

Esecuzione forzata N.144/2023

BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO COOPERATIVO S.C. contro XXXXXXXXXXXX XXX XXXX  
S.R.L.

---

## TRIBUNALE DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata

**BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO COOPERATIVO S.C. S.R.L.**

Contro

**XXXXXXXXXXXX XXX XXXX S.R.L**

N. Gen. Rep. **144/2023**

Giudice dell'Esecuzione **Dr.ssa Maria Luisa Nitti**  
Custode Giudiziario **I.V.G.**

## ELABORATO PERITALE

LOTTO 002 di due



**Tecnico Incaricato: Arch Giuseppe Gavazzo**

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 619*

*Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza al n. 716*

*C.F. GVZGPP60C27L840B – P.Iva 01924530247*

*con studio in Torri di Quartesolo (VI) Via Dal Ponte 187/8, 36040 Torri di Quartesolo*

*telefono: +39 0444 583245*

*email ordinaria: [info@studiogavazzo.it](mailto:info@studiogavazzo.it)*

*email certificata: [giuseppe.gavazzo@archiworldpec.it](mailto:giuseppe.gavazzo@archiworldpec.it)*

Esecuzione n° 144/2023 - LOTTO 2-		
Procedura		
<i>diritto</i>	<i>pag 7</i>	Per la quota di 1/1
<i>bene</i>	<i>pag 6</i>	VAL LIONA (VI)
<i>ubicazione</i>	<i>pag 6</i>	Via Pederiva s.n.c.
<i>stato</i>	<i>pag 9</i>	Scadente
<i>lotti</i>	<i>pag 7</i>	Lotto 2 di 2
<i>dati catastali</i>	<i>pag 7</i>	<p>Catasto Fabbricati, Comune di Val Liona, Foglio 2 Sezione Grancona particelle:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>20 sub 4, Categoria D/7, Rendita € 3.340,00, Via Pederiva S.n.c. , Piano T</li> </ul> <p>Catasto terreni, Comune di Val Liona, Foglio 2 Sezione Grancona particelle:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>25 Qualità Pascolo, Classe 2, Sup. 60 m<sup>2</sup> RA€ 0.03</li> </ul>
<i>differenze rispetto al pignoramento</i>		nessuna
<i>irregolarità/abusi</i>	<i>pag 17-18</i>	Si      Difformità parzialmente sanabili
<i>valore di stima</i>	<i>pag 23</i>	€ 55.000,00 base d'asta
<i>vendibilità</i>	<i>pag 24</i>	Scarsa
<i>motivo</i>	<i>pag 24</i>	posizione, localizzazione e stato di manutenzione
<i>occupazione</i>	<i>pag 12</i>	Libero
<i>titolo di occupazione</i>	<i>pag</i>	
<i>oneri</i>	<i>pag</i>	Spese medie annue € 0.00
<i>APE</i>	<i>pag 13</i>	Classe G

SOMMARIO INDICE

<b>QUESITO</b> .....	4
<b>1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	7
<b>2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI</b> .....	8
<b>3. STATO DI POSSESSO</b> .....	12
<b>4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	12
<b>5. CLASSE EBERGETICA</b> .....	13
<b>6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	13
<b>7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	15
<b>8. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA</b> .....	16
<b>8.1. DESTINAZIONE URBANISTICA</b> .....	16
<b>8.2. TITOLI ABILITATIVI</b> .....	17
<b>9. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA</b> .....	17
<b>10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	22
<b>11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ</b> .....	24
<b>11.1. Giudizio di comoda divisibilità:</b> .....	24
<b>11.2. Giudizio di vendibilità:</b> .....	24
<b>11.3. Fonti di informazione:</b> .....	24
<b>11.4. Stato di manutenzione e conservazione:</b> .....	24
<b>12. CONCLUSIONI VALUTATIVE</b> .....	24

## QUESITO

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

Si richiama integralmente quanto disposto nell'atto di nomina, di cui al Decreto di fissazione di udienza, ex art.569 cpc relativamente alla procedura esecutiva di cui alla presente perizia stimativa, nonché il dispositivo di accettazione d'incarico e giuramento, visti gli artt.568 cpc e 173 bis att. cpc, nonché i documenti di cui agli allegati *ut supra* da intendersi qui integralmente richiamati e ai quali si rinvia.

Il sottoscritto arch. Giuseppe Gavazzo, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 619, con studio in Torri di Quartesolo (VI) Via Dal Ponte 187/8 veniva incaricato in data 20/06/23 dal G.E. Dr.ssa Marialuisa Nitti di procedere alla stima dell'immobile sito in Comune di Val Liona (VI) via Pederiva s.n.c.

In ottemperanza all'incarico ricevuto, a norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi, le necessarie operazioni estimative, premesso che:

