

# TRIBUNALE DI VICENZA

## Esecuzioni Immobiliari

### Esecuzione Forzata

**Creditore: MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.** con sede in 00136 Roma (RM), Via G. Nais n.16, c.f. e P. IVA 12898671008, in persona del Direttore Generale e Amministratore Delegato Dott. Clemente Reale.

Domicilio:

AVV. ANTONIO CHRISTIAN FAGGELLA PELLEGRINO COD. FISC.: FGGNNC72M16A669I

AVV. PAOLA STRADA COD. FISC.: STRPLA71A69H829X

VICENZA CONTRA' DO RODE N. 14

N. Gen. Rep. **59/2021**

Giudice dott.ssa **Maria Antonietta Rosato**

## ELABORATO PERITALE

### EPURATO DEI DATI SENSIBILI

#### LOTTO 1 di 1

Solo chi utilizza dati di vere compravendite  
può produrre valutazioni conformi agli standard



SI CERTIFICA CHE  
**MICHELA  
MARCHI**

HA ACQUISTATO ATTI DI  
VERE COMPRAVENDITE

**STIMATRIX**City  
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



**Tecnico Incaricato: Arch. Michela Marchi**

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

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

con studio in Vicenza (Vicenza) C.trà G. Chinotto 18, 36100 Vicenza

telefono: +39 0444 543838

cellulare: +39 335 6100320

fax: +39 0444 543838

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

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**

**SCHEMA SINTETICA  
E INDICE**

Procedura Es. Imm. n. **59/2021** R.G.

**Diritto** (cfr. pag. 5-12):

**A-B-C Diritto 1/1**

**esecutato**, per l'intera proprietà sui beni pignorati;

**Proprietà per 1/1**

**Beni** (cfr. pag. 5-12):

Immobili nel Comune di MAROSTICA (VI), come segue:

**corpo A) ABITAZIONE DI TIPO CIVILE indirizzo VIA VICENZA;**

**corpo B) MAGAZZINO (EX LABORATORIO PER ARTE E MESTIERI) indirizzo VIA VICENZA T.;**

**corpo C) AREA DI CORTE indirizzo VIA ANCONETTA PIANO T.**

**Ubicazione** (cfr. pag. 12-15): COMUNE DI MAROSTICA (VI), sita in VIALE VICENZA 37;

**Stato** (cfr. pag. 68,74,88): **A) Buono B) Mediocre C) Discreto;**

**Lotti** (cfr. pag. 102): Lotto 1 di 1;

**Valore medio di aggiudicazione** di circa (cfr. pag. -): Non vi sono immobili comparabili nella stessa zona omogenea, delle **stesse categorie catastali.**

**Valore di vendita giudiziaria proposto** (cfr. pag.105): **€ 365.315,26 ( arrotondato a 365.300,00 €)**

**Dati Catastali attuali** (cfr. pag. 5-12):

Immobili censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di MAROSTICA (VI), come riportati nel pignoramento:

**corpo A)** proprietà 1/1 nel Comune di MAROSTICA in Catasto fg. 12 part 505 SUB.7 natura A2-ABITAZIONE DI TIPO CIVILE indirizzo VIA VICENZA;

**corpo B)** proprietà 1/1 nel Comune di MAROSTICA in Catasto fg. 12 part. 505 SUB.2 natura C3-LABORATORIO PER ARTE E MESTIERI indirizzo VIA VICENZA T.;

**corpo A-B)** fg. 12 SUB. 8-BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 2 - 7 (AREA DI CORTE DI CIRCA 814 MQ)

**corpo C)** proprietà 1/1 nel Comune di MAROSTICA in Catasto fg. 12 part. 359 SUB.1 natura F4-UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE indirizzo VIA ANCONETTA PIANO T.- area di corte

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag. 7-12): **Vedasi i differenti dati identificativi degli immobili al Catasto dei Fabbricati a seguito degli aggiornamenti come riportato da [pag.6](#) a [pag.12](#).**

**Irregolarità/abusi** (cfr. pag. 21): presenti;

**CONFORMITA' URBANISTICA/ EDILIZIA** (cfr. pag.18-27):

Dalla verifica sulla regolarità edilizia dell'immobile presso il Comune di Marostica (VI), **risultano difformità;**

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**

**CONFORMITA' CATASTALE** (cfr. pag.29-38): Dalla verifica sulla conformità catastale dell'immobile presso l'Agenzia del territorio di Vicenza, Catasto Fabbricati e Catasto Terreni (VI), **risultano difformità;**

**Valore di stima dei beni secondo la quota di proprietà** (cfr. pag. 103):

**CORPI A) 361.491,84 €** (per 1.301,99 €/mq commerciali)

**B) 71.773,13 €** (per 398,49 €/mq commerciali)

**C) 8.282,40 €** (per 88,80 €/mq commerciali)

**TOTALE 441.547,37 € (arrotondato a 441.500,00 €)**

**Vendibilità** (cfr. pag. 104): discreta;

**Motivo** (cfr. pag. 105): l'appetibilità del lotto è garantita dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'abitazione dotata di una linea architettonica moderna, con la possibilità di usare il magazzino per il rimessaggio delle auto; fatto salvo per l'ubicazione in prossimità della strada Marosticana-SP248 ad alta percorrenza e in piena zona industriale;

**Pubblicità** (cfr. pag. 105): on-line e riviste di settore;

**Occupazione** (cfr. pag. 17): Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano **occupati dal debitore e dalla sua famiglia.**

**Titolo di occupazione** (cfr. pag. 40): **corpo A) fg.12 part 505 SUB.7 natura A2-** per atto di compravendita del 19/10/1998 Numero di repertorio 125176 Notaio LAFASCIANO LUIGI Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 12/11/1998 ai nn. 8616/6437 da potere di \*\*\*\*\*;

**corpo B) fg.12 part. 323 sub.2- Via Vicenza-P.T.-cat. C/3-cl.2- mq.145;**

**fg.12 part. 323 sub.6- area di corte del sopradescritto fabbricato;**

con atto di compravendita del 19/10/1998 Numero di repertorio 125175 Notaio LAFASCIANO LUIGI Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 12/11/1998 ai nn. 8618/6439 da potere di BERTACCO SERIO Nato il 26/01/1934 a MAROSTICA BRT SRE 34A26 E970T e ANDREATTA FULVIA Nata il 10/09/1934 a MAROSTICA NDR FLV 34P50 E970K;

**corpo C) fg. 12 part. 359 SUB.1 natura F4-UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE-Via Anconetta** SCRITTURA PRIVATA del 19/10/1998 protocollo n. 308114 Voltura in atti dal 21/11/2000 Repertorio n.: 125176 Rogante: L. LAFASCIANO Sede: BASSANO DEL GRAPPA Registrazione: UR Sede: BASSANO DEL GRAPPA n: 1675 del 03/11/1998 COMPRAVENDITA (n. 4311.1/1999)

**Oneri** (cfr. pag. -): Non è stato possibile verificare le spese per la manutenzione dell'immobile.

**Vincoli** (cfr. pag.45-51): SI VEDA CDU

**Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli** (cfr. pag. 18-19)

**L'esperto precisa che:**

- **il CDU allegato ha validità un anno dalla data del rilascio e dovrà essere richiesto nuovamente nel caso scadessero i termini.**

- **l'APE allegato ha validità dieci anni dalla data di emissione.**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA**  
**GIUDICE: dr.ssa Maria Antonietta Rosato**  
**PERITO ESTIMATORE: ARCH. MICHELA MARCHI**  
**CUSTODE: I.V.G. Vicenza**  
**PERIZIA DI STIMA**  
**(art. 173 bis d.a. c.p.c)**

.....

**1. PREMESSA**

In data 31-03-2021, la sottoscritta CTU arch. Michela Marchi, libera professionista iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, e Conservatori della Provincia di Vicenza al n° 1.403, con studio in c.trà G. Chinotto,18, di Vicenza, in qualità di esperto valutatore nella procedura in epigrafe, veniva nominata dal Giudice dr.ssa Maria Antonietta Rosato, con l'incarico di redigere una perizia di stima degli immobili siti in Marostica (VI), viale Vicenza n°. 37, come meglio descritto nelle planimetrie e nelle schede catastali allegate.

Veniva nominato in qualità di custode I.V.G. di Vicenza.

\*\*\*\*\*

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

(Data giuramento, ispezione, accessi ad uffici pubblici, ecc.)

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto l'esperto procedeva con le seguenti operazioni peritali: prima di ogni altra attività, contattava il custode per il controllo congiunto della documentazione presente nel fascicolo procedurale.

La scrivente contattava il custode al fine di concordare la data per effettuare l'accesso presso l'immobile pignorato e inviare la raccomandata di avviso all'esecutato;

Procedeva, quindi, esaminando gli atti del provvedimento ed eseguendo ogni operazione ritenuta necessaria:

- il Custode, appena ricevuto l'incarico, avvisava l'esecutato, circa la necessità di concordare una data per accedere all'immobile pignorato.
- in data 04-06-2021, congiuntamente al custode, l'esperto è riuscita a compiere il sopralluogo presso gli immobili oggetto di vertenza, ubicati a Marostica (VI) in viale Vicenza n°37; abitazione, il magazzino (ex-laboratorio) e il terreno risultavano occupati dagli esecutati.
- in data 23-08-2021 l'esperto ha redatto sempre congiuntamente al custode, la check list relative agli immobili pignorati;
- l'esperto contestualmente ha dato avvio a tutte le attività propedeutiche iniziali:
  - 1) visure all'Agenzia del Territorio e ai Registri Immobiliari,
  - 2) richiesta accessi agli atti in Comune di Marostica (VI);
  - 3) georeferenziazione;
  - 4) richieste di copia di documenti a Notai, indagini di mercato con rilevazione GEOPOI;
  - 5) Ricostruzione storia ipotecaria nel ventennio, con particolare rilievo di vincoli e gravami **aggiornati**;
  - 6) Istanza di acquisizione planimetrie dopo aver fatto richiesta di verifica ai modelli 58;
  - 7) Redazione degli elaborati planimetrici per presenza di difformità in entrambi gli immobili;

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Perito: Arch. Michela Marchi

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**

- in data 01-09-2021 l'esperto con il proprio ausiliario ha depositato le pratiche catastali corrette, dopo aver proceduto a fare un ulteriore sopralluogo presso i beni, finalizzato ad operare gli opportuni aggiornamenti catastali;

- la stima viene redatta secondo i criteri stabiliti dagli International Valuation Standards e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, tenuto conto che la loro vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria;

- in data 29.04.2021 l'esperto stimatore inviava una pec, precisamente a: [marostica.vi@cert.ip-veneto.net](mailto:marostica.vi@cert.ip-veneto.net) all'UTC di Marostica (VI) per "l'accesso atti e certificati" e per la "Richiesta CDU";

Successivamente l'esperto provvedeva a verificare personalmente presso l'archivio del Comune di Marostica, la situazione di conformità dello stato dei luoghi rispetto agli atti autorizzativi rilasciati dal Comune;

- in data 12.05.2021 l'esperto stimatore riceveva il CDU richiesto al Comune di Marostica (VI);

-in data 05.05.2021 è stata effettuata dall'esperto la verifica delle ispezioni ipotecarie aggiornate;

- in data 11.06.2021 veniva depositata dall'esperto apposita segnalazione, evidenziando che le attività ivi prospettante, attenendo alla concreta identificazione del bene pignorato, risultano necessarie per la vendita; attività autorizzate nel verbale di udienza del 21/06/2021.

\*\*\*\*

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

#### **Note inerenti agli accertamenti eseguiti**

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.
3. Non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare la sola consistenza fisica degli immobili oggetto d'esecuzione.
4. Non è stato eseguito un rilievo esecutivo, ma sommario degli immobili.
5. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica inerente a tali aspetti.
6. La stima è eseguita sugli immobili per come valutabili a vista, senza procedere ad indagini invasive.
7. L'esperto non si è occupato delle verifiche a livello strutturale e sismico sugli immobili.
8. **L'ESPERTO NON SI È OCCUPATO DELL'ESECUZIONE DEL RICONFINAMENTO DEI TERRENI.**

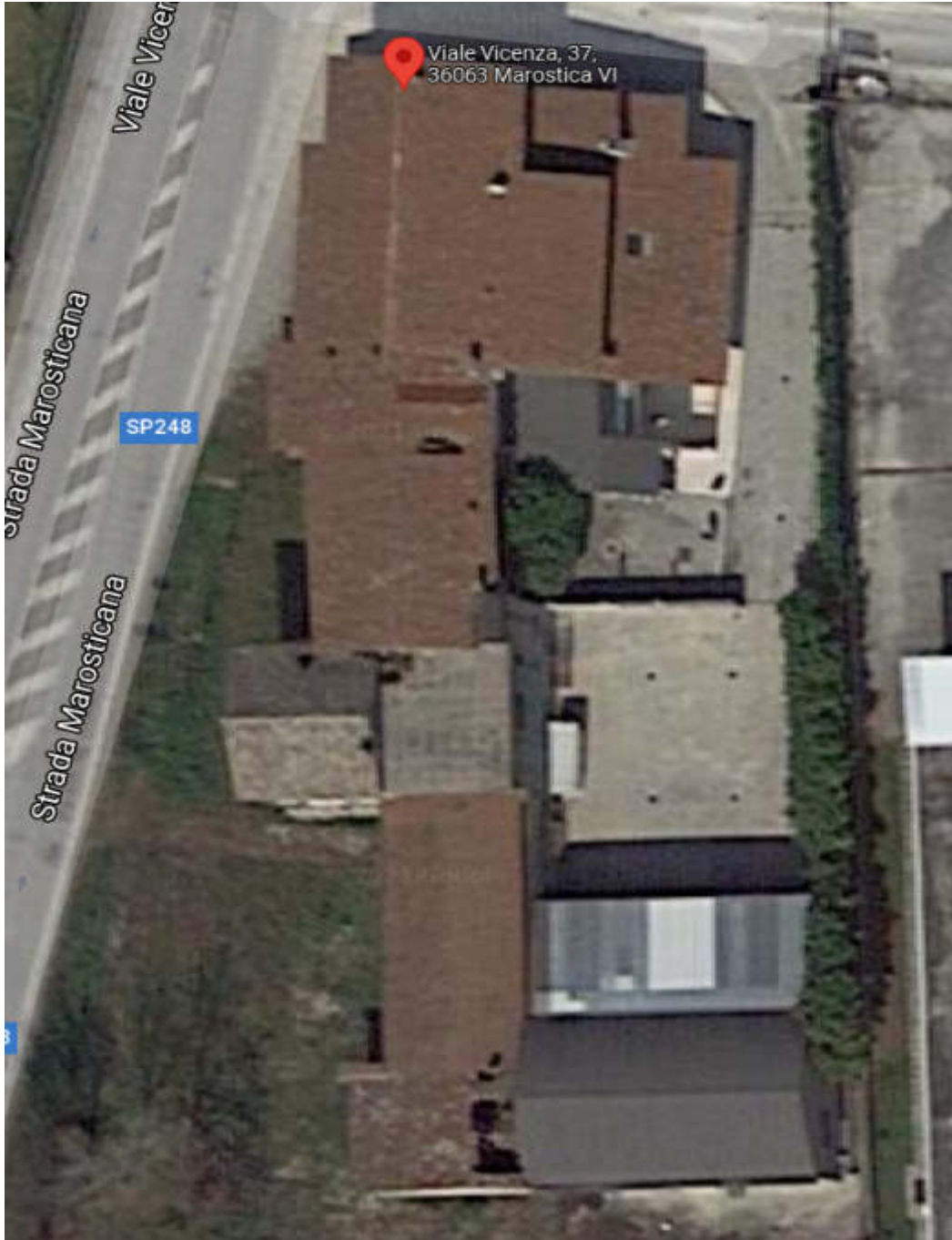
Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta.

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi

Beni in Comune di MAROSTICA (VI)  
sita in Viale Vicenza al civico n.37;  
**Lotto 1 di 1**

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DI VENDITA



### 1.1 CORPO A

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Perito: Arch. Michela Marchi

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.****Diritto 1/1****L'esecutato**, per l'intera proprietà sui beni pignorati;**Proprietà per 1/1:** Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di compravendita trascritto a favore, risultato questo ottenuto dal confronto dei documenti.*Identificato al catasto fabbricati:***COMUNE VICENZA (VI) -Foglio 78- Mappali:****IMMOBILE N.1***Nel Comune di MAROSTICA al Catasto Fabbricati: fg. 12 part 505 SUB.7 natura A2-ABITAZIONE DI TIPO CIVILE indirizzo VIA VICENZA,37;***In seguito all'aggiornamento catastale fatto dall'esperto è identificata:**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		12	505	10			A/2	3	11,5 vani	Totale: 340 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 325 m <sup>2</sup>	Euro 1.366,03	VIALE VICENZA n. 37 piano: S1-T-1; VARIAZIONE del 15/09/2021 protocollo n. VI0090988 in atti dal 15/09/2021 RIDUZIONE BCNC, D. D. S. I., DIVISIONE (n. 34721.1/2021)	Annotazione

**Coerenze. Confini N.E.S.O.:** Confina da Nord con: Stessa ditta part.505 sub.12, part.505 sub.9 (B.C.N.C. cortile e area di manovra comune ai sub.10 e 11), A.U.I. part.358, A.U.I. part.359.**VARIAZIONI CATASTALI DEI BENI COME INTERVENUTE:****DATI DERIVANTI DA:**

VIALE VICENZA n. 37 piano: S1-T-1; VARIAZIONE del 15/09/2021 protocollo n. VI0090988 in atti dal 15/09/2021 RIDUZIONE BCNC, D. D. S. I., DIVISIONE (n. 34721.1/2021)

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/02/2014 protocollo n. VI0015564 in atti dal 04/02/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3292.1/2014)

Variazione del 11/09/2013 protocollo n. VI0194195 in atti dal 11/09/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 99369.1/2013)

VARIAZIONE del 04/02/2013 protocollo n. VI0038136 in atti dal 04/02/2013 FUSIONE-AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 27955.1/2013)

**DESCRIZIONE**

Trattasi della piena proprietà di un edificio residenziale in adiacenza ad un fabbricato commerciale, distribuito su tre livelli: piano seminterrato, rialzato e primo. Il bene è distribuito al piano rialzato: ingresso, disimpegno, soggiorno, ripostiglio (sottoscala), cucina, disimpegno per camera e bagno, terrazza; al piano seminterrato: 2 locali adibiti a taverna, lavanderia, vano scale,

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**

un corridoio che porta al ripostiglio, esternamente un cortile su cui affacciano 3 locali per centrali termiche e un bagno; al piano primo si trovano: una cabina armadio, un bagno e una camera che in realtà non può essere adibita a tale destinazione. L'ingresso principale all'abitazione è caratterizzato da una scala di 4 gradini coperta da una tettoia in muratura. La cucina affaccia su una terrazza porticata a copertura di un cortile seminterrato esistente e su una pompeiana, a protezione dell'accesso alla stessa abitazione. Il fabbricato è stato costruito nel 1971, ristrutturato negli anni 2005 con un progetto di riattamento in chiave moderna dell'abitazione, dandole una maggiore indipendenza rispetto all'adiacente fabbricato commerciale; non presenta particolari pregi, le finiture interne ed esterne sono di livello medio, rispecchiano lo standard dell'epoca; gli impianti sono stati rinnovati in tale data. L'accesso ai beni avviene dalla strada prospiciente il fabbricato, si veda descrizione analitica.

**L'esperto sottolinea che rispetto alla legge 13/89 l'unità immobiliare al piano terra non è accessibile per quanto riguarda i due ingressi, perché vi è la presenza di dislivelli, ma adattabile montando i servi scale; altresì il piano primo e il piano seminterrato non sono visitabili, ma adattabili montando i rispettivi servi scale.**

## 1.2 CORPO B

### DIRITTO 1/1

L'esecutato, per l'intera proprietà sui beni pignorati;

Proprietà per 1/1

Identificato al catasto fabbricati:

#### **IMMOBILE N.2**

Nel Comune di MAROSTICA al Catasto Fabbricati: fg. 12 part. 505 SUB.2 natura **C3-LABORATORIO PER ARTE E MESTIERI** indirizzo VIA VICENZA, piano: T.;

In seguito all'aggiornamento catastale fatto dall'esperto è identificata:

2		12	505	11		C/2	1	161 m <sup>2</sup>	Totale: 167 m <sup>2</sup>	Euro 307,65	VIALE VICENZA n. 37 piano: T; VARIAZIONE del 15/09/2021 protocollo n. VI0090988 in atti dal 15/09/2021 RIDUZIONE BCNC, D. D. S. I. DIVISIONE (n. 34721.1/2021)	Annotazione
---	--	----	-----	----	--	-----	---	--------------------	----------------------------	-------------	--	-------------

**Coerenze. Confini N.E.S.O.- PIANO TERRA:** Confina da Nord con: part.505 sub.9 (B.C.N.C. cortile e area di manovra comune ai sub.10 e 11), A.U.I. part.188, A.U.I. part.88, A.U.I. part.164.

Trattasi di fabbricato industriale realizzato negli anni '70. Formato da un unico corpo costruito in aderenza ad un fabbricato esistente, libero sugli altri tre lati; si sviluppa per un piano fuori terra con copertura a volta in laterizio armato.

La struttura costituita da un ampio capannone è realizzata con strutture portanti in c.a. I muri di tamponamento sono realizzati in parte in cotto e in parte in blocchi di cemento.

La superficie è di circa 158,00 mq. L'ambiente è illuminato da tre grandi finestre con telaio in ferro.

Il manufatto era stato autorizzato come laboratorio per falegnameria, ad oggi non presenta nessun impianto o macchinario installato che faccia rientrare il bene in tale categoria, quindi risulta essere un magazzino privo di impianti.

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi



promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.****VARIAZIONI CATASTALI DEI BENI COME INTERVENUTE:****DATI DERIVANTI DA:**

VIALE VICENZA n. 37 piano: T; VARIAZIONE del 15/09/2021 protocollo n. VI0090988 in atti dal 15/09/2021 RIDUZIONE BCNC, D. D. S. I., DIVISIONE (n. 34721.1/2021)

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione del 11/09/2013 protocollo n. VI0194195 in atti dal 11/09/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 99368.1/2013);

Variazione del 01/06/1993 in atti dal 16/09/1997 ampliam., cls (n. 3804/1993);

Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;

Impianto meccanografico del 30/06/1987;

**corpo A-B)****DIRITTO 1/1**

L'esecutato, per l'intera proprietà sui beni pignorati;

Proprietà per 1/1

*Identificato al catasto fabbricati:*

fg. 12 SUB. 8-**BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 2 - 7 (AREA DI CORTE DI CIRCA 814 MQ)**

Il sub. 8 è stato **SOPPRESSO** ed è divenuto il sub.9 di mq 668

**(esclusa area di parcheggio da cedere al Comune sub.12-sub.13).**

Comune		Sezione		Foglio		Particella		Tipo mappale		del:	
MAROSTICA				12		505		n. 85082		30/08/2021	
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione		DESCRIZIONE			
2								SOPPRESSO			
7								SOPPRESSO			
8								SOPPRESSO			
9	viale vicenza	37	T					B.C.N.C. CORTILE E AREA MANOVRA COMUNE AI SUB 10 E 11			

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi

**1.3 CORPO C**

Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio 12	Particella 359	Tipo mappale	del:
MAROSTICA					
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.
1	VIA ANCONETTA	SNC	T	00	000
2	VIA ANCONETTA	SNC	T		
					DESCRIZIONE
					Immobile soppresso
					Immobile soppresso
					F04 UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE
					F04 UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO  
UFFICIO TECNICO CATASTRALE DI VICENZA  
COMUNE DI MAROSTICA  
PAG. 11

**DENUNCIA TIPO MAPPALE**

IN SOSTITUZIONE DEL TIPO MAPPALE N°51511 DEL 20.05.93

N.C.T.		N.C.E.U.	
PT	PT	PT	PT
12	164	12	164

ESTRATTO MAPPA - N.C.T. - SCALA 1:2000



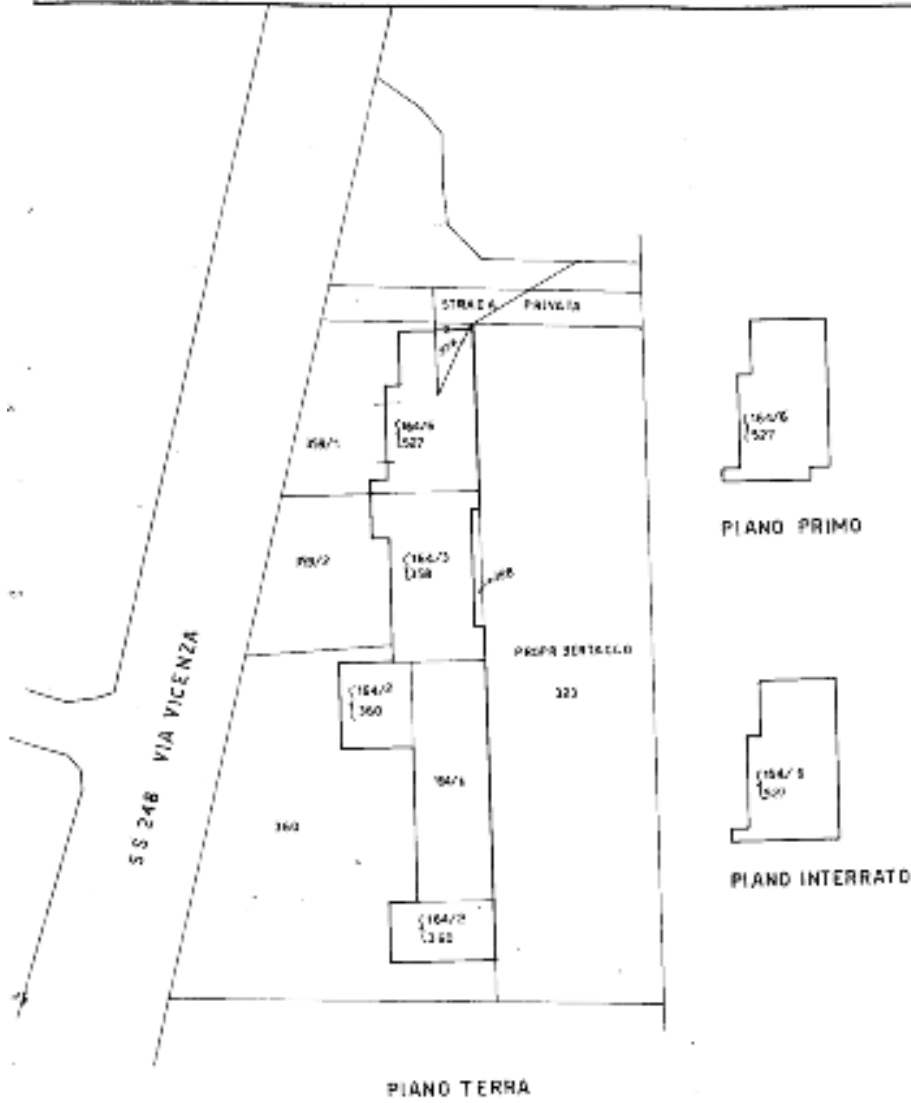
**ELENCO SUBALTERNI**

- 359/1 AREA DI CORTE
- 359/2 AREA DI CORTE
- 164/1 INVARIATO LABORATORIO
- 164/2 INVARIATO ABITAZIONE PT PI PI II  
1360
- 164/3 INVARIATO LABORATORIO PT  
1358
- 164/5 INVARIATO ABITAZIONE PI
- 164/6 SALA MOTRE PT PI SGOMBERO P.INT  
1527

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Perito: Arch. Michela Marchi

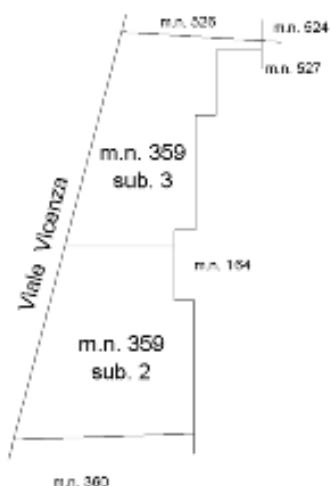
DIMOSTRAZIONE DELLA SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI

Scala 1:500



vedere in atti

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Perito: Arch. Michela Marchi

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.****AGGIORNAMENTO**

PIANO TERRA



Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	MAROSTICA	Sezione	Foglio 12	Particella 359	Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2	viale vicenza	SNC	T			AREA DI CORTE
3	viale vicenza	SNC	T			AREA URBANA DI MQ. 203

**Figura 1-ELABORATO PLANIMETRICO PART.359 AGGIORNATO: è stato variato solo il sub.1 da area di corte ad area urbana di mq. 203, non esistente catastalmente tale dicitura associata alla categoria f4.**

**DIRITTO 1/1**

**L'esecutato**, per l'intera proprietà sui beni pignorati;

**Proprietà per 1/1**

Area urbana di mq. 203, pianeggiante, pavimentata, ubicata in angolo, nell'incrocio lungo la strada Marosticana -SP248 di viale Vicenza.

