T. - Servizi - Accessori (m <sup>2</sup> )	0,00	866,32	0,00	0,00	6253,87	1029,96		
Abitazione (m <sup>2</sup> )	0,00	134,76	0,00	0,00	0,00	0,00		
Portico - Tettoie (m <sup>2</sup> )	0,00	26,00	0,00	0,00	0,00	160,52		
Sup. Scoperto esclusivo (m <sup>2</sup> ) 10%	437,00	3648,34	0,00	2000,00	5643,54	3900,00		
Sup. Scoperto Comune (m <sup>2</sup> ) 2%	1400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Fotovoltaico*	0	0	0	0	0	0		
Livello di piano (n)	T	S1-T-1	T-1	S1-T-1	S1-T-1	S1-T-1		
Stato di manutenzione (n)*	5	4	2	4	4	4		
Qualitativa 1 SERVITU**	1	0	0	0	0	0		
Qualitativa APE***	C	D	E	D	D	D		
Superficie commerciale	<b>2248,70</b>	<b>3101,49</b>	<b>4904,83</b>	<b>4690,00</b>	<b>15697,45</b>	<b>7159,74</b>		

\* 0 = assente 1 = presente  
 \*\* 0 = assenza di servitù 1 = con servitù  
 \*\*\* G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A = 7 A+ = 8

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	-1,81%
Rapporto mercantile degli uffici	120,00%
Rapporto mercantile Deposito - Magazzino	50,00%
Rapporto mercantile CT - Servizi - Accessori	80,00%
Rapporto mercantile della Abitazione	150,00%
Rapporto mercantile del Portico - Ingresso - Tettoie	30,00%
Rapporto mercantile dell'area a parcheggio esclusiva	10,00%
Rapporto mercantile dell'area scoperta comune	2,00%
Saggio del livello di piano	-1,00%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 450.000,00
Costo di un impianto fotovoltaico	€ 50.000,00

## ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	-€ 6.721,27	euro/mese	
Prezzo data D	-€ 3.175,40	euro/mese	
Prezzo data E	-€ 2.419,35	euro/mese	
Prezzo data F	-€ 3.780,24	euro/mese	
Prezzo data L	-€ 3.175,40	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 1.976,70	euro/m <sup>2</sup>	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. D	€ 677,09	euro/m <sup>2</sup>	€ 326,21
Prezzo sup. princ. E	€ 326,21	euro/m <sup>2</sup>	SEL
Prezzo sup. princ. F	€ 533,05	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo sup. princ. J	€ 133,78	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo LIV PIANO. A	-€ 44.450,00	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo LIV PIANO. D	-€ 21.000,00	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo LIV PIANO. E	-€ 16.000,00	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo LIV PIANO. F	-€ 25.000,00	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo LIV PIANO. J	-€ 21.000,00	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo uffici	€ 391,45	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo Deposito-Magazzino	€ 163,10	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo C.T.-Servizi-Accessori	€ 260,97	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo abitazione	€ 489,31	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo Portico - Tettoie	€ 97,86	euro/m <sup>2</sup>	
Sup scoperto esclusivo 10%	€ 32,62	euro/m <sup>2</sup>	
Sup scoperto Comune 2%	€ 6,52	euro/m <sup>2</sup>	
Stato di manutenzione	€ 400.000,00		
Fotovoltaico	€ 50.000,00		

tabella di valutazione

## TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto										Subject
	Comparabile A	Comparabile D	Comparabile E	Comparabile F	Comparabile J						
Prezzo totale (euro)	€ 4.445.000,00	€ 2.100.000,00	€ 1.600.000,00	€ 2.500.000,00	€ 2.100.000,00		-				
Data (mesi)	11,83	46,93	36,47	20,17	48,43	48,43	€ 2.100.000,00				
Superficie principale (m <sup>2</sup> )	2177,00	€ 992.645,20	€ 188.232,57	4000,0	5126,92	5126,92	-€ 153.795,36				
Uffici (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 469.667,06	€ 117.627,17	200,0	2037,08	2037,08	-€ 392.938,71				
Deposito - Magazz. (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 17.996,97	0,00	500,0	5117,16	5117,16	-€ 142.556,74				
C.T.-Servizi-Access. (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 268.786,05	€ 42.704,72	0,00	6253,87	6253,87	-€ 1.633.271,39				
Abitazione (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-€ 1.704.088,18				
Portico - Tettoie (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 15.708,94	€ 15.708,94	0,00	0,00	0,00	€ 0,00				
Scoperto Esclus. (m <sup>2</sup> )10%	437,00	€ 112.966,29	€ 8.209,38	2000,0	5643,54	5643,54	€ 52.363,12				
Scoperto Comune (m <sup>2</sup> )2%	1400,00	-€ 9.133,86	€ 0,00	0,00	€ 61.979,77	€ 61.979,77	-€ 568.759,01				
Fotovoltaico *	0	€ 0,00	€ 0,00	0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00				
Stato di manutenzione (n)	5	-€ 400.000,00	€ 800.000,00	4	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00				
Livello di piano	0	€ 0,00	€ 0,00	0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00				
SERVITU**	1	0	0	0	0	0	0				
Att. Pres. Ener. APE***	C	D	E	D	D	D	0				
PESO PONDERATO	€ 5.567.491,38	€ 3.274.807,08	€ 3.047.347,52	€ 3.229.416,70	30%	40%	-€ 2.443.046,28				

VALORE MEDIO con MCA con A - D - E - F - J	€ 2.535.203,28	DIVERGENZA	-328%
		<b>FALSO</b>	
VALORE MEDIO con MCA con A - D - E - F	non comparabili	DIVERGENZA	82,7%
		<b>FALSO</b>	
VALORE MEDIO PONDERATO con MCA con D - E - F	€ 3.170.206,14	DIVERGENZA	7,5%
	442,78 €/m <sup>2</sup>	<b>VERO</b>	
* durata media anni	35	vetustà anni	20

Poiché la divergenza fra i comparabili A-D-F è inferiore al 5%, si è fatta la media ponderata dando un peso maggiore al comparabile E (40%), in quanto ubicato nella stessa zona del Subject

Conclusioni

**VALORE DI MERCATO**

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Premesso che il metodo di stima, è il processo logico con il quale il perito giunge alla formulazione del giudizio del più probabile valore, esso è unico e consiste nel confronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali sia stato possibile accertare i prezzi reali di mercato o i costi di produzione. Il giudizio di stima sarà quindi articolato in quattro fasi: premessa, descrizione, valutazione e conclusioni finali.

La Valutazione può essere fatta con procedimento analitico, tramite la capitalizzazione del reddito, oppure con procedimento pluriparametrica mediante gli IVS. Si è determinato quindi il valore ordinario che rappresenta il valore statistico medio. Successivamente tale valore potrà essere corretto, mediante dei coefficienti di correzione, per la presenza di comodi o scomodi particolari che eccedono l'ordinarietà, arrivando quindi a determinare il valore ordinario corretto. In ultima analisi andranno valutate eventuali aggiunte e/o detrazioni che dipendono dall'esistenza di elementi di straordinarietà, non considerati nelle precedenti fasi della stima, ma suscettibili di essere separatamente valutati. Tra le più probabili cause di aggiunta, particolari dotazioni; mentre tra le più probabili cause di detrazione, spese straordinarie di manutenzione, mancanza di dotazione di impianti ordinari, irregolarità edilizie, servitù, ipoteche, redditi transitori inferiori all'ordinario. Valuti questi ulteriori elementi si determina quindi il valore reale mercantile

$V_m = V_{\text{ordinario}} + \text{Aggiunte} - \text{Detrazioni}$

Valore Ordinario = € 3.170.206,14

**AGGIUNTE**

IMPIANTO FOTOVOLTAICO DA 80 KWH	€	-
PORZIONE DI CABINA DI TRASFORMAZIONE	€	-
IMPIANTO DI GEOTERMIA	€	-
	€	-
<b>Totale =</b>	€	-

**DETRAZIONI**

INFILTRAZIONI LOCALI	€	-
PAVIMENTI RIALZATI, FESSURATI	€	-
	€	-
<b>Totale =</b>	€	-

Valore di Mercato = € 3.170.206,14

arrotondato a € **3.170.000,00**

#### 16) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A NOVEMBRE 2020

Valore di mercato attribuito:

In relazione, quindi, all'identificazione catastale, alla consistenza, agli strumenti urbanistici, alle caratteristiche strutturali e tipologiche, dello stato d'uso e di conservazione, del grado di finitura dell'immobile, dell'epoca di costruzione, dello stato degli tecnologici, delle potenzialità commerciali dell'immobile, dell'effettivo diritto di proprietà, conteggiando le superfici lorde determinate operando su dati metrici desunti dalle planimetrie catastali allegate; **dedotto le spese tecniche per regolarizzazione urbanistica e catastale**, si ritiene ragionevole stimare il bene a misura in ragione di euro:

---

3.170.206,14 € - 8.000,00 € = 3.162.206,14 €

---

Valutazione della Quota:

Tenendo conto che l'immobile è di esclusiva proprietà 1/1, il valore determinato è globalmente assegnato/in quota per:

---

**3.162.206,14 € arrotondato 3.160.000,00 €**

---

(tremilionicentosessantamila/00)

#### 17) VALORE DI PRONTO REALIZZO DELL'IMMOBILE A NOVEMBRE 2020

E' congruo applicare un abbattimento del 20% per una maggiore appetibilità di vendita nelle condizioni attuali del mercato. **Si fa presente infatti che la stima è stata redatta con riferimento a valori di libero mercato, rilevati dall'acquisizione di atti di compravendita di immobili simili, prima dell'avvento della pandemia denominata "Covid-19", per cui non si possono prevedere al momento eventuali ripercussioni sul mercato immobiliare al termine di tale emergenza quando verranno indette le aste relative.**

---

**3.162.206,14 € - 632.441,22 € = 2.529.764,92 € arrotondato 2.530.000,00 €**

---

Confronto con trasferimenti pregressi: -

**Giudizio di vendibilità'**: buona la possibilità di vendita dei beni analizzati, malgrado la rarefazione degli scambi dovuta alle note attuali difficoltà economiche;

**Motivo**: buone le caratteristiche intrinseche dell'immobile; buona l'ubicazione; buono lo stato di manutenzione e le finiture di pregio sia architettonico che tecnologico; ottima funzionalità nella distribuzione degli spazi interni adibiti ad uffici, magazzini e logistica;

**Pubblicità** on-line e riviste di settore;

#### 18) OPPORTUNITÀ DI DIVISIONE: LOTTO UNICO

#### 19) COMODA DIVISIBILITÀ

Giudizio: Non comodamente divisibili

Separazione quota: -

Divisione totale: -

Valore quota: -

## 20) INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: Si veda note per regolarizzazione amministrativo-urbanistica e catastale.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON VERIFICABILI

---

### Conclusioni e dichiarazione di rispondenza

---

L'esperto incaricato ritiene, con il presente Rapporto di Stima (E.I. 226/2013) che si compone di n. 81 facciate oltre ai relativi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto rispetto al conferito quesito, rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento e riepiloga segue:

stato: buono

vendibilità: buona

bene: fabbricato industriale-produttivo

occupazione: proprietari

valore di mercato attendibile è calcolato in 3.162.206,14 € arrotondato 3.160.000,00 €

#### Dichiarazione di rispondenza

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.

Di non aver agito in conflitto di interesse.

Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.

Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.

Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.

La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.

Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.

Non ha alcun interesse verso il bene in questione.

Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.

È in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.

Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.

Ha ispezionato di persona la proprietà.

Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto

\*\*\*

Vicenza li 24/11/2020

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Michela Marchi



Direzione Provinciale di Vicenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/10/2020

Data: 24/10/2020 - Ora: 19.45.06

Segue

Visura n.: T60619 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>BASSANO DEL GRAPPA</b> (Codice: A703Q)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Sezione di , (Provincia di VICENZA) Foglio: 13 Particella: 625

### INTESTATO

1	03404000246*	(1) Proprietà per 1/1
---	--------------	-----------------------

### Unità immobiliare dal 02/09/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		13	625				DI1				Euro 32.821,09
Indirizzo VIA VOIRON n. 27 piano: SI-T-1;											
Modifica VD182593/2005											
										Partita	Mod.58

Mappali Terreni Contadati  
Codice Comune A703 - Sezione A - Foglio 13 - Particella 625

Situazione degli intestati dal 20/09/2013

Società --- OMISSIS --- con amministratore unico ing. --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---BASSANO DEL GRAPPA (VI) -C.F. --- omissis ---

ALLEGATI

PEC ricevimento cdu bassano del grappa

Vicenza lì 24/11/ 2020

Arch. Michela Marchi