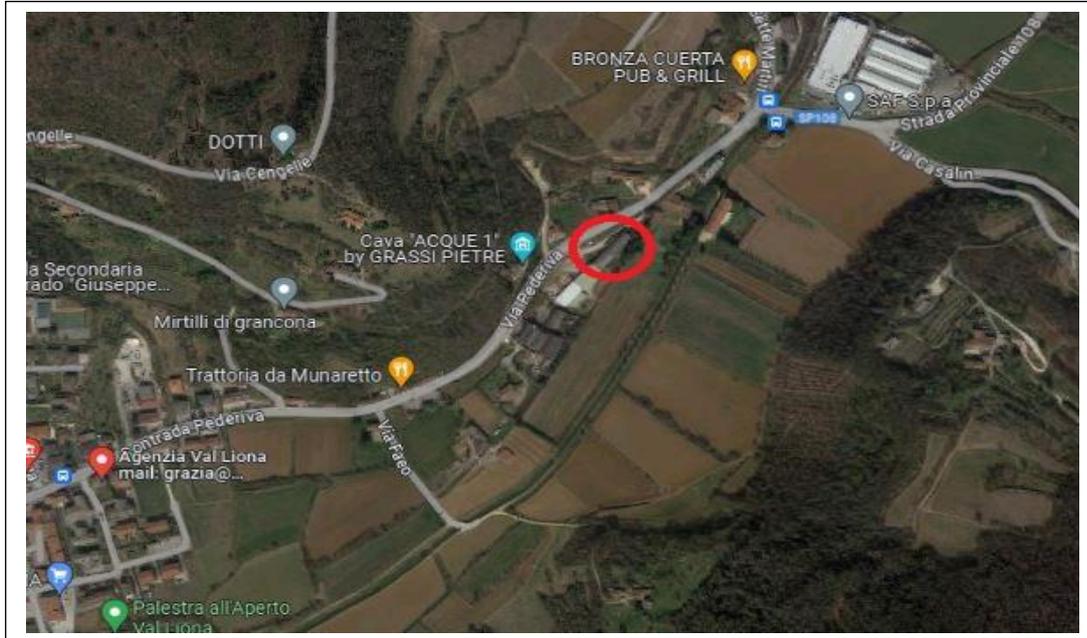
- la stima non viene redatta secondo i criteri stabiliti dagli International Valuation Standards e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI in quanto in zona non sono stati reperiti atti di compravendita di capannoni.
- durante il sopralluogo eseguito il 25/01/2024 ha provveduto a constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;
- attraverso visure all'Agenzia del Territorio ed ai Registri Immobiliari è stato possibile ricostruire la storia ventennale della proprietà rintracciando tutti i vincoli e i gravami;

- in data 15/01/2024 ha ricevuto, a mezzo mail, dal Comune di Val Liona copia dei documenti inerenti le autorizzazioni edilizie inerenti ai beni in oggetto;

visto quanto sopra, il sottoscritto è ora in grado di redigere la seguente relazione di stima:

**Localizzazione del bene:**

Comune di Val Liona, via Pederiva snc



**ORTOFOTO GENERALE**



**ORTOFOTO PARTICOLAREGGIATA**

**BENI in VAL LIONA via PEDERIVA  
Lotto 002**

**1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Intestato a:

XXXXXXXXXXXX XXX XXXX S.R.L (CF XXXXXXXXXXXX) Sede in GRANCONA (VI)

Diritto di proprietà per 1/1

**Catasto Fabbricati, Comune di Val Liona, Foglio 2 Sezione Grancona particelle:**

- **20 sub 4**, Categoria D/7, Rendita € 3.340,00, Via Pederiva S.n.c., Piano T

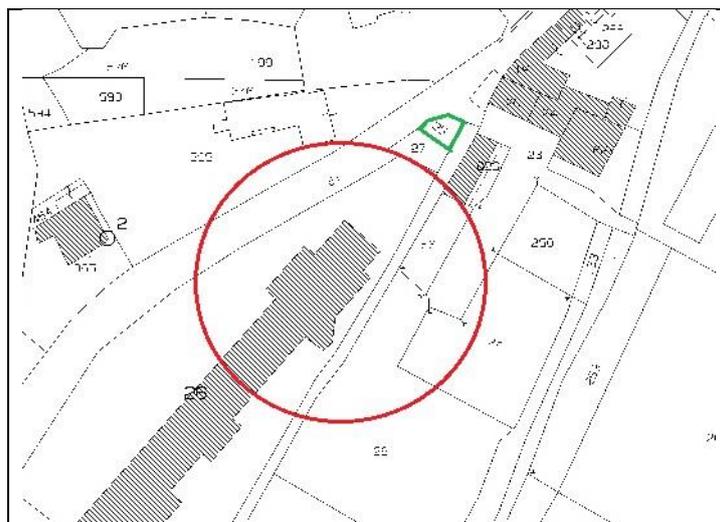
**Catasto terreni, Comune di Val Liona, Foglio 2 Sezione Grancona particelle:**

- **25** Qualità Pascolo, Classe 2, Sup. 60 m<sup>2</sup>, RA€ 0.03

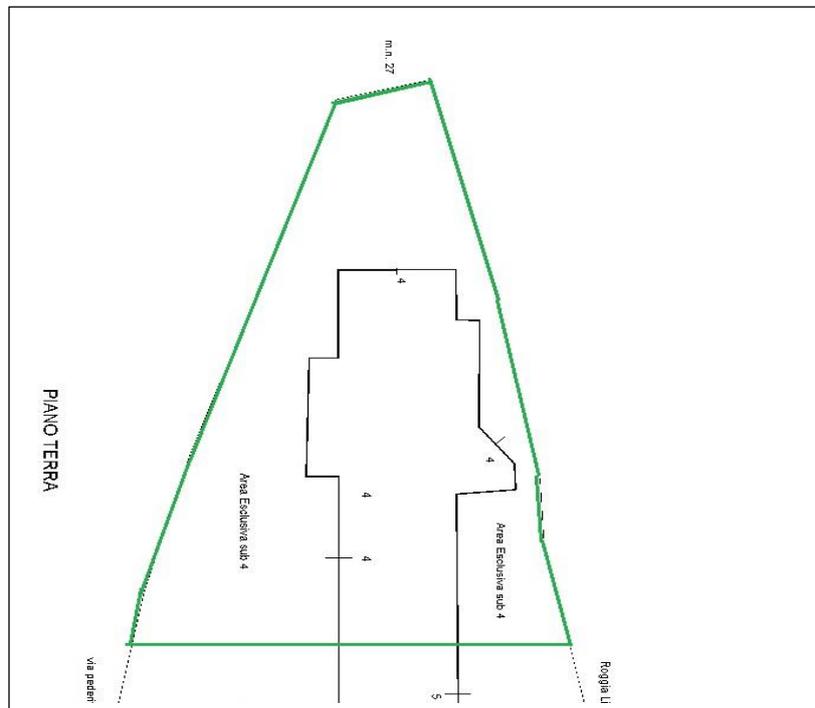
**Confini**, ruotando in senso NESO rispetto all'elaborato planimetrico,

**opificio**: strada; part. 27; roggia; particella 20 sub 5

**terreno part. 25**: strada su due lati; roggia; particella 27



**INDIVIDUAZIONE BENI SU MAPPA CATASTALE**



### INDIVIDUAZIONE BENI SU ELABORATO PLANIMETRICO

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

*Descrizione del contesto:*

### A. *Descrizione sommaria dell'immobile:*

Trattasi di vetusto capannone il quale si sviluppa al solo al piano terra, avente una superficie lorda complessiva di circa mq. 748 oltre a circa mq. 1450 di scoperto. L'immobile è sito nel Comune di Val Lione e precisamente in via Pederiva

*descrizione particolareggiata dell'immobile:*

Il capannone in oggetto era adibito alla lavorazione della pietra e pertanto praticamente privo di finiture, più precisamente murature in blocco di cemento a vista, infissi esterni in ferro e vetro semplice, pavimento parte in terra battuta e parte in cemento, soffitto a volta con travi reticolari in metallo e sovrastanti lastre di eternit – per la parte produttiva il tetto è a volta in latero-cemento. Impianto elettrico fuori traccia, manca l' impianto di riscaldamento.

Gli accessori presenti sul lato sud-est del capannone, sono parzialmente crollati.

Lo scoperto a sterrato

Si evidenzia la copertura del tetto presumibilmente in eternit. Al fine della certezza se le lastre di copertura sono in eternit o fibrocemento sarà necessario eseguire l' analisi chimica delle lastre, in quanto visivamente i materiali non si distinguono. Considerata l' epoca di costruzione è comunque presumibile che si tratti di eternit che dovrà essere rimosso e smaltito.

### **STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE:**

Scadente

## **CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

### **CARATTERISTICHE STRUTTURALI: ABITAZIONE**

*Strutture verticali:* materiale: per quanto è stato possibile vedere presumibilmente in muratura in blocchi di cemento  
condizioni: scadente

*Tettoie:* tipologia: per quanto è stato possibile vedere con struttura a volta parte in travi tralicciate in ferro e parte laterocemento

### **COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:**

*Infissi esterni:* tipologia: prevalentemente fissi, materiale: ferro e vetro semplice, protezione: assente  
condizioni: scadenti

*Pavim. Interna:* materiale: parte in battuto di cement e parte in battuto di terra  
condizioni: pessime