*Identificato al catasto terreni:*

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**

**IMMOBILE N.3**

*Nel Comune di MAROSTICA in Catasto fg. 12 part. 359 SUB.1 natura F4-UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE indirizzo VIA ANCONETTA PIANO T.-area di corte-*

**In seguito all'aggiornamento catastale fatto dall'esperto è identificata:**

Foglio 12, particella 359 sub.3, categoria: area urbana, consistenza: 203 m<sup>2</sup>;

**Coerenze. Confini N.E.S.O.-terreno:** Confina da Nord con: A.U.I. part. 526, A.U.I. part.524, A.U.I. part.527, A.U.I. part.164, part.359 sub.2, PUBBLICA VIA (Viale Vicenza).

**STORIA CATASTALE**

**Catasto terreni:**

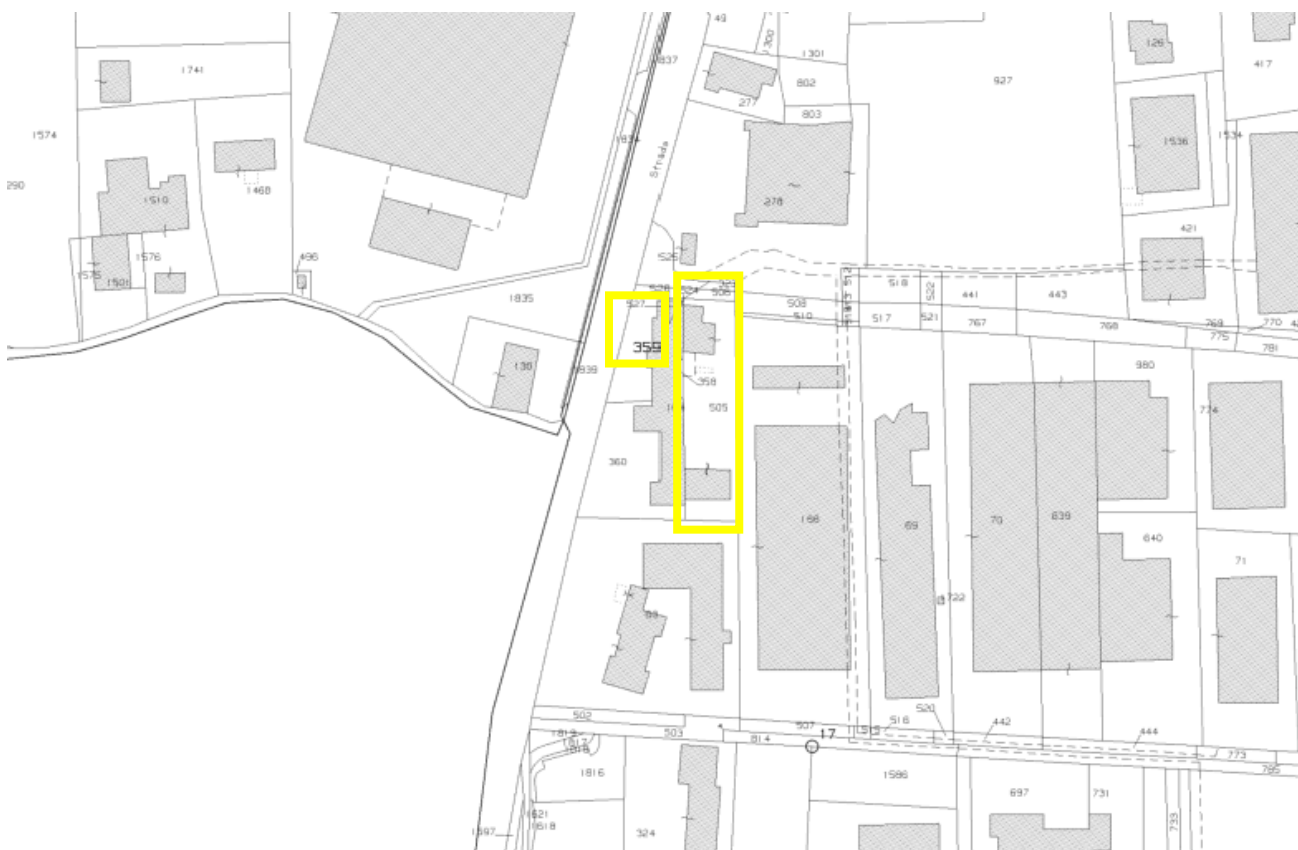
**Dati derivanti da:**

VARIAZIONE del 26/03/2015 protocollo n. VI0041294 in atti dal 26/03/2015 G. A. F. - CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 15698.1/2015)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/08/2000 protocollo n. 187754 in atti dal 04/08/2000 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6240.1/2000)

VARIAZIONE del 21/12/1993 in atti dal 16/09/1997 FRAZION. (n. 8579/1993)

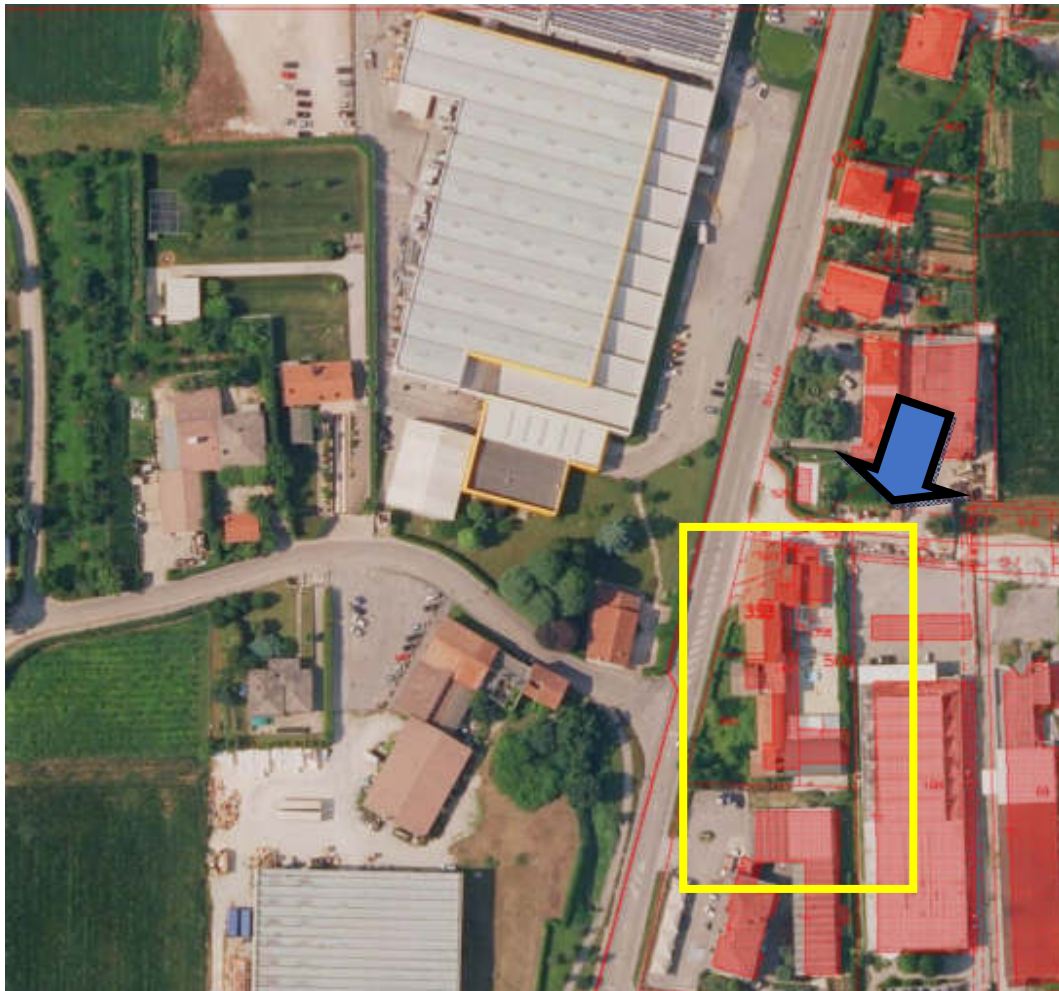
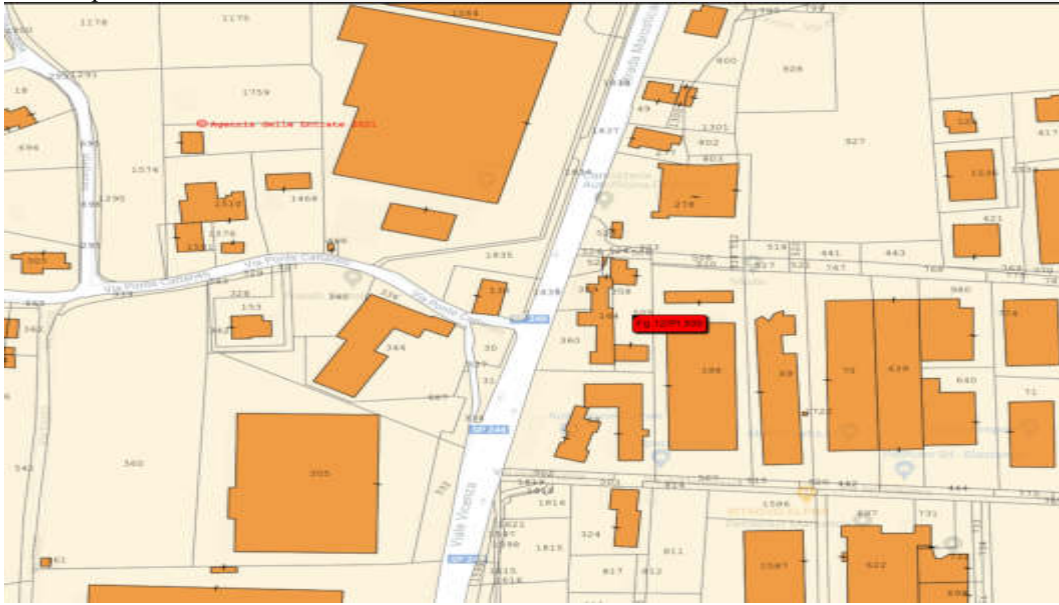
**Figura 2-Estratto mappa wegis AGGIORNATA 2021**



**Figura 3- Estratto mappa wegis PRECEDENTE**

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi



**Figura 4 – SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO CT-FOTOGRAMMETRIA**

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**

## 2 BENI E UBICAZIONE

A) B) C) Immobili siti in Comune di Marostica (VI), trattasi di fabbricato a destinazione residenziale, casa affiancata ad un edificio a destinazione commerciale, un magazzino (ex-laboratorio per arte e mestieri), un'area urbana.

I beni si trovano in zona:

**Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA DI PIANURA ZONA INDUSTRIALE SUD**

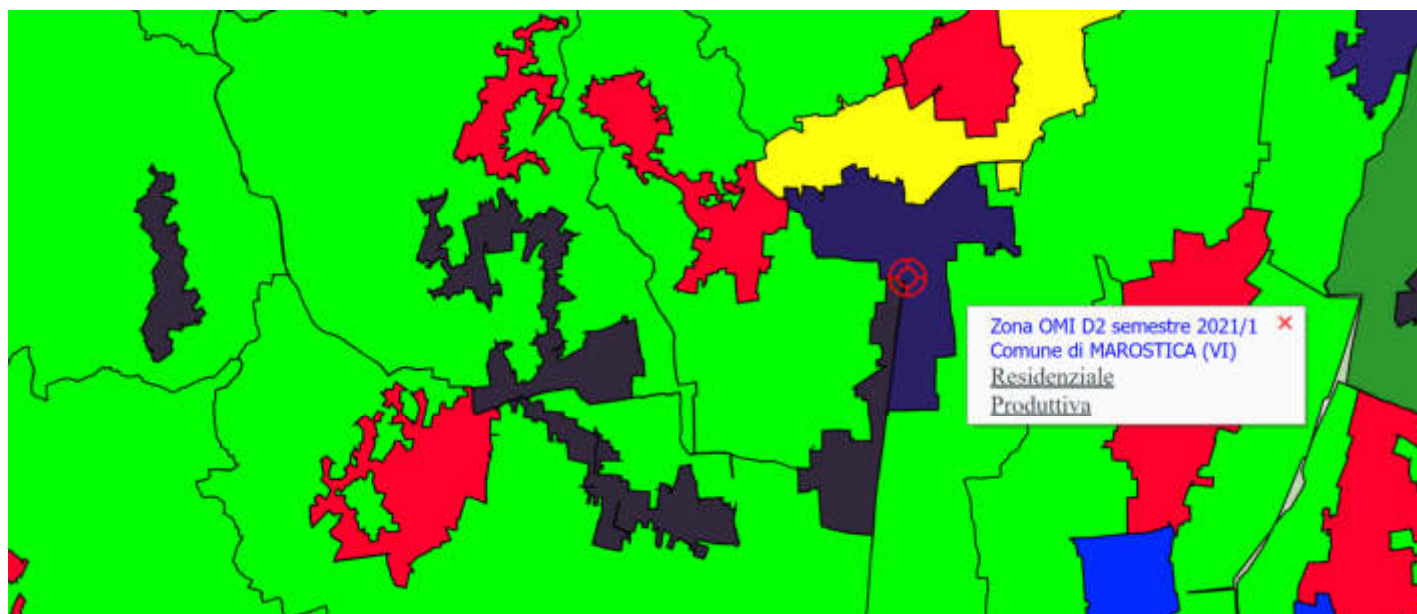
**Caratteristiche di zona: D2**-Porzione della fascia territoriale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità dei valori di mercato delle unità immobiliari compresi in un intervallo con uno scostamento tra valore minimo e valore massimo, di regola, non superiore al 50%.

**Tipologia prevalente: Capannoni industriali**

**Destinazione: Produttiva**

**Caratteristiche di zone limitrofe:** aree residenziali ed agricole.

■ ZONA PERIFERICA -INDUSTRIALE






La zona OMI D2 è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, con presenza di parcheggi.

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**  
Raggiungibile in macchina da Vicenza:

	tramite SP248 Percorso più veloce, traffico meno intenso del solito	<b>32 min</b> 26,1 km
<a href="#">DETTAGLI</a>		
	tramite Via Nuova Gasparona/SP111	<b>33 min</b> 27,3 km
	tramite A31 e Superstrada Pedemontana Veneta	<b>33 min</b> 38,0 km

**L'autostrada più vicina è l'A4 VICENZA EST, raggiungibile tramite A31 e SP 248.**

**Ricerca punti di interesse (POI)**

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

- Scuole
- Luoghi di ristoro
- Banche
- Salute
- Svago e cultura
- Centri commerciali
- Trasporti
- All'aperto

Cerca nel raggio di 1000 m dal centro della mappa

Cerca    Resetta la ricerca

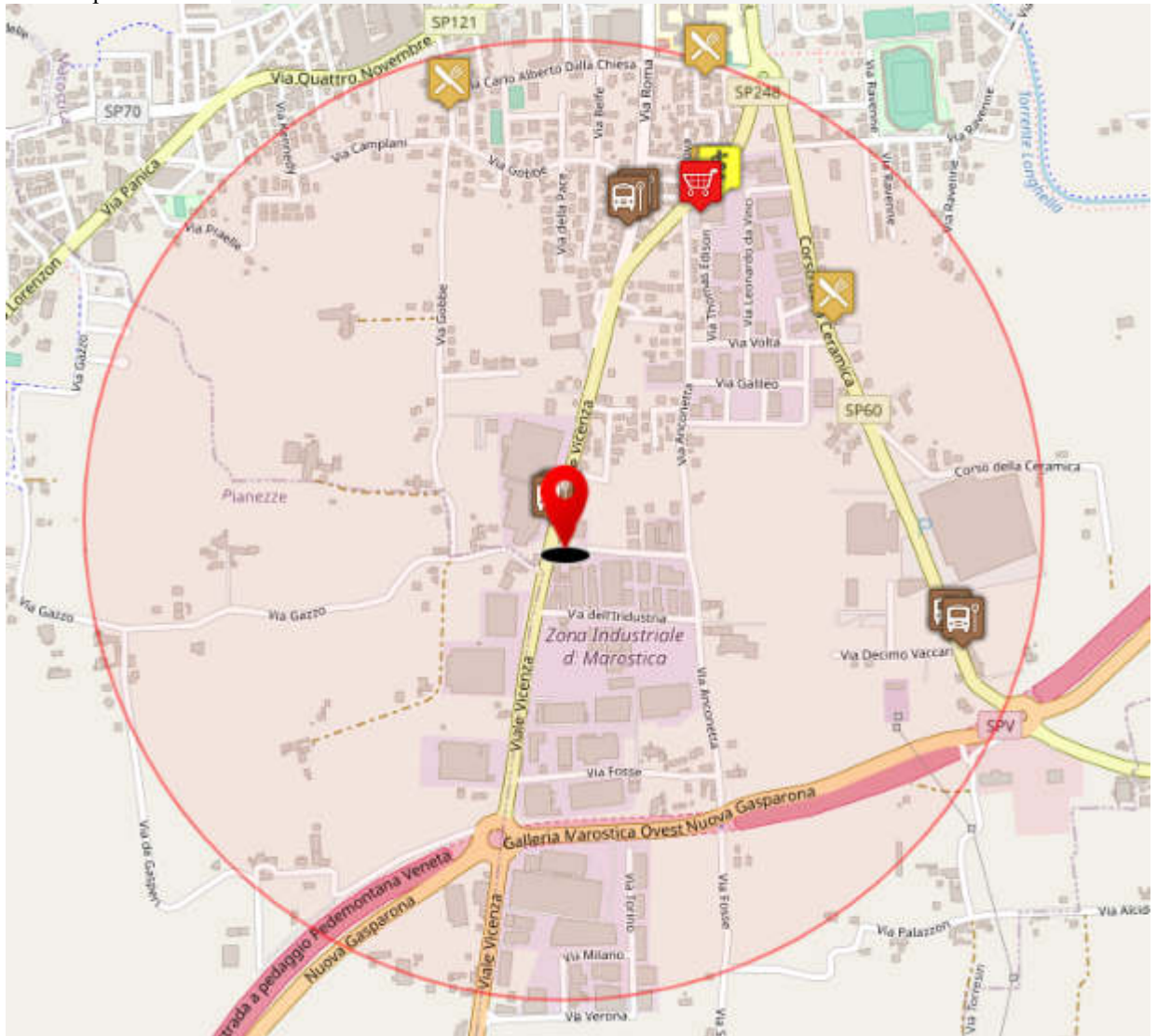
**Risultati**

<input checked="" type="checkbox"/> Scuole	0
<input checked="" type="checkbox"/> Luoghi di ristoro	4
<input checked="" type="checkbox"/> Banche	0
<input checked="" type="checkbox"/> Svago e cultura	0
<input checked="" type="checkbox"/> Salute	1
<input checked="" type="checkbox"/> Centri commerciali	1
<input checked="" type="checkbox"/> Trasporti	6
<input checked="" type="checkbox"/> All'aperto	0

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Perito: Arch. Michela Marchi



promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**



### POI- PUNTI DI INTERESSE

#### 3 STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

A) B) C) L'esperto unitamente al custode nel giorno del sopralluogo ha rinvenuto presso gli immobili pignorati e più precisamente presso l'abitazione identificata catastalmente al fg.12 part.505 sub.10 ex sub.7 la presenza dell'esecutato: \*\*\*\*\*).

Erano altresì presenti la compagna \*\*\*\*\* e il figlio (nato nel 2006).

Le utenze (luce, acqua, gas) sono attive. I beni apparivano, dal punto di vista edilizio, in discreto stato di conservazione.

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**  
**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**8.1.0 Pertinenze (art. 817 CC):** AREA ESTERNA.

**8.1.1 Parti comuni (art.1117 CC):** -

3.1.1 *Usufrutto, uso, abitazione:* nessuno.

3.1.2 *Servitù:* -

3.1.3 *Vincoli storico-artistici:* nessuno.

3.1.4 *Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria:* nessuno.

3.1.5 *Prelazione agraria:* nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

**4.2.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** -

4.2.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.2.3 *Atti di asservimento urbanistico:* nessuno.

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuno

**4.3 Vincoli:**

- **SI VEDA CDU**

- **N.B. IN ALLEGATO E' PRESENTE UN VINCOLO per cessione di parte dell'area esterna BCNC da adibire a PARCHEGGIO PUBBLICO (VEDASI ALL.12C DELLA PERIZIA)- AREA PARCHEGGIO IDENTIFICATA CON AGGIORNAMENTO CATASTALE NELL'ELABORATO PLANIMETRICO DAL SUB.13**

**4.3.1 Trascrizioni:**

**TRASCRIZIONE NN. 2108/1532 del 03/03/2021** verbale pignoramento immobili del 14/01/2021  
Numero di repertorio 148 EMESSO DALL'UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA  
a favore di MARTE SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04634710265  
contro \*\*\*\*\*.

**4.4.1 Iscrizioni:**

**ISCRIZIONE NN. 4360/720 del 31/05/2016** IPOTECA giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del  
26/05/2016 Numero di repertorio 2556/2016 emesso dal TRIBUNALE DI VICENZA a favore di BANCA  
SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. Sede FARA  
VICENTINO (VI) Codice fiscale 00232120246 Domicilio ipotecario eletto VICENZA contro  
\*\*\*\*\*

capitale € 13.166,32 Totale € 20.000,00

N.B. La suddetta formalità riguarda anche altri immobili

**ISCRIZIONE NN. 1256/161 del 13/02/2017** IPOTECA giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del  
08/02/2017 Numero di repertorio 976 emesso dal TRIBUNALE DI VICENZA  
a favore di BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO CREDITO COOPERATIVO SOC.

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**

COOP., Sede FARA VICENTINO (VI) Codice fiscale 00232120246 Domicilio ipotecario eletto  
VICENZA contro \*\*\*\*\*  
capitale € 185.775,01 Totale € 240.000,00

**ISCRIZIONE NN. 6488/1070 del 07/08/2020** IPOTECA giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del  
31/07/2020 Numero di repertorio 1782 emesso dal TRIBUNALE DI VICENZA  
a favore di CENTROVENETO BASSANO BANCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. Sede  
LONGARE (VI) Codice fiscale 01405390244 Domicilio ipotecario eletto C/O AVV. SOLINAS  
CONTRA I SANTA CATERINA 10 VICENZA  
contro \*\*\*\*\*  
capitale € 608.567,98 Totale € 300.000,00

N.B. La suddetta formalità riguarda anche altri immobili ed un altro soggetto

**ISCRIZIONE NN. 6826/1121 del 13/08/2020** IPOTECA giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del  
31/07/2020 Numero di repertorio 1782 emesso dal TRIBUNALE DI VICENZA  
a favore di CENTROVENETO BASSANO BANCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. Sede  
LONGARE (VI) Codice fiscale 01405390244 Domicilio ipotecario eletto C/O AVV. SOLINAS  
CONTRA I SANTA CATERINA 10 VICENZA  
contro \*\*\*\*\*  
capitale € 24.903,75 Totale € 50.000,00

N.B. La suddetta formalità riguarda anche altri immobili ed altri soggetti

**N.B.**

**Non risultano passaggi per donazione;**

**Risulta rispettata nel ventennio la continuità delle trascrizioni.**

*4.4.3 Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

*4.4.4 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento: nessuna;*

#### **4.5 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

Da quanto potuto riscontrare nel corso del sopralluogo e sulla base degli elaborati grafici catastali,  
i beni risultano:

**A) abitazione: è formalmente in regola** e liberamente commerciabili ai sensi della L.47/85 e  
succ. int. e del DPR 380/01 e s.m.i.

**B) magazzino: non è formalmente in regola** e liberamente commerciabili ai sensi della L.47/85  
e succ. int. e del DPR 380/01 e s.m.i.

NELLO SPECIFICO:

##### *4.5.1 Conformità urbanistico edilizia*

L'esperto unitamente al custode ha verificato che allo stato attuale:

**A) abitazione:** **precisa che la camera al piano primo non potrà essere considerata tale per  
insufficienza di altezza minima utile.**

- **Inoltre l'aggiudicatario dovrà mettere in sicurezza il foro corrispondente alla finestra  
del bagno al piano primo che da sulla copertura porticata, montando un parapetto a  
norma di legge.**

**Costo € 1.000,00**

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Perito: Arch. Michela Marchi

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**

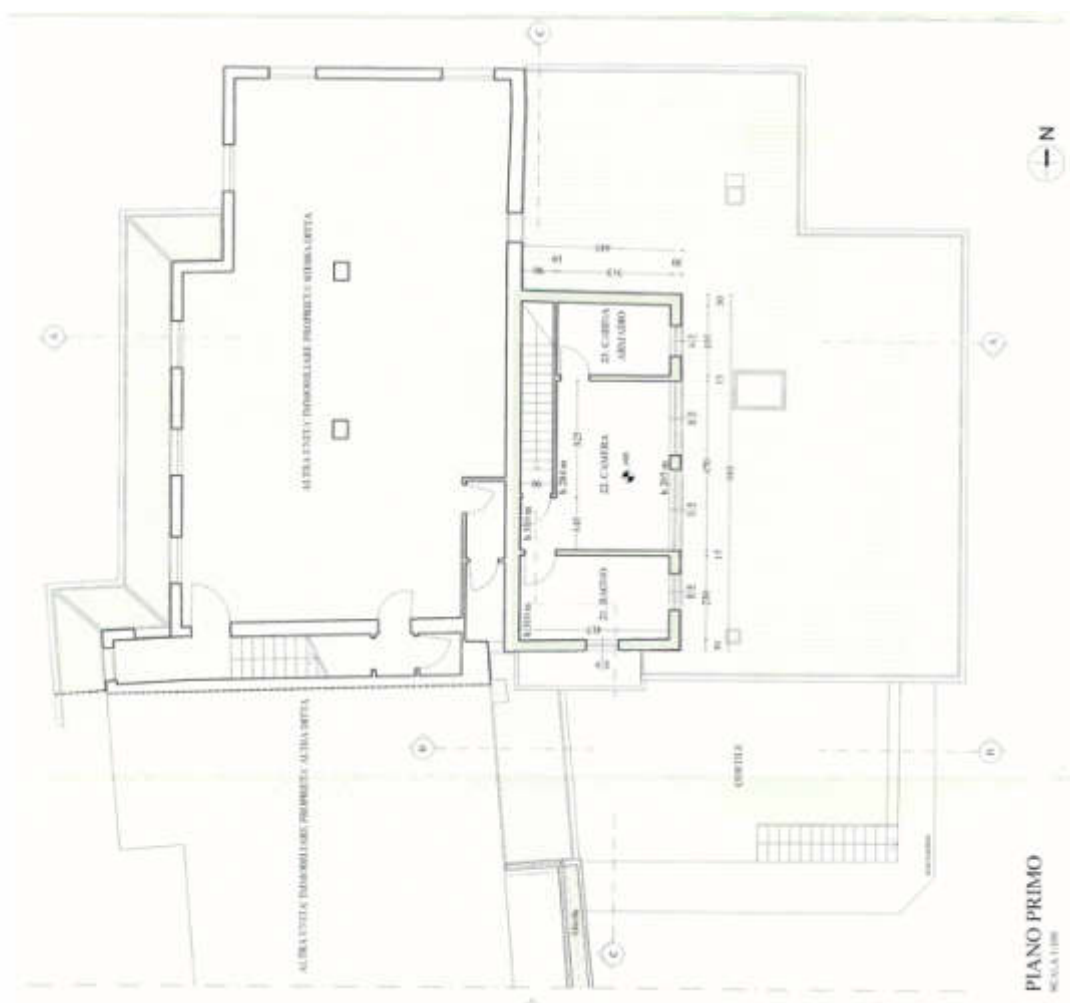
**B) magazzino:** la tettoia presente sul fronte dell'edificio risulta **non autorizzata**. Le partizioni interne e la copertura non risultano conformi a quanto dichiarato con l'ultimo titolo autorizzativo.

P.S. Nell'area esterna indicata come sub.9 è presente un muro in cemento **NON AUTORIZZATO** in nessuna pratica edilizia presentata.

- **L'ESPERTO RITIENE CHE SARA' NECESSARIO PRESENTARE UNA PRATICA DI CONCESSIONE IN SANATORIA AL COMUNE.** Secondo l'esperto si tratta di un ampliamento che supera il limite delle **Tolleranze costruttive introdotte dal Decreto Semplificazioni nel Testo Unico sull'Edilizia.**

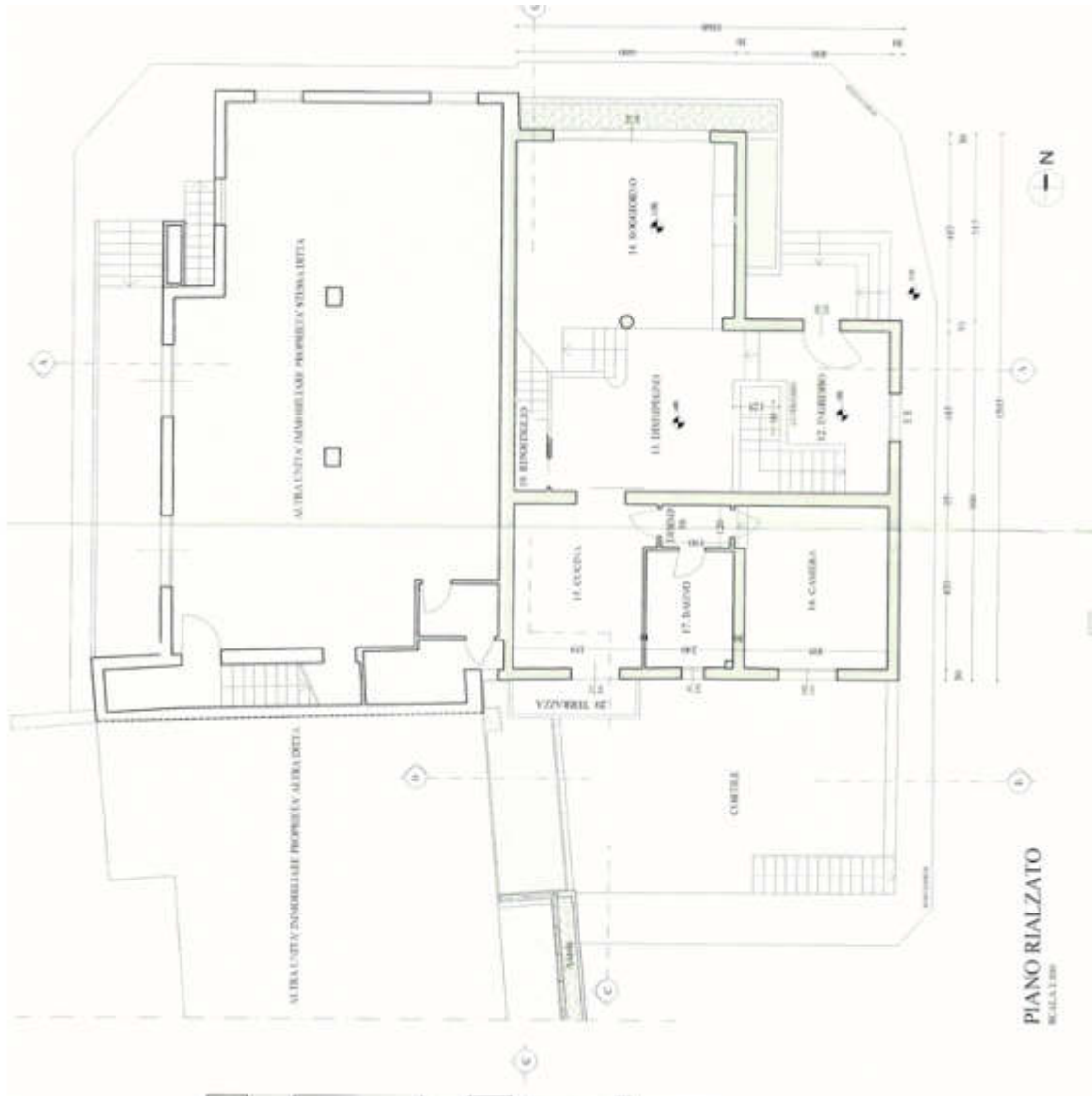
## CORPO A) ABITAZIONE- TITOLI ABILITATIVI

**PERMESSO DI COSTRUIRE N.408 DEL 2008, PER LA SANATORIA DI OPERE INTERNE E MODIFICHE PROSPETTICHE IN UN FABBRICATO RESIDENZIALE, RILASCIATO I DATA 20-10-2009;**



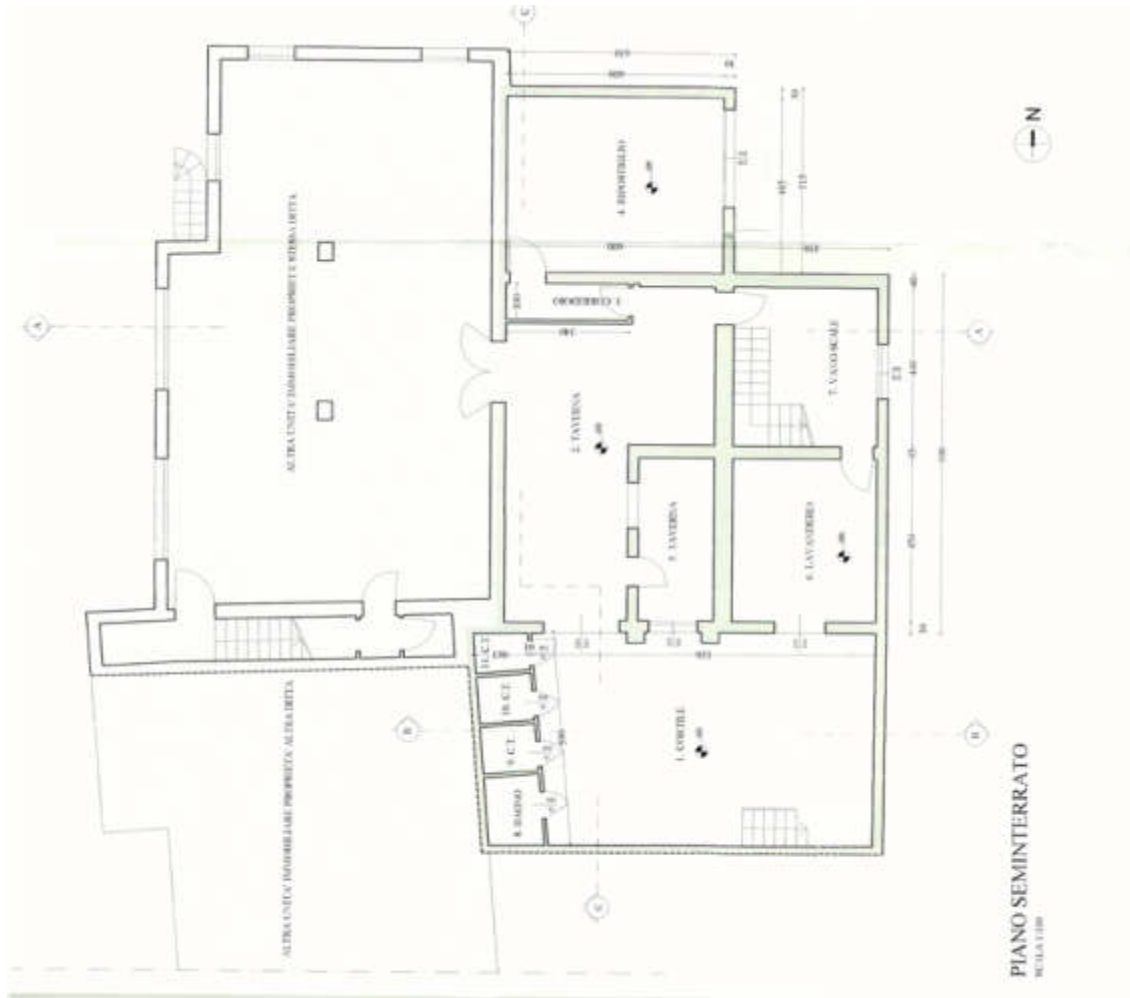
Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi



Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

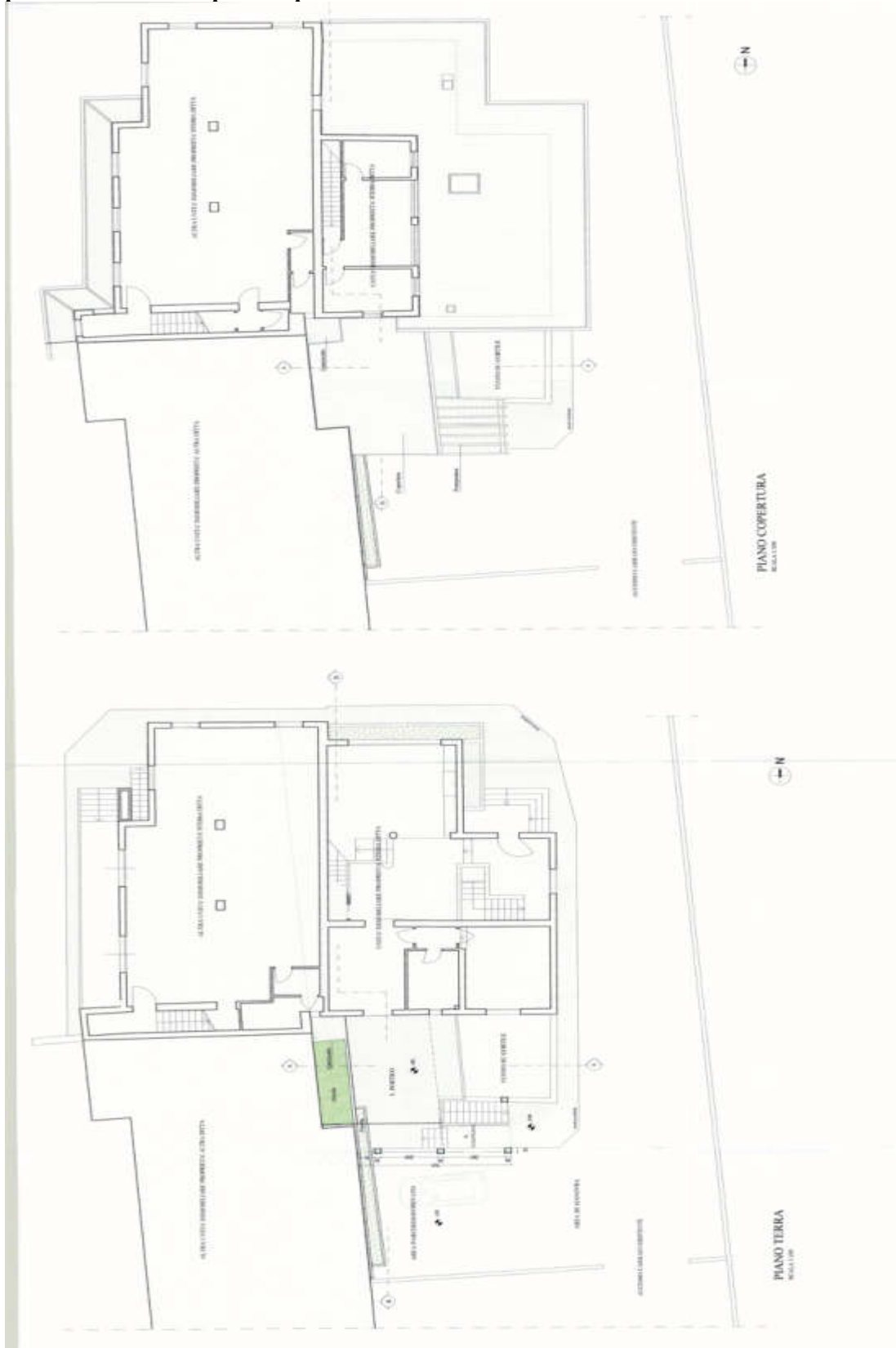
Perito: Arch. Michela Marchi



Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

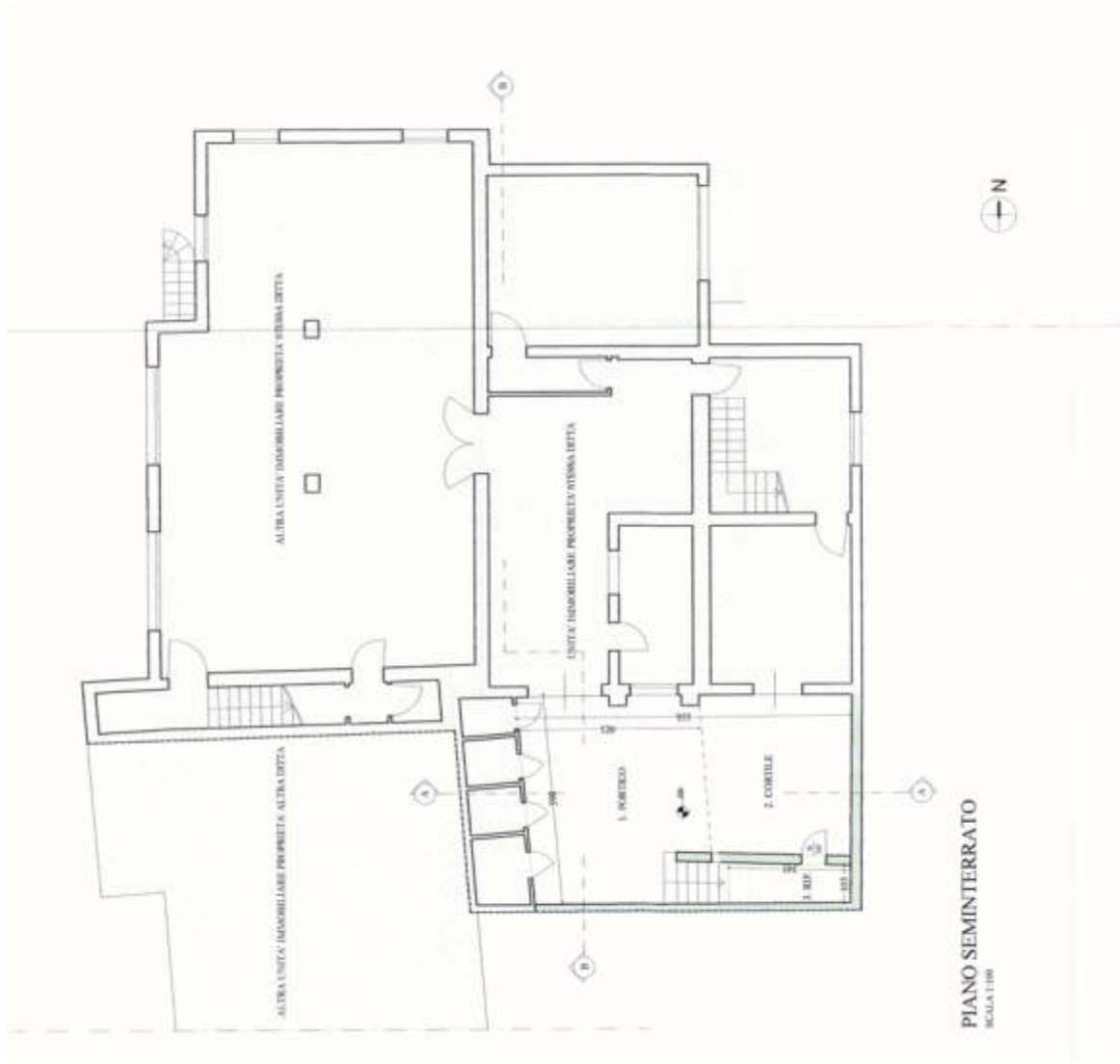
Perito: Arch. Michela Marchi

**PERMESSO DI COSTRUIRE N. UTC. 2011/66 DEL 24/06/2011, INTESTATO \*\*\*\*\*  
per l'esecuzione di opere ampliamento al fabbricato**



Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi



Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

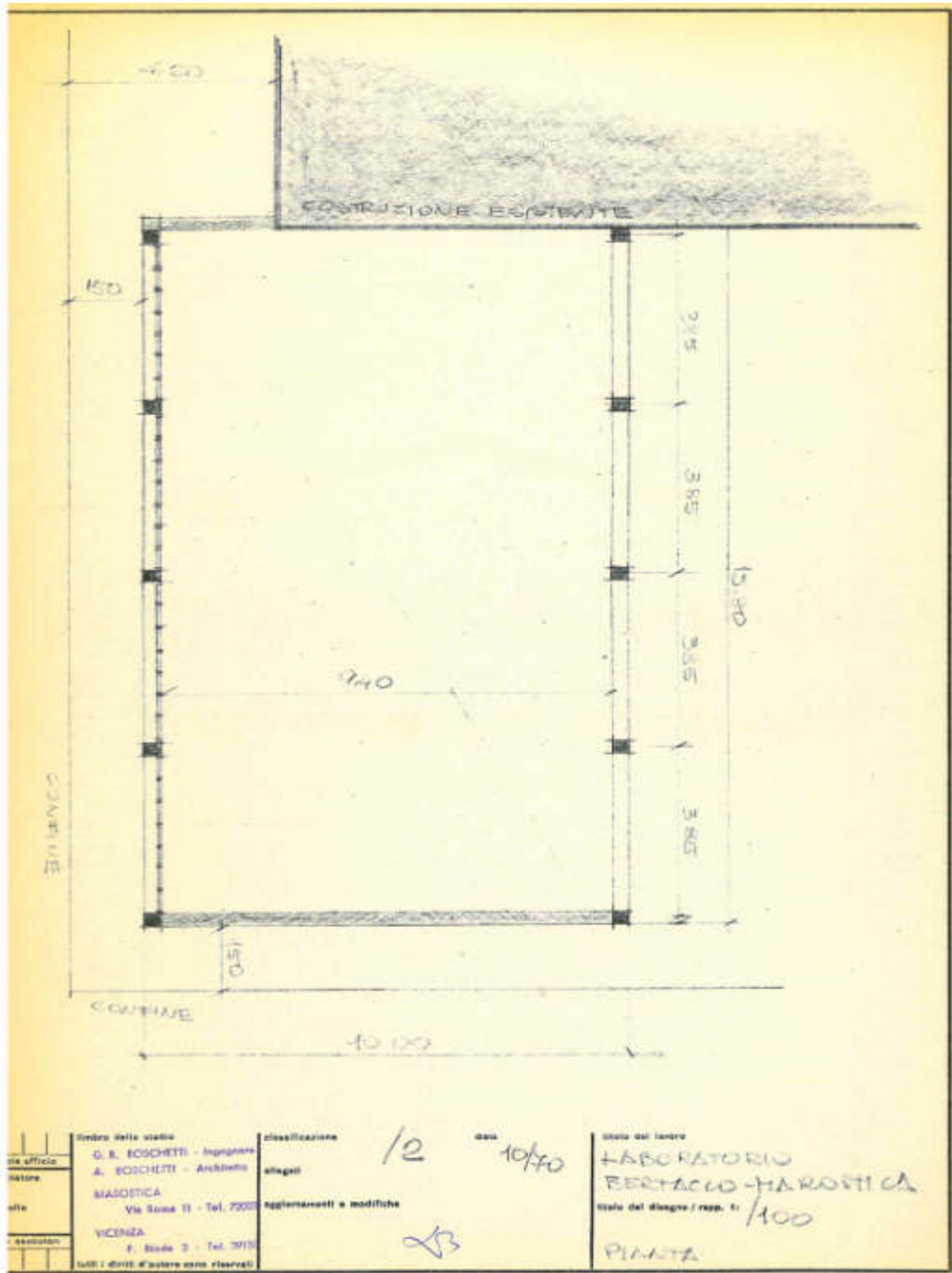
Perito: Arch. Michela Marchi



promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**

**CORPO B) MAGAZZINO- TITOLI ABILITATIVI**

- **LICENZA EDILIZIA N.2276/6910 DEL 23-11-1970 a nome BERTACCO SERGIO, per costruire un capannone ad uso laboratorio e deposito di falegnameria**



- **Relativamente alla mancanza di autorizzazione della tettoia l'esperto valuta che:**

La zona è soggetta a vincolo di notevole interesse pubblico per la presenza di fascia fluviale - di cui art. 142 lett. c) d. l.vo 42/2004 - determinata dalla roggia Marosticana, in quanto *bonifica storica di particolare*

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**

**importanza.** La zona in cui si opera risulta in zona urbana periferica in ambito produttivo. Constatata la mancanza di specifiche normative di tipo ambientale, l'istruttoria dovrà essere eseguita considerando le **indicazioni date dal Piano Regolatore Generale vigente.** Nel caso di Permesso di Costruire dovrà essere richiesto alla Commissione Edilizia Integrata di valutare se l'intervento proposto è compatibile con i valori paesaggistici e congruo con i criteri di gestione di dichiarazione del vincolo.

**IPOTESI A)** L'esperto sottolinea che secondo la pronuncia del Tar di Salerno per la:

- **Tettoia aperta su tutti i lati: basta la SCIA**

MASSIMA: non serve il **permesso di costruire per la parziale copertura di un'area a parcheggio** mediante la **realizzazione di una tettoia costituita da struttura portante in ferro e legno con sovrastante copertura in lamiera** di dimensioni di circa mt. 7,00 x mt. 6,00 con altezza media pari a circa mt. 3,00.

- Il Tar Salerno nella sentenza 976/2019 è molto chiaro:
  - **la realizzazione di una tettoia aperta su tutti i lati** configura un **intervento di ristrutturazione edilizia che non crea volumetria né incide sui prospetti**, e rientra pertanto nella disciplina della **segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)**, con conseguente applicazione, in caso di violazione dell'[art. 22 del dpr 380/2001](#), della sanzione pecuniaria prevista dall'[art. 37](#), pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi. In questo caso, è **illegittima la più grave sanzione demolitoria**, prevista dall'[art. 33](#) e riservata agli interventi di più rilevante impatto urbanistico non assentiti o realizzati in totale difformità;
  - il **presupposto per l'esistenza di un volume edilizio** è costituito dalla **costruzione di almeno un piano di base e di due superfici verticali contigue** presupposto **carente quando la costruzione consista in una tettoia in legno aperta su tre lati**, rientrante, piuttosto, nel concetto di bene pertinenziale ossia di struttura a servizio di un'altra, sottratta, come tale, al computo del carico urbanistico (T. A. R. Sardegna, Sez. II, 16/01/2015, n. 183);
  - *"per la **realizzazione di una tettoia aperta su tre lati non è, in linea di principio, richiesto il permesso di costruire**, essendo sufficiente la presentazione di una denuncia di inizio attività atteso che le tettoie aperte su tre lati ed addossate ad un edificio principale, se di dimensioni e caratteristiche costruttive non particolarmente impattanti, costituiscono pertinenze dell'edificio cui accedono"* (T. A. R. Umbria, Sez. I, 29/01/2014, n. 82).

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi

**IPOTESI B) L'esperto valuta la possibilità che il Comune consideri la tettoia come nuova volumetria pertanto computa il:**

**PREVENTIVO sanatoria IMMOBILE**

Valutazione preliminare stato dell'immobile e fattibilità intervento;

- Valutazione preliminare pratica amministrativa necessaria ed iter autorizzativi;

**€ 500/00**

**PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA**

consistente in:

1 – Rilievo esecutivo;

2- compilazione e presentazione modello

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

5- dimostrazione del soddisfacimento del rapporto aero-illuminante minimo di legge relativamente a tutti i locali per i quali la normativa prevede tale requisito, tenendo in debita considerazione l'art. del Regolamento Edilizio vigente per quanto riguarda i locali "cucina" ubicati al piano terra;

7- Allegato "E" alla D.G.R.V. n. 1400/2017 (nuova modulistica), ivi compreso il modello "Dati Personali" rif. d.g.r.v. n. 1400/2017 (nuova modulistica);

8- documentazione fotografica atta a comprendere quanto deve essere oggetto delle demolizioni menzionate nella relazione tecnica;

9- adempimento alla vigente normativa in materia di Barriere Architettoniche secondo quanto previsto dalla L. 13/1989 e s.m.i., D.M. 236/1989 e s.m.i. e DGRV n. 1428/2011 (elaborato grafico, specifica relativa relazione tecnica e dichiarazione di conformità alla normativa precitata su apposito modello prestampato allegato alla D.g.r.v. 1428/2011);

10- dichiarazione in materia sismica su apposito modello prestampato u.t.c. scaricabile dal sito internet di questo Comune;

11- dimostrazione/relazione in merito alla rilevanza strutturale o meno degli interventi realizzati abusivamente, a firma di tecnico competente laureato. In caso di dimostrata rilevanza strutturale delle opere abusive si dovrà procedere con la denuncia delle opere strutturali in sanatoria, e il successivo collaudo statico, in riferimento alle norme tecniche e alla sismicità in vigore al momento della presentazione della domanda del permesso in sanatoria, di cui all'articolo 36 del DPR 380/2001 e s.m.i.;

12- adempimento all'art. 44 del Regolamento Edilizio vigente "c.d. linee vita" (relazione ed elaborato grafico), tenendo eventualmente presente, se del caso, i "casi particolari" di cui alla nota della Regione Veneto del 26/09/2012;

13- adempimento alla vigente normativa in materia di impianti rif. D.M. n. 37/2008 e s.m.i., ivi compresa la compilazione del modello prestampato u.t.c. in tal senso scaricabile dal sito internet di questo Comune;

14- computo metrico delle superfici fiscali dell'edificio (situazione stato approvato e situazione stato di sanatoria) per il calcolo del contributo di costruzione, redatto dal tecnico progettista secondo modello scaricabile dal sito internet del Comune, il tutto al fine della quantificazione di tale contributo ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. che verrà comunicata con apposita nota a parte di questo u.t.c. unitamente alla sanzione di cui al punto successivo;

15- versamento della dovuta sanzione prevista dal DPR 380/2001 e s.m.i. e/o DGC 214/2004 riguardo l'aspetto urbanistico-edilizio, da presentarsi a seguito ricevimento di apposita comunicazione a parte di questo u.t.c.;

16- relazione di asseverazione;

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**

17- ottemperanza, prima dell'inizio dei lavori come dichiarato nell'MDA, agli adempimenti in materia di sicurezza di cui al D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i., ivi compresa la nomina dell'impresa esecutrice dei lavori e relativi dati per acquisizione d'ufficio del D.U.R.C.;

18- aggiornamento, con riferimento alla soluzione progettuale di sanatoria, degli adempimenti ex L. 10/91 e s.m.i., D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i. e 311/2007 e s.m.i. oppure, in alternativa se del caso, dichiarazione di non assoggettamento a tale normativa;

19- acquisizione parere c.e.c. di competenza rif. P.A.I. (a cura dell' u.t.c.);

20- conclusione della valutazione in materia Vinca su provvedimento u.t.c. (a cura dell' u.t.c.).

**Importo:** € 5.000/00

#### **Agibilità e Accatastamento**

1 – Inserimento in mappa degli abusi

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

**Importo:** € 1.000/00

**TOTALE € 6.500/00 (seimilacinquecentoeuro/00) + cassa previdenza + IVA**

Sono escluse tutti gli oneri a carico della committenza (diritti di segreteria, oneri di costruzione, costi di costruzione, sanzioni amministrative, bolli e diritti vari).

**Sentito il Comune si prevede una sanzione massima di 2.500,00 € che deve essere confermata una volta presentata la pratica.**

- **Nel caso il Comune prevede la messa in pristino dei luoghi , sarà comunque congruo l'importo di 6.500,00 €.**

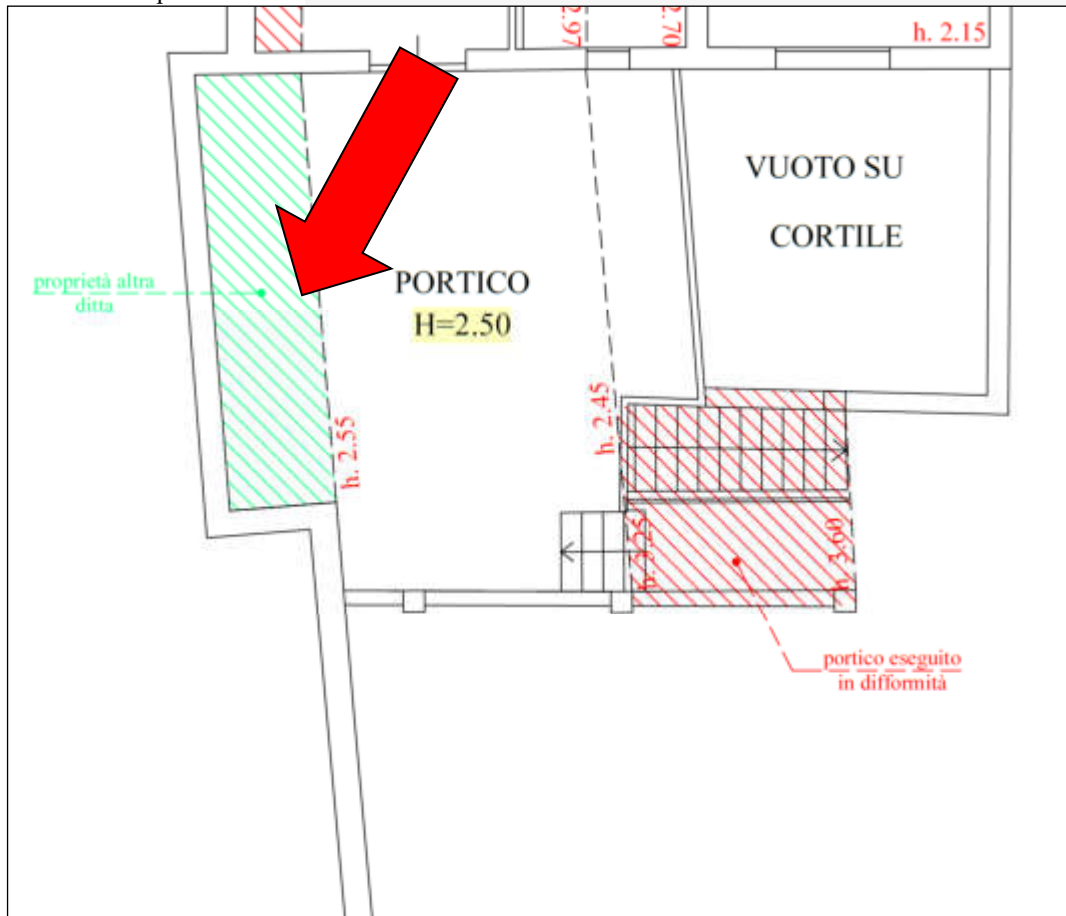
#### *4.5.2 Conformità catastale:*

**CORPO A) ABITAZIONE-** Per quanto riguarda l'art.29 comma 1bis legge 27.2.1985 n.52 e s.m.i. si conferma che i dati catastali **sono conformi allo stato di fatto**, a seguito dell'aggiornamento eseguito dall'esperto; **resta una difformità legata alla presenza di un'area sotto il portico (si veda tratteggio in verde nella pianta riportata di seguito), utilizzata dall'esecutato, che risulta essere di proprietà ad altra ditta a seguito di aggiudicazione in asta precedente. Nell'area, allo stato attuale, è presente un camino in muratura e un'ampia fioriera; verso la proprietà attigua l'area è chiusa da un muro perimetrale e priva di altri accessi se non dal bene oggetto di pignoramento. NON PRECLUDE LA VENDITA DEL BENE.**

L'intestazione catastale del bene oggetto di esecuzione è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi



Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi



### **ANALISI PROBLEMATICHE CATASTALI**

PUNTO 1) Da un'analisi delle buste mod. 58 inerente la particella 359 è stato doveroso richiedere **l'evasione della denuncia catastale prot. 8579 del 21/12/1993 e del relativo tipo mappale che erano rimasti sospesi**. Tale evasione ha comportato un aggiornamento della mappa wegis e della visura catastale riguardante il Nuovo Catasto Terreni, a tal proposito si allegano estratti, visure ed elaborati riportanti le diciture "PRECEDENTE e AGGIORNATO" a dimostrazione dell'operato effettuato. Le modifiche emerse risultano evidenti nella mappa wegis e nella visura storica dei Terreni con modifica della superficie da mq. 392 a mq. 400. Contestualmente si è proceduto all'introduzione in banca dati del mancante (vecchio) elaborato planimetrico ed elenco subalterni non presenti fino alla data del 19.05.2021.

(Si veda file in allegato)

PUNTO 2) Da un controllo generale è emerso che la particella 505 è "costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 12 pla 323 per allineamento mappe"; l'elaborato planimetrico e le planimetrie riportano ancora l'ex identificativo di particella m.n. 323 anziché 505, l'esperto ha già proceduto a far allineare caricandolo anche sul 505 prima non presente.

Una volta evase tali attività di allineamento e aggiornamento l'esperto ha riscontrato le seguenti difformità:

- a) nella mappa wegis manca la tettoia (riportata in planimetria ed in elaborato planimetrico esistente nel prospetto nord del sub.2;

**L'ESPERTO HA PRODOTTO TIPO MAPPALE PER AGGIORNAMENTO.**

- b) la planimetria sub 2 esistente agli atti, non è mai stata aggiornata, riporta ancora l'intera area di pertinenza su cui risulta edificato anche il sub 7 ed è mancante della dicitura BCNC e destinazione locali.

**L'ESPERTO HA PRODOTTO NUOVA PLANIMETRIA CATASTALE SCORPORANDO L'AREA DI PERTINENZA.**

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**

Per sistemare tali difformità catastali l'esperto ha prodotto un nuovo tipo mappale con PREGEO per aggiornamento mappa finalizzato all'inserimento della tettoia esistente (si veda anche sovrapposizione Wegis con fotogrammetria aerea) sul sub.2 e successivamente un DOCFA di esatta rappresentazione grafica per rideterminare il sub.2 correttamente al CEU.

c) Relativamente alla particella 359 sub. 1 in banca dati mancava l'elaborato planimetrico ed elenco sub che lo identificavano, a seguito di constatazione della presenza di una denuncia catastale INEVASA prot. 8579 del 21/12/1993 da parte di chi ha caricato i subalterni, si è proceduto ad eseguire d'ufficio la CORREZIONE ERRORE RICHIEDENDO LA RASTERIZZAZIONE DEGLI STESSI E L'EVASIONE DELLA DENUNCIA CATASTALE E TIPO MAPPALE (lasciati inevasi fino alla data del 19.05.2021).

d) Il mappale 359 sub. 1 riporta nell'elaborato planimetrico evaso la dicitura AREA DI CORTE e nell'elenco sub UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE (categoria F/4).

L'ESPERTO HA PRODOTTO NUOVA PRATICA DOCFA NCV. PER CAMBIO D'USO DA "UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE (F4)" AD "AREA URBANA F1" PER PROCEDERE CON REGOLARE ATTO NOTARILE.

*-SI SPECIFICA INOLTRE, CHE ANCHE IN SEGUITO ALL' AGGIORNAMENTO DELLA BANCA DATI PER LA PARTICELLA M.N. 359 SUB.1 LA RENDITA È RIMASTA COMUNQUE INVARIATA (NON PRESENTE).*

#### **CONCLUSIONI ANALISI: Operato effettuato per ricerca catastale sopra descritta, evasione di denunce catastali pregresse e AGGIORNAMENTO SITUAZIONE CATASTALE.**

- Verifica archivio catastale modelli 58 per escludere eventuali fusioni del 359 sub.1 con l'adiacente immobile mapp. 164 sub. 6 graffato con 127 (sempre proprietà Sig. \*\*\*\*\*).
- Correzione errore presso lo sportello catastale per rasterizzazione elaborato planimetrico ed elenco sub. della particella 359, aggiornamento mappa wegis e visura catastale.
- Controllo catastale eseguito tramite tecnico interno.
- Rilievo strumentale con attrezzatura LASER per aggiornamento mappa Catasto Terreni;
- Stesura e presentazione Pratica Tipo Mappale con Pregeo;
- Rilievo fabbricato ad uso laboratorio sub. 2;
- Stesura e presentazione pratica per esatta rappresentazione grafica con Docfa del sub. 2 (compresa produzione di elaborato planimetrico nuovo);
- Stesura e presentazione pratica per cambio d'uso con Docfa del mappale 359 sub.1 (compresa produzione di elaborato planimetrico nuovo);

L'esperto precisa che la camera al piano primo non potrà essere considerata tale per insufficienza di altezza minima utile.

Altre difformità volumetriche le si avevano sullo sporto d'entrata e su di una porzione di portico nel retro (verso sud) a copertura delle scale.

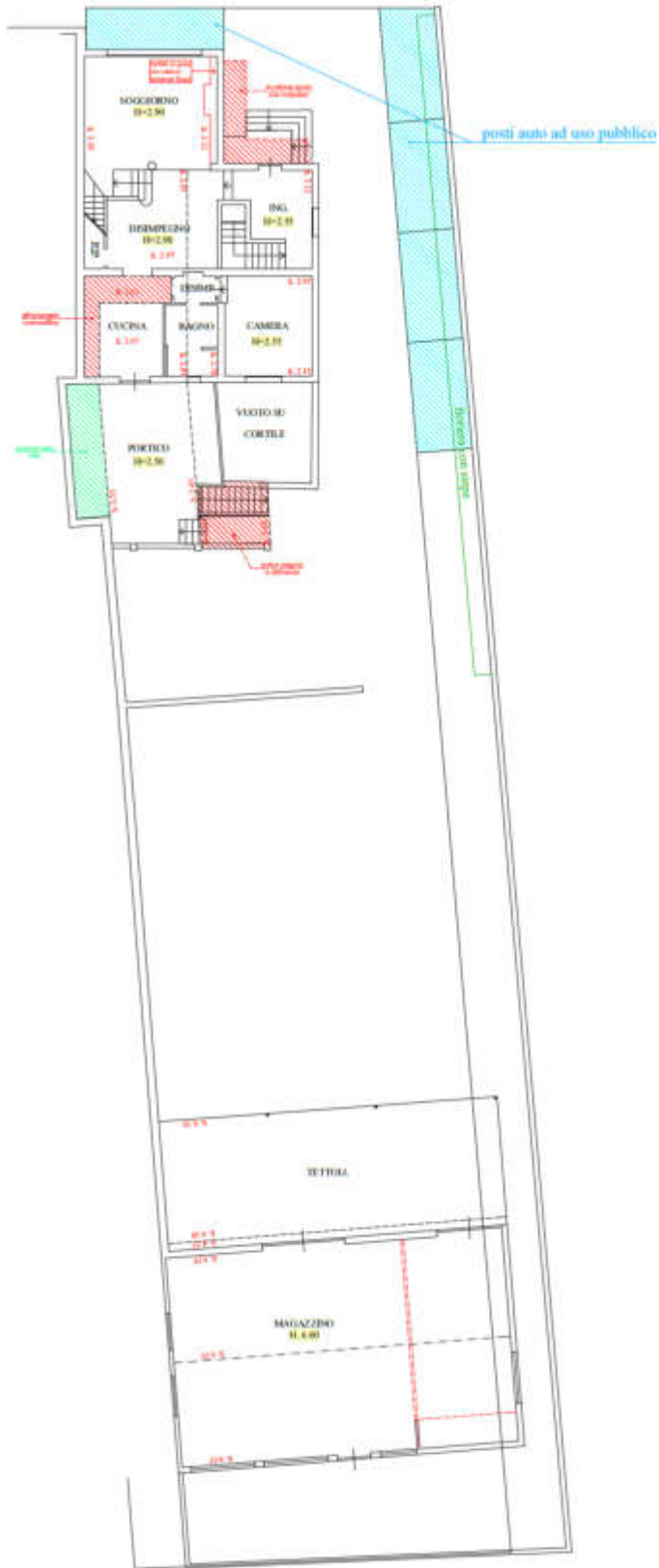
Detti volumi sono stati soggetti ad aggiornamento catasto terreni assieme con la tettoia presente sul capannone.

N.B. L'esperto ha riportato inoltre i parcheggi ad uso pubblico che dovrebbero risultare soggetti a convenzione con Comune di Marostica.

**SI VEDA ALLEGATI TAVOLE DIFFORMITA' RISCONTRATE E AGGIORNATE**

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi



PIANO TERRA

**DIFFORMITA' CATASTALI RISCONTRATE**

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi





## PIANO INTERRATO

N.B.

Quanto riportato nel presente elaborato risulta comparato fra le schede catastali presenti in Banca Dati C.E.U. e quanto rilevato in loco.



Presente in Banca Dati CEU ma non riscontrato in loco / Eventuali demolizioni eseguite e non aggiornate



Stato di utilizzo rilevato e o altezze misurate / Eventuali costruzioni eseguite e non aggiornate

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Perito: Arch. Michela Marchi



N.B.  
Non è possibile l'utilizzo dichiarato  
per mancanza di altezza media utile

## PIANO PRIMO

---

N.B.  
Quanto riportato nel presente elaborato risulta comparato fra le schede  
catastali presenti in Banca Dati C.E.U. e quanto rilevato in loco.



Presente in Banca Dati CEU ma non riscontrato in loco / Eventuali demolizioni eseguite e non aggiornate



Stato di utilizzo rilevato e o altezze misurate / Eventuali costruzioni eseguite e non aggiornate

---

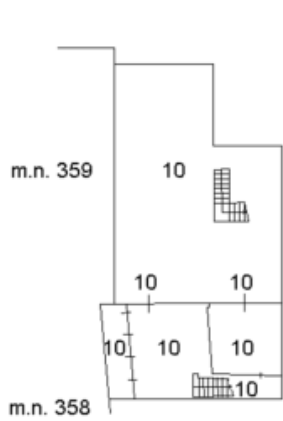
Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Perito: Arch. Michela Marchi

**DOCUMENTAZIONE CATASTALE AGGIORNATA**

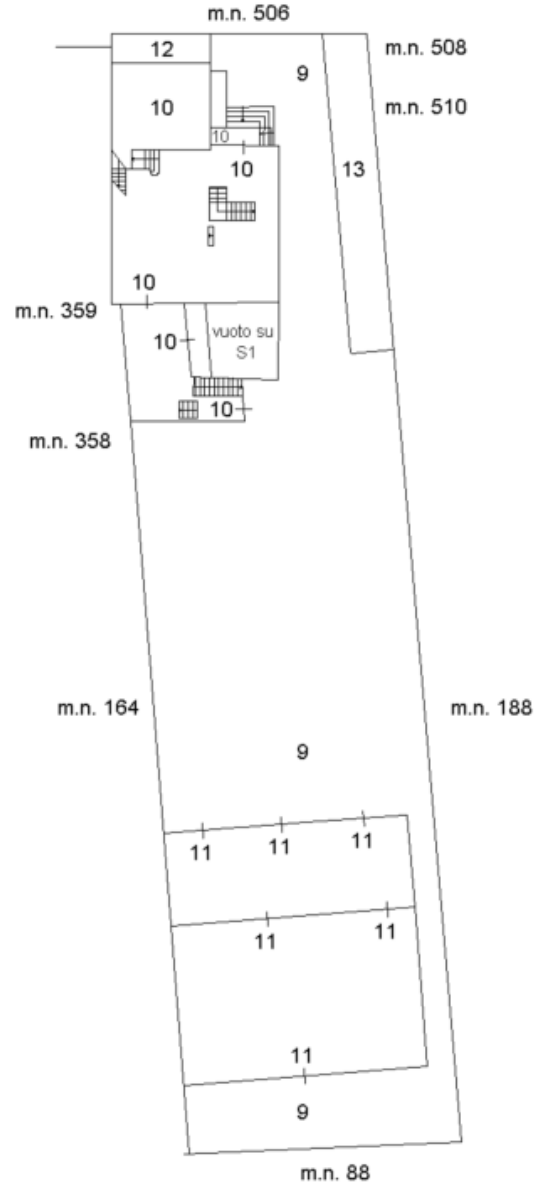
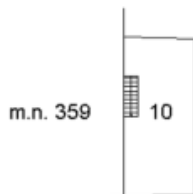
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Stella Alessandro	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Vicenza	N. 3111

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Vicenza**

Comune di Marostica - Marostica		Protocollo n.	del
Sesione: Foglio: 12	Particella: 505	Tipo Mappale n. 85082	dal 30/09/2021
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



**PRIMO PIANO  
SOTTOSTRADA**



**PIANO TERRA**

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Perito: Arch. Michela Marchi

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**Ufficio Provinciale di: **VICENZA**  
Comune di: **MAROSTICA**  
Sezione: **MAROSTICA****ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Elenco Subalterni

Comune		Sezione		Foglio		Particella		Tipo mappale		del:	
<b>MAROSTICA</b>				<b>12</b>		<b>505</b>		<b>n. 85082</b>		<b>30/08/2021</b>	
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione		DESCRIZIONE			
2								<b>SOPPRESSO</b>			
7								<b>SOPPRESSO</b>			
8								<b>SOPPRESSO</b>			
9	viale vicenza	37	T					<b>B.C.N.C. CORTILE E AREA MANOVRA COMUNE AI SUB 10 E 11</b>			
10	viale vicenza	37	SI-T-1					<b>ABITAZIONE CON CORTILE ESCLUSIVO</b>			
11	viale vicenza	37	T					<b>MAGAZZINO</b>			
12	viale vicenza		SNC T					<b>POSTO AUTO SCOPERTO</b>			
13	viale vicenza		SNC T					<b>POSTO AUTO SCOPERTO</b>			

Protocollo _____	data _____
IL TECNICO <b>Geom. STELLA ALESSANDRO</b>	
<b>ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI VICENZA n. 3111</b>	
Codice Fiscale: <b>STLLSN84T02L840S</b>	_____
	firma e timbro

Giudice: dott.ssa **MARIA ANTONIETTA ROSATO**  
Perito: Arch. **Michela Marchi**

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**

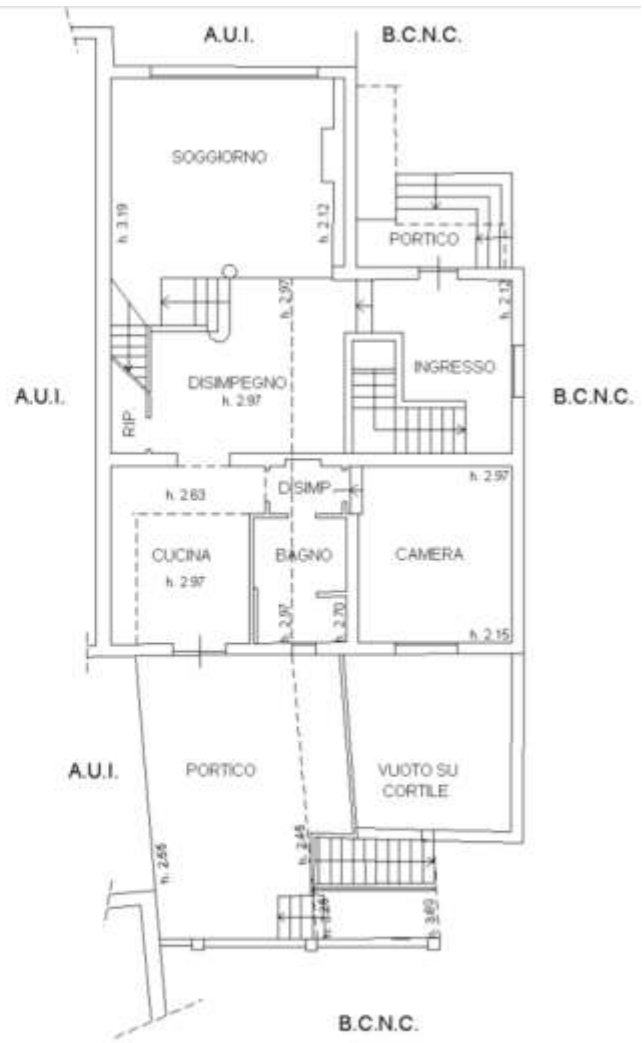
**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Vicenza**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Marostica - Marostica	
Viale Vicenza	civ. 37
Identificativi Catastali:	
Sezione:	Compilata da: Stella Alessandro
Foglio: 12	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 505	Prov. Vicenza
Subalterno: 10	N. 3111

Planimetria
Scheda n. 1      Scala 1:200



**PRIMO PIANO  
SOTTOSTRADA**

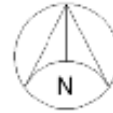


**PIANO TERRA**

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Perito: Arch. Michela Marchi



PIANO PRIMO



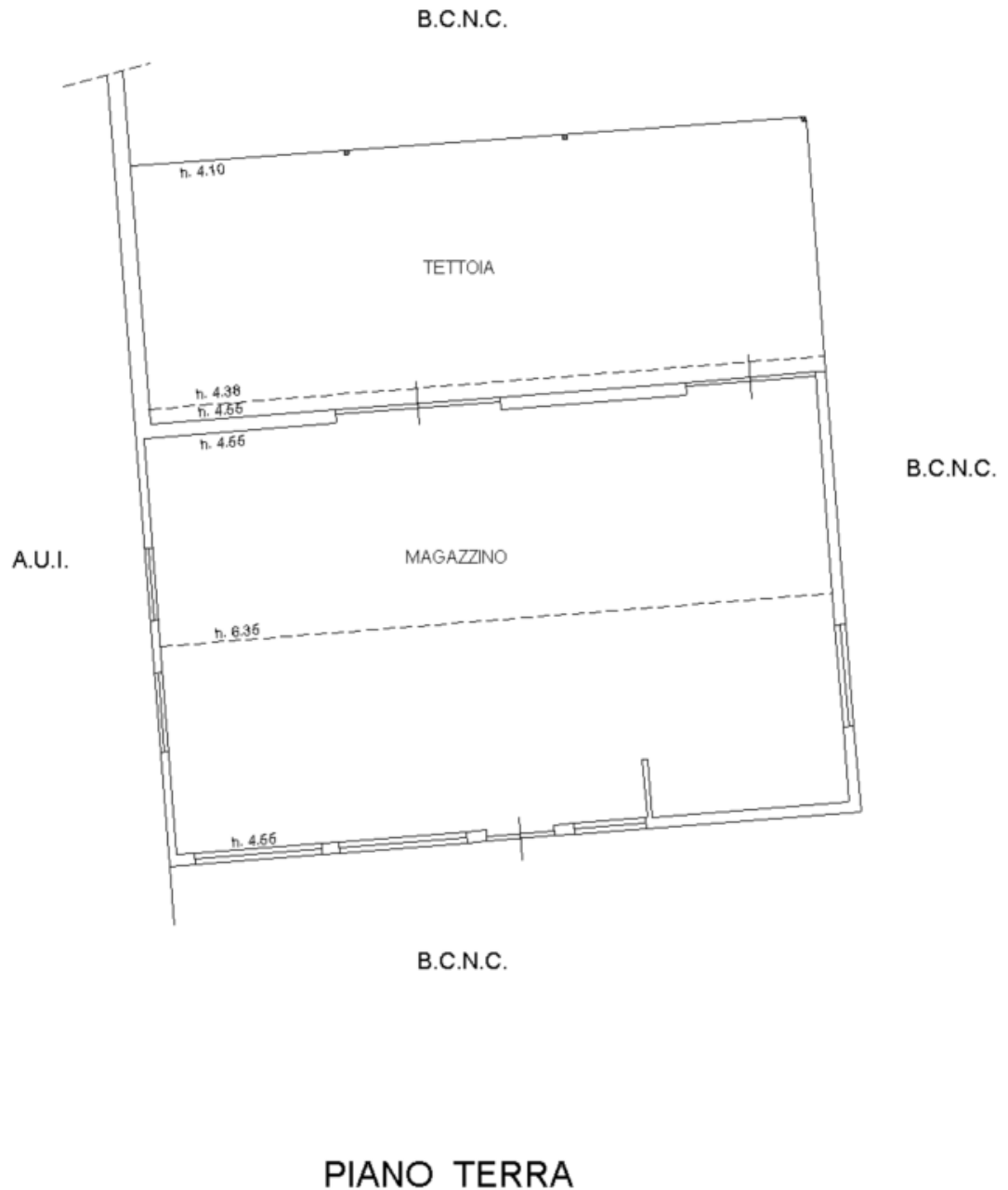
Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Perito: Arch. Michela Marchi

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Vicenza**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Marostica - Marostica	
Viale Vicenza	oiv. 37
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Stella Alessandro
Foglio: 12	Iscritto all'albo:
Particella: 505	Geometri
Subalterno: 11	Prov. Vicenza
	N. 3111

Planimetria
Scheda n. 1
Scala 1:200



Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Perito: Arch. Michela Marchi

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**

**5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**A-B-C-Diritto 1/1 -DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'**

**Debitori: \*\*\*\*\***, per l'intera proprietà sui beni pignorati;

**Opponibilità (art. 2923 c.c.): no**

**Oneri:** Non verificabili le spese di gestione dell'immobile.

**6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**6.1 Attuali proprietari**

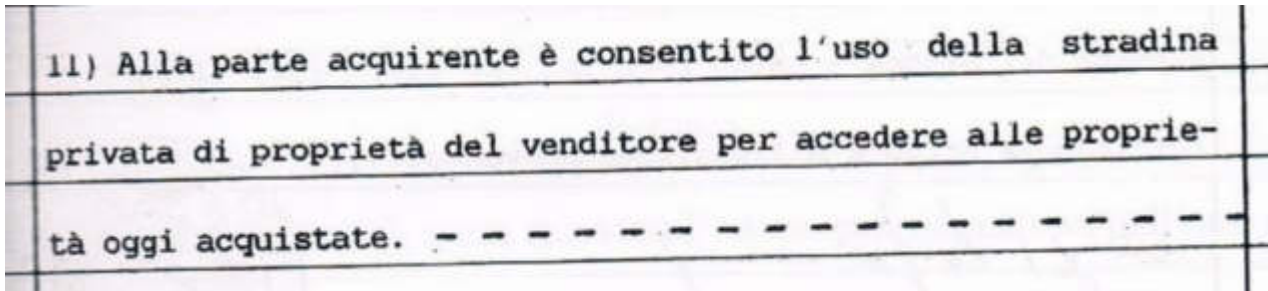
**A)**

Il sig. \*\*\*\*\* acquistava i seguenti immobili, proprietà 1/1 nel Comune di MAROSTICA (VI), in Catasto Fabbricati:

**fg. 12, part 505 SUB.7 natura A2-ABITAZIONE DI TIPO CIVILE indirizzo VIA VICENZA;**

per atto di compravendita del 19/10/1998 Numero di repertorio 125176 Notaio LAFASCIANO LUIGI Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 12/11/1998 ai nn. 8616/6437 da potere di \*\*\*\*\*;

Nell'atto si legge:



11) Alla parte acquirente è consentito l'uso della stradina privata di proprietà del venditore per accedere alle proprietà oggi acquistate. - - - - -

**B)**

Il sig. \*\*\*\*\* acquistava i seguenti immobili nel Comune di MAROSTICA (VI) in Catasto Fabbricati, fg.12:

**part. 323 sub.2- Via Vicenza-P.T.-cat. C/3-cl.2- mq.145;**

**part. 323 sub.6- area di corte del sopradescritto fabbricato;**

con atto di compravendita del 19/10/1998 Numero di repertorio 125175 Notaio LAFASCIANO LUIGI Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 12/11/1998 ai nn. 8618/6439 da potere di BERTACCO SERIO Nato il 26/01/1934 a MAROSTICA BRT SRE 34A26 E970T e ANDREATTA FULVIA Nata il 10/09/1934 a MAROSTICA NDR FLV 34P50 E970K;

N.B. Si segnalano:

**COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO** del 19/10/1998 Numero di repertorio 125175 Notaio LAFASCIANO LUIGI Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 12/11/1998 ai. nn. 8617/6438 a favore di \*\*\*\*\* Per il diritto di SERVITU' DISTANZA contro BERTACCO SERIO Nato il 26/01/1934 a MAROSTICA BRT SRE 34A26 E970T e ANDREATTA FULVIA Nata il 10/09/1934 a MAROSTICA NDR FLV 34P50 E970K;

**Al Quadro D si precisa:** I SIGNORI BERTACCO SERIO E ANDREATTA FULVIA AUTORIZZAVANO IL SIGNOR \*\*\*\*\* ~ PER SÉ E PER I PROPRI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO A COSTRUIRE EVENTUALI MANUFATTI A DISTANZA INFERIORE ALLA LEGALE E/OIN ADERENZA AL MURO DI CONFINE POSTO SUL LATO OVEST FINO AD

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi



promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**

UN'ALTEZZADI M. 4,35. LE APERTURE E/O FINESTRE ESISTENTI NEL PREDETTO MURO IN CASO DI ALIENAZIONE A QUALSIASI TITOLO A TERZI DOVRANNO ESSERE CHIUSE. IN CASO DI CESSIONE A TERZI A QUALSIASI TITOLO" GLI ATTUALI SCARICHIFOGNARI E PLUVIALI ESISTENTI SULLA PROPRIETA' VENDUTA, DOVRANNO ESSERETOLTI E/O RIMOSI A CURE E SPESE DEI SIGG. BERTACCO/ANDREATTA, SENZA NULLA CHIEDERE O PRETENDERE PER LA CESSATA SERVITU I E/O AUTORIZZAZIONE SINO AD ALLORA CONCESSA. LA PARTE ACQUIRENTE AUTORIZZAVA LA PARTE VENDITRICE A COSTRUIRE A DISTANZA INFERIORE E/O A CONFINE CON LA SUA PROPRIETA' UN MANUFATTO SUL M.N. 358. LA PARTE VENDITRICE SI IMPEGNA ED OBBLIGA AD ERIGERE A PROPRIE CURE E SPESE ED ENTRO CONGRUO TERMINE SUL CONFINE DEL M. N. 358 UN MURO DA ESEGUIRSI IN LINEA (SENSO NORD/SUD) E PER L'ALTEZZA MASSIMA DI M. 1 IN CALCESTRUZZO E DI M. 1 IN RETE METALLICA.

**COSTITUZIONE DI VINCOLO del 07/06/2002** Numero di repertorio 48469 Notaio DE VIRGILIIS ORNELLA MARIA Sede MAROSTICA trascritto il 08/07/2002 ai nn. 6776/4862 a favore di COMUNE DI MAROSTICA Sede MAROSTICA (VI) Codice fiscale 82000830248

**corpo C) fg. 12 part. 359 SUB.1 natura F4-UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE-Via Anconetta** SCRITTURA PRIVATA del 19/10/1998 protocollo n. 308114 Voltura in atti dal 21/11/2000 Repertorio n.: 125176 Rogante: L. LAFASCIANO Sede: BASSANO DEL GRAPPA Registrazione: UR Sede: BASSANO DEL GRAPPA n: 1675 del 03/11/1998 COMPRAVENDITA (n. 4311.1/1999)

## 6.2 Precedenti proprietari

### ➤ fg. 12, part 505 SUB.7:

**Situazione degli intestati nel ventennio:**

\*\*\*\*\*;

### ➤ fg.12, part. 323 sub.2; sub.6:

**Situazione degli intestati dal 01/06/1993:**

-ANDREATTA Fulvia nata a MAROSTICA il 10/09/1934- c.f. NDRFLV34P50E970K

-Proprietà per 1/2 fino al 19/10/1998

-BERTACCO Serio nato a MAROSTICA il 26/01/1934- c.f. BRTSRE34A26E970T-

Proprietà per 1/2 fino al 19/10/1998

## 7 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

L'esperto precisa che presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Marostica (VI), ha verificato i titoli abilitativi del bene staggito con i nominativi degli intestati al Catasto fabbricati e terreni, tramite ricerche nell'archivio informatico. L'Ufficio tecnico del Comune controllando i registri storici informatici e cartacei all'interno delle pratiche relative ai rilasci dei titoli abilitativi, compresi i condoni, ha rinvenuto le pratiche poi esibite all'esperto. La documentazione è qui di seguito elencata, da cui emerge che la consistenza attuale dei beni risale ad ante il 01-09-1967.

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**  
**CORP A) ABITAZIONE**

1. **PERMESSO DI ESECUZIONE LAVORI -IN DATA 18-03-1964, INTESTATA ANDREATTA FULVIA IN BERTACCO; DOMANDA PRESENTATA IN DATA 14-02-1964 PER SOPRAELEVAZIONE DI UN CAPANNONE AD USO DI CIVILE ABITAZIONE-ALLACCIAMENTO IDRICO ALL'ACQUEDOTTO.**
2. **ABITABILITA' RILASCIATA IL 19-11-1965 A SEGUITO DEL NULLA OSTA UFFICIALE SANITARIO IN DATA 18.11.1965;**
3. **DOMANDA N. 1715 DEL 8/03/68 PER SISTEMAZIONE CON AMPLIAMENTO DI FABBRICATO AD USO ABITAZIONE-LABORATORIO ARTIGIANO E NEGOZI, A BERTACCO SERGIO E ANDREATTA FULVIA, IN PARTICOLARE:**  
A) **Restauro di una parte dell'edificio esistente e costruzione di portico antistante (mq 59.85 e mc 197,5);**  
B) **Sistemazione e ampliamento della parte nord del fabbricato con appartamento e negozi (mq 151, mc 1132,5);**
4. **NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. 1566/1715 DEL 15-03-1968, INTESTATA A BERTACCO SERGIO E ANDREATTA FULVIA, PER SISTEMAZIONE CON AMPLIAMENTO DI FABBRICATO AD USO ABITAZIONE-LABORATORIO ARTIGIANO E NEGOZI;**
5. **DOMANDA N. 2613 DEL 16/11/71 PER OTTENERE LICENZA EDILIZIA INTESTATA A BERTACCO SERGIO E ANDREATTA FULVIA. PER AMPLIARE IL PROPRIO FABBRICATO D'ABITAZIONE;**
6. **LICENZA EDILIZIA PROT.7600- N. 2613 REG., DATATA 30-12-1971, intestata a BERTACCO SERGIO E FULVIA, PER AMPLIARE IL PROPRIO FABBRICATO D'ABITAZIONE;**
7. **LICENZA EDILIZIA PROT.6752- N. PRAT.4448, DATATA 05-10-1976, intestata a BERTACCO SERGIO, PER APPORTARE DELLE VARIANTI AL FABBRICATO IL CUI PROGETTO È STATO APPROVATO CON LICENZA EDILIZIA N.° 2613/30.12.1971;**  
**Dette unità immobiliari sono state dichiarate abitabili in data 14 ottobre 1976;**
8. **DENUNZIA DI INIZIO ATTIVITA' prot. Rif. 9808 prot. 2005-N. 217/02, PRESENTATA IL GIORNO 12/06/2002 AL N.°9808 DI PROTOCOLLO GENERALE, INTESTATA \*\*\*\*\* A FIRMA DEL ARCH. VOLPATO FABRIZIO, CAMBIO D'USO DI FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE;**

**N.B. IN ALLEGATO E' PRESENTE UN VINCOLO per cessione di parte dell'area esterna BCNC da adibire a PARCHEGGIO PUBBLICO  
( VEDASI ALL.12C DELLA PERIZIA)- AREA PARCHEGGIO DEFINITA CON AGGIORNAMENTO CATASTE DAL SUB.13**

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Perito: Arch. Michela Marchi

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**

DR. ORNELLA MARIA DE VIRGILIIS  
NOTAIO  
36063 - MAROSTICA (VI) Via Cairoli, 42  
Tel. 0424-75745 fax 0424-72023



C E R T I F I C A T O

Io sottoscritto Notaio FRANCESCO DE STEFANO, coadiutore temporaneo del Dr ORNELLA MARIA DE VIRGILIIS Notaio in Marostica, iscritto al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa, giusta provvedimento del Consiglio Notarile di Vicenza in data 9 maggio 2002, prot. 462

c e r t i f i c o

che con atto da me Notaio autenticato in data odierna repertorio n. **048469** in corso di registrazione e trascrizione perchè nei termini, il signor BAU' CIRILLO ha sottoscritto atto, a favore del Comune di Marostica, con il quale ha dichiarato di sottoporre a vincolo di parcheggio pubblico parte del lotto di sua proprietà interessato dall'intervento di ristrutturazione di laboratorio artigianale e precisamente parte dell'immobile così censito al

COMUNE DI MAROSTICA

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale  
164-527 sub 6, Viale Vicenza Cat. D/8 p. S1-T-1  
323 sub 5 in corso di definizione  
359 sub 1 in corso di definizione  
Marostica, sette giugno duemiladue.

**9. DOMANDA PER OTTENERE LICENZA EDILIZIA n.298/95 del 13/07/1995 per costruire laboratorio e deposito a nome di Bertacco Sergio -PROVVEDIMENTO DI ARCHIVIAZIONE DEFINITIVA**

**10. Domanda DI PERMESSO DI COSTRUIRE PRESENTATA IN DATA 04/12/2008 CON PROT. 18684, INTESTATA \*\*\*\*\*,  
per eseguire la SANATORIA PER OPERE INTERNE E MODIFICHE PROSPETTICHE IN UN FABBRICATO RESIDENZIALE;**

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Perito: Arch. Michela Marchi

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**

**11. PERMESSO DI COSTRUIRE N.408 DEL 2008, PER LA SANATORIA DI OPERE INTERNE E MODIFICHE PROSPETTICHE IN UN FABBRICATO RESIDENZIALE, RILASCIATO I DATA 20-10-2009;**

1. Elenco delle opere

Sono state apportate le seguenti modifiche:

- **piano terra**
  - o variazione da camera a cucina
  - o variazione da cucina a disimpegno
  - o realizzazione di un nuovo vano scala che collega il piano terra al piano primo
  - o realizzazione di un ripostiglio nel sottoscala
  - o realizzazione di un lucernario in copertura nella zona ingresso
- **piano primo**
  - o variazione da ripostiglio a camera, cabina armadio e bagno
  - o parziale tamponamento della vetrata lungo il lato Est per la precedente suddivisione
- **piano interrato**
  - o variazione da cantina a cucina e apertura di foro finestra
  - o rimozione del vano scala che porta al vano cantina al livello inferiore
  - o rimozione del vano cantina al livello inferiore e realizzazione di terrapieno
  - o rimozione rampa esterna per eccessiva ripidezza e inaccessibilità e realizzazione di una bocca da lupo
  - o variazione da autorimessa a ripostiglio
  - o apertura di foro porta per il collegamento dell'atrio al ripostiglio

2. Strutture

La parte strutturale del fabbricato esistente non è stata modificata e condizionata dall'intervento.

3. Sottoservizi

Sono presenti i sottoservizi fondamentali (acquedotto – gas – Enel – telefono). Per quanto riguarda la fognatura è pre-esistente all'intervento una sub-irrigazione a Sud del fabbricato, lungo il parcheggio privato come indicato nell'elaborato grafico DA01.

4. Legge 13/1989

L'unità immobiliare rispetta la condizione di adattezza.

**12. DOMANDA PRESENTATA IN DATA 24-02-2011 PROT. N.3261 PERMESSO DI COSTRUIRE N.66-2011, INTESTATA \*\*\*\*\***, per la realizzazione di un portico e di una pompeiana in ampliamento al fabbricato esistente.

**13. PERMESSO DI COSTRUIRE N. UTC. 2011/66 DEL 24/06/2011, INTESTATO \*\*\*\*\*** per l'esecuzione di opere ampliamento al fabbricato residenziale, i cui lavori sono iniziati in data 10/10/2011 ultimati in data 15-03-2013 come da dichiarazione/i agli atti

**14.COMUNICAZIONE AL U.T.C. IN DATA 02-09-2013 -FINE LAVORI AVVENUTA IN DATA 15-03-2013.**

**15.RICHIESTA PER CONSEGUIRE CERTIFICATO DI ABITABILITA' N.PG.4940 DEL 27-03-2013, INTESTATA \*\*\*\*\***, PER LAVORI DI AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO;

Visto che la Commissione edilizia Integrata si è espressa in data 04/03/2011 con parere favorevole senza nessuna prescrizione di carattere ambientale verificando ed accertando ai sensi dell'art. 146 del Codice dei beni culturali e del paesaggio n.42/2004:

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**

- a) la compatibilità ed il rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
- b) la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area;
- c) la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica).

#### **CORPO B) LABORATORIO PER ARTEI E MESTIERI**

- 1. DOMANDA n.5744-1960, IN DATA 21 SETTEMBRE 1960 PRESENTATA DAL SIG. BERTACCO GIOBATTA fu GIOBATTA, per ottenere l'autorizzazione a costruire un capannone industriale;**
- 2. AUTORIZZAZIONE PER NUOVA COSTRUZIONE DEL 11/10/1960, presentata DAL SIG. BERTACCO GIOBATTA fu GIOBATTA, a costruire un capannone industriale**
- 3. LICENZA EDILIZIA N.2276/6910 DEL 23-11-1970 a nome BERTACCO SERGIO, per costruire un capannone ad uso laboratorio e deposito di falegnameria**

**N.B. Non risultano pratiche successive a tali date nell'archivio. L'esperto non ha responsabilità relativamente a documenti che non siano stati mostrati dal Comune. L'esperto ha presentato regolare domanda di accesso agli atti fornendo i dati rilevati dalle ricerche mediante il Catasto e verifiche con i titoli abilitativi, citati nell'atto di provenienza. L'esperto ha fatto quanto in suo potere non essendo a conoscenza del sistema di archiviazione dell'Ente.**

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Perito: Arch. Michela Marchi

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**  
**8 NORMATIVA URBANISTICA di riferimento, rinvenuta sul sito del COMUNE DI MAROSTICA (COME INDICATO NEL CDU)**



**CITTÀ DI MAROSTICA**  
 VIA L. TEMPESTA, 17 - 36063 MAROSTICA (VICENZA)

ESENTE BOLLO

Codice Fiscale 8200830248  
 Partita IVA. 00255650244  
 www.comune.marostica.vi.it

Prot. n. (vedasi pec invio)

Marostica, li 12/05/2021

Rif. prot. n. 9666 del 03/05/2021 - Prat. 2021/051\_CDU

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

- VISTA** la domanda presentata dall' arch. **MARCHI MICHELA** (C.F. MRCMHL74P43B157I), nata il 03/09/1974 a BRESCIA (BS), residente a VICENZA (VI), acquisita agli atti del comune in data 03/05/2021 con nota prot. n. 9666, con allegata mappa catastale nella quale si evidenziano i mappali oggetto della richiesta;
- VISTI** l'art. 18 comma 2 della Legge 28.02.1985 n. 47e l'art. 30 comma 3 del D.P.R. n° 380 del 06/06/01;
- VISTE** le seguenti DCC: n° 18 del 17/02/2004, n° 39, n°40, n°41, n°42, n°44, n°45 del 26/04/2004, n° 96, n°97, n°98, n°99, n°102, n°103 del 23/11/2004, n° 4, n°5, n°6, n°9 del 24/02/2005, n° 38 del 30/05/2005, n° 76 del 11/10/2005, n° 84 del 22/12/2005, n° 29 del 08/05/2006, n° 52, n°55, n°56, n°57 del 05/09/2006, n° 64, n°65 del 15/11/2006, n° 80 del 19/12/2006, n° 4 del 12/02/2007, n° 42, n° 43, n° 44 del 28/05/2007, n° 100 del 27/12/2007, n° 28 del 16/07/2008, n° 48 del 25/09/2008, n° 80 del 29/12/2008, n° 9 del 05/02/2009, n° 28 del 07/04/2009, n° 50, n° 51 del 20/04/2009, n° 91 del 29/10/2009, n.11 del 11/02/2016, n. 20 del 27/04/2016, n. 51 del 21/11/2019, n. 12 del 11/05/2020;
- VISTO** l'art.107 del Testo Unico degli Enti Locali 267/2000;
- VISTO** Piano Regolatore Generale approvato con la DGR n° 1699 del 30/05/2003, la DGR n° 3441 del 07/11/2003, la DGR n° 2580 del 16/09/2008, la DGR n° 2153 del 14/07/2009;
- VISTA** la documentazione agli atti.

**CERTIFICA**

che i mappali indicati al seguito, SALVO PIU' PRECISI, hanno le destinazioni a fianco riportate in base al PRG vigente:

CENSUARIO	FOGLIO	MAPPALE	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	ALTRO
MAROSTICA	12	359 parte, 505	D1 - artigianale ed industriale di completamento	AUC
		359 parte	Strada	AUC

**AUC** Ambiti di urbanizzazione consolidata di cui alla L.R.V. n. 14 del 06.06.2017, art. 13, punto 9.

Le principali norme urbanistiche riferite al PRG vigente, sono le seguenti:

- Art. 12 - Z.T.O. di tipo D1 : artigianale industriale di completamento e per la logistica.**  
**Art. 25 - viabilità, piste ciclabili, percorsi.**

**AREA VII - EDILIZIA E URBANISTICA**

Orari di apertura al pubblico: martedì 9:00 - 12:30 \ 16:30 - 18:15; giovedì 10:00 - 12:30  
 tel. 0424 479 244 - e-mail: [urbanistica@comune.marostica.vi.it](mailto:urbanistica@comune.marostica.vi.it) - PEC [marostica.vi@cert.ip-veneto.net](mailto:marostica.vi@cert.ip-veneto.net)

Responsabile di Area: Arch. Disegna Antonella

Responsabile del procedimento: Arch. Bortolaso Paola

- pagina 1 di 2 -

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
 Perito: Arch. Michela Marchi

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**

Consultabili nel sito internet comunale [www.comune.marostica.vi.it](http://www.comune.marostica.vi.it) alla sezione:  
Servizi e Uffici - Urbanistica - PRG piano regolatore vigente - Normativa - Norme Tecniche di Attuazione.

Sono fatti salvi i diritti di terzi e il rispetto di vincoli specifici (tecnologici, fluviale, cimiteriale, stradale, paesaggistico...).

Il presente certificato si rilascia al richiedente per gli usi consentiti dalla legge.

**IL RESPONSABILE - AREA VII\***  
**SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA**  
Arch. Disegna Antonella

*Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs. 7/03/2005, n. 82 - Codice dell'amministrazione digitale. La riproduzione dello stesso su supporto analogico è effettuata dal Comune di Marostica e costituisce una copia integra e fedele dell'originale informatico, disponibile a richiesta presso l'ufficio emittente.*

## • ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### Art. 12 - Z.T.O. DI TIPO D1: ARTIGIANALE INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO E PER LA LOGISTICA

1. Comprende porzioni di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti di tipo artigianale o industriale.

2. Oltre agli insediamenti di tipo produttivo possono essere ammessi:

- depositi e magazzini nonché attività commerciali all'ingrosso o ad esse assimilabili.

- previo adeguamento degli spazi pubblici o di uso pubblico alle quantità minime stabilite nel successivo punto 5, attività terziarie, pubblici esercizi e attività commerciali della media distribuzione (fino a 1000mq di superficie di vendita) non appartenenti al settore alimentare e nel rispetto dei criteri emanati dal Comune ai sensi dell'art. 11 L.R. 37/99.

2.1 La tipologia edilizia deve rapportarsi armonicamente con l'intorno, per materiali e per dimensioni, in modo tale da rispettare il paesaggio e l'ambiente circostanti. Può essere negata la costruzione di impianti che per eccessive esalazioni o rumori o altro, possano arrecare danno o molestia alle circostanti zone residenziali, commerciali o a destinazione pubblica.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali e alle colorazioni, al fine di favorire un corretto inserimento delle nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo. L'edificazione potrà avvenire anche per stralci funzionali, purché l'intero complesso sia oggetto di una progettazione unitaria.

2.2 Può essere autorizzato l'insediamento di attività insalubri di prima e seconda classe soltanto previa verifica della compatibilità con gli insediamenti circostanti: ogni variazione del processo produttivo, relativamente alle attività insalubri ammesse o comunque esistenti, dovrà essere segnalata al Comune e agli uffici competenti e specificatamente autorizzata.

3. All'interno delle Z.T.O. "D1" il P.R.G. si attua mediante interventi edilizi diretti nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

a) rapporto di copertura fondiaria massimo : 60% ;

b) altezza massima del fabbricato : h = 10,50 ml con un massimo di tre piani fuori terra fatte salve diverse altezze per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva configurabili come volumi tecnici ( montacarichi, canne fumarie, silos, ecc.) che non occupino complessivamente una superficie superiore al 15% dell'intera superficie coperta. Per gli interventi previsti in ambito collinare l'altezza massima è ridotta a 4,5 ml.

c) distacco dai confini : vedi art. 61 del R.E.d) distacco tra fabbricati : vedi art. 60 del R.E.

e) distanza dalle strade : vedi art. 62 del R.E.

4. E' consentita l'edificazione da destinare ad abitazione del proprietario o del custode, di un volume residenziale massimo di 500 mc per ciascuna unità produttiva o commerciale che raggiunga una superficie lorda di pavimento di almeno 200 mq nel rispetto degli indici di P.R.G.; il volume residenziale deve armonicamente comporsi con il corpo principale destinato all'attività produttiva.

5. Standard urbanistici

**Il rilascio della concessione edilizia e' subordinato alla stipula di un'apposita convenzione o atto d'obbligo che preveda la cessione e/o il vincolo di destinazione d'uso pubblico delle aree a verde a parcheggio nelle seguenti quantità minime:**

5.1 Attività produttive:

Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o cambio di destinazione d'uso di tipo produttivo, la superficie da destinare ad opere di urbanizzazione primaria ( parcheggio alberato ) non può essere inferiore al 5% della superficie del lotto, dedotte le superfici eventualmente cedute in sede di urbanizzazione dell'area. All'interno di ciascun lotto va ricavata una superficie da destinare a parcheggio pertinenziale privato non inferiore al 5% della superficie del lotto; tali parcheggi potranno essere coperti con strutture leggere "pensiline" di altezza non superiore a 2,50 ml aperte su ogni lato le quali non sono da computarsi ai fini edificatori ai sensi delle presenti norme.

La superficie da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria (parcheggio fino ad una superficie inferiore a 1000 mq; verde attrezzato per superfici più estese), pari al 5% della superficie del lotto, può essere ridotta fino al 2% ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 61/85 e successive integrazioni e modificazioni.

5.2 Attività di tipo commerciale/terziario

Per gli interventi di nuova edificazione o cambio di destinazione d'uso di tipo commerciale/terziario, la superficie da destinare a parcheggio piantumato di uso pubblico non sarà inferiore a 0,8 mq/mq di superficie di vendita. Tale rapporto può essere conseguito anche mediante il reperimento in loco di aree

private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio pubblico. E' facoltà del Comune consentire la monetizzazione fino al 50% delle superfici complessive da reperire a parcheggio per le attività commerciali all'ingrosso o che non abbiano la vendita diretta al pubblico.

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**

5.3 Nel caso di interventi su edifici esistenti, compreso l'ampliamento senza mutamento di destinazione d'uso, qualora si rendesse necessario reperire gli spazi pubblici da destinare a parcheggi e a verde sulla base dell'entità delle trasformazioni previste e fosse riconosciuto che tale reperimento all'interno della zona "D1" non risulterebbe razionalmente collegabile con altri spazi pubblici compresa la viabilità, il Comune localizza la zona all'uopo destinata dal P.R.G. all'interno della quale andranno conferite quelle superfici: le relative aree saranno attrezzate e cedute al Comune con le stesse modalità previste nei piani attuativi, per le aree e le opere di urbanizzazione primaria. In alternativa, il Comune potrà richiedere la monetizzazione delle aree da destinare a standard urbanistici (parcheggi e verde) impegnandosi ad acquisire direttamente le aree di cui al comma precedente.

5.4 Le superfici destinate a standard in base al precedente comma 5 concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area, del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare: il vincolo a parcheggio aperto al pubblico può cessare contestualmente alla cessazione dell'attività che ne ha determinato l'individuazione. In sede di convenzione o atto d'obbligo possono essere stabilite particolari modalità di fruizione dei parcheggi di uso pubblico, comprendenti, tra l'altro:

- orari di apertura e modalità di accesso;
- oneri per la manutenzione;
- particolari tecnici.

6. Per tutti gli edifici e manufatti storici comunque individuati, anche come beni culturali e ambientali, siano fatti salvi senza eccezioni tutti gli elementi originari di pregio e verificate le condizioni per il mantenimento a vista dei paramenti esterni.

7. La progettazione delle zone di nuova formazione e/o di completamento, limitrofe ai centri storici dovrà prevedere viabilità, servizi e sedimi in sintonia con il tessuto originario.

8. Per tutte le zone di nuova edificazione, singole o soggette a strumento attuativo, dovranno essere valutate in sede di rilascio delle specifiche concessioni o DIA le problematiche riguardanti il rischio idraulico, secondo quanto previsto dalla DGR n. 3637/2002.

9. Per le zone soggette a rischio idraulico, conformemente a quanto disposto dall'art.10 del PTRC, dovrà essere richiesto il parere vincolante da parte del Consorzio di Bonifica competente per territorio e del Genio Civile.

10. Sono consentite esclusivamente recinzioni trasparenti (reti, grigliati metallici) e/o siepi verdi per una altezza massima non superiore a mt 3: l'eventuale zoccolo in muratura non potrà comunque superare cm 50. Le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica.

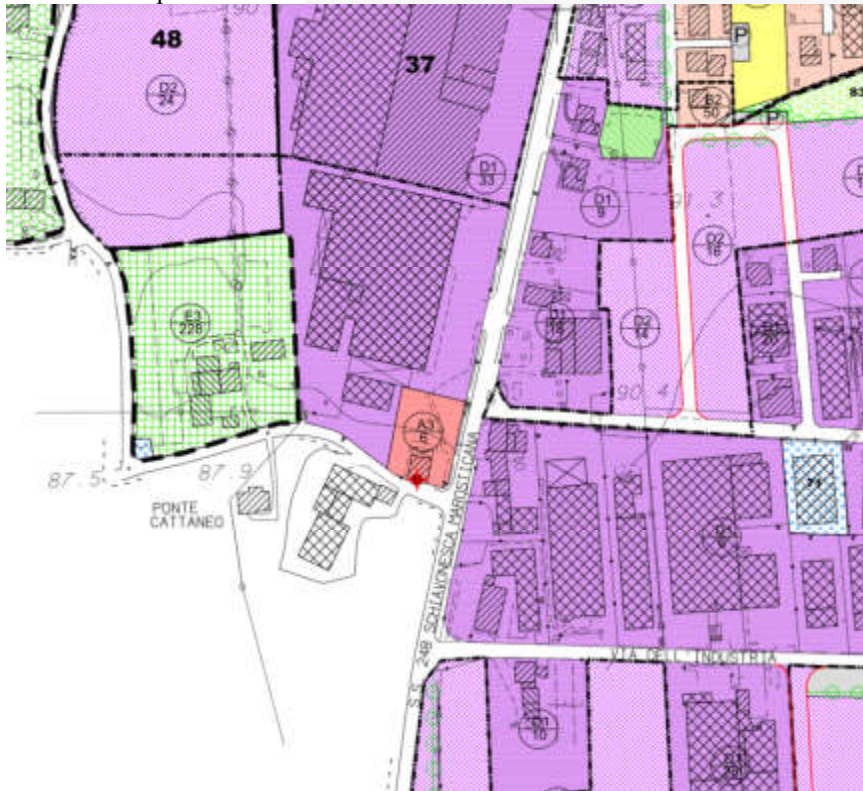
b) estratto tavola PRG e relative norme che evidenzino: l'edificio o sua parte; area di pertinenza/il lotto di terreno, l'intorno su cui si intende intervenire.



Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi



promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**

## LEGENDA PRG

ZONE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE DIREZIONALI COMMERCIALI	
	Zona "D1" : Artigianale ed industriale di completamento art. 12 NTA
	Zona "D2" : Artigianale ed industriale di espansione art. 13 NTA
	Zona "D3" : Commerciale, direzionale di completamento art. 14 NTA
	Zona "D3.1" : Commerciale, direzionale di espansione art. 14 NTA
	Zona "D3.2" : Turistico ricettiva e ricreativa art. 15 NTA
	Zona "D4" : Agro-industriale art. 16 NTA
	Zona "D SPECIALE" : Zona D Speciale ai sensi dell'art.5 DPR 447/1985

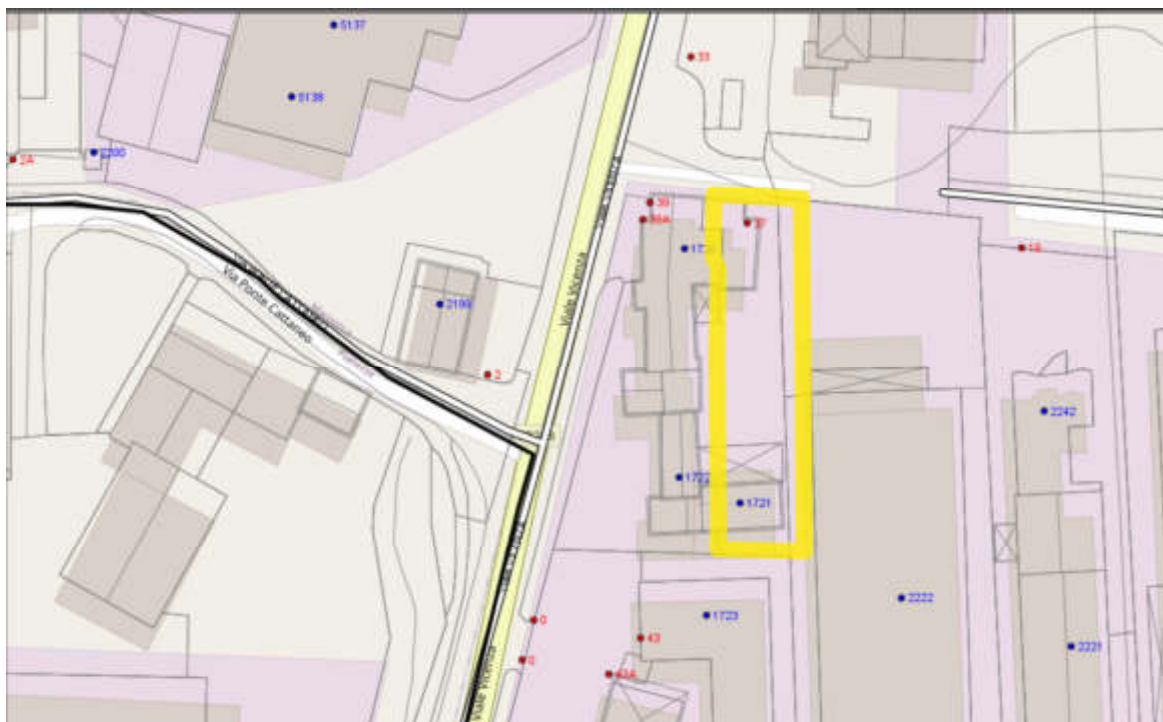
**CORPO A:** L' immobile, abitazione, è ubicato in località viale Vicenza n.37, censito in catasto terreni alla sezione unica di Marostica foglio 12 mappale 505, ricadente in **zona territoriale omogenea DI - artigianale ed industriale di completamento.**

**CORPO B:** L' immobile, magazzino, è ubicato in località viale Vicenza s.n.c., censiti in catasto terreni alla sezione unica di Marostica foglio 12 mappale 323, ricadente in **zona territoriale omogenea D2 - artigianale ed industriale di espansione.**

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Perito: Arch. Michela Marchi

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**

**Edificio schedato**



<b>ID:</b>	1721
<b>Comune</b>	
<b>Attraverso:</b>	Vicenza
<b>N. Rilevato:</b>	
<b>D. Uso prevalente:</b>	Deposito, Rustico
<b>D. Uso Piano Terra:</b>	Deposito, Rustico
<b>D. Uso Piano Superiore:</b>	
<b>Tipologia Edilizia:</b>	
<b>N. Piani:</b>	1
<b>Alt. Media:</b>	500
<b>Grado di Utilizzo:</b>	utilizzato
<b>Stato Conservazione:</b>	Mediocri condizioni
<b>Qualita' Storica:</b>	Edif. Privo di valori Architettonici Ambientali
<b>Classe Eta':</b>	1969-1984
<b>Frazione:</b>	
<b>Nota:</b>	
<b>Contesto Amb. Urbano:</b>	Edif. Organizzati in zona unitaria non residenziale (area a servizi, industriale, ...).

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**

**Le norme tecniche attuative relative sono: ART. 13 - Z.T.O. "D2": INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI ESPANSIONE**

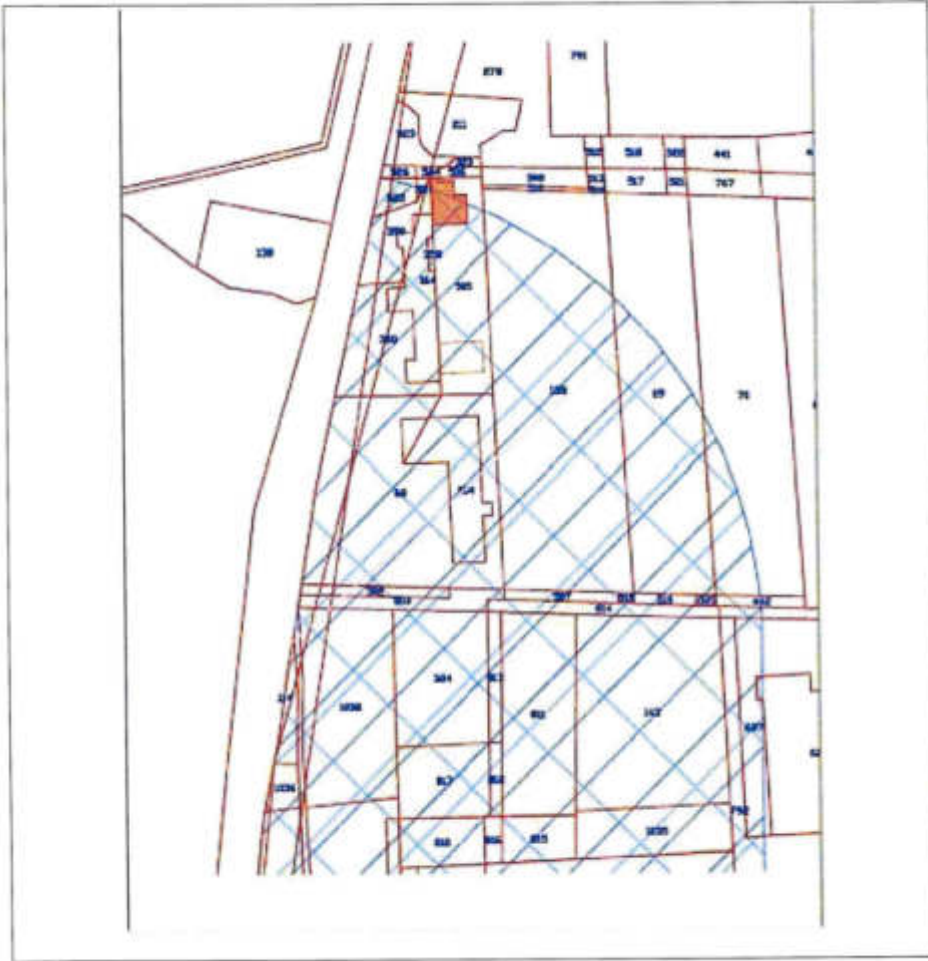
1. Comprende porzioni di territorio parzialmente edificate o non edificate destinate ad insediamenti di tipo artigianale o industriale.
2. Destinazioni d'uso: come zona D1 (art. 12);
3. All'interno delle Z.T.O. "D2" il P.R.G. si attua previo strumento urbanistico attuativo convenzionato.
4. PARAMETRI EDIFICATORI:
  - rapporto di copertura fondiaria massimo : 60% ;
  - altezza massima del fabbricato : h = 10,50 ml con un massimo di tre piani fuori terra fatte salve diverse altezze per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva configurabili come volumi tecnici ( montacarichi, canne fumarie, silos, ecc.) che non occupino complessivamente una superficie superiore al 15% dell'intera superficie coperta.
  - distacco dai confini : vedi art. 61 del R.E.
  - distacco tra fabbricati : vedi art. 60 del R.E.
  - distanza dalle strade : vedi art. 62 del R.E.
5. E' consentita l'edificazione da destinare ad abitazione del proprietario o del custode, di un volume residenziale massimo di 500 mc per ciascuna unità produttiva o commerciale che raggiunga una superficie lorda di pavimento di almeno 400 mq nel rispetto degli indici di P.R.G.; il volume residenziale deve armonicamente comporsi con il corpo principale destinato all'attività produttiva.
6. Standard urbanistici  
Lo strumento urbanistico attuativo deve prevedere la cessione e/o il vincolo di destinazione d'uso pubblico delle aree a verde a parcheggio nelle seguenti quantità minime:
  - 6.1 Attività produttive:  
La superficie da destinare ad opere di urbanizzazione primaria ( parcheggio ) non può essere inferiore al 10% della superficie territoriale (20% verde, 80% parcheggio alberato). All'interno di ciascun lotto va ricavata, inoltre, una superficie da destinare a parcheggio pertinenziale privato non inferiore al 5% della superficie del lotto; tali parcheggi potranno essere coperti con strutture leggere "pensiline" di altezza non superiore a 2,50 ml aperte su ogni lato le quali non sono da computarsi ai fini edificatori ai sensi delle presenti norme. La superficie da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria (parcheggio fino ad una superficie inferiore a 1000 mq e verde attrezzato per superfici più estese), pari al 10% della superficie territoriale, può essere ridotta fino al 4% ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 61/85 e successive integrazioni e modificazioni.
  - 6.2 Attività di tipo commerciale/terziario  
Per gli interventi di nuova edificazione o cambio di destinazione d'uso di tipo commerciale/terziario, la superficie da destinare a parcheggio piantumato di uso pubblico non sarà inferiore a 1,0 mq/mq di superficie di vendita. Tale rapporto può essere conseguito anche mediante il reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio pubblico. E' facoltà del Comune consentire la monetizzazione fino al 50% delle superfici complessive da reperire a parcheggio per le attività commerciali all'ingrosso o che non abbiano la vendita diretta al pubblico.
  - 6.3 Le superfici destinate a standard in base al precedente punto 6.1 e 6.2 concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area, del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare.
7. Per tutti gli edifici e manufatti storici comunque individuati, anche come beni culturali e ambientali, siano fatti salvi senza eccezioni tutti gli elementi originari di pregio e verificatele condizioni per il mantenimento a vista dei paramenti esterni.
8. La progettazione delle zone di nuova formazione e/o di completamento, limitrofe ai centri storici dovrà prevedere viabilità, servizi e sedimi in sintonia con il tessuto originario.
9. Per tutte le zone di nuova edificazione, singole o soggette a strumento attuativo, dovranno essere valutate in sede di rilascio delle specifiche concessioni o DIA le problematiche riguardanti il rischio idraulico, secondo quanto previsto dalla DGR n. 3637/2002.
10. Per le zone soggette a rischio idraulico, conformemente a quanto disposto dall'art.10 del PTRC, dovrà essere richiesto il parere vincolante da parte del Consorzio di Bonifica competente per territorio e del Genio Civile.
11. Per quanto riguarda gli accessi esistenti, a servizio delle attività, dovranno preferibilmente essere accorpati oppure, nel caso sia prevista una nuova viabilità, eliminati, per una maggiore sicurezza stradale.
12. Particolare attenzione dovrà essere posta alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali e alle colorazioni, al fine di favorire un corretto inserimento delle nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo. L'edificazione potrà avvenire anche per stralci funzionali, purché l'intero complesso sia oggetto di una progettazione unitaria.
13. Sono consentite esclusivamente recinzioni trasparenti (reti, grigliati metallici) e/o siepi verdi per una altezza massima non superiore a mt 3: l'eventuale zoccolo in muratura non potrà comunque superare cm 50. Le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica.
14. Tutela ambientale:
  - tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, area di manovra o parcheggi, piazzali di scarico e carico merci delle attività interessate, devono essere mantenuti a verde, ed il terreno deve essere il più possibile permeabile, con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona nel rispetto delle indicazioni e delle essenze.
  - lungo la viabilità e lungo i confini deve essere messo a dimora un doppio filare di alberature autoctone, caratteristiche della zona, ad alto fusto, per una profondità minima di metri lineari 10, atto a mascherare e mitigare le aree.

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**

c) carta tecnica dei vincoli



Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Perito: Arch. Michela Marchi

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**

**CORPO A- Descrizione fabbricato sito in Marostica, (VI)  
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE indirizzo VIA VICENZA, n. 37,  
Lotto 1 di 1**

### 1.1 CORPO A



**PROSPETTO NORD.**



**PROSPETTO EST.**

### **DIRITTO**

**1/1 DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'**

**L'esecutato**, per l'intera proprietà sui beni pignorati;

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi

*Identificato al catasto fabbricati:***COMUNE VICENZA (VI) -Foglio 78- Mappali:****IMMOBILE N.1***Nel Comune di MAROSTICA al Catasto Fabbricati: fg. 12 part 505 SUB.7  
natura A2-ABITAZIONE DI TIPO CIVILE indirizzo VIA VICENZA,37;***In seguito all'aggiornamento catastale fatto dall'esperto è identificata:**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		12	505	10			A/2	3	11,5 vani	Totale: 340 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 325 m <sup>2</sup>	Euro 1.366,03	VIALE VICENZA n. 37 piano: S1-T-1; VARIAZIONE del 15/09/2021 protocollo n. VI0090988 in atti dal 15/09/2021 RIDUZIONE BCNC, D. D. S. I., DIVISIONE (n. 34721.1/2021)	Annotazione

**Coerenze. Confini N.E.S.O.:** Confina da Nord con: Stessa ditta part.505 sub.12, part.505 sub.9 (B.C.N.C. cortile e area di manovra comune ai sub.10 e 11), A.U.I. part.358, A.U.I. part.359.

## 1.2 CORPO A DESCRIZIONE

Trattasi della piena proprietà di un edificio residenziale in adiacenza ad un fabbricato commerciale, distribuito su tre livelli: piano seminterrato, rialzato e primo. Il contesto urbano in cui si colloca l'edificio è tipicamente artigianale/industriale e commerciale; il bene si raggiunge dalla pubblica via Vicenza, accedendo da una stradina privata, già di proprietà di Baù Marco e da questi concessa in uso a \*\*\*\*\* in uno con la cessione a quest'ultimo dell'abitazione oggetto di esecuzione. L'esperto ritiene che tale situazione in virtù del vincolo di parcheggio pubblico sottoscritto dallo stesso \*\*\*\*\* con il Comune di Marostica, **per cessione di parte dell'area esterna BCNC da adibire a PARCHEGGIO PUBBLICO (VEDASI ALL.12C DELLA PERIZIA)- AREA PARCHEGGIO DEFINITA CON AGGIORNAMENTO CATASTE DAL SUB.13, abbia di fatto reso la strada di pubblico accesso.**

Il bene è distribuito al piano rialzato: ingresso, disimpegno, soggiorno, ripostiglio (sottoscala), cucina, disimpegno per camera e bagno, terrazza; al piano seminterrato: 2 locali adibiti a taverna, lavanderia, vano scale, un corridoio che porta al ripostiglio, esternamente un cortile su cui affacciano 3 locali per centrali termiche e un bagno; al piano primo si trovano: una cabina armadio, un bagno e una camera che in realtà non può essere adibita a tale destinazione.

L'ingresso principale all'abitazione è caratterizzato da una scala di 4 gradini coperta da una tettoia in muratura. L'affaccio dalla cucina è rivolto sulla terrazza porticata a copertura di un cortile seminterrato esistente e su una pompeiana, a protezione del secondo accesso alla stessa abitazione. Il fabbricato è stato costruito nel 1971, ristrutturato negli anni 2005, con un progetto di riattamento in chiave moderna dell'abitazione, dandole una maggiore indipendenza rispetto all'adiacente fabbricato commerciale; non presenta particolari pregi, le finiture interne ed esterne sono di livello medio, rispecchiano lo standard dell'epoca; gli impianti sono stati rinnovati in tale data.

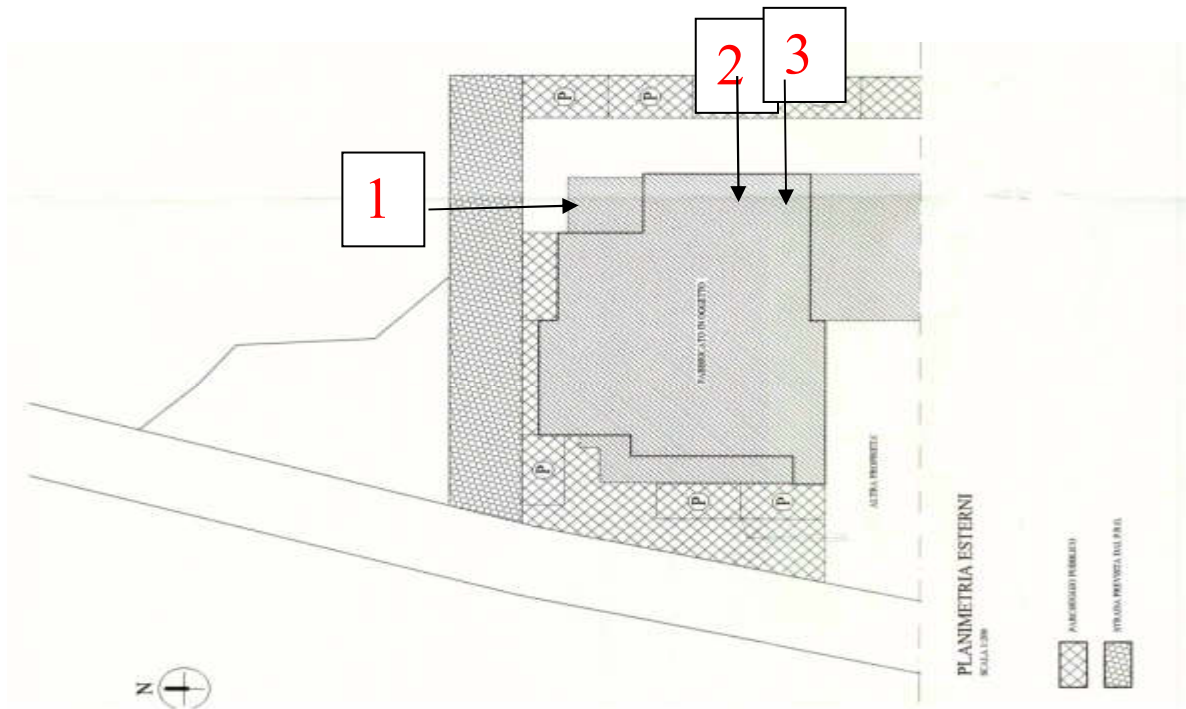
**Coerenze. Confini N.E.S.O.:** Confina da Nord con: Stessa ditta part.505 sub.12, part.505 sub.9 (B.C.N.C. cortile e area di manovra comune ai sub.10 e 11), A.U.I. part.358, A.U.I. part.359.

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

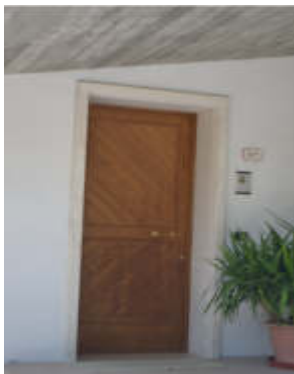
Perito: Arch. Michela Marchi

## ACCESSO AL BENE

L'immobile è accessibile da tre ingressi, così distinti:



**1-Piano terra:** Ingresso principale prospetto NORD (1): protetto da tettoia realizzata in c.a.



**1- Piano terra:** Portoncino in legno con specchiature quadrate e rivestimento con listelli obliqui.

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi



1- **Piano terra:** ingresso principale



2- **Piano rialzato:** ingresso dal porticato posto ad EST; La residenza è dotata di un accesso secondario per poter raggiungere con più facilità l'area riservata a parcheggio, cercando inoltre di creare una continuità architettonica con l'edificio.

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi







**3- Piano seminterrato:** ingresso all'abitazione nel piano seminterrato, raggiungibile scendendo una scala di 12 gradini posta nel porticato ad EST;



**A**

**B**

**3- Piano seminterrato:**

**A-**Ingresso dalla taverna, realizzato con vetrate dotate di serramento in legno, doppio vetro e grate esterne in ferro zincato; Soglie in Marmo Rosa D'Asiago.

**B-Sottoscala**

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi



**Piano seminterrato:  
Ingresso dalla taverna visto dalla parte interno**



**Cucina nel piano seminterrato**

A questo piano le pareti dei vari locali sono intonacate e tinteggiate con vari colori e finiture (marmorino, bianco lavabile). I serramenti sono in legno con doppio vetro. Il pavimento è realizzato con piastrelle in cotto.

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Perito: Arch. Michela Marchi



**Piano seminterrato: Pavimentazione esterna realizzata in lastroni di marmo Rosa Asiago.**



**Piano seminterrato: 3 Locali tecnici ( caldaia) con accessi indipendenti dall'abitazione. Nel principale, è presente la caldaia collegata all'abitazione e l'adduzione dell'acqua.**

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi





**Piano seminterrato: Bagno esterno dotato di water, bidet e lavello, con pavimentazione e rivestimento realizzati con tozzetti di marmo Rosa Asiago burattati.**



**Lavanderia**

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi





**Piano seminterrato: Cantina con altezza interna pari a 3,45 m, è stata lasciata al grezzo per quanto riguarda la pavimentazione, ovvero priva di massetto, isolamento e piastrellatura; i muri sono privi di finitura fino ad un'altezza di circa 1,35 m.**



**E' presente l'illuminazione con canalizzazione esterna.**

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Perito: Arch. Michela Marchi





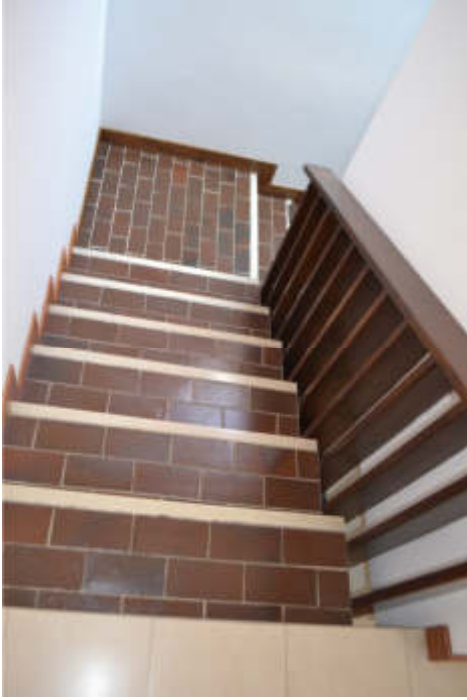
**Piano seminterrato: Taverna**



**L'esperto evidenzia che il muro realizzato per il tamponamento con la proprietà confinante, in corrispondenza della nicchia in cui è stato posto il mobile a giorno, è stato realizzato in cartongesso. (Necessiterà un intervento di rinforzo anti-intrusione)**

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Perito: Arch. Michela Marchi





**Piano terra: Scale di collegamento con i locali al piano seminterrato, realizzate in cemento armato e rivestite con piastrelle in cotto, balaustra in legno.**



**Piano terra: Zona giorno-salotto con camino dotato di macchina riscaldante**

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi





**Infiltrazioni dal lucernaio**

**Piano terra: Zona giorno-ingresso**



**Piano terra: Zona giorno-cucina**

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi







**Scala di collegamento tra piano terra-zona giorno e piano primo-zona notte  
La scala realizzata in cemento armato e rivestita in legno.**



**Piano terra-Bagno relizzato con tozzetti di marmo burattati di Verdello e Biancone.**

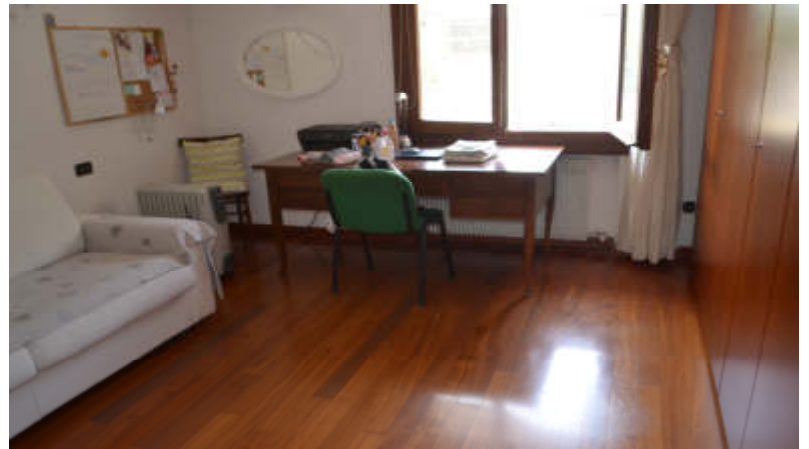
Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Perito: Arch. Michela Marchi



promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**



Piano terra-Bagno completo di sanitari: water, bidet, mobile con doppio lavello e vasca idromassaggio; tutti dotati di rubinetteria in acciaio. Il bagno è dotato di scaldasalviette cromato ral bianco.



### Piano terra-Camera



Piano terra – camera matrimoniale  
( **DESTINAZIONE NON A NORMA per insufficienza di altezza minima utile.** )



### Piano Primo- infiltrazioni e dettaglio condizionatore

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Perito: Arch. Michela Marchi

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**



**Piano Primo- Cabina Armadio utilizzata a Camera da letto**



**PIANO PRIMO: La porta finestra del bagno da direttamente sulla tettoia a protezione del porticato e dei vani sottostanti. L'aggiudicatario dovrà mettere in sicurezza il foro montando un parapetto a norma di legge.**

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Perito: Arch. Michela Marchi

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**

**DESCRIZIONE ANALITICA:**

**CORPO A-SUB.7**

Il contesto in cui è inserito l'immobile è una zona industriale pianeggiante a sud di Marostica (VI) lungo Viale Vicenza. Allo stato attuale il bene fa parte di un complesso immobiliare- commerciale nel quale è inserita la porzione oggetto di esecuzione e con destinazione residenziale. Il fabbricato residenziale occupa una superficie commerciale di 277,65 mq circa e si sviluppa su tre piani di cui uno seminterrato. L'abitazione nel corso degli anni ha subito vari rimaneggiamenti tra questi vi è l'ampliamento dell'edificio, mediante la realizzazione di un portico di circa 63,43 mq, a copertura di un cortile interrato esistente e la posa di una pompeiana lungo il lato Sud/Est del fabbricato, a protezione dell'accesso alla stessa abitazione.

La copertura del cortile interrato è accessibile dalla finestra del bagno al primo piano, ma non essendo autorizzata come terrazza, a tale finestra deve essere montato un parapetto per essere messa in sicurezza.

L'intervento è caratteristico per la linearità della scelta architettonica, risultando piacevole alla vista e semplice nella soluzione.

Tale ristrutturazione ha permesso la miglior fruizione degli spazi scoperti di un'abitazione esistente. Riguardando in sostanza solo la realizzazione di un terrazzo e la copertura di aree già cementate, e trattandosi di area produttiva paesaggisticamente compromessa; tali realizzazioni possono considerarsi consone al contesto.

Le opere che sono state concretizzate si possono distinguere in tre corpi:

1 - Portico piano interrato - l'area era già definita da strutture esistenti quali murature interrate, pertanto è stato solo realizzato un solaio in laterocemento. L'altezza di progetto è di 2,50 m, inoltre è stato realizzato un ripostiglio sotto il vano scala.

Questo volume è stato soggetto a Permesso di Costruire.

2 - Portico piano rialzato - la struttura è in pilastri di calcestruzzo armato, travi in acciaio, travetti e tavolato in legno con manto di copertura in rame, la copertura è piana e ha un'altezza di 2,50m.

Questo volume è stato soggetto a Legge 14/2009 Piano Casa.

3 - Pompeiana - la struttura è in pilastri di calcestruzzo, travi e travetti in legno e ha un'altezza di 2,75m.



**Dettaglio zona porticata**

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi



**E' presente l' adduzione dell'acqua e il pozzetto d'ispezione di pertinenza all'abitazione nell'area esterna.**

***Stato manutentivo:*** Nel complesso l'immobile si presenta in condizioni di manutenzione **buone**. Sono evidenti alcuni fenomeni di umidità su porzioni di murature al piano primo, causate da infiltrazioni dalla copertura del fabbricato confinante che dilavano sul sottostante tetto dell'abitazione; necessità di intervento da parte di un lattonerie.

### **Certificazione energetica:**

L' attestato di prestazione energetica ai sensi del D. Lgs.19 agosto 2005 n.192 e ss.mm.ii., è stato redatto in data 01.09.2021 dall' Ing. Daniele Zonta con **CODICE IDENTIFICATIVO: 81628/2021**, a seguito del sopralluogo. La prestazione energetica globale al netto del rendimento degli impianti presenti risulta essere in **CLASSE ENERGETICA E**.

- Il tecnico consiglia realizzazione cappotto esterno sp.is.14 cm. Per passare in classe D.

### **Caratteristiche descrittive**

#### **Caratteristiche strutturali:**

*Fondazioni:* tipologia: fondazioni continue, condizioni: sufficienti.

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**

*Strutture verticali:* materiale: muratura in mattoni e c.a., condizioni: sufficienti.  
*Travi:* c. armato con sovrastante manto di copertura in guaina e coppi  
*Solai:* tipologia: latero cemento condizioni: sufficienti.  
*Copertura:* tipologia: a falde rivestita in coppi, materiale: laterocemento, condizioni: insufficienti.  
*Scala interna:* Collegamento al piano primo tipologia: struttura in c.a. con rivestimento in legno  
 Collegamento al piano seminterrato tipologia: struttura in c.a. con rivestimento in cotto

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: anta a battente, con vetrocamera alcun materiale: alcune in legno, altre in pvc, protezione: inferriate condizioni: buone.  
*Infissi interni:* tipologia: porte a battente materiale: legno tamburato finitura naturale, altre laccate bianche, condizioni: buone.  
*Manto di copertura:* materiale: guaina bituminosa, coibentazione: da verificare, condizioni: sufficienti.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura in mattoni, coibentazione: da verificare, rivestimento: intonaco, condizioni: sufficienti.  
*Pavimentaz. Interna:* materiale: piastrelle- parquet, condizioni: buone.  
*Pavimentaz. Esterna:* materiale: realizzata in cemento liscio, condizioni: sufficienti, ove presenti.  
*Cancello-recinzioni:* tipologia: ASSENTE, condizioni: -.

Impianti:

*Antenna :* presente  
*Antenna parabolica:* non presente  
*Antincendio:* non presente  
*Ascensore:* non presente  
*Condizionamento:* non presente  
*Gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: DA VERIFICARE, conformità: DA VERIFICARE  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione è di 220 V, condizioni: sufficienti, conformità: DA VERIFICARE  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: DA VERIFICARE  
*Termico:* tipologia: caldaia FUNZIONANTE con elementi radianti tubolari nei vari ambienti. alimentazione: gas, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: DA VERIFICARE  
*Allarme:* non presente  
*Citofonico:* citofono

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
 Perito: Arch. Michela Marchi

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**

**CORPO B-Descrizione fabbricato sito in Marostica, (VI)**  
**MAGAZZINO indirizzo VIA VICENZA, s.n.c.,**  
**Lotto 1 di 1**



- **AREA VINCOLATA A PARCHEGGIO PUBBLICO-** TALE SITUAZIONE RENDE IMPOSSIBILE LA CHIUSURA CON RECINZIONE DELL'AREA

## 1.2 CORPO B

**DIRITTO 1/1 : L'esecutato**, per l'intera proprietà sui beni pignorati; **Proprietà per 1/1**

*Identificato al catasto fabbricati:*

### **IMMOBILE N.2**

*Nel Comune di MAROSTICA al Catasto Fabbricati: fg. 12 part. 505 SUB.2 natura **C3-LABORATORIO PER ARTE E MESTIERI** indirizzo VIA VICENZA, piano: T.;*

**In seguito all'aggiornamento catastale fatto dall'esperto è identificata:**

2		12	505	11		C/2	1	161 m <sup>2</sup>	Totale: 167 m <sup>2</sup>	Euro 307,65	VIALE VICENZA n. 37 piano: T; VARIAZIONE del 15/09/2021 protocollo n. VI0090988 in atti dal 15/09/2021 RIDUZIONE BCNC, D. D. S. I., DIVISIONE (n. 34721.1/2021)	Annotazione
---	--	----	-----	----	--	-----	---	--------------------	----------------------------	-------------	---	-------------

**Coerenze. Confini N.E.S.O.- PIANO TERRA:** Confina da Nord con: part.505 sub.9 (B.C.N.C. cortile e area di manovra comune ai sub.10 e 11), A.U.I. part.188, A.U.I. part.88, A.U.I. part.164.

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**

**DESCRIZIONE ANALITICA:**

Trattasi di fabbricato industriale realizzato negli anni '70. Formato da un unico corpo costruito in aderenza ad un fabbricato esistente, libero sugli altri tre lati; si sviluppa per un piano fuori terra con copertura a volta in laterizio armato.

La struttura costituita da un ampio capannone è realizzata con strutture portanti in c.a. I muri di tamponamento sono realizzati in parte in cotto e in parte in blocchi di cemento.

L'ambiente è illuminato da tre grandi finestre con telaio in ferro.

Il manufatto era stato autorizzato come laboratorio per falegnameria, ad oggi non presenta nessun impianto o macchinario installato che faccia rientrare il bene in tale categoria, quindi risulta essere un magazzino privo di impianti.

All'interno del fabbricato si accede attraversando due portoni carrai: uno sfornito di protezione, uno dotato di un serramento a battenti realizzato in ferro e vetro. Un'ulteriore apertura dotata di un portone in ferro consente l'accesso al fabbricato dal retro dell'edificio. Il pavimento è in cemento liscio.

L'edificio è al grezzo privo di finiture per quanto attiene la copertura, dove mancano malte ed intonaci, così per le murature esterne di tamponamento.

Dimensioni superficie coperta: 161 mq;

Volume: 648 mc (secondo quanto dichiarato in Concessione)

Altezza media dei locali principali è di 545,00 cm.

Stato di manutenzione: insufficiente



Sul fronte del magazzino è presente una tettoia realizzata con una struttura in ferro e la copertura in lamiera; la tettoia da una lato è appoggiata al fabbricato adiacente e dall'altro lato è chiusa da un tamponamento con pannelli di lamiera.

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi





**Magazzino-tettoia**



**Tamponamento laterale tettoia e dettaglio portone d'ingresso**



**Prospetto -retro dell'edificio con area cortilizia esterna**

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi





**Interno del magazzino**



Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi





L'accesso all'area esterna prospiciente il laboratorio è delimitata da un muro di cemento, realizzato abusivamente, su cui sono state montate le corsie di un cancello in ferro atto a chiudere il passaggio carraio.

- **Il muro dovrà essere rimosso perché in contrasto con quanto previsto dall'art.13.**

13. Sono consentite esclusivamente recinzioni trasparenti (reti, grigliati metallici) e/o siepi verdi per una altezza massima non superiore a mt 3: l'eventuale zoccolo in muratura non potrà comunque superare cm 50. Le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica.

**Opere di demolizione e ripristino stato dei luoghi -costo a corpo 2.000,00 €**

È DA VERIFICARE LA CONFORMITA' dell'impianto elettrico.

**Stato manutentivo:** Nel complesso l'immobile si presenta in condizioni di manutenzione mediocre.

**Certificazione energetica:**

- L' attestato di prestazione energetica ai sensi del D. Lgs.19 agosto 2005 n.192 e ss.mm.ii., **non è necessario** per “**edifici in cui non è prevista la permanenza di occupanti** (residenti o lavoratori) e in cui non è prevedibile/necessario un clima abitativo come ad es. **magazzini, depositi, locali di sgombero, sottotetti, locali macchina, cabine di trasformazione, cantine, autorimesse, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, ecc.**”

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**

- L'esperto considera che allo stato attuale il magazzino è privo di impianti a norma, quindi non rientra nelle categorie aventi l'obbligo.

### **Caratteristiche descrittive**

#### Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: fondazioni continue, condizioni: sufficienti.  
*Strutture verticali:* materiale: muratura in cotto e c.a., condizioni: sufficienti.  
  
*Travi:* c.a  
*Copertura:* tipologia: manto copertura a volta in laterizio armato, non si trova menzione della guaina nella relazione tecnica del comune, materiale: misto, condizioni: sufficienti.

#### Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: anta a battente, con vetro semplice, materiale: ferro protezione: NESSUNA.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura in laterizio e blocchi di cemento, coibentazione: nessuna, rivestimento: nessuno, condizioni: sufficienti.  
*Pavimentaz. Interna:* materiale: P.T.: pavimentazione in lisciata di cemento, condizioni: insufficienti.  
*Pavimentaz. Esterna:* materiale: realizzata in cemento, condizioni: sufficienti;  
*Cancello:* tipologia: cancello carraio ( Non autorizzato) realizzato in ferro zincato, condizioni: sufficienti.

#### Impianti:

*Antenna :* non presente  
*Antenna parabolica:* non presente  
*Antincendio:* non presente  
*Ascensore:* non presente  
*Condizionamento:* non presente  
*Gas:* tipologia: non presente  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione è di 220 V, condizioni: sufficienti, conformità: DA VERIFICARE

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Perito: Arch. Michela Marchi

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**

**CORPO C- Descrizione fabbricato sito in Marostica, (VI)  
TERRENO indirizzo VIA ANCONETTA, s.n.c.,  
Lotto 1 di 1**



## **DIRITTO 1/1**

**L'esecutato**, per l'intera proprietà sui beni pignorati;

### **Proprietà per 1/1**

Area urbana di mq. 203, pianeggiante, parzialmente occupata dalla strada, con la restante superficie adibita a corte; risulta in parte pavimentata e in parte inghiaziata, ubicata in angolo, nell'incrocio lungo la strada Marosticana -SP248 di viale Vicenza. Il terreno non risulta recintato. N.B. LA PROCEDURA NON SI OCCUPA DELLA RICONFINAZIONE DEL TERRENO.

*Identificato al catasto terreni:*

### **IMMOBILE N.3**

*Nel Comune di MAROSTICA in Catasto fg. 12 part. 359 SUB.1 natura F4-UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE indirizzo VIA ANCONETTA PIANO T.-area di corte-*

**In seguito all'aggiornamento catastale fatto dall'esperto è identificata:**

Foglio 12, particella 359 sub.3, categoria: area urbana, consistenza: 203 m<sup>2</sup>;

**Coerenze. Confini N.E.S.O.-terreno:** Confina da Nord con: A.U.I. part. 526, A.U.I. part.524, A.U.I. part.527, A.U.I. part.164, part.359 sub.2, PUBBLICA VIA (Viale Vicenza).

Stato di manutenzione: Sufficiente.

- **N.B. L'ESPERTO EVIDENZIA CHE SUL TERRENO INSISTE L'INGRESSO DELL'IMMOBILE identificato foglio 12 mapp.164 sub.6 graffato con il mappale 527 cat. D/8.**

## **8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **8.1 Criterio di Stima**

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**

al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "*più probabile valore in libero mercato*" e del "*più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata*" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata**, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

### **Basi del valore**

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

*"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. "*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione OS/2011 - R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

*"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione. "*

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4,2.12) viene definito come segue:

*"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.*

### **8.2 Valore di mercato attribuito**

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni in esecuzione, considerata la localizzazione e la tipologia degli stessi (**corpo A) ABITAZIONE DI TIPO CIVILE indirizzo VIA VICENZA;**

**corpo B) MAGAZZINO indirizzo VIA VICENZA T.;**

**corpo C) AREA DI CORTE indirizzo VIA ANCONETTA PIANO T.**

**sia la più naturale economicamente e la più ordinaria.**

Per poter utilizzare il metodo M.C.A. sono stati ricercati e reperiti beni simili che chiameremo **COMPARABILI**, identificati per tipologia edilizia e costruttiva dei quali conosciamo il

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**

prezzo di mercato per poter poi metterli a confronto con il bene che è oggetto di stima. Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili.

Si specificano i termini che verranno utilizzati:

con “**prezzo marginale**” viene indicato il “prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a seconda del caso proposto con una formula matematica appropriata”;

con “**superficie esterna lorda (SEL)**” viene indicata “l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento”;

Inoltre, la “**SEL**” viene calcolata comprendendo:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri e le colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, etc..) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc..);
- i condotti verticali dell’aria o altro tipo;
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all’edificio;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio;
- non comprendendo:
  - le rampe di accesso esterne non coperte;
  - gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
  - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

con “**segmento di mercato**” viene definita, dopo una mirata analisi economica-estimativa, una precisa distinta parte dell’intero mercato immobiliare non ulteriormente divisibile, definito sulla base dei seguenti parametri:

- la “localizzazione”;
- tipologia di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (abitazione, ufficio, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, casa singola, etc.);
- dimensioni;
- caratteri della domanda e dell’offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili;

con “**rapporto mercantile**” viene indicato “il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale”.

Dopo aver effettuato le opportune verifiche e considerazioni ed aver eseguito i relativi conteggi, il sottoscritto esperto ha:

- analizzato e definito il “segmento di mercato” e i “rapporti mercantili”;
- analizzato e definito sia qualitativamente che quantitativamente le caratteristiche dei beni Comparabili;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando la metodologia di rilievo SEL);
- analizzato e definito i “prezzi marginali”.
- 

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**

- *L'esperto ha tenuto conto che gli immobili devono essere venduti come unico lotto, allo stato attuale la maggiore appetibilità è garantita dalla presenza del magazzino che può diventare un'autorimessa a servizio della residenza; inoltre il sub.9 è un bene comune non censibile, individuato come area di cortile e spazio di manovra per il sub.10 e 11, quindi sarebbe necessario presentare una pratica di **FRAZIONAMENTO** del sub.9, sacrificando l'area di pertinenza dell'abitazione e quindi controproducente per la vendita in procedura.*

## **CORPO A) ABITAZIONE DI TIPO CIVILE indirizzo VIA VICENZA,37**

### *Stima del valore delle unità immobiliari*

Il segmento di mercato a cui si è fatto riferimento è formato da immobili con destinazione prevalentemente a capannoni produttivi, edificati nella zona **Periferica/PERIFERICA DI PIANURA ZONA INDUSTRIALE SUD** di Marostica (VI). Nel comparto gli immobili presentano una discreta uniformità edilizia. Dall'indagine eseguita sul segmento di mercato del subject, attraverso il motore di ricerca di STIMATRIX-CITY (SI VEDA ALLEGATI) è risultato che nel Comune di MAROSTICA, sono sicuramente avvenute **11 compravendite** su uno stock immobiliare di 271 beni in categoria A/2, nel corso degli ultimi 2 anni.

Tra queste l'esperto ha selezionato 4 beni comparabili di cui poi ha proceduto a scartarne uno, SI VEDANO LE SCHEDE DI STIMA DI SEGUITO RIPORTATE E GLI ALLEGATI DAL 19 AL 22.

## **9 Mercato Immobiliare a Marostica**

*lunedì 6 dicembre 2021*

Marostica, con una popolazione di 13.783 abitanti, è un comune della provincia di Vicenza. Dista circa 23 Km da Vicenza.

Solamente circa l'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 524 annunci immobiliari, di cui 418 in vendita e 106 in affitto, con un indice complessivo di 38 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' **OMI**, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (5) zone a Marostica è compreso in tutta la città tra **1.100 €/m<sup>2</sup>** e **1.850 €/m<sup>2</sup>** per la compravendita.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.550 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 20% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.900 €/m<sup>2</sup> ed è invece di circa il 10% superiore alla quotazione media provinciale (1.400 €/m<sup>2</sup>).

Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo (circa 118). L'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.

Il prezzo degli appartamenti a Marostica è relativamente disomogeneo in tutta

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi



promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**

la cittadina, anche se nel 60% dei casi è compreso tra 950 €/m<sup>2</sup> e 2.200 €/m<sup>2</sup>.

Marostica ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.550 €/m<sup>2</sup>, quindi circa il 75% in meno rispetto ai prezzi medi a [Sorrento \(NA\)](#) e circa il 343% in più rispetto ai prezzi medi a [Valdilana \(BI\)](#), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti.

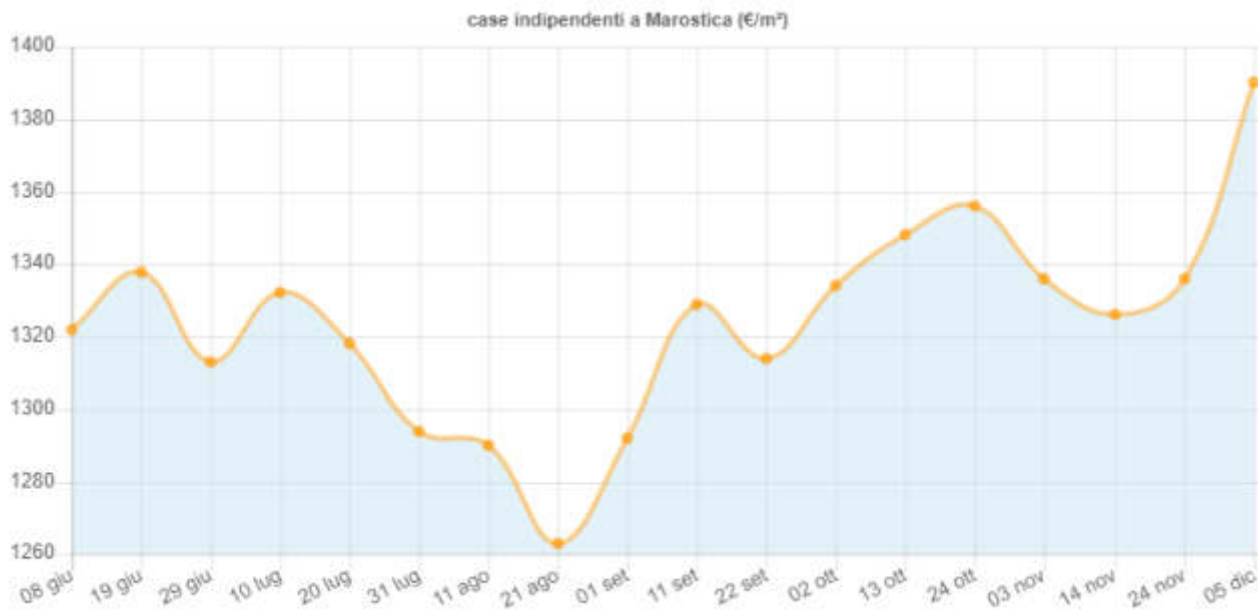
A Marostica, su un totale di 524 annunci tra tutte le categorie, quelli relativi a case indipendenti sono circa 178.

Prezzo medio **case indipendenti** al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a Marostica presenti su Caasa, aggiornato lunedì 6 dicembre 2021: **1.350 €/m<sup>2</sup>**.

Prezzo medio mensile al metro quadro in affitto: -.

I prezzi nelle compravendite di case indipendenti a Marostica sono in leggero aumento negli ultimi 6 mesi (+3,22%). Il significativo aumento dei prezzi rilevato è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo in esame. Prezzi in leggero aumento sono confermati anche negli ultimi 3 mesi.

10 Quotazione media al metro quadro case indipendenti a Marostica negli ultimi 6 mesi



<https://www.mercato-immobiliare.info/veneto/vicenza/marostica.html>

## 11 Dinamica dei prezzi a Marostica e quotazioni immobiliari per tipologia

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**

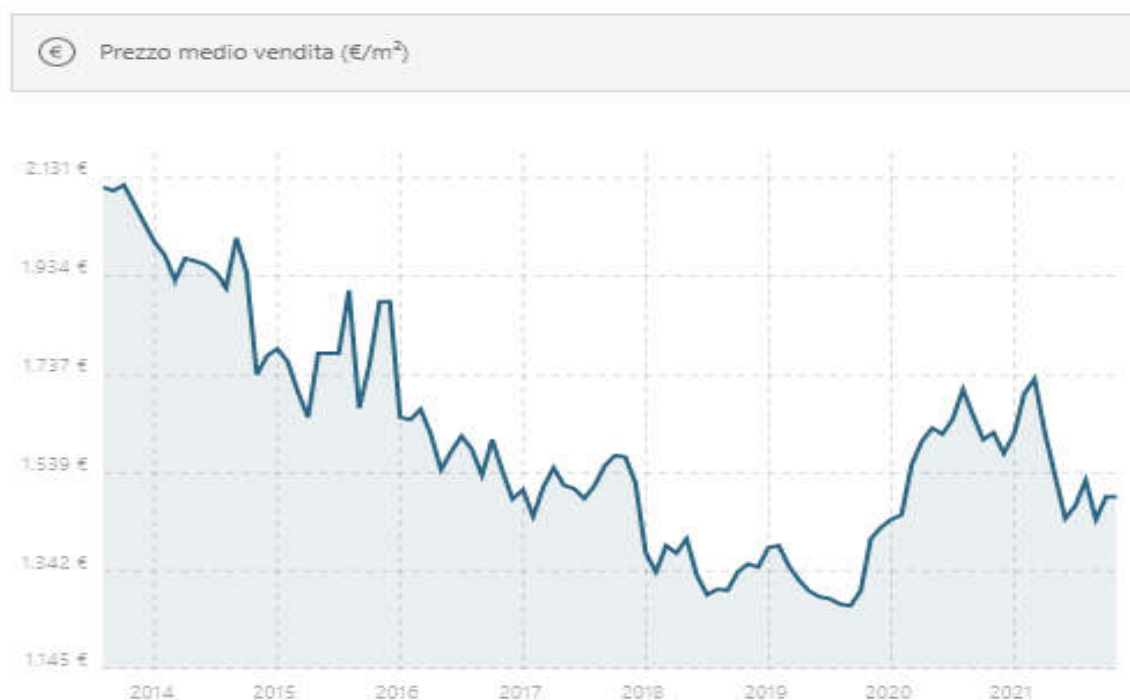
Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Marostica mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in deciso aumento (+5,75%). Il significativo aumento dei prezzi rilevato è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Marostica, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da **appartamenti**: le quotazioni mostrano un incremento di circa l' 8% negli ultimi 3 mesi. Un incremento delle quotazioni ha interessato negli ultimi 3 mesi tutte le altre tipologie d'immobili monitorate. Quella che ha registrato il minor apprezzamento è costituita da **case indipendenti**, con un guadagno di circa il 2%.

tipologia	vendita	affitto
appartamento	€ 1.550 /m <sup>2</sup>	€ 8 /m <sup>2</sup> /mese
casa indipendente	€ 1.350 /m <sup>2</sup>	-
trivano	€ 1.450 /m <sup>2</sup>	-
villa	€ 1.500 /m <sup>2</sup>	€ 7,7 /m <sup>2</sup> /mese

## Andamento dei prezzi degli immobili a Marostica

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Marostica, sia in vendita sia in affitto.



Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**

Vendita

**1.308 €/m<sup>2</sup>**da 448 €/m<sup>2</sup> a 2.253 €/m<sup>2</sup>

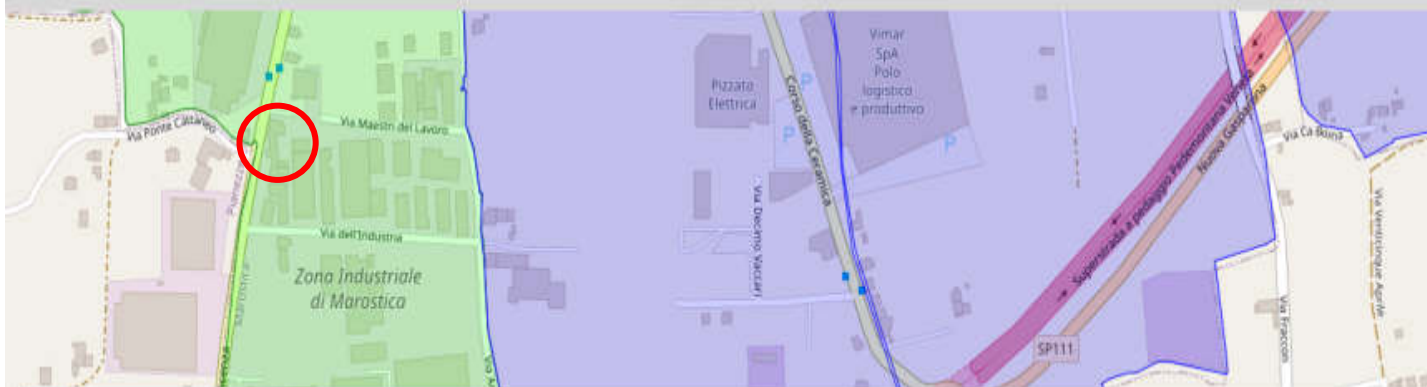
Affitto

**7,30 €/m<sup>2</sup>**da 5,25 €/m<sup>2</sup> a 9,06 €/m<sup>2</sup>[www.Immobiliare.it](http://www.Immobiliare.it)

A Novembre 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € **1.308 al metro quadro**, con una **diminuzione del 4,18% rispetto a Novembre 2020** (1.365 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Marostica ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2021, con un valore di € **1.413 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Giugno 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.190 al metro quadro.

## Marostica (VI)





And. Quotazioni Resid.	+9.37% annuo <b>1.173 €/M<sup>2</sup></b>	And. Vendite Resid.	-9.1% annuo <b>128 unità</b>	And. Vendite Non Resid.	+16.96% annuo <b>33 unità</b>
Dinamicità Mercato	Media	Numero Edifici	3755 - 86,74% ad uso resid.	Numero Abitazioni	6358 - 74,23% di proprietà
Numero Abitanti	14038	Livello Redditi	Medio Alto	Statistiche complete ?	<a href="#">Passa alla versione PRO...</a>

[www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

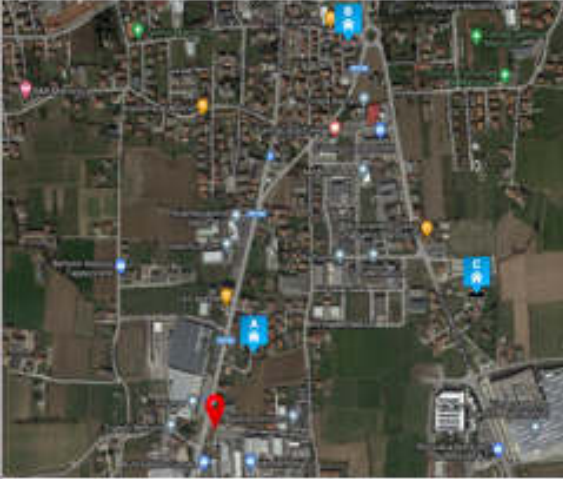

Perito: Arch. Michela Marchi

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**

	<b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona	
Valore minimo Euro <b>1.121</b>	Valore medio Euro <b>1.292</b>	Valore massimo Euro <b>1.464</b>
	<b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona	
Valore minimo Euro <b>955</b>	Valore medio Euro <b>1.099</b>	Valore massimo Euro <b>1.244</b>
	<b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona	
Valore minimo Euro <b>778</b>	Valore medio Euro <b>907</b>	Valore massimo Euro <b>1.037</b>
	<b>Ville &amp; Villini</b> Quotazioni di Ville e Porzioni di villa	
Valore minimo Euro <b>1.128</b>	Valore medio Euro <b>1.319</b>	Valore massimo Euro <b>1.510</b>

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Perito: Arch. Michela Marchi

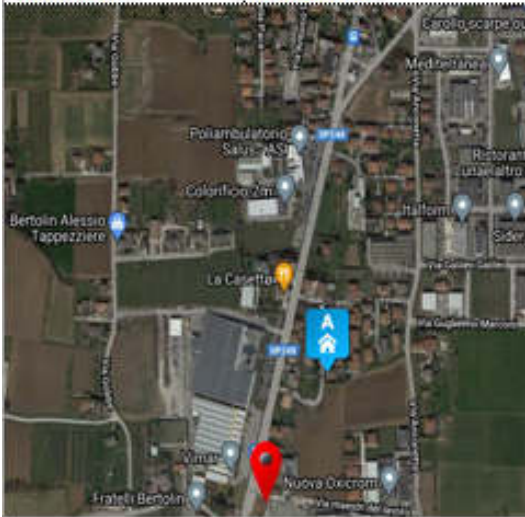

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**

IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)						
Comune di :	MAROSTICA	Ubicazione	VIALE VICENZA	n°37		
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	<b>3</b>	Edificato nel 1976 e ristrutturato 2005		
Tipologia	Edificio residenziale in adiacenza ad un fabbricato commerciale, distribuito su tre livelli: piano seminterrato, rialzato e primo. Il bene è distribuito al piano rialzato: ingresso, disimpegno, soggiorno, ripostiglio (sottoscala), cucina, disimpegno per camera e bagno, terrazza; al piano seminterrato: 2 locali adibiti a taverna, lavanderia, vano scale, un corridoio che porta al ripostiglio, esternamente un cortile su cui affacciano 3 locali per centrali termiche e un bagno; al piano primo si trovano: una cabina armadio, un bagno e una camera (perchè l'immobile abbia la conformità edilizia non può avere tale destinazione). L'ingresso all'abitazione è caratterizzato da una scala di 4 gradini coperta da una tettoia in muratura. L'affaccio dalla cucina è su una terrazza porticata, posta a copertura di un cortile seminterrato esistente e da una pompeiana a protezione dell'accesso alla stessa abitazione.					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Sub - altro
	MAROSTICA	12	505	A/2	-	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo					<b>4</b>
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo	SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale	SUP	231,19	100%	231,19	Quantitativa
	Balconi-terrazzi	BAL	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Cantina/ripostiglio	CAN	10,09	50%	5,05	Quantitativa
	Centrale Termica	CTR	5,55	30%	1,67	Quantitativa
	lavanderia	TAV	21,40	50%	10,70	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Portico	POR	63,43	30%	19,03	Quantitativa
	Cortile	SCO	18,76	10%	1,88	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	407,00	2%	8,14	Quantitativa
	Ubicazione	UBI			2	Qualitativa
Affacci	AFF			1	Qualitativa	
				Superficie commerciale	<b>277,65</b>	Mq.
Provenienza dato	per atto di compravendita del 19/10/1998 Numero di repertorio 125176 Notaio LAFASCIANO LUIGI Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 12/11/1998 ai nn. 8616/6437					
Data formazione prezzo	08/12/2021					
n: bagni dotazione	3					

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

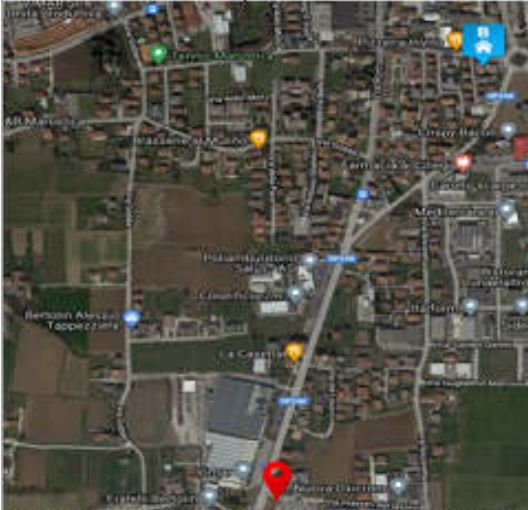

Perito: Arch. Michela Marchi

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.****IMMOBILE COMPARABILE -A-**

Comune di :	MAROSTICA	Ubicazione	VIA DEL LAVORO	n°23		
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	<b>2</b>	1970		
Tipologia	Unità abitativa bicamere con corte esclusiva, composto da: ingresso, piccolo ripostiglio, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, camera e due terrazze a piano secondo e da disimpegno, bagno, ripostiglio, sottotetto, camera e terrazza a piano terzo.					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Sub - altro
	MAROSTICA	12	873	A/2 sub.2	C/6 sub.3	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo				<b>2</b>	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo	SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale	SUP	92,86	100%	92,86	Quantitativa
	Balconi-terrazzi	BAL	7,10	30%	2,13	Quantitativa
	Cantina/ripostiglio	CAN	52,43	50%	26,22	Quantitativa
	Centrale Termica	CTR	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	lavanderia	TAV	16,28	50%	8,14	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	27,00	50%	13,50	Quantitativa
	Portico	FOR	11,00	30%	3,30	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	22,00	10%	2,20	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	322,41	2%	6,45	Quantitativa
	Ubicazione	UBI			3	Qualitativa
Affacci	AFF			2	Qualitativa	
	Superficie commerciale:			154,79	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita notaio dott. ssa ELISABETTA ROSSI N.20974 REPERTORIO- N.14539 RACCOLTA					
Data formazione prezzo	07/07/2020					
n: bagni dotazione	1					
Prezzo di vendita	€ 153.000,00		(euro centocinquatremila/00)			



Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi

IMMOBILE COMPARABILE -B-						
Comune di :	MAROSTICA	Ubicazione	VIA CAMPO SPORTIVO	n°38		
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	<b>1</b>	Edificato anno 1996		
Tipologia	Unità residenziale facente parte di un condominio posta al piano terra, con cantina nel piano interrato e area esclusiva al piano terra. (Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.)					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Sub - altro
	MAROSTICA	12	212	A/2 -sub.7	C/6-sub.19	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo					<b>3</b>
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo	SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale	SUP	128,99	100%	128,99	Quantitativa
	Balconi-terrazzi	BAL	15,00	30%	4,50	Quantitativa
	Cantina/ripostiglio	CAN	10,10	50%	5,05	Quantitativa
	Centrale Termica	CTR	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	lavanderia	TAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	30,00	50%	15,00	Quantitativa
	Portico	POR	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	22,00	10%	2,20	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	712,00	2%	14,24	Quantitativa
Ubicazione	UBI			4	Qualitativa	
Affacci	AFF			2	Qualitativa	
	Superficie commerciale			169,98	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita n. rep.50.127, Racc.n.21.101, notaio dott. MASSIMO STEFANI					
Data formazione prezzo	07/08/2020					
n: bagni dotazione	2					
Prezzo di vendita	€ 165.000,00		(euro centosessantacinquemila/00)			

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi

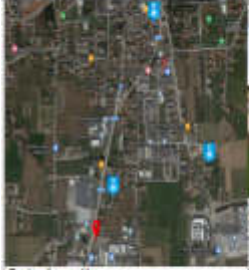




IMMOBILE COMPARABILE -C-						
Comune di :	MAROSTICA		Ubicazione	CORSO DELLA CERAMICA		n.39/F
						
Descrizione	Unità residenziale		piano	3	2006	
Tipologia	Abitazione distribuita su tre piani di cui 2 fuori terra, facente parte di un complesso condominiale con corte esclusiva, distribuita in: ingresso cucina, due bagni, due ripostigli, tre camere da letto, un loggia; con finiture elevate.					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Sub - altro
	MAROSTICA	12	1412	A2-15	C/6-16	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo					5
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	96,00	100%	96,00	Quantitativa
	Balconi-terrazzi	BAL	28,00	30%	8,40	Quantitativa
	Cantina/ripostiglio	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Centrale Termica	CTR	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	lavanderia	TAV	30,00	50%	15,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	22,00	50%	11,00	Quantitativa
	Portico	POR	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	22,00	10%	2,20	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	1.678,00	2%	33,56	Quantitativa
	Ubicazione	UBI			4	Qualitativa
Affacci	AFF			2	Qualitativa	
Superficie commerciale					166,16	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita notaio dott. LORETTU STEFANO N.12.677 REPERTORIO- N.10.024 RACCOLTA					
Data formazione prezzo	25/08/2020					
n: bagni dotazione	1					
Prezzo di vendita	€ 227.000,00		(euro duecentoventisettemila/00)			

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi



promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**

TABELLA DEI DATI				
LOCALIZZAZIONE	COMUNE	MAROSTICA		VIALE VICENZA n° 37
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
				
	VIA DEL LAVORO n°23	VIA CAMPO SPORTIVO n°38	CORSO DELLA CERAMICA n.39/F	VIALE VICENZA n°37
	€ 153.000,00	€ 165.000,00	€ 227.000,00	
Data (mesi)	07/07/2020	07/08/2020	25/08/2020	08/12/2021
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SEL	92,86	128,99	96,00	231,19
Balconi (m <sup>2</sup> )	7,10	15,00	28,00	0,00
Cantina/ripostiglio (m <sup>2</sup> )	52,43	10,10	0,00	10,09
Centrale termica (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	5,55
Taverna (m <sup>2</sup> )	16,28	0,00	30,00	21,40
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	27,00	30,00	22,00	0,00
Portico (m <sup>2</sup> )	11,00	0,00	0,00	63,43
giardino (m <sup>2</sup> ) 10%	22,00	22,00	22,00	18,76
giardino (m <sup>2</sup> ) 2%	322,41	712,00	1678,00	407,00
Bagni	1	2	1	3
Livello di piano (n)	2	1	3	3
Stato di manutenzione (n)*	2	3	5	4
Qualitativa 1 UBICAZIONE**	3	4	4	2
Qualitativa 2 N. AFFACCI	2	2	2	1
Superficie commerciale	154,79	169,98	166,16	277,65

\* scarso=1 insufficiente=2 sufficiente=3 buono=4 ottimo=5

\*\* 1 = scomoda 2 = discreta 3 = buona 4 = ottima

Rapporti mercantili	Importo	
Saggio annuo di Rivalutazione del prezzo ***	2,18%	
Rapporto mercantile dei balconi	30,00%	
Rapporto mercantile della cantina/ripostiglio	50,00%	
Rapporto mercantile della centrale termica/lavanderia	30,00%	
Rapporto mercantile della taverna	50,00%	
Rapporto mercantile della autorimessa	50,00%	
Rapporto mercantile portico	30,00%	
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%	
Rapporto mercantile del Giardino 2 %	2,00%	
Saggio del livello di piano	5,00%	
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 9.500,00	
Costo di realizzazione di un bagno	€ 8.500,00	
Costo di impianto di riscaldamento/condizionamento	€ 3.000,00	
Prezzo medio di un posto auto	€ 3.500,00	
<b>***CALCOLO DELLA RIVALUTAZIONE MEDIA ANNUA</b>		
Prezzo medio dic. '20	Prezzo medio dic. '21	Rivalutazione media
€ 1.365,00	€ 1.308,00	2,18%

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 277,81	euro/mese	
Prezzo data B	€ 299,60	euro/mese	
Prezzo data C	€ 412,18	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 988,42	euro/m <sup>2</sup>	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 970,70	euro/m <sup>2</sup>	€ 970,70
Prezzo sup. princ. C	€ 1.366,15	euro/m <sup>2</sup>	SEL
Prezzo LIV PIANO. A	€ 7.650,00	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo LIV PIANO. B	€ 8.250,00	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo LIV PIANO. C	€ 11.350,00	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo balconi	€ 291,21	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo cantina/ripostiglio	€ 485,35	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo centrale termica	€ 291,21	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo taverna	€ 485,35	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo autorimessa	€ 485,35	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo portico	€ 291,21	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo Giardino 10%	€ 97,07	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo Giardino 2%	€ 19,41	euro/m <sup>2</sup>	
Stato di manutenzione	€ 9.500,00		
Bagno	€ 8.500,00		
Condizionatore	€ 3.000,00		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI						
Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabile A		Contratto Comparabile B		Comparabile C	Subject
Prezzo totale (euro)		€ 153.000,00		€ 165.000,00	€ 227.000,00	
Data (mesi)	17,30	€ 4.806,11	16,27	€ 4.873,47	15,67	€ 6.457,41
Superficie principale (m <sup>2</sup> )	92,86	€ 1.342,77,27	128,99	€ 99.205,79	96,00	€ 1.311,229,26
Balconi (m <sup>2</sup> )	7,10	€ 2.067,60	15,00	€ 4.368,16	28,00	€ 8.153,90
Cantina/ripostiglio (m <sup>2</sup> )	52,43	€ 20.549,77	10,10	€ 4,85	0,00	€ 4.897,19
Centrale termica/lavanderia	0,00	€ 1.616,22	0,00	€ 1.616,22	0,00	€ 1.616,22
Taverna (m <sup>2</sup> )	16,28	€ 2.485,00	0,00	€ 10.386,52	30,00	€ 4.174,02
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	27,00	€ 13.104,48	30,00	€ 14.560,54	22,00	€ 10.677,73
Portico (m <sup>2</sup> )	11,00	€ 15.268,18	0,00	€ 18.471,50	0,00	€ 18.471,50
Giardino (m <sup>2</sup> ) 10%	22,00	€ 314,51	22,00	€ 314,51	22,00	€ 314,51
Posto auto scoperto (m <sup>2</sup> )	322,41	€ 1.642,23	712,00	€ 5.921,28	1678,00	€ 24.675,26
Bagni <sup>1</sup>	1	€ 11.333,33	2	€ 5.666,67	1	€ 11.333,33
Stato di manutenzione (n)	2	€ 19.000,00	3	€ 9.500,00	5	€ 9.500,00
Livello di piano	2	€ 7.650,00	1	€ 16.500,00	3	€ 0,00
UBICAZIONE <sup>2</sup>	3		4		4	
N. AFFACCI	2		2		2	
		€ 315.041,98		€ 306.050,82		€ 343.509,50
VALORI MEDIO con MCA fra i comparabili				non compar.	DIVERGENZA	12,2%
		Valore unitario €/m <sup>2</sup>			<b>FALSO</b>	< 5 %
<sup>1</sup> si è considerato una durata anni	30	e vetustà anni	10			
<sup>2</sup> 1 - scomoda 2 - discreta 3 - buona 4 - ottima						

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.****SISTEMA DI STIMA**

	A	B	C
prezzo	€ 153.000,00	€ 165.000,00	€ 227.000,00
prezzo corretto	€ 315.041,98	€ 306.050,82	€ 343.509,50
Valore di stima	€ 321.534,10		
divergenza %	12,24%		
	Ubicazione	Affacci	
A	3	2	
B	4	2	
C	4	1	
Subject	2	1	
Matrice differenze			
	costante	Ubicazione	Affacci
A	1	1	1
B	1	2	1
C	1	2	0
Matrice inversa			
	costante	Ubicazione	Affacci
A	2	-2	1
B	-1	1	0
C	0	1	-1
Prezzi corretti dall MCA		Prezzi corretti dal sistema di stima	
A	€ 315.041,98	Valore di stima	<b>€ 361.491,84</b>
B	€ 306.050,82	Ubicazione	<b>-€ 8.991,17</b>
C	€ 343.509,50	Affacci	<b>-€ 37.458,69</b>
Valore unitario €/m <sup>2</sup>			<b>€ 1.301,99</b>

**CORPO B) MAGAZZINO indirizzo VIA VICENZA, s.n.c.,**

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi

**PREMESSA ALLA STIMA**

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

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

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

Le tipologie immobiliari, oggetto di particolare approfondimento in quest'analisi, sono quelle tradizionalmente collegate ai settori terziario (uffici A/10), commerciale (negozi C/1 e laboratori C/3, magazzini C/2) e produttivo (capannoni D/1 e industrie D/7). Per tali tipologie si propone un'analisi dettagliata dello stock immobiliare, degli andamenti dei volumi di compravendita e delle quotazioni di mercato.

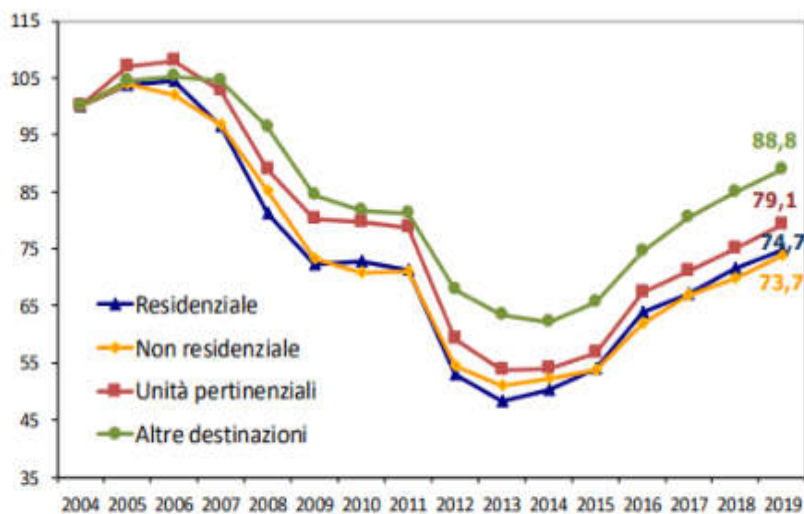
RAPPORTO IMMOBILIARE 2020

Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva

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

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

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



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

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**

Magazzini		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 222	Euro 310	Euro 397

Laboratori		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 313	Euro 409	Euro 506

Capannoni tipici		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 250	Euro 324	Euro 397

\* Computazione caratterizzata per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alle particolari caratteristiche edilizie strutturali, artigianali o agricole.

Capannoni produttivi		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 248	Euro 326	Euro 405

**1 COMPRAVENDITA DI UN BENE COMPARABILE E' PRESENTE PER LA CATEGORIA C2, NEGLI ULTIMI 24 MESI-** DALLE ANALISI CONDOTTE PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE DI VICENZA PER IL COMUNE DI MAROSTICA

Ricerca compravendite n. 49338 - MAROSTICA (VI) - Fabbricati

Stampa ricevuta spese + Imposta immobile oggetto di stima

1) Stock immobiliare 2) Ricerca potenziali 3) Verifica potenziali 4) Acquisite atti

Parametri di ricerca Potenziali trovati (54) [Vedi potenziali trovati \(54\)](#)

**Comune/Catasto**  
 Comune: MAROSTICA (VI)  
 Catasto: Fabbricati

**Periodo da analizzare**  
 Modifica  
 Dal: 02/12/2011  
 Al: 02/12/2019  
 Totale: 24 mesi (circa)

**Fogli analizzati / Categorie analizzate**  
 + Aggiungi Foglio

Foglio Sa.Q Fg.12	A/2	A/3	C/2	C/3	
Stock immobiliare (*)	271	290	60	27	
Atti già disponibili (**)	11	6	2	0	
Ricerca potenziali compravendite dal 02/12/2021 al 02/12/2019 Potenziali recuperati 54 di 182 <a href="#">128 potenziali di altre categorie</a>	Potenziali (*)	27	22	3	0
	Verificati (*)	0	0	0	
	Compravendite				

oppure [Visualizza gli atti già disponibili in EBRATI per il foglio Sa.Q Fg.12](#)

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
 Perito: Arch. Michela Marchi

## 1) non è una compravendita

## Dati immobile

Dopo la verifica, nei dati dell'immobile saranno disponibili il **subalterno** e la **superficie** (ove disponibili).

Comune	MAROSTICA (VI)
Dati catastali	Sa.Q Fg.12 Par.1779
Periodo	02/12/2021 - 02/12/2019
Categoria / Qualità	C 2 -Magazzini e locali deposito
Classe	2
Consistenza	155,00 mq
Rendita	352,22 Euro
Via	CORSO DELLA CERAMICA
Civico	64
Piani	T

## Dati

## Probabilità Intestati



## Compravendite (0)

Purtroppo non risulta nessuna compravendita valida.

**19/12/2019**

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/03/2013 protocollo n. VI0146464 in atti dal 19/12/2019 Rogante: COSTA Sede: MAROSTICA Registrazione: Sede: SUCCESSIONE BERTOLIN LORENZO (n. 12138.1/2019)

**24/03/2020**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/03/2020 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/03/2020 Repertorio n.: 20069 Rogante: SANTAMARIA AMATO CARLO Sede: PIOVENE ROCCHETTE Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 1955.1/2020)

**24/03/2020**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/03/2020 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/03/2020 Repertorio n.: 20069 Rogante: SANTAMARIA AMATO CARLO Sede: PIOVENE ROCCHETTE Registrazione: Sede: DIVISIONE (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 1956.2/2020)

## 2) Reale compravendita

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**

# Atto n.12090 del notaio TRENTIN DIEGO

Data: 30/12/2020

[www.STIMATRIXCity](http://www.STIMATRIXCity).

Estratto:

**IN COMUNE DI MAROSTICA:** compendio immobiliare costituito da fabbricato ad uso deposito, con scoperto di pertinenza, il tutto sito in corso della Ceramica n. 29 e più precisamente il compendio costituito:

**a)** dal fabbricato ad uso deposito risultante dall'elaborato planimetrico che si allega al presente atto **sub "A"**, insistente e ricompreso sull'area di cui al *mapp. 1019 in sezione di Marostica in foglio 12*, della consistenza catastale, tra coperto e scoperto, di mq. 682 e così censito al CATASTO dei FABBRICATI:

**Comune di Marostica - foglio 12 (dodici)**

**mapp. 1019 sub 3 corso della ceramica n. 29, Piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 203, superficie catastale mq. 230, rendita € 387,91**

(trattasi dell'unità adibita a deposito al piano terra quale risulta, nella sua attuale consistenza, dalla planimetria che in copia si allega al presente atto **sub "B"**, corrispondente alla planimetria catastale depositata in Catasto)

1. Il prezzo della presente compravendita venne convenuto e qui si conferma in € 200.000,00 (duecentomila).

ATTUALMENTE OGGETTO DI COMPRAVENDITA: dalla ricerca risulta in vendita a Marostica **1 MAGAZZINO ATTUALMENTE IN VENDITA NON COMPARABILE**

Vedasi annunci:  
[www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)



Magazzino o deposito all'asta via Costame, Marostica

Da € 49.950,00  166 m<sup>2</sup>  1  1  
superficie piano tipologie

MAROSTICA - VI - DEPOSITO IN ASTA IN VIA COSTAME SNC

COSTAME - MAROSTICA - VI - Fabbricato rurale adibito attualmente al piano primo a fienile ed al piano terra a recupero attrezzi agricoli di superficie commerciale complessiva di circa mq 166, oltre a...



CONTATTA



➤ *L'esperto ha escluso i metodi di valutazione con: stima di comparazione*

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**

**(MANCANZA DI DATI COMPARABILI PER REALI COMPRAVENDITE),  
metodi finanziari e valutazione del reddito ( impossibile per mancanza di contratti  
di locazione in essere o decaduti), quindi si considera applicabile il metodo basato  
sul VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO.**

*Nella stima di un immobile in ambito commerciale ha tenuto conto:*

- accessibilità;
- ubicazione del negozio;
- posizione vetrine;
- visibilità.

### **11.1 VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO**

Prima di introdurre la metodologia di calcolo seguita si ritiene per chiarezza di enunciarne la definizione:

*Valore di riproduzione la somma delle spese che sosterebbe un imprenditore puro per riprodurre un bene esistente o già prodotto nel passato. In altri termini esso è il valore di produzione di un bene preesistente.*

*La riproduzione di un bene va intesa normalmente con l'impiego delle tecniche, dei mezzi, delle circostanze e dei prezzi esistenti e attuabili al momento della stima.*

*La caratteristica del costo deprezzato consiste nel suddividere in quote costanti o variabili il valore di riproduzione di un bene durevole ma non infinito, tra gli n anni della sua vita economica in modo che tale valore di riproduzione si riduca gradualmente di anno in anno della corrispondente quota di deprezzamento fino ad annullarsi o ad eguagliare il suo valore di recupero, nell'anno in cui cessa la sua vita di utilizzazione economica.*

La stima per valore di riproduzione deprezzato si articola in quattro fasi fondamentali:

- a) Stima del costo di costruzione del fabbricato a nuovo che potrà avvenire per via comparativa o per via analitica;
- b) stima del valore dell'area edificata;
- c) calcolo del deprezzamento dell'immobile;
- d) stima del valore di riproduzione deprezzato.

### **11.2 Stima Del Costo Di Riproduzione**

#### **COSTI COSTRUZIONE EDILIZIA**

Il CNAPPC ha sviluppato, di concerto con CRESME, un applicativo web estremamente intuitivo e versatile, messo a disposizione gratuitamente per C.T.U. e C.T.P. iscritti al sistema ordinistico nazionale, e per tutti gli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori iscritti agli Ordini provinciali e censiti sull'Albo Unico Nazionale, in grado di calcolare, in modo immediato e semplice, i costi di costruzione per edilizia di nuova costruzione secondo i parametri giudiziali del DM 140/2012.

Per stimare il costo di costruzioni a nuovo dei fabbricati si è proceduto al calcolo della superficie utile lorda degli immobili e delle superfici delle aree esterne, in seguito sono state svolte delle indagini per trovare dei costi di costruzione di fabbricati che svolgano la stessa

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi



promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**

utilità di quello oggetto di stima ed infine sono stati calcolati gli oneri accessori, gli oneri di urbanizzazione e gli oneri finanziari

$$V_s = C_a + C_c + O_u + O_f$$

dove

$V_s$  è il Valore di Mercato

$C_a$  è il costo di acquisizione dell'area

$C_c$  è il costo di costruzione comprensivo delle spese tecniche ed accessorie

$O_u$  sono gli oneri di urbanizzazione

$O_f$  sono gli oneri finanziari

Come fonte indiretta per trovare il costo di costruzione si è calcolato:

Il costo di costruzione è definito con un modello di stima parametrico messo a punto dal CRESME, riassumibile nel seