

# TRIBUNALE DI VICENZA

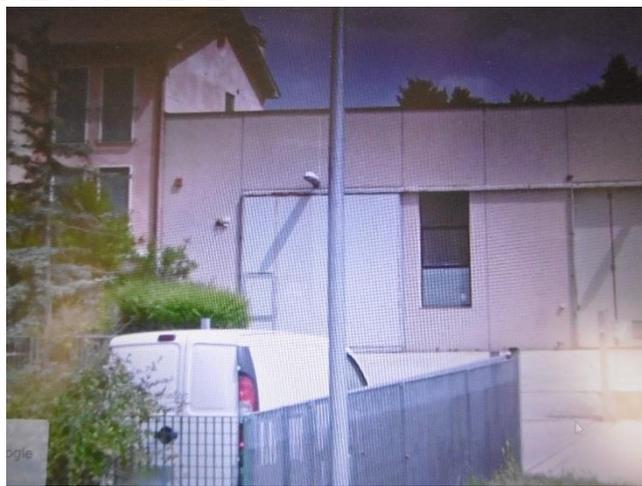
SEZIONE I<sup>A</sup> – ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Immobiliare

N. Gen. Rep. 394/2019

Giudice Dr. **Maria Antonietta ROSATO**

### RAPPORTO DI STIMA AGGIORNATO AL 15.09.2023



#### LOTTO 1

Comune di NANTO località Ponte

**ESPERTO INCARICATO: Arch. Marina CIAROCCHI**

**CUSTODE : I.V.G. Vicenza**

#### **Arch. Marina CIAROCCHI**

Iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza al n. 898 \*\*\* Iscritto all'albo del Tribunale di Vicenza al n.1401

Studio Strada Marosticana n.512 \*\*\* 36100 Vicenza

Recapiti fisso 0444 945459 \*\*\*mobile 349 8853288

marina.ciarocchi@alice.it \*arch.marinaciarocchi@archiworldpec.it

Giudice Dott.Maria Antonietta Rosato

Perito Arch. Marina Ciarocchi

Custode I.V.G.



## SCHEMA SINTETICA E INDICE

Es. Imm. n.394/ 2019

<b>DIRITTO</b> cap.2.1 - pag. 5	piena proprietà per la quota di 1/1
<b>BENE</b> cap.2.1 .2 - pag. 5-6	<b>Fabbricato Industriale LOTTO 1</b> Sito in zona centrale in Comune di NANTO Località Ponte di Nanto–Via Cà Silvestre 41. Unità immobiliare al Piano Primo e secondo con soppalco ed area esterna di pertinenza,
<b>UBICAZIONE</b> cap.2.1 .2 - pag 6	Comune di NANTO Località Ponte di Nanto - Via Cà Silvestre 41
<b>TITOLARITA'</b> cap. 3 - pag 11-12	Piena proprietà per l'intero
<b>LOTTI</b>	<b>LOTTO 1</b>
<b>DATI CATASTALI PIGNORAMENTO</b> cap. 3 - pag 12	Comune di NANTO (VI)- <b>Catasto Fabbricati</b> Foglio 11 – mappale 357 - <b>sub 11</b> – cat. D/7 – Rendita € 3.579,05 Per la quota di 1000/1000 della Piena Proprietà.
<b>IRREGOLARITA' E ABUSI</b> cap. 6 - pag 6-17	La divisione interna del fabbricato Industriale è difforme da quella autorizzata. E' stato realizzato un piano soppalcato che aumenta la superficie utile del Piano Primo, collegato al Piano Terra con una scala. Inoltre la strada di accesso al fabbricato è di altra proprietà.
<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>€ 164.000,00 - PREZZO BASE € 140.000,00</b>
<b>VENDIBILITA' MOTIVO</b>	<b>DIFFICOLTOSA</b> Promiscuità con le costruzioni adiacenti, impianto termico e sanitario da separare da un'altra unità immobiliare non pignorata con la presente procedura. Strada di accesso al complesso dei fabbricati non in proprietà. Stato di manutenzione Sufficiente.
<b>PUBBLICITA'</b>	Pubblicazioni su Astalegale.net
<b>OCCUPAZIONE</b>	Occupato con contratto di comodato ad uso gratuito a tempo indeterminato in data 01.03.2019.
<b>VINCOLI - Cap 8 pag 17</b>	Nessuno
<b>ONERI</b>	
<b>VARIE</b>	
<b>APE</b>	L'immobile si inserisce nella categoria energetica – <b>IN CORSO DI DEFINIZIONE</b>

Giudice Dott.Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.



## **ALLEGATI:**

- allegato 1 – Relazione fotografica;
- allegato 2 – Visure catastali;
- allegato 3 – Estratto di mappa – Planimetrie catastali;
- allegato 4 – Ispezione Conservatoria registri immobiliari;
- allegato 5 - Progetto architettonico;
- allegato 6 – Atto di compravendita e atti per comparabili;
- allegato 7 - Preliminare di compravendita;
- allegato 8 – attestazione invio alle parti della copia della relazione di stima;
- allegato 9 – Attestato di Prestazione Energetica;

Giudice Dott. Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.



In sede di udienza per il conferimento dell'incarico, in data 07.12.2019, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Antonietta ROSATO ha nominato l'Architetto Marina Ciarocchi quale esperto per la valutazione del compendio nell'Esecuzione Immobiliare 394/2019.

In data 2105.2021 Il Giudice dell'Esecuzione, preso atto della richiesta di sospensione del processo esecutivo avanzata da creditore precedente, ha sospeso il processo di esecuzione sino al 21 maggio 2023.

A seguito della riassunzione della procedura 394/2019 promossa dalla letto l'art. 627bis c.p.c. nel corso dell'udienza tenutasi in data 30/06/2023, Il G.E. Maria Antonietta ROSATO assegna il seguente QUESITO:

Implementare la perizia stima precisando se le opere/attività ivi indicate possano essere poste a carico dell'aggiudicatario, eventualmente aggiornando la stima del bene.

Termine all'esperto fino al 15 settembre 2023

#### **1 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI:**

In data 07.09.2023, l'Architetto Marina Ciarocchi, con studio in Vicenza in Strada Marosticana n. 512, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 898, ha eseguito un sopralluogo all'esterno del fabbricato, oggetto di stima, per verificare se siano state apportate modifiche esterne all'immobile e se fossero presenti le problematiche relative alla divisione dell'area esterna all'immobile.

E' stato aggiornato il rilievo fotografico.

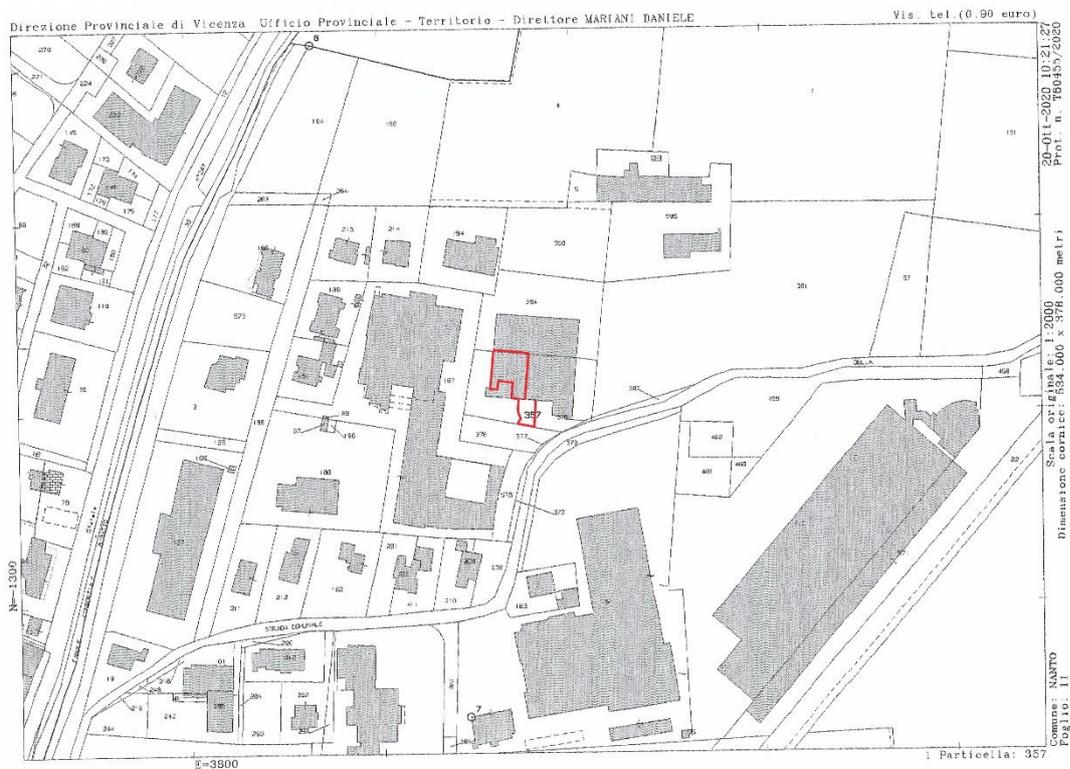
Giudice Dott.Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.



## 2 – 2.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

### 2 – 2.1.1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI DEL PIGNORAMENTO

#### LOTTO UNICO – COMUNE DI NANTO Località Ponte di Nanto

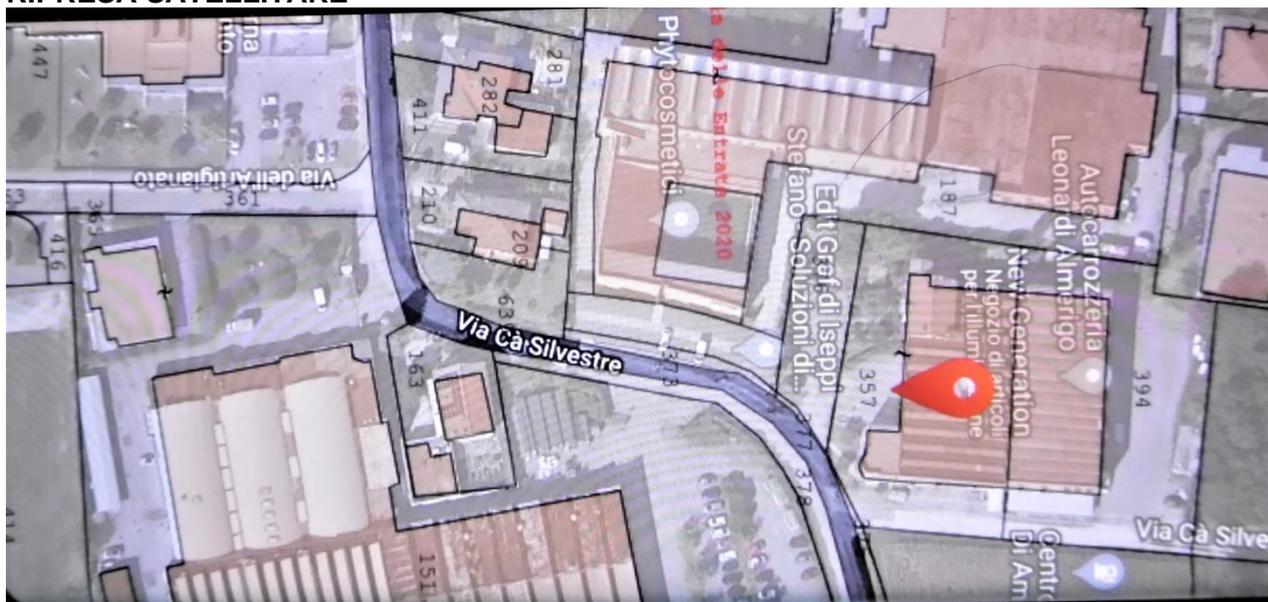


#### ESTRATTO DI MAPPA CON INDICAZIONE DEL SEDIME DEL FABBRICATO

Giudice Dott. Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.



**RIPRESA SATELLITARE**



**SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE – RIPRESA SATELLITARE**

Catasto Fabbricati- Comune di NANTO Località Ponte in Via Cà Silvestre n. 41,  
Composto da:

**FOGLIO 11 Particella 357:**

**sub 11 - Cat. D/7 – Fabbricato industriale – R.C.L. 3.579,05 €**

**Si tratta di:**

Capannone con area esterna di pertinenza.

Giudice Dott. Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.



La strada di accesso all'intero fabbricato - Foglio 11 particella 376 e 377- catastalmente risulta essere di altra proprietà.

INTESTATO A

Piena Proprietà per la

quota di 1/1.

## **2.1.2 INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI**

### **Descrizione generale.**

**Relazione con il territorio:** Si opera in zona centrale-Industriale del territorio comunale di NANTO, in località Ponte (VI), lungo una strada laterale della Riviera Berica.

I beni oggetto di stima risultano essere facilmente raggiungibili dalla strada principale, Via Cà Silvestre, una strada ben collegata agli assi viari principali - Riviera Berica la direttrice è quella che collega che collega Vicenza a Est e con l'Autostrada A 31 direzione Piovene Rocchette-Rovigo.

### **Caratteristiche**

Zona: centrale con traffico limitato, con parcheggi posti all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati industriali.

Servizi della zona:

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Industriali

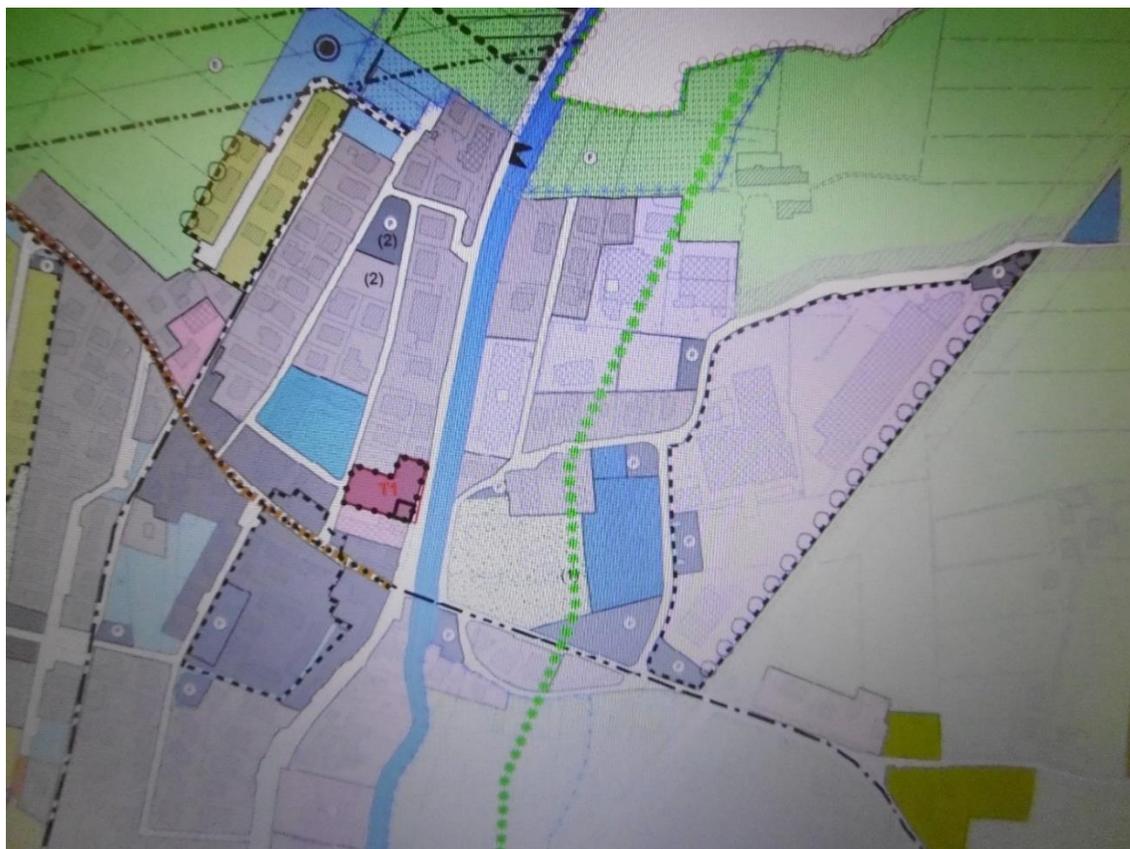
Servizi offerti dalla zona: Asili 1, Autobus 2, Banche 1, Distributori 1, Farmacie 4, Monumenti 2, Negozi 1, Parco giochi 8, Pubblica amministrazione 3, Religione 6, Ristoranti 6, Ristorazione 4, Scuole 1, Sport 2, Stazioni di servizio 2, Supermarket 1, Tempolibero 4, Uffici postali 2.

### **Area Urbanistica e vincoli:**

Il P.R.G. la identifica come – Area Territoriale Omogenea – DESTINATA AD ATTIVITA' PRODUTTIVA - ZTO D/1 – MISTA INDUSTRIALE/ARTIGIANALE come da stralcio di P.R.G. allegato – ART.31.

Giudice Dott. Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.





**Estratto P.I. - ZONIZZAZIONE.**

Comune di Nanto  
Provincia di Vicenza  
Regione Veneto

**P.I.**

13 1 B 1:5.000

**Piano degli Interventi adeguato al PAMOB**  
Intero territorio comunale

W - Adozione con D.C.C. n. 45 del 28.11.2013  
R - Approvazione con D.C.C. n. 4 del 10.02.2014

**COMUNE DI NANTO**  
Borlengo  
L. 15000 Borlengo

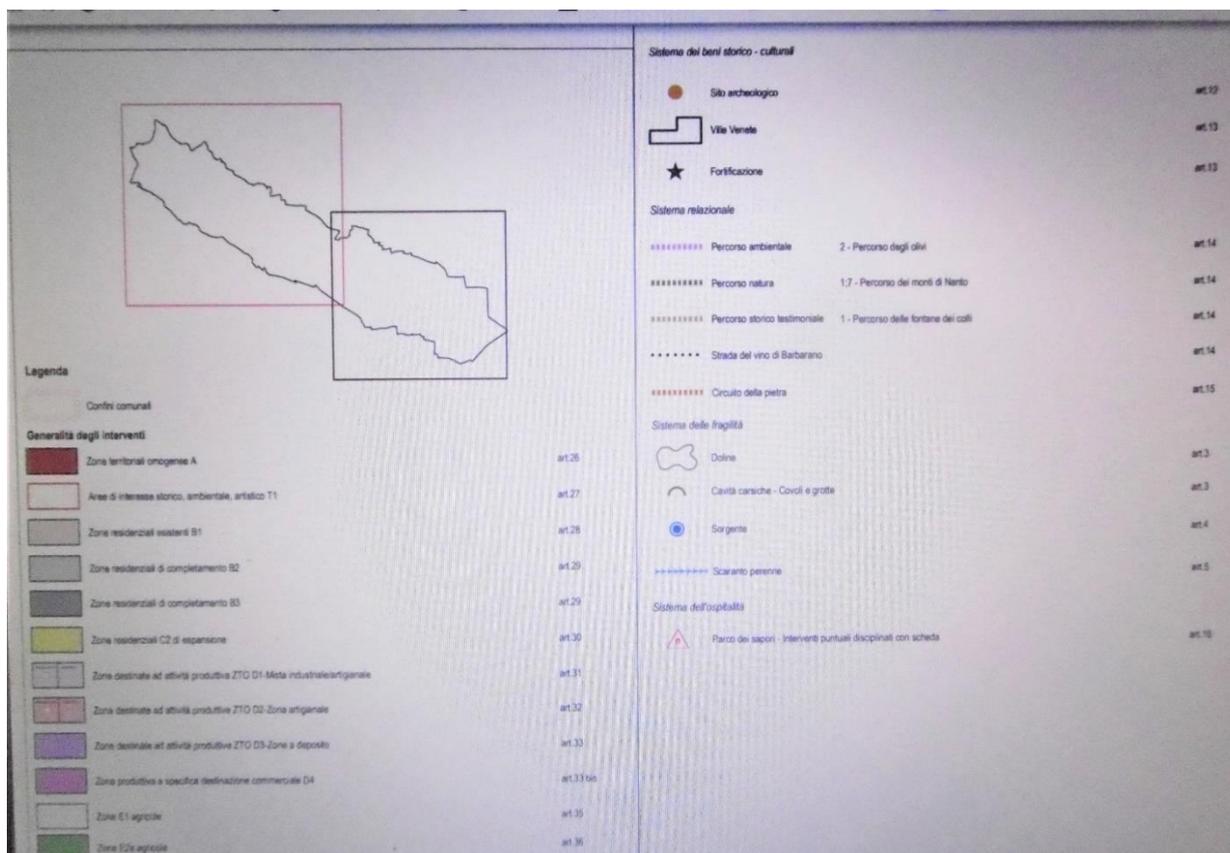
Responsabile del procedimento:  
Arch. Fabio Zuccheri

Progettisti:  
Arch. Franco Zanella  
Arch. Lorenzo Devesovelli

	Area di tutela paesaggistica art.27 e 34 PPRC	art.1
<b>Caratteristiche degli edifici</b>		
	Segno linee nuovi edifici	art.28
	Percorsi pedonali e ciclabili	
	Pluri alberi alto fusto	art.10
	Viabilità di progetto	
	Viabilità di progetto del PUA	art.4, 5 e 28
<b>Interventi sull'esistente edificato</b>		
	Edifici rurali di valore ambientale L.R.2485 art.10	art.10
	Edifici L.R.2485 art. 4-2° comma	art.25
	Linee massime di ampliamento	art.29
	Area soggette alle prescrizioni di cui al provvedimento D.G.R. n° 1633 del 6 maggio 1987	
	Area soggette alle prescrizioni di cui al provvedimento D.G.R. n° 1633 del 6 maggio 1987 ed al successivo provvedimento D.G.R. n° 2016 del 26 ottobre 2001	
	Area con vincolo ex nomine specifiche di intervento	
<b>Elementi adeguati al PAMOB - rif. allegato norme</b>		
Sistema delle aree di interesse naturalistico-ambientale		
	Area di ricerca interesse paesistico-ambientale: Quadro di Chiesa Vecchia di Nanto	art.6
	Area di ricerca interesse paesistico-ambientale: Quadro di Villa Martoglio	art.6
	Zone del paesaggio: Campo sperduto dell'Isola di Nanto	art.7
	Flora arborea	art.8
	Stato campo	art.9
	Stato riparia	art.9
	Arbusti spontanei di pregio	art.10
	Canali rurali	art.11
Sistema dei beni storico-culturali		
	Stato archeologico	art.12

Giudice Dott. Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.





**Legenda tavola Piano Interventi**

## 2.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

### Fabbricato industriale – particella 357 - sub 11

Il complesso in cui si inserisce l'unità oggetto di stima è stato costruito nel 1991, ed è costituito da un corpo di fabbrica con planimetria ad "L".

L'immobile è accessibile dall'accesso carraio posto sul fronte principale del fabbricato, attraverso una strada di accesso, privata, munita di cancello sulla strada comunale.

L'immobile si dispone su due piani:

- Piano Terra dove si trova la zona operativa con i servizi igienici e gli spogliatoi.
- Piano Primo ha una superficie minore del Piano terra e vi si trovano gli uffici e la scala di collegamento ai piani. Gli uffici hanno affaccio sul Piano Terra.
- Piano Primo soppalcato, con struttura metallica autoportante e solaio in tavolato ligneo, ad uso magazzino (abusivo – l'occupante ne rivendica la proprietà) con scala di collegamento e con accesso da una finestra del piano primo modificata in porta.

Le caratteristiche costruttive sono quelle tipiche dei fabbricati industriali.

Sul lato Nord è addossato ad un altro fabbricato industriale, sul lato Sud è addossato ad un fabbricato residenziale.

Giudice Dott. Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.



Il capannone prefabbricato costituito da pilastri, travi e copponi in c.a. (cemento armato) e c.a.p. (cemento armato precompresso), fondazioni in c.a., copertura a volte con lucernari continui.

Portone d'ingresso sezionale, i servizi e gli uffici hanno pavimentazione in piastrelle di ceramica bianche 30x30, mentre la zona operativa ha un pavimento in cemento liscio.

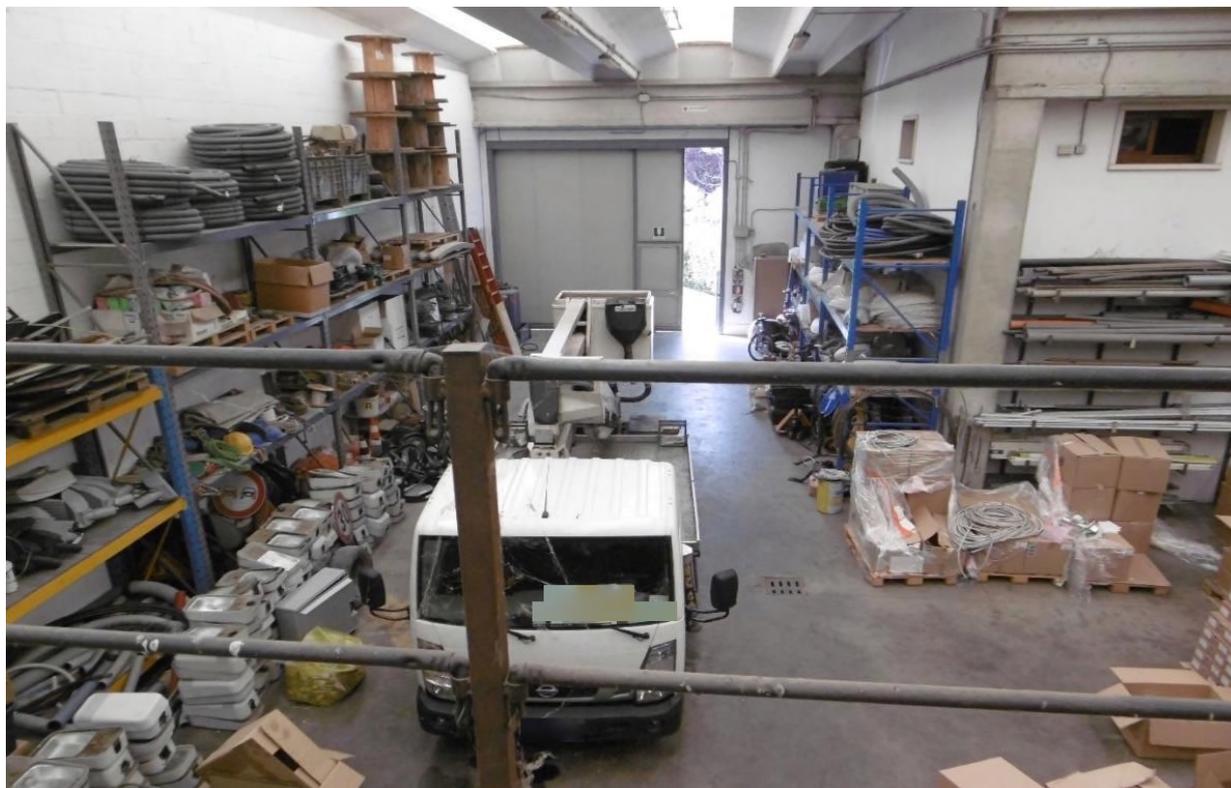
Le scale fra Piano Terra e Piano Primo sono rivestite in granito.

Infissi esterni assenti.

Impianto elettrico misto, impianto idrico sanitario con caldaia, impianto di riscaldamento con diffusione del calore a mezzo radiatori tubolari e termoconvettori, impianto di allarme e antintrusione presente.

L'impianto elettrico e di riscaldamento sono in comune con un'altra unità immobiliare, ed ancora il bombolone GPL è installato nell'area esterna di un mappale non compreso nel pignoramento e appartenente all'unità immobiliare adibita a civile abitazione.

### **ANTEPRIMA DELLA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



**Zona operativa**

Giudice Dott. Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.





**Vista del piano primo e del soppalco**



**Spogliatoi e bagni P.T.**



**Vano scala che collega al Piano Primo**



**Uffici al Piano Primo**

**Stato di conservazione fabbricato industriale - SUFFICIENTE**

Si tratta di un edificio realizzato nel 1992 il progetto di costruzione realizzato non corrisponde a quello autorizzato.

Giudice Dott. Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.



## **DESCRIZIONE DEI MATERIALI COSTRUTTIVI – elementi di completamento e finitura**

**Infissi interni** (*componente edilizia*): tipologia: a battente, materiale: vetro - alluminio  
alluminio - laminato

**Portoncino di ingresso all'unità** (*componente edilizia*): tipologia portone sezionale  
colore grigio chiaro.

**Copertura** (*struttura*): tipologia: tipo "ONDAL" con lucernari continui.

**Pavim. esterna** (*componente edilizia*): materiale: cemento tirato

**Pavim. interna** (*componente edilizia*): cemento lisciato al P.T – uffici e servizi  
ceramica, piastrelle quadrate 30x30 bianche.

La scala è rivestita in granito

**Rivestimenti interni:** Tinteggiatura su intonaco civile, piastrelle di rivestimento sulle pareti  
del bagno.

**Il Piano soppalcato:** ha struttura metallica autoportante e solaio in tavolato ligneo.

**Impianto elettrico:** canalette esterne e interruttori e sottotraccia - misto.

**Impianto termico:** Riscaldamento in comune con il sub 10 e sub 6 (residenza) con bombolone  
G.P.L. installato in area di pertinenza di un'altra unità immobiliare non oggetto del presente  
pignoramento.

**DOTAZIONI COMUNI** proporzionali quote di comproprietà sull'area condominiale coperta e  
scoperta del fabbricato, nonché sugli enti comuni allo stesso, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del  
C.C..

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** L'immobile è classificato come indicato  
nell'attestato in allegato.

**DOTAZIONI COMUNI** proporzionali quote di comproprietà sull'area condominiale coperta e  
scoperta del fabbricato, nonché sugli enti comuni allo stesso, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del  
C.C..

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** L'immobile è classificato come indicato  
nell'attestato in allegato.

Giudice Dott.Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.

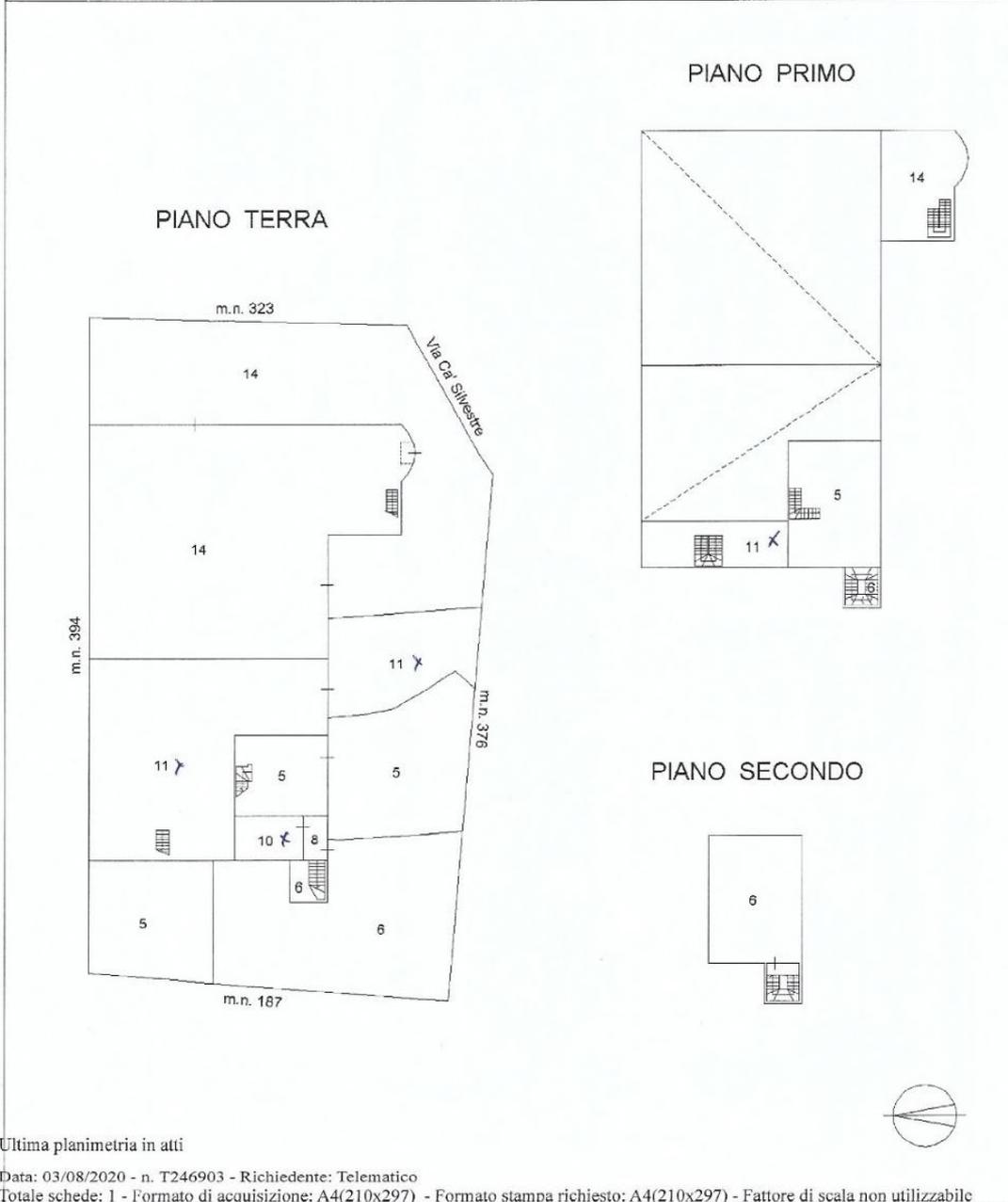




ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Vicenza	N. 996

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Vicenza

Comune di Nanto	Protocollo n. VI0065719 del 03/04/2012
Sezione: Foglio: 11 Particella: 357	Tipo Mappale n. 56881 del 21/03/2012
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/08/2020 - Comune di NANTO (F838) - < Foglio: 11 - Particella: 357 - Elaborato planimetrico >

## ELABORATO PLANIMETRICO

Giudice Dott. Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.

### 3.1 LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI :

La planimetria catastale dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Nanto al foglio11 , particella357 subalterno 11, non è reperibile nella banca dati catastali dell'Agenzia delle Entrate.

E' quindi necessario prevedere la stesura della planimetria catastale aggiornata e la redazione del documento DOCFA: il costo previsto è di 700 **€ per le spese tecniche più 100 €** per imposte da versare all'Agenzia delle Entrate..... **TOTALE 800,00 €**

### 3.2 RILIEVO METRICO E PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI

Dal sopralluogo effettuato e dal rilievo metrico di verifica una superficie dei locali come a seguito indicato:

Piano terra ..... = 284,68 mq  
Servizi Piano Ter33ra .....= 56,66 mq  
Uffici Piano Primo ..... = 58,59 mq  
Soppalco Piano Primo = 86,47 mq

**Superficie al netto delle murature 399,93 mq**

**Superficie al lordo delle murature 405,15 mq**

**Superficie soppalco/magazzino ..... 86,47 mq**

**Altezza locali Piano Terra - doppia altezza mt 6,92 ca. al colmo.**

## 4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

**Il sub 11** - Capannone con area esterna di pertinenza.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del fabbricato industriale disposto su Piano Terra, Piano Primo e Piano Primo soppalcato.

Sito in Comune di Nanto - l'immobile è così suddiviso:

- Piano Terra si trova la zona operativa con i servizi igienici e gli spogliatoi.
- Piano Primo ha una superficie minore del Piano terra e Vi si trovano gli uffici e la scala di collegamento al piano terra. Gli uffici hanno affaccio sul Piano Terra.
- Piano Primo soppalcato ad uso magazzino abusivo – l'occupante ne rivendica la proprietà ma al momento non ha prodotto relativa documentazione.
- La scala di collegamento ha accesso da una finestra del vano scala del piano primo, modificata in porta.

Giudice Dott.Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.



## INOLTRE

La caldaia e l'impianto termico-sanitario è comune, così come il bombolone del G.P.L. posizionato nel giardino dell'abitazione, non oggetto di pignoramento.

La strada di accesso all'intero fabbricato risulta essere di altra proprietà.

### **5: PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.**

#### **5.1 ATTUALI PROPRIETARI**

##### **Trascrizione in data 08.10.2002 ai NN. 22923 R.G. e 15239 R.P.**

Atto notarile pubblico di "atto tra vivi Cessione agevolata di beni a socio, in data 25.09.2002 al n. 94965 di repertorio del Notaio Paolo DIANESE: a favore di \_\_\_\_\_ piena proprietà per la quota di 1/1 – in regime di separazione dei beni. Contro – \_\_\_\_\_ per l'intera piena proprietà. Immobili: Comune di NANTO- Catasto Fabbricati – foglio 11 particella 357 sub 11 –FABBRICATO INDUSTRIALE con area esterna di pertinenza; particella 357 – sub 10 – A/2 –CIVILE ABITAZIONE.

##### **ALTRI INTESATARI CATASTALI NEL VENTENNIO:**

##### **Trascrizione in data 17.09.1991 ai NN. 14266 R.G. e 9589 R.P.**

Atto notarile pubblico di "atto tra vivi Cessione agevolata di beni a socio, in data 20.08.1991 al n. 46679 di repertorio del Notaio Paolo DIANESE: \_\_\_\_\_ Immobili: Comune di NANTO- Catasto Fabbricati – foglio 11 particella 357 sub 11 - FABBRICATO INDUSTRIALE con area esterna di pertinenza; particella 357 – sub 10 – A/2 – ABITAZIONE CIVILE.

### **6: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE.**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico dell'Edilizia Privata del Comune di NANTO è risultato che:

#### **P.E . n 1 – Pratica n°. 1302 del 13.09.1991.**

Per lavori di costruzione di due edifici destinazione d'uso - attività produttive e rispettivamente: deposito automezzi e magazzino materiali elettrici, con annessa abitazione. Intestata a:

Via Cà Silvestre - Piano Di Lottizzazione

Giudice Dott.Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.



**Concessione Edilizia rilasciata in data 16.01.1992 – Prot. 1302;**

**P.E . n 2 – Pratica n°. 3338 del 11.12.1993.**

Per lavori di costruzione di due edifici destinazione d'uso - attività produttive e rispettivamente: deposito automezzi e magazzino materiali elettrici, con annessa abitazione. Intestata a:

**Concessione Edilizia Variante A - rilasciata in data 22.03.1994 - Prot. 1302;**

**P.E . n 3 – Pratica n°. 1701 del 12.57.1994.**

Per lavori di costruzione di due edifici destinazione d'uso - attività produttive e rispettivamente: deposito automezzi e magazzino materiali elettrici, con annessa abitazione. Intestata a

**Concessione Edilizia Variante B - rilasciata in data 09.09.1994 - Prot. 1302;**

**P.E . n 4 – Pratica n°. 1627 del 20.02.1996 .**

Per lavori di costruzione di due edifici destinazione d'uso - attività produttive e rispettivamente: deposito automezzi e magazzino materiali elettrici, con annessa abitazione. Intestata a:

**S.C.I.A. in Variante B – del 29.03.1996 – Prot. n. 1627 del 20.04.1996 – INIZIO ATTIVITA' per variante prospettica.**

**P.E . n 5 – n . Prot. Pratica Edilizia n . 1302.**

Per lavori di costruzione di due edifici destinazione d'uso - attività produttive e rispettivamente: deposito automezzi e magazzino materiali elettrici, con annessa abitazione. Intestata a

**Abitabilità - rilasciata in data 16.04.1994 ;**

**7: STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.**

Ad oggi l'immobile è occupato dalla \_\_\_\_\_, in persona del legale pro tempore in virtù di contratto di comodato datato 01.03.2019 – con durata indeterminata.

**Difformità urbanistico edilizie**

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta diversa da quella autorizzata, nonostante il mancato reperimento della planimetria catastale del sub 11, in base all'elaborato planimetrico, reperito, e dalla presa visione delle pratiche edilizie reperite presso l'archivio dell'ufficio Tecnico dell'edilizia Privata del Comune di Nanto è emerso che:

- Piano Terra - Porta di collegamento alla particella 357 sub 10 – chiusa, ed il collegamento eliminato.

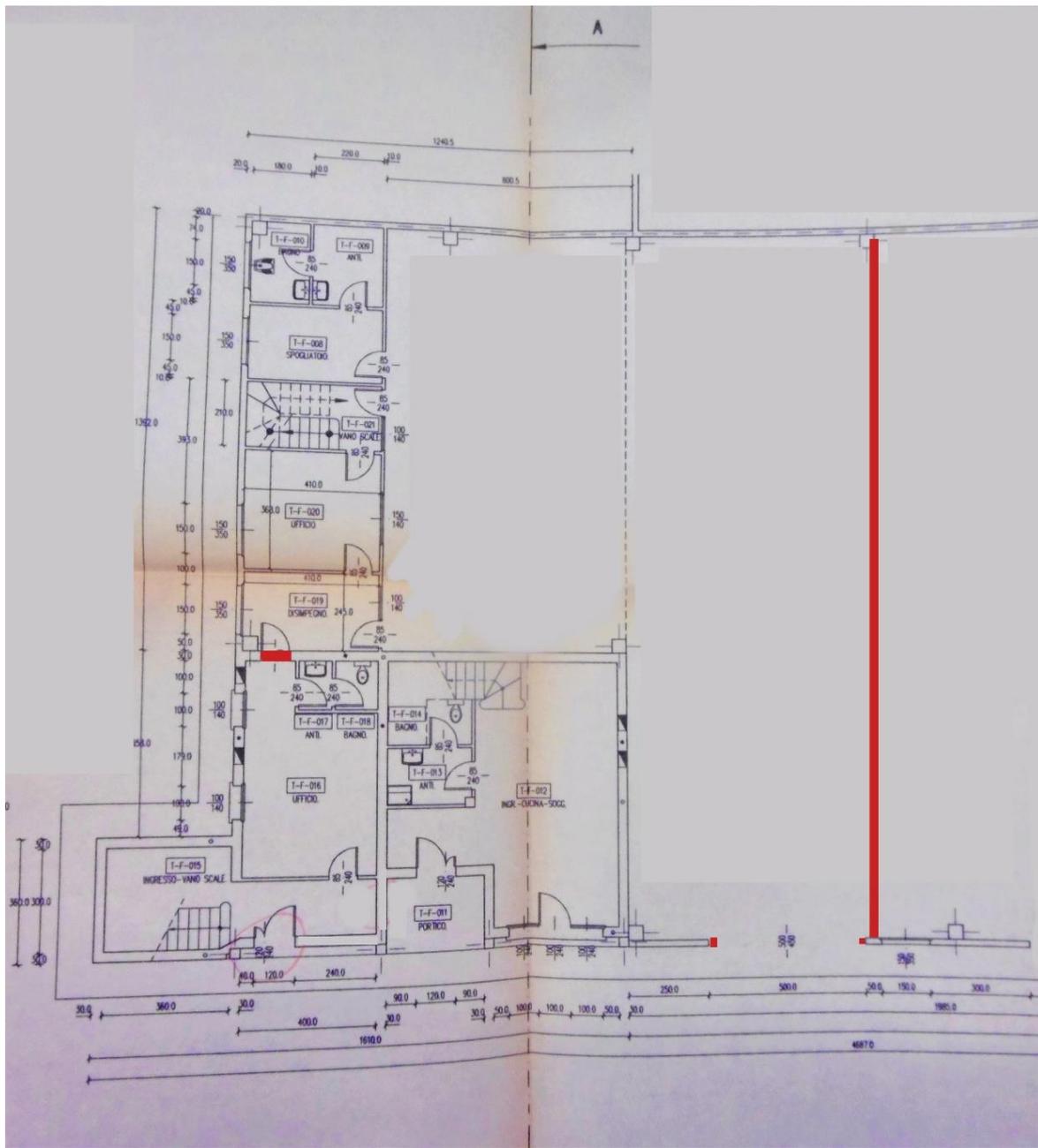
Giudice Dott.Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.



- Diversa larghezza del portone di accesso.
- Piano Primo – finestra modificata in porta per permettere il collegamento con il Piano Primo soppalcato.
- Piano Primo soppalcato e scala di collegamento al Piano Terra. E' stato realizzato un piano soppalcato al Piano Primo, ad uso magazzino con scala di accesso dal Piano Terra ed accesso dal vano scala al Piano Primo

Si tratta di un'opera interna autoportante che non compromette la stabilità statica dell'edificio però altera la consistenza dell'immobile con l'aumento della superficie utile.

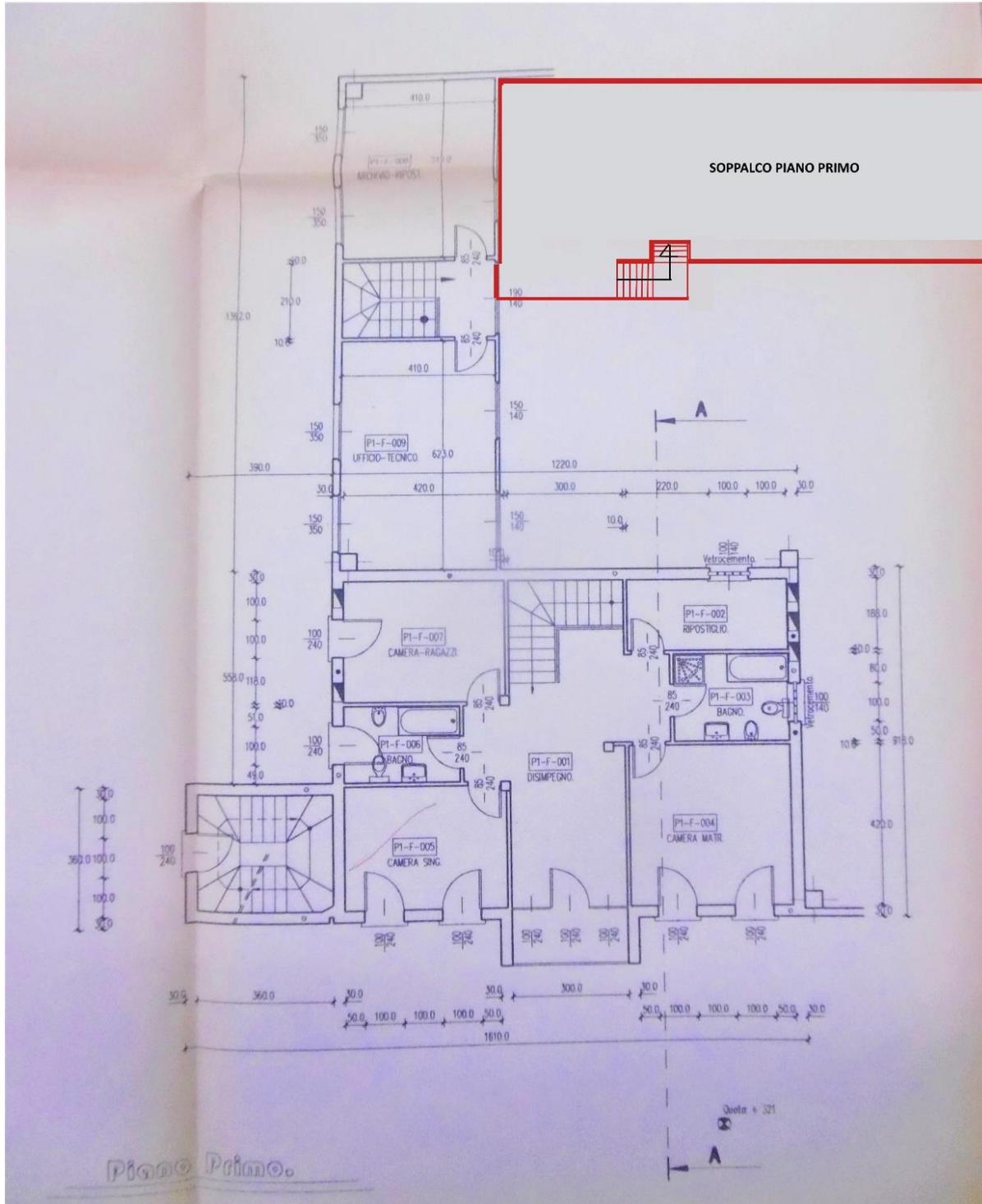
Inoltre bisogna verificare la portata della struttura realizzata dato l'utilizzo a magazzino.



**Piano Terra - Confronto fra progetto edilizio e rilievo metrico.**

Giudice Dott. Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.





**Piano Primo** – soppalco al piano primo - scala di collegamento al Piano Terra – finestra al Piano Primo trasformata in porta, collegata al piano soppalcato.

Giudice Dott. Maria Antonietta Rosato  
 Perito Arch. Marina Ciarocchi  
 Custode I.V.G.



**I lavori realizzati difformi dal progetto approvato sono sanabili in applicazione del T,U, 380/2001.**

**Art. 36 – accertamento di conformità Interventi eseguiti in assenza o in difformità dal permesso di costruire e:** sanabile con la pratica di P.d.C. e pagamento di sanzione da **€ 516,00 a € 5.164,00** da calcolare in relazione all'aumento del valore venale dell'immobile.

Presentazione pratica **€ 300,00 per Diritti di Segreteria.**

Il costo per le pratiche edilizie da presentare è stato calcolato in **€ 2.500,00.**

Calcolo con sanzione massima **TOTALE € 7.964,00**

**L'importo è da considerarsi approssimativo in quanto:** Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda (doppia conformità) il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

Inoltre nel caso in cui dovesse cambiare l'applicazione del T.U. per l'edilizia potrebbe subire delle modifiche.

## **8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.**

Con riferimento alle verifiche effettuate confrontando la documentazione depositata agli atti e l'ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Vicenza, per quanto riguarda l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare 309/2019, sito in Comune di NANTO si segnala che oltre ai vincoli procedurali sul bene non gravano ulteriori vincoli.

**8.1. Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:** Ad oggi non risultano.

**8.2. Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

1) **Nota di Iscrizione del 19.04.2002 ai nn. 1891 R.P e 9060 R.G.**

Ipoteca Volontaria Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario stipulato in data 03.04.2002 n. di rep. 93505 del Notaio DIANESE Paolo di Vicenza.

Importo Capitale € 335.000,00 – Importo Totale € 502.500,00

A favore della

### **Contro**

Derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

2) **Nota di Iscrizione del 11.07.2014 ai nn. 1609 R.P e 11046 R.G.**

Ipoteca Giudiziale - TRIBUNALE DI VICENZA rep. 3135/2014 del 02.07.2014 – derivante da decreto ingiuntivo,

Giudice Dott.Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.



Importo Capitale € 229.975,81 – Importo Totale € 250.000,00

A favore di:

**Contro** **– Immobili unità negoziale 2 – per la piena proprietà per la quota di 1/1**

**3) Nota di Iscrizione del 25.08.2014 ai nn. 2027 R.P e 13933 R.G.**

Ipoteca Giudiziale - TRIBUNALE DI VICENZA rep. 3646/2014 del 12.08.2014 – derivante da decreto ingiuntivo;

Importo Capitale € 6.311,34 – Importo Totale € 10.000,00

A favore di :

**Contro** **– Immobili unità negoziale 2 – per la piena proprietà per la quota di 1/1**

**4) Nota di Iscrizione del 05.09.2014 ai nn. 2076 R.P e 14226 R.G.**

Ipoteca Giudiziale - TRIBUNALE DI VICENZA rep. 3681/2014 del 18.08.2014 – derivante da decreto ingiuntivo;

Importo Capitale € 10.329,00 – Importo Totale € 10.329,00

A favore di :

E

**Contro** **– Immobili unità negoziale 2 – per la piena proprietà per la quota di 1/1**

**5) Nota di Iscrizione del 16-11-2015 ai nn. 3187 R.P e 9491 R.G.**

Ipoteca Giudiziale - TRIBUNALE DI VICENZA rep. 7867/2016 DEL 28.06.2016 – derivante da decreto ingiuntivo;

Importo Capitale € 229.975,81 – Importo Totale € 250.000,00

A favore di :

**Contro** **– Immobili unità negoziale 2 – per la piena proprietà per la quota di 1/1.**

**6) Nota di Trascrizione Pignoramento del 17.10.2019 NN. 15.228 R.P. e 22.999 R.G.**

A favore di

**Contro** – Rep. 5214 del 23.08.2019 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Giudice Dott.Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.



Per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 - Immobili: Comune di Nanto - Catasto Fabbricati . Foglio 11 Particella 357 - sub 11 – Natura : FABBRICATO INDUSTRIALE Via Cà Silvestre 41. Foglio 11 Particella 357 – sub.10 Natura: A/2 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Via Ca' Silvestre n. 39/B.

**9: BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE:**

beni pignorati non ricadono su suolo demaniale

**10: Esistenza di pesi od oneri di altro tipo.** Con riferimento alle verifiche effettuate confrontando non gravano ulteriori pesi ed oneri.

**11. Spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso:**

Non è possibile quantificare le spese di gestione dell'unità immobiliare come sopra indicato riguardano sia la porzione di fabbricato industriale che l'abitazione, in quanto come sopra indicato gli impianti sono promiscui

**9: BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE:**

I beni pignorati NON ricadono su suolo demaniale

**10: Esistenza di pesi od oneri di altro tipo.** Con riferimento alle verifiche effettuate non gravano ulteriori pesi ed oneri.

**11. Spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso:**

le spese di gestione dell'unità immobiliare come sopra indicato riguardano sia la porzione di fabbricato industriale che l'abitazione, in quanto come sopra indicato gli impianti sono promiscui.

**12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI:**

**CALCOLO ANALITICO DEL PIU' PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO**

Il più probabile valore di mercato è stimato con l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che indicano si riferiscono alla natura dell'immobile e alle circostanze in cui sarebbe oggetto di compravendita sul libero mercato.

I metodi più utilizzati per stimare il valore di mercato di un immobile sono relativi al confronto di mercato, il metodo finanziario ed il metodo dei costi.

La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà utilizzando il procedimento applicando gli standard di valutazione internazionali, nel caso specifico **International Valuation**

Giudice Dott. Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.



## **Standard IVS; European Valuation Standard EVS, di cui al codice delle valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.**

Il valutatore applica le procedura estimativa del metodo del confronto di mercato (MCA).

Il metodo che si basa sulla comparazione tra l'immobile oggetto di stima (subject) e più immobili omogenei ad esso, contrattati di recente, di prezzo conosciuto e facenti parte dello stesso segmento di mercato (comparabili), Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili.

Il metodo del confronto si fonda sul principio che il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per immobili simili.

Il valutatore seleziona più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili).

In questo caso specifico, il segmento di mercato preso in considerazione è stato individuato proprio nelle zone residenziali del NANTO in località Ponte di Nanto.

L'applicazione del MCA prevede degli aggiustamenti dei prezzi rilevati, quindi degli immobili usati come comparabili, dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima. Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati con i tradizionali criteri di stima espressi sia in termini di percentuale che in termini di valore.

Questo metodo si articola in diverse fasi che possono essere riassunte come a seguito indicato:

- ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO;
- SCELTA DEGLI IMMOBILI COMPARABILI;
- DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE IMMOBILIARI
- DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE QUALITATIVE;
- COMPILAZIONE DELLA TABELLA DEI DATI
- ANALISI DEI PREZZI MARGINALI
- REDAZIONE DELLA TABELLA DI VALUTAZIONE
- DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE COETERIS PARIBUS
- SINTESI VALUTATIVA E PRESENTAZIONE DEI RISULTATI

### **ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

E' stata eseguita una indagine di mercato relativa a compravendite di immobili industriali, simili per caratteristiche intrinseche a quelli oggetto di valutazione, avvenute in date prossime a quelle della stima.

Il mercato nella zona di Nanto, degli immobili di impresa ha mostrato anche per gli anni dal 2015 al 2020 una marcata sofferenza: gli atti analizzati nel periodo in questione hanno

Giudice Dott.Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.



riguardato per lo più la fusione e incorporazione di varie società, contratti di cessione di ramo d'azienda, scioglimento di società, segno questo che la crisi industriale nazionale è sentita anche a livello locale. E' stata verificata anche la Categoria Catastale D/1 opifici ma il risultato è stato il medesimo.

L'immobile in esame – subject – è localizzato in Comune di NANTO Località Ponte di Nanto – QUINDI in zona urbana centrale - produttiva/artigianale.

I contratti di compravendita immobiliare ricercati, sono riferiti a Fabbricati produttivi categoria catastale D/7 in fabbricati/capannoni ad uso industriale di tipologia e di medie dimensioni. Inseriti in edifici produttivi/artigianali periodo di costruzione anni 90.

### **DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE IMMOBILIARI**

- Per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione vengono prese in considerazione determinate caratteristiche immobiliari che sono:
- DATA: la data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito è quello di aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. La sua unica unità di misura è il mese.

### **SUPERFICIE PRINCIPALE:**

- La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. La sua unità di misura è il mq.

### **STATO MANUTENTIVO:**

- Viene considerato lo stato manutentivo dell'intero fabbricato e misurato con un punteggio 1 scarso – 2 sufficiente – 3 medio – 4 buono – ottimo 5.

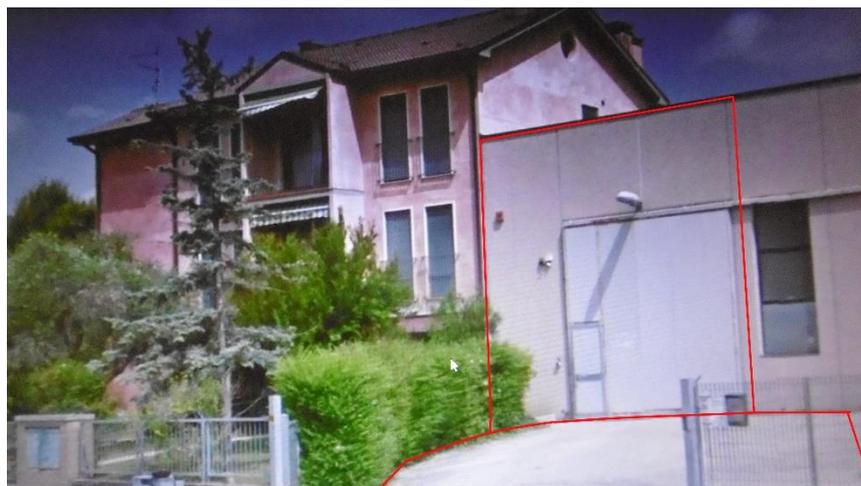
### **DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE COETERIS PARIBUS**

- Nella valutazione non si è tenuto conto di alcune caratteristiche come la vicinanza alle infrastrutture viarie, in quanto comuni a tutti gli immobili e presentano pari ammontare o sono assenti per tutte le compravendite e per l'immobile da stimare. Quindi ininfluenti per la determinazione del prezzo di mercato.

Giudice Dott. Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.



## Descrizione subject e degli immobili comparabili: SUBJECT



<b>Descrizione :</b>	Fabbricato Industriale
<b>Provenienza</b>	Cessione agevolata di beni a socio. Trascrizione del 08.10.2002
<b>Tipologia</b>	Fabbricato Industriale D/7
<b>Identificato</b>	C.F.: Foglio 11 particella – 357 subalterno 11 – fabbricato industriale con area esterna di pertinenza.
<b>Stato di conservazione</b>	usato in sufficienti condizioni di manutenzione 1 scarso – 2 sufficiente – 3 medio – 4 buono – ottimo 5.

						<b>2</b>
<b>SUBJECT</b>	Destinazione ed acronimo		SEL	Rapp. Mercantile	Mq. Commerciali	Tipo Caratteristica
	Sup. principale	SUP	405,15	100%	405,15	Quantitativa
	Area esterna magazzino	Ter	0.000	10%	0.00	Quantitativa
	Box auto	mag	86,47	66%	57,64	Quantitativa
		BA	0.00	100%	0,00	Quantitativa
<b>Superficie commerciale</b>					462,79	Mq
Livello di piano	1					
Servizi igienici	2					
Prezzo di vendita	Incognita					

Si precisa che il grado di conservazione è stato definito considerando anche il generale stato di manutenzione del fabbricato.

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO CAPANNONE INDUSTRIALE

#### SCELTA DEGLI IMMOBILI COMPARABILI

E' stata eseguita una indagine di mercato relativa a compravendite di immobili con destinazione d'uso commerciale, simili per caratteristiche intrinseche a quelli oggetto di valutazione, avvenute in date prossime a quelle della stima. La ricerca degli atti di compravendita di immobili comparabili LA SCARSITA' DI COMPRAVENDITE IN LOCO NON HA PERMESSO DI RINTRACCIARE ATTI DI COMPRAVENDITA NEL RECENTE PERIODO 2015-2020 DI UN EDIFICIO CON CARATTERISTICHE

Giudice Dott. Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.

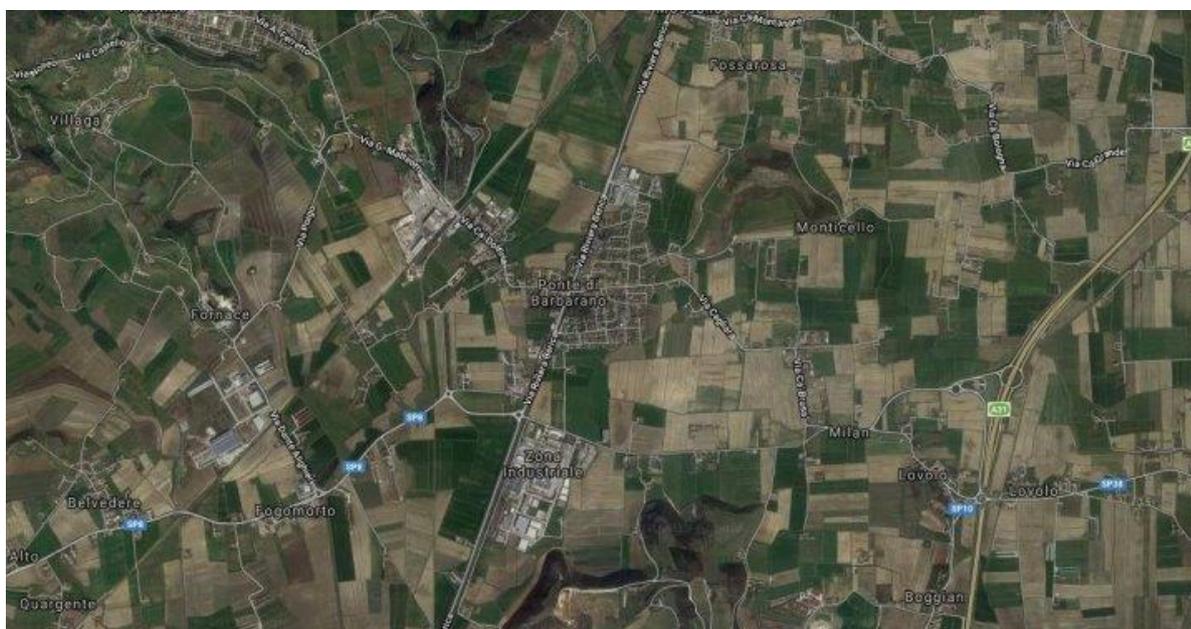


SIMILI A QUELLO OGGETTO DELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE IL VALORE DI MERCATO E' STATO DETERMINATO DALLA MEDIA DEI VALORI DETERMINATI CON I COEFFICIENTI MEDI DEL BORSINO IMMOBILIARE DEFINITI PER L'AREA DI PONTE DI NANTO - DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE AREA CENTRALE DI PONTE DI NANTO DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVA E DALL'UNICO ANNUNCIO PER VENDITA DI CAPANNONE INDUSTRIALE NEL COMUNE DI NANTO - PER RICAVARNE IL VALORE DI MERCATO FINALE.

A SEGUITO SI RIPORTA L'ESITO DELLE RICERCHE EFFETTUATE.



• **280.000 € - 670 m<sup>2</sup>**



### Dati principali:

Tipologia:	Capannone Industriale	Prezzo:	280.000 €
Contratto:	Vendita	Superficie:	670 m <sup>2</sup>
		Nr. Locali:	-
Comune:	Nanto (VI)	Nr. Bagni:	1
Indirizzo:	-		
		Classe energetica:	Classe G

Giudice Dott. Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.



Codice Annuncio: TC-42610579

Livelli: 1

Riferimento: 79303103

- **280.000 € : 670 mq =  
417,91 €/mq**

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

**Provincia:** VICENZA

**Comune:** NANTO

**Fascia/zona:** Centrale/FRAZIONE DI PONTE DI NANTO

**Codice di zona:** B1

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq mese) x Superficie (L/N)	
		Min	Max		Min	Max
Laboratori	NORMALE	500	630	L		

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.

Giudice Dott. Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.



- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

• **500,00 € : 630 mq / 2 = 565,00€/mq**

Magazzini			
Valore minimo Euro <b>211,61</b>	Valore medio Euro <b>299,78</b>	Valore massimo Euro <b>387,96</b>	<a href="#">Valuta questo immobile</a>
Laboratori			
Valore minimo Euro <b>330,82</b>	Valore medio Euro <b>422,32</b>	Valore massimo Euro <b>513,83</b>	<a href="#">Valuta questo immobile</a>
Capannoni tipici			
Valore minimo Euro <b>246,88</b>	Valore medio Euro <b>326,24</b>	Valore massimo Euro <b>405,59</b>	<a href="#">Valuta questo immobile</a>

\* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. È solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.

**CAPANNONE VALORE MEDIO = 326,24**

**QUINDI**

**$\frac{417,91 \text{ €/MQ} + 565,00 \text{ €/MQ} + 326,24 \text{ €/MQ}}{3} = 406,38 \text{ € MQ}$**

**3**

**$406,38 \text{ € mq} \times 462,80 \text{ mq} = 163.689,96 \text{ €}$**

**Arrotondato 164.000,00.**

Giudice Dott. Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.



Si specifica il solo valore del soppalco nel caso in cui debba essere detratto dall'importo relativo al valore finale dell'immobile a seguito della dimostrata proprietà da parte della ditta occupante

Il valore del solo soppalco ammonta ad  $(86,47 \text{ mq} \times 406,38 \text{ €/mq}) \times 66\% = \text{€ } 23.192,18$ .

### **CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA**

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata come valore derivante dal più probabile valore di mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato rispetto alla vendita forzata dettata dall'esecuzione immobiliare.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono in:

1. Minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella vendita forzata;
2. Possibile difficoltà di ottenere finanziamenti nei tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte,
3. Possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (valutazione/svalutazione);
4. Intervallo di tempo che intercorre dalla data di valutazione (di stima) alla data di aggiudicazione del bene, al successivo Decreto di Trasferimento, fino alla disponibilità dell'immobile,
5. Assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare,
6. Articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie,
7. Possibilità che l'immobile possa subire deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, obsolescenze funzionali e/o economica che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
8. Mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
9. Mancanza della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
10. Necessità che la vendita dell'immobile avvenga mediante diversi rilanci in sede di gara ed il maggior numero di partecipanti per evitare il fenomeno di turbativa d'asta.

Considerando le motivazioni sopraesposte, per quanto riguarda i beni in oggetto si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari al valore di mercato ridotto del 10%.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in condizioni di vendita forzata dei beni oggetto della presente perizia è pari ad € 140.000,00 (centoquarantamilaeuro).

Giudice Dott. Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.



## RISPOSTA AL QUESITO:

Implementare la perizia di stima precisando se le opere/attività ivi indicate possano essere poste a carico dell'aggiudicatario, eventualmente aggiornando la stima del bene.

Per rendere l'immobile conforme catastalmente e urbanisticamente sono state valutate alcune spese relative alla presentazione di nuove planimetrie aggiornate e nuova suddivisione dell'area esterna, antistante la porzione di capannone oggetto di pignoramento.

Come riportato nell'integrazione del 18-03-2021, lo scrivente C.T.U. ha eseguito un ulteriore sopralluogo ai beni oggetto di pignoramento, siti in Comune di Nanto in Via Cà Silvestre, in data 4 marzo 2021, inoltre il Comune di Nanto ha emesso Ordinanza n. 28 in data 28.09.2020, nella quale si richiedeva la presentazione di un progetto edilizio in sanatoria per la realizzazione della recinzione, entro i 45 giorni successivi;

Il Comune di Nanto ha emesso l'Ordinanza n. 37 in data 24.11.2020 nella quale:

ordina al responsabile dell'abuso in qualità di proprietaria dell'immobile al Foglio n. 11- mappale 357 - subalterno 11, di provvedere a propria spesa e cura, al ripristino dello stato dei luoghi entro il termine di 30 gg. Dalla data di notifica dell'Ordinanza.

**AVVISA.** Che l'importo da versare quale sanzione pecuniaria ai sensi dell'Art.37) del D.P.R. 380 del 08.06.2001 successive modifiche ed integrazioni è di € 516,00 (cinquecentosedicieceuro) da versare entro 30 gg.

### IL C.T.U. SPECIFICA CHE:

- Dal sopralluogo effettuato in data 07-09-2023, la recinzione risulta ancora in opera, anche se parzialmente modificata.



Stato dei luoghi settembre 2023 - inalterato

Giudice Dott. Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.





Stato dei luoghi settembre 2023- inalterato

Si ricorda inoltre che la *planimetria catastale dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Nanto al foglio 11, particella 357 sub. 11, non è reperibile nella banca dati catastali dell'Agenzia delle Entrate.*

Risulta necessario provvedere alla stesura della planimetria catastale aggiornata e la redazione del documento DOCFA - il costo previsto è di 700 € per le spese tecniche, più 100 € per imposte da versare all'Agenzia delle Entrate.

Sarà necessario posizionare correttamente il confine fra i lotti al Foglio 11- particella 357-SUB 11 e SUB 14, rispettando quanto indicato nella planimetria riportata nell'elaborato planimetrico al Protocollo n. VI0065719 del 03.04.2012 – Tipo mappale 56881 del 21.03.2012. **TOTALE 800,00€**

La recinzione è costituita da montanti metallici, inseriti nella pavimentazione di cemento del cortile del fabbricato artigianale, e rete con rivestimento plastico.

Per la demolizione della stessa si dovrà provvedere smontando la rete e tagliando i montanti a filo pavimentazione, il costo della demolizione ammonta a **€ 200,00**.

Giudice Dott. Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.

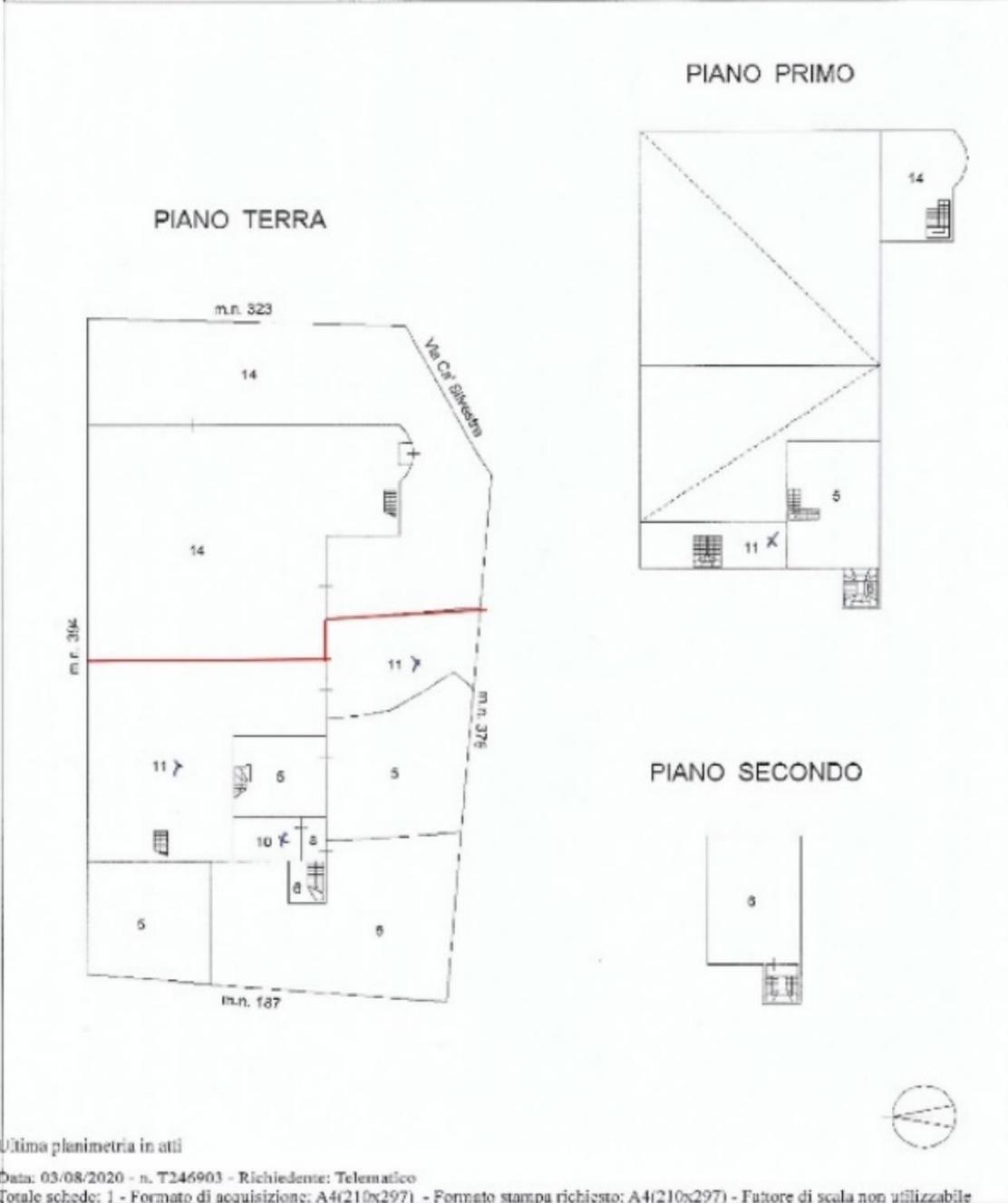


Data: 03/08/2020 - n. T246903 - Richiedente: Telematico

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Vicenza

**ELABORATO PLANIMETRICO**  
Compilato da:  
Ceron Renzo  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Vicenza N. 996

Comune di Nanto	Protocollo n. V10065719 del 03/04/2012
Sezione: Foglio: 11 Particella: 357	Tipo Mappale n. 56881 del 21/03/2012
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 503



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/08/2020 - Comune di NANTO (3618) - < Foglio: 11 - Particella: 357 - Elaborato planimetrico >

Data: 03/08/2020 - n. T246903 - Richiedente: Telematico  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Giudice Dott. Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.

Firmato Da: CIAROCCHI MARINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71693d6ec51bf9949e50411d3cf7dd3d



In merito alle opere realizzate in abuso all'interno del capannone, si specifica che la normativa prevede due possibilità affinché l'aggiudicatario possa provvedere alla sanatoria dell'immobile, più precisamente:

la sanatoria da presentare per gli immobili oggetto di vendita in asta giudiziaria dipende dal tipo di abuso. Se l'abuso edilizio **non risulta sanabile**, l'immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

In questo caso **l'aggiudicatario ha l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi** e il costo necessario per effettuare tale attività viene decurtato dal perito dal prezzo di stima.

Se al contrario l'immobile si trova nelle condizioni necessarie per il **rilascio del permesso di costruire** in sanatoria, **l'aggiudicatario viene rimesso in termini** e deve procedere al deposito della relativa domanda.

L'aggiudicatario è quindi obbligato a presentare la richiesta di sanatoria, entro 120 giorni dal Decreto di Trasferimento, nei seguenti casi:

1. per gli immobili costruiti in difformità della stessa, qualora vi sia conformità agli strumenti urbanistici;
2. qualora le ragioni del credito siano antecedenti all'entrata in vigore della ultima legge sul condono edilizio (art. 40 l. n. 47/1985) - se i debiti che hanno generato la vendita forzata erano anteriori alle varie scadenze poste dalle leggi del 1985 (1° ottobre 1983), del 1994 (31 dicembre 1993) e del 2003 (30 settembre 2003).
3. qualora la demolizione della parte abusiva comprometta in maniera stabile e definitiva la staticità e/o l'agibilità della parte regolarmente assentita;
4. per gli immobili costruiti senza licenza edilizia, qualora l'opera da sanare sia conforme agli strumenti urbanistici in vigore sia al tempo di commissione dell'abuso che al momento della presentazione della domanda;
5. in presenza di autorizzazione annullata, decaduta, diventata inefficace, ovvero per la quale sia pendente un procedimento di annullamento o di declaratoria di decadenza in sede giudiziaria o amministrativa in presenza di aree sottoposte a vincolo. In tal caso la concessione può essere rilasciata solo con il parere favorevole da parte delle Amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso.
6. in presenza di richieste di condono precedentemente inoltrate in conformità alle disposizioni vigenti, ma per le quali l'amministrazione non si sia mai espressa (pur essendo stata versata l'oblazione, in tal caso occorre far dichiarare il silenzio assenso), o per le quali non sia mai stata versata l'oblazione (in tal caso si deve versare l'oblazione, con interessi e sanzioni, e la domanda retroagisce alla data di presentazione, sempre che lo strumento urbanistico vigente lo consenta);

• **La prima delle condizioni per poter usufruire del condono edilizio l'abuso deve essere stato realizzato prima dell'entrata in vigore dei seguenti condoni edilizi:**

- 01 ottobre 1983 (L. 47/85);
- 31 dicembre 1993 (L. 724/94);
- 31 marzo 2003 (L. 326/03);

Nel corso di sopralluogo dello scorso 13.09.2023 l'immobile è risultato ancora occupato con contratto di comodato ad uso gratuito a tempo indeterminato in data 01.03.2019.

Giudice Dott. Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.



Più volte l'occupante ha dichiarato di aver provveduto alla costruzione della struttura relativa al soppalco magazzino che si presume essere stata realizzata in data successiva a quella dal contratto di comodato dei 1 marzo 2019.

**Quindi non rientra nel caso di rimessione nei termini, in quanto l'abuso edilizio è stato realizzato successivamente a tutti e tre i condoni.**

**non si ha diritto a presentare la domanda di sanatoria edilizia -Condono edilizio tardivo - nei suddetti 120 giorni.**

**La seconda condizione prevede che se le ragioni di credito sono posteriori all'entrata in vigore dei condoni edilizi, può sanare l'immobile nel caso in cui il credito che ha generato l'asta sia anteriore all'entrata in vigore della legge sul condono 47/85;**

Dall'Ispezione ipotecaria risulta che il credito è iniziato con:

- **Nota di Iscrizione del 19.04.2002 ai nn. 1891 R.P e 9060 R.G.**

Ipoteca Volontaria Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario stipulato in data 03.04.2002 n. di rep. 93505 del Notaio DIANESE Paolo di Vicenza. – antecedente all'ultimo condono.

**Questa seconda condizione risulta soddisfatta me non è sufficiente per la rimessione nei termini per richiedere il Condono edilizio tardivo**

## **NE CONSEGUE CHE**

l'aggiudicatario dovrà procedere come previsto dalla normativa.

Dalla normativa vigente in materia di abusi edilizi l'abuso è sanabile con richiesta di conformità urbanistica Art. 36 [Aggiornato al 14/06/2023] Accertamento di conformità

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Giudice Dott.Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.



3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio.

Calcolando la sanzione massima il totale ammonta con spese tecniche e diritti di segreteria a 7.964,00 €.

### **13: VALORE DELLA PIENA PROPRIETA' VALUTAZIONE FINALE**

A seguito di quanto indicato a pagg 31-32 in merito alla presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria presso il Comune di Nanto, viene rivalutato il valore di vendita giudiziaria dell'immobile:

- i costi per la rimozione dell'abuso edilizio relativo alla recinzione e la sanzione da pagare emessa dal comune di Nanto, vengono compresi nel ribasso applicato per vendita forzata.
- I costi relativi alla regolarizzazione catastale vengono detratti dal valore di stima dell'immobile.
- Le spese relative alla regolarizzazione urbanistica, saranno definite dal tecnico comunale, sono a carico dell'aggiudicatario.

#### **Fabbricato Industriale – Piano Terra - Primo in Piena Proprietà**

Valore immobile ----- € 164.000,00

Spese per regolarizzazione catastale ... € 800,00

Ribasso applicato per vendita forzata – 15 % su 163.200,00 -----€ 24.480,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova \_\_\_\_\_ € 138.720,00

**Arrotondato per eccesso ad € 140.000,00**

#### **14: La certificazione di stato civile dell'esecutato:**

L'immobile risulta essere pervenuto all'esecutata come cessione di beni a socio.

#### **15: Analisi precedenti aggiudicazioni desumibili dai dati forniti da Astalegale.**

Dai dati forniti relativi alle aggiudicazioni avvenute in Comune di Nanto, considerando inizialmente gli immobili aggiudicati, con le caratteristiche tipologiche simili ed in zone limitrofe all'unità immobiliare oggetto di stima.

Giudice Dott. Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.



Emerge che in questo comune è stato venduto un solo immobile produttivo RELATIVO AD UNA PORZIONE DEL MEDESIMO IMMOBILE:

**Vicenza R.G.E. 253/2015 – LOTTO 4 - Via CA' SILVESTRE, 43 Nanto - Vicenza – Industriale -**  
Lotto così composto: a) Edificio produttivo adibito a uffici: Composto da: al piano terra - atrio, ripostiglio, disimpegno servizi.

<b>Prezzo perizia</b> -----	€ 459.405,40
<b>Numero Esperimento</b> -----	2
<b>Prezzo Base</b> -----	€ 285.370,00
<b>Prezzo aggiudicazione</b> -----	€ 214.200,00

#### **Attività di marketing e di pubblicità:**

Pubblicazione su Astalegale.net

#### **DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA:**

- Lo scrivente C.T.U. dichiara che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- Le analisi e le conclusioni si riferiscono unicamente ai dati riscontrati ed alle condizioni riportate in relazione;
- Lo scrivente C.T.U. non ha interesse alcuno verso i beni oggetto di stima;
- Lo scrivente C.T.U. ha agito nel rispetto degli standard deontologici e professionali;
- Lo scrivente C.T.U. è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Lo scrivente C.T.U. ha l'esperienza e la conoscenza del territorio locale in cui sono insediati gli immobili stimati;
- Lo scrivente C.T.U. ha ispezionato di persona la proprietà al fine di effettuare un accurato rilievo metrico e fotografico.

Si precisa inoltre che il rapporto di stima è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per la decisione e/o valutazioni eventualmente prese da chiunque sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Le valutazioni degli immobili oggetto di stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una vendita forzata.

Giudice Dott. Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.



## 16: CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto in modo esauriente il mandato conferitomi dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Maria Antonietta ROSATO, per quanto sopra esposto la sottoscritta C.T.U. riporta a seguito le relative conclusioni alle quali è giunta:

- 1) Il manufatto realizzato in difformità è stato realizzato in epoca successiva ai tre condoni edilizi, per cui non può rientrare nel caso della richiesta di condono edilizio tardivo;
- 2) Gli importi relativi alla regolarizzazione dell'immobile vengono ricompresi nel ribasso applicato per vendita forzata, in quanto le variabili considerate dal punto 1 al punto 10, indicate a pag. 29, sono diminuite

- 3) Dalla normativa vigente in materia di abusi edilizi l'abuso è sanabile con richiesta di conformità urbanistica Art. 36 [Aggiornato al 14/06/2023] Accertamento di conformità

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Con la redazione della presente Relazione di stima, composta da complessive pag.38 (inclusa la copertina) e degli elaborati esplicativi, ritiene di aver diligentemente adempiuto al proprio compito e resta a disposizione del Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Maria Antonietta ROSATO per ogni eventuale chiarimento.

Giudice Dott.Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.



\*\*\*\*\*

Vicenza, 14.09.2023



Giudice Dott. Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.