*Porta di accesso* tipologia: scorrevole

materiale: metallo

accessori: senza maniglione antipanico

condizioni: scadenti

---

## IL SITO

---

**Caratteristiche zona:** artigianale con presenza di residenza

**Servizi della zona:** è sprovvista di servizi

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali, artigianali e agricole

**Collegamenti pubblici (km):** 800 ml nessuno

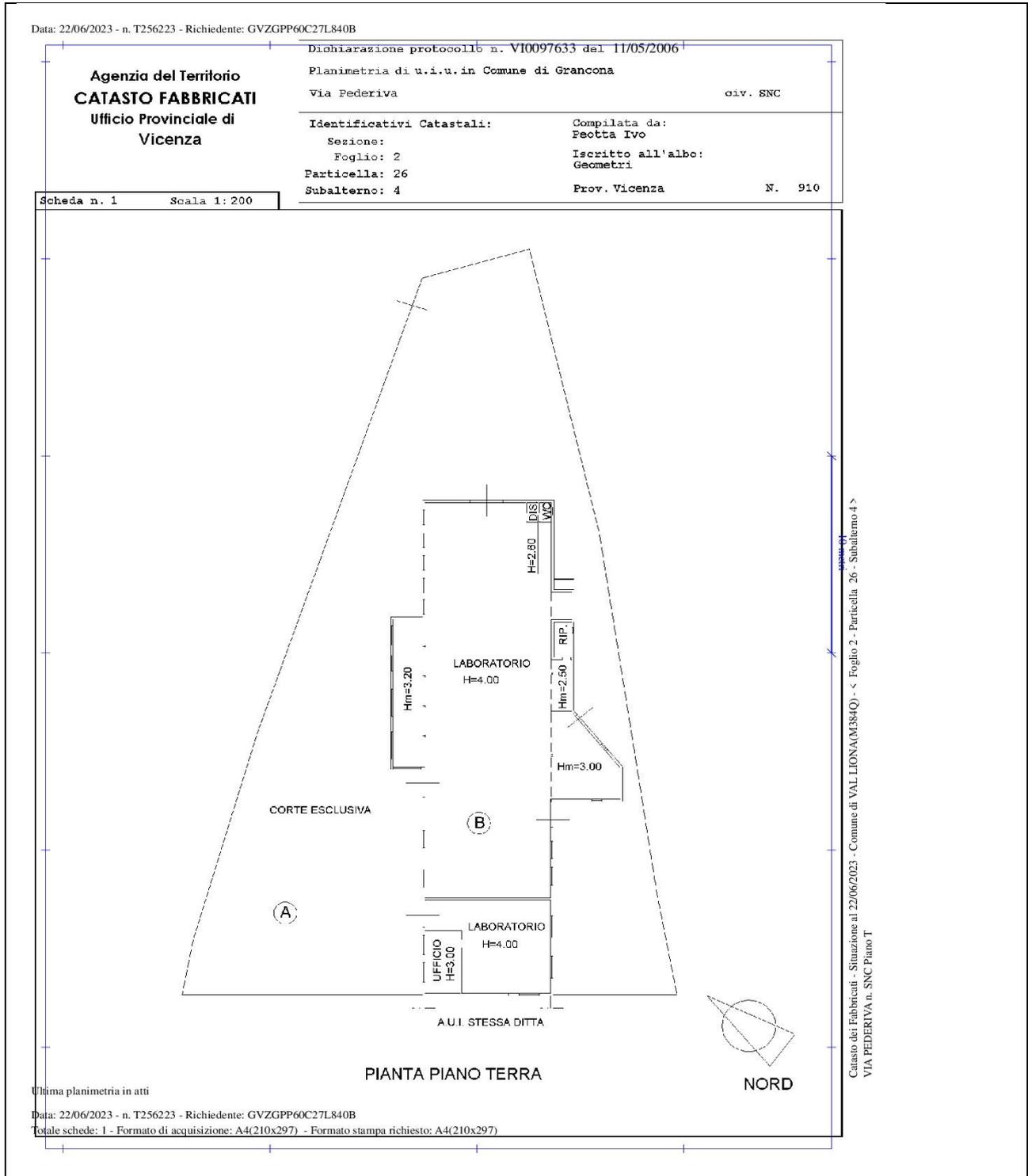
---



### ORTOFOTO CON PUNTI DI INTERESSE NEL RAGGIO DI 800

Esecuzione forzata N.144/2023

BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO COOPERATIVO S.C. contro XXXXXXXXXXXX XXX XXXX S.R.L.



Giudice: Dr.ssa Maria Luisa Nitti – Custode Giudiziario: I.V.G. Vicenza - Esperto arch. Giuseppe Gavazzo

E.I 144/2023

– Pag. 11 a 25–

**CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E DESCRITTIVE**

Superfici lorde ed equivalenti commerciali.

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziale</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Valore equivalente</b>
Capannone	sup. reale lorda	748	1,00	748
	<b>sup. reale lorda</b>	<b>748</b>		<b>748</b>

Per quanto riguarda la consistenza essa è stata determinata graficamente sulla scorta degli elaborati grafici di progetto e pertanto potrebbe essere affetta da imprecisioni dovute alla non precisa rappresentazione grafica o alla stima delle misure. In particolare si precisa che la superficie scoperta, non essendo accessibile, è stata determinata graficamente sulla scorta dell'elaborato planimetrico e pertanto potrebbe essere affetta da imprecisioni dovute alla non precisa rappresentazione grafica o alla stima delle misure, sarà pertanto cura dell'acquirente provvedere una puntuale verifica dimensionale sia del fabbricato che dello scoperto

**3. STATO DI POSSESSO**

**Libero.** Alla data del sopralluogo 25/01/24 l'immobile era libero da persone. Si precisa che all'interno del capannone sono presenti i macchinari ecc. relativi alla precedente lavorazione della pietra

**4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese condominiali annuali medie:	<b>€ 000</b>
Spese condominiali straordinarie, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>Nessuna</b>
Spese condominiali scadute negli ultimi due anni:	<b>Nessuna</b>

## 5. CLASSE EBERGETICA

L'edificio è stato costruito senza alcuna attenzione al contenimento dei consumi energetici per questo motivo l'Attestato di Prestazione Energetica lo colloca in Classe **G** con un consumo complessivo stimato di 568,07 **kwh/mq anno**.

## 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 6.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 6.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna***
- 6.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna***
- 6.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno***
- 6.1.4. *Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno***

### 6.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### 6.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO a favore di **CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BRENDOLA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.** contro **IMMOBILIARE I DOGI SRL**, a firma di notaio ITRI BENIAMINO in data 16/06/2006 ai nn. Rep. 119858/18175 iscritto a Vicenza in data 22/06/2006 ai nn. 17418/4213 importo ipoteca: 410.000,00 € importo capitale: 240.000,00 €

N.B. a margine risulta annotazione ad iscrizione nn. 11995/1663 del 14/06/2011 derivante da annotazione ad iscrizione proroga di mutuo ipotecario del 26/05/2011 notaio MURARO GIOVANNI N. 45906/15474

Beni colpiti Lotto 1 e lotto 2

Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **CREDITO COOPERATIVO INTERPROVINCIALE VENETO SOC. COOP.** contro **IMMOBILIARE I DOGI SRL**, a firma di TRIBUNALE CIVILE i Vicenza in data 12/06/2015 ai nn. Rep. 4689/2015 iscritto a Vicenza in data 15/07/2015 ai nn. 12225/1904 importo ipoteca: 410.000,00 € importo capitale: 240.000,00 €

Beni colpiti Lotto 1 e Lotto 2

Ipoteca della riscossione derivante da RUOLO a favore di **AGENZIA DELLE ENTRETE - RISCOSSIONE sede Roma** contro **IMMOBILIARE I DOGI SRL**, a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONI in data 23/11/2017 ai nn. Rep. 1880/12417 iscritto a Vicenza in

Esecuzione forzata N.144/2023

BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO COOPERATIVO S.C. contro XXXXXXXXXXXX XXX XXXX  
S.R.L.

---

data 24/11/2017 ai nn. 23425/3895 importo ipoteca: 155.897,64 € importo capitale:  
77.948,82 €

Beni colpiti Lotto 1 e lotto 2

**6.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA** contro **IMMOBILIARE I DOGI SRL** a firma di TRIBUNALE DI VICENZA in data 11/04/2023 ai nn. 1505 trascritto a Vicenza in data 02/05/2023 ai nn. RG 9476 RP 6835

Beni colpiti Lotto 1 e lotto 2

**6.2.3. Altre trascrizioni: Nessuno**

**6.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno**

***Aggiornamento ispezione ipotecarie 02/02/2024***

## 7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### ATTUALI PROPRIETARI:

Per l'intero: **XXXXXXXXXXXX XXX XXXX S.R.L** in forza di compravendita del 16/06/2006 Numero di repertorio 119855/18173 Notaio ITRI BENIAMINO Sede LONIGO (VI) trascritto il 22/06/2006 nn. 17416/10519

### 7.1. PRECEDENTI PROPRIETARI

**XXXXXXXXXXXX XXX XXXX S.R.L.**, la quota dell'intero in proprietà degli immobili Grancona Foglio 2 Particella 26 Sub. 4, Grancona Foglio 2 Particella 25 è pervenuta per **atto di compravendita del 16/06/2006 Numero di repertorio 119855/18173 Notaio ITRI BENIAMINO Sede LONIGO (VI) trascritto il 22/06/2006 nn. 17416/10519** da potere di XXXXXX ANNA Nata il 07/05/1925 a GRANCONA (VI) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX LORENZA Nata il 31/07/1945 a BARBARANO VICENTINO (VI) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX ANTONIA Nata il 24/11/1946 a BARBARANO VICENTINO (VI) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX FIORENZO Nato il 02/07/1951 a GRANCONA (VI) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX LUCIANA Nata il 20/07/1953 a GRANCONA (VI) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX ENZO Nato il 20/11/1957 a GRANCONA (VI) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX MANUELA Nata il 30/06/1961 a GRANCONA (VI) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX ROBERTA Nata il 07/08/1965 a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**XXXXXX Anna**, la quota pari a 1/3 di proprietà, XXXXXXXXXXXX Antonia, XXXXXXXXXXXX Fiorenzo, XXXXXXXXXXXX Lorenza, XXXXXXXXXXXX Luciana, XXXXXXXXXXXX Manuela, XXXXXXXXXXXX Roberta, XXXXXXXXXXXX Enzo, la quota pari a 2/21 di proprietà ciascuno degli immobili Grancona Foglio 2 Particella 26 Sub. 1 Particella 26 Sub. 2, Grancona Foglio 2 Particella 25 è pervenuta per successione, in morte di XXXXXXXXXXXX RINO Nato il 30/04/1920 a GRANCONA (VI) Codice fiscale GSPRNI20D30E138T, deceduto il 31/05/2005 registrata il 04/05/2006 al Numero di repertorio 44/68 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 13/07/2006 ai NN. 19766/11975 devoluta per legge.

risulta **trascritta in data 09/02/2018 ai nn. 3144/2189 accettazione tacita dell'eredità** in morte di XXXXXXXXXXXX RINO Nato il 30/04/1920 a GRANCONA (VI) Codice fiscale GSPRNI20D30E138T, da parte degli eredi sigg.ri XXXXXXXXXXXX Antonia, XXXXXXXXXXXX Fiorenzo, XXXXXXXXXXXX Luciana, XXXXXXXXXXXX Manuela, XXXXXXXXXXXX Roberta, XXXXXXXXXXXX Enzo nascente da atto Notaio Dianese Paolo Sede VIGENZA del 19/01/2018

risulta **trascritta in data 12/07/2023 ai nn. 3144/2189 accettazione tacita dell'eredità** in morte di XXXXXXXXXXXX RINO da parte di XXXXXX Anna, XXXXXXXXXXXX Lorenza, XXXXXXXXXXXX Fiorenzo, Gsparella Luciana, XXXXXXXXXXXX Enzo, XXXXXXXXXXXX Manuela, XXXXXXXXXXXX Roberta e **XXXXXXXXXXXX Antonio** in virtù dell'atto di vendita del 16/06/2006 rep. 119855

A **XXXXXXXXXX Rino** la quota pari all'intero della proprietà dei terreni Grancona Foglio 2 Particella 25 Particella 26 è pervenuta per **atto di compravendita del 22/01/1964 Numero di repertorio 5314 Notaio DIANESE ITALO Sede LONIGO (VI) trascritto il 10/02/1964 mi. 1113/935** da potere di XXXXXXXXXXX ANNA Nata il 07/09/1898 a ARTEGNA (UD), XXXXXXXXXXX MARIA TERENA Nata il 27/01/1943 a VENZONE (UD), XXXXXXXXXXX LUIGINA Nata il 16/04/1922 a ARTEGNA (UD), XXXXXXXXXXX RINA Nata il 18/03/1924 a VENZONE (UD), XXXXXXXXXXX ELISA Nata lo 08/10/1939 a VENZONE (UD), XXXXXXXXXXX ENRICO Nato l'11.05.1937 a VENZONE (UD) e XXXXXXXXXXX FRANCESCO Nato il 22/12/1931 a VENZONE (UD)

## 8. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

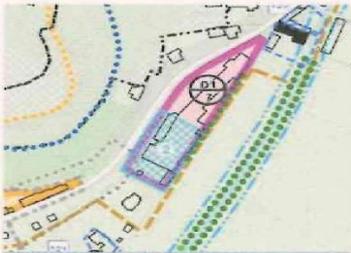
### 8.1. DESTINAZIONE URBANISTICA



**SCHEDA NORMA - Z.T.O. D1/7 - PROGETTO: INDICAZIONI E PRESCRIZIONI**



Figura: estratta foto aerea (fonte: Google maps)



RTP Malaspina | Ramo | Malgarotto | Miotello |  
Pagina | 120

**Comune di Val Liona | Primo Piano degli Interventi (PI)  
Elaborato 06: Norme Tecniche Operative**

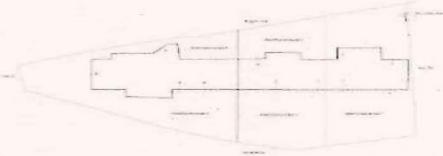


Figura: estratto pianoimetro catastale

Z.T.O. "D1/7"		
Identificativo catastale	Foglio 2	Mappale 26 (sub 2-7)
Superficie fondiaria (SF)	5.982 mq (dato catastale)	
Superficie coperta (SC) esistente	830 mq (dato catastale)	
Superficie coperta (SC) di progetto	830 mq (dato catastale)	
Altezza massima	12,00 m	
Indice di copertura massimo	50 % SF	
Distanza minima da confini fabbricati	5,00 m	
Distanza minima da confine stradale	10,00 m	
Interventi ammessi	Manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione con cambio d'uso	
Destinazione d'uso	Artigianale - Attività di lavorazione di prodotti agricoli come orti, affini, orti, serre, serre, ecc. per la produzione di alimenti di prodotti per la coltura anche per animali	
Modalità di attuazione	Permesso di Costruire - Convenzione art. 28bis D.P.R. 580/2005	

### ESTRATTO P.I. VIGENTE ZTO D1/7 ELABORATO 06

**Particella 25 :**

**ZTO E** – Agricola – art. 43, Vincoli :

- sito di Importanza Comunitario (IT3220037 Colli Berici) – art. 71;
- Vincolo paesaggistico – fiumi torrenti e corsi d’acqua (art. 142, D.Lgs 42/2004) – art. 77;
- Viabilità – fascia di rispetto – art. 83;

### **Particella 26:**

**ZTO D 1** – Zone per insediamenti produttivi, artigianali e commerciali – Vincoli:

- art. 37 Sito di Importanza Comunitario (IT3220037 Colli Berici) – art. 71;
- Vincolo paesaggistico – fiumi torrenti e corsi d’acqua (art. 142, D.Lgs 42/2004) – art. 77;

Note: vedasi CDU allegato

## **8.2. TITOLI ABILITATIVI**

1. **LICENZA edilizia n. 2 del 20/03/1964** per la costruzione di un capannone per la lavorazione del marmo
2. **LICENZA edilizia n. 4 del 28/03/1966** per l’ampliamento di un capannone per la lavorazione del marmo
3. **ABITABILITA’ n. 4 del 17/06/1966**

## **9. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA**

Nella documentazione inviata dal Comune di Val Liona è presente solamente l’elaborato grafico allegato alla licenza edilizia n. 2 del 20/03/1964, mancano gli elaborati grafici della licenza edilizia n. 4 del 28/03/1966.

Nell’elaborato grafico allegato alla licenza n. 2 del 20/30/64 la porzione di capannone che viene autorizzata, è rappresentata nella planimetria generale in posizione completamente diversa da quella attuale. Pertanto non essendoci gli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia n.4 del 28/03/1966 non è possibile verificare se nell’istanza di ampliamento è stata modificata la posizione del capannone in conformità a quella attuale.

Sempre in relazione alla mancanza degli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia n. 4 del 28/03/64 non risulta possibile verificare la conformità della porzione in ampliamento.

Per quanto sopra ai sensi dell’art. 9bis D.P.R 380 2001

*-bis. Lo stato legittimo dell’immobile o dell’unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio che ha interessato l’intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un’epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d’archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio che ha interessato l’intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli*

*successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.*

Il sottoscritto, sentito anche l'ufficio tecnico del Comune di Val Liona (arch. Faggionato), ritiene di far riferimento all'elaborato grafico allegato alla licenza n. 2 del 20/03/64 -per la porzione rappresentata- e alla planimetria catastale per la porzione di fabbricato priva di elaborati grafici

Difformità riscontrate:

1. Difforme posizionamento del capannone all'interno del lotto di pertinenza;
2. Realizzazione di due ampliamenti lato sud-est e nord-ovest della superficie complessiva di circa mq. 135
3. Maggiore altezza dell'imposta della copertura;
4. Modifiche di prospetto
5. Modifiche distributive interne.

## **GIUDIZIO DI CONFORMITÀ**

Per quanto riguarda le difformità di cui ai punti i punti 3-4 e 5, queste possono essere sanate con la presentazione di Permesso di costruire in sanatoria (accertamento di conformità art. 36 DPR 380), fermo restando la verifica della sanabilità dei punti 1 e 2.

Per quanto riguarda le difformità di cui ai punti 1 e 2 (solo ampliamento porzione nord-ovest) non è possibile stabilire in questa sede la sanabilità o meno di quanto riscontrato poiché si rende necessaria la presentazione di un permesso di costruire sulla scorta del quale l'ufficio tecnico valuterà la sanabilità anche in considerazione della frammentata documentazione reperita nonché del rispetto dei vincoli ai quali il lotto è sottoposto.

Per quanto riguarda il punto 2 per la porzione dell'ampliamento lato sud-est, di circa mq. 78.00, dovrà essere demolita in quanto non rispetta le distanze dalla roggia e pertanto non verrà presa in considerazione ai fini della stima

## **COSTI**

Per quanto sopra scritto non è possibile in questa sede stabilire i costi della sanatoria/regolarizzazione ed eventuali sanzioni/oblazione amministrative in quanto determinabili solamente all'esito del permesso di costruire in sanatoria . Pertanto il sottoscritto in questa sede indica solamente il presunto costo per la presentazione del progetto di sanatoria ( accertamento di conformità) e della demolizione della superfetazione presente sul lato sud-est, stimabili in complessivi € 25.000 oltre ad oneri accessori.

Costo presunto per la rimozione e smaltimento del tetto in eternit secondo le procedure e modalità previste dalle vigenti normative in materia e sostituzione con nuove lastre in lamiera € 50.000,00

Si precisa che: l'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica è stata eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali o plurifamiliari le verifiche non sono state estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze sono indicativi e non esaustivi e di larga massima, al solo fine di indicare solo le principali difformità riscontrate, al solo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste e, non sono state eseguite, le verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti nonché relative all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

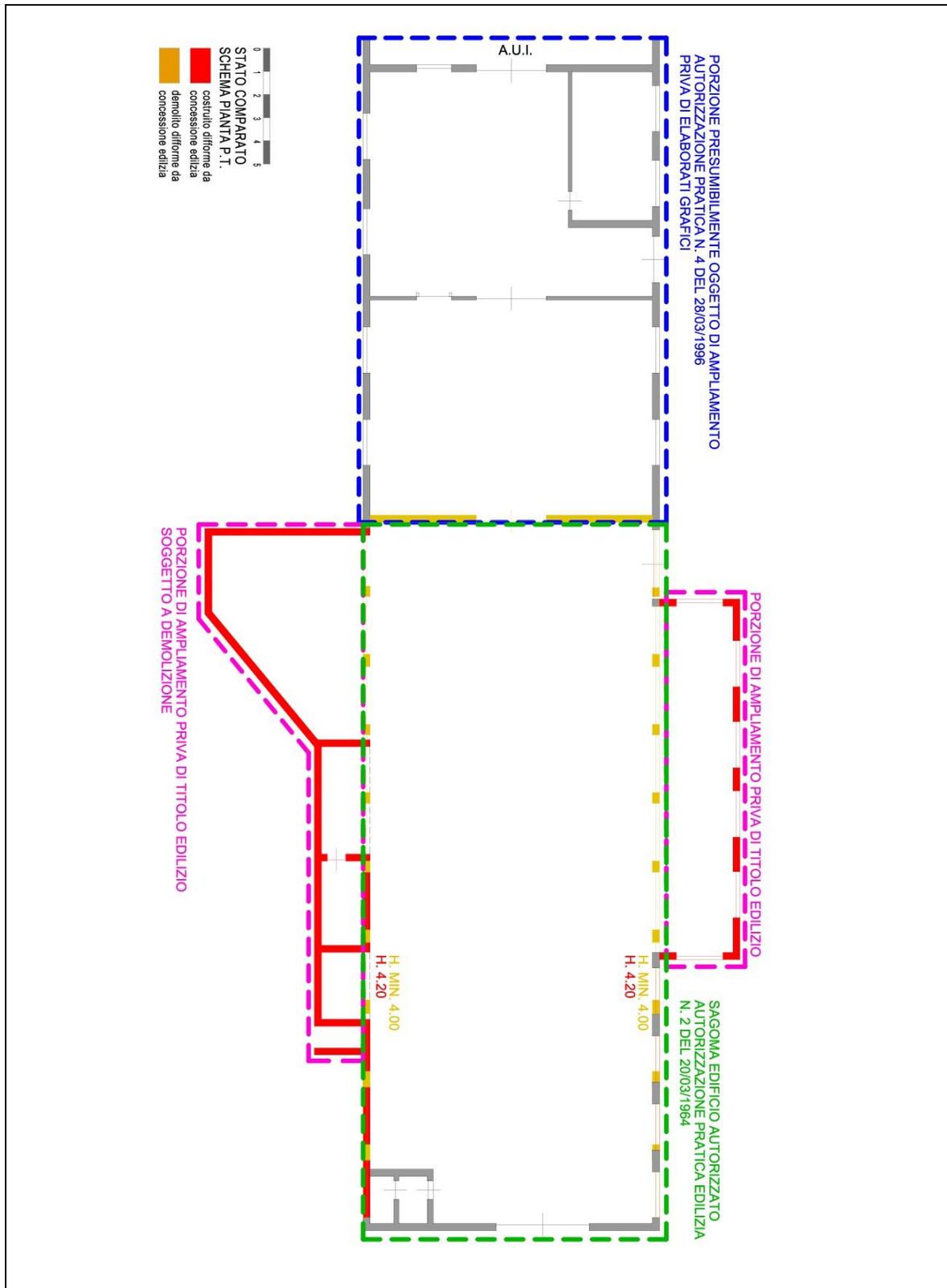
L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un congruo importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono, così come nella presente relazione peritale, mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo. La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono una compensazione per i maggiori oneri, spese e quant'altro, nessuno esclusa, che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima." Quanto sopra non costituisce pertanto attestazione di conformità, ma bensì indicazione di larga massima delle difformità risultanti da un confronto visivo fra quanto riportato negli elaborati reperiti e quanto realizzato

La regolarizzazione o meno di quanto rilevato dovrà essere verificata a seguito di un rilievo puntuale e dalla presentazione di progetto in sanatoria, sulla scorta del quale l'Ufficio tecnico del Comune di Val Lona verificherà la sanabilità o meno delle irregolarità riscontrate determinando l'esatta quantificazione degli oneri. Gli importi indicati devono ritenersi meramente indicativi, di larga massima e non esaustivi.

### **9.1. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE**

Da un confronto visivo eseguito sul posto fra quanto riportato nelle planimetrie catastali e quanto realizzato si rilevano difformità interne, dei fori e dell'altezza regolarizzabili mediante DOCFA, costo per oneri e spese tecniche €1.000.



**SCHEMI GRAFICI INDICATIVI IRREGOLARITA' RISCONTRATE**

## 10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 10.1. METODO DI VALUTAZIONE:

Non essendo reperibili in zona atti di compravendita di capannoni artigianali il sottoscritto ha proceduto alla stima dell'immobile in oggetto effettuando una ricerca presso le agenzie immobiliari e professionisti della zona e ciò al fine di determinare il più probabile valore di mercato. Si sono inoltre consultati i valori OMI nonché gli annunci delle agenzie relativi a beni simili in vendita nella zona di interesse e nelle zone contermini.

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1**

Provincia: **VICENZA**

Comune: **VAL LIONA**

Fascia/zona: **Extraurbana/TERRITORIO A PREVALENTE VOCAZIONE AGRICOLA: COLLI E VALLI CIRCOSTANTI I CENTRI STORICI**

Codice zona: **R1**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	350	450	L			



**Capannone**  
San Germano dei Berici-Carbonarola

€ **170.000**  
600 mq

VAL LIONA: Inserito in zona popolata da insediamenti di carattere artigianale, comodo alle vie di comunicazione, capannone artigianale singolo di 600 mq con altezza interna di 4.00 mt. Sviluppato su unico piano è costituito da una parte adibita a laboratorio artigianale ed una parte, rivolta verso la strada principale, dotata di ampie vetrate ideale per zone espositive. Possibilità di ricavo...


Agenzia Immobiliare Berica

Contatta 

Per quanto sopra esposto il sottoscritto stima il valore del bene in oggetto comprensivo delle parti coperte e scoperte pari ad **€ 154.100,00 (Euro centocinquattromilacento,00)**

Al fine della valutazione si precisa che non si tenuto conto delle superfici da demolire.

**Valore che si arrotonda per difetto ad € 154.000,00** da cui dalla media si ricava il Valore unitario in rapporto alla superficie commerciale  $V_{um} = 229.850 \text{ € /mq}$ .

Si precisa che pur essendo stati riportati tutti calcoli relativi al procedimento analitico pluriparametrico, di supporto per il raffronto con la valutazione a corpo, il valore di stima sopra riportato è stato e deve ritenersi determinato a corpo e non a misura.

### 10.2. ADEGUAMENTO E CORREZIONE DELLA STIMA

Riduzione del valore del <b>15%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per eventuali costi o minor valore dell'immobile dovuti a difformità edilizie sanabili e non anche se non riportare nella relazione di stima, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 23.100,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 26.000,00
Spese per rimozione e smaltimento amianto e sostituzione lastre	€ 50.000,00
Spese condominiali arretrate	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00

### 10.3. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 130.900,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e spese condominiali arretrate a carico dell'acquirente:	€ 54.900,00

### 10.4. VALORE DEL LOTTO 001 ARROTONDATO

**€ 55.000,00**

## **11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ**

### **11.1. Giudizio di comoda divisibilità:**

Vista la superficie e lo schema distributivo il sottoscritto ritiene che l'immobile non sia comodamente divisibile.

### **11.2. Giudizio di vendibilità:**

Considerata la posizione, considerato lo stato di manutenzione e conservazione, nonché la localizzazione, il sottoscritto ritiene che l'immobile abbia una scarsa vendibilità

### **11.3. Fonti di informazione:**

Catasto di Val Liona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico del Comune di Val Liona, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato

### **11.4. Stato di manutenzione e conservazione:**

Scadente

## **12. CONCLUSIONI VALUTATIVE**

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, il sottoscritto ritiene che l'immobile, in considerazione degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, oggi possa avere un valore arrotondato da porre a base d'asta pari a

**55.000,00 €** (cinquantacinquemila /00 euro)

Si precisa che pur essendo stati riportati tutti calcoli relativi al procedimento analitico, il valore di stima sopra riportato è stato e deve ritenersi determinato a corpo e non a misura.

Con osservanza,

**l'esperto stimatore  
arch. Giuseppe Gavazzo**

Esecuzione forzata N.144/2023

BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO COOPERATIVO S.C. contro XXXXXXXXXXXX XXX XXXX  
S.R.L.

---

*Allegati:*

*Documentazione fotografica*

*Documentazione catastale*

*Documenti di proprietà*

*Titoli e concessioni*

*Ispezioni*

*A.P.E.*

*Schemi planimetrici stato attuale e comparato*

*Certificato di destinazione urbanistica*

*Comunicazione alle parti*

*Allegati liberi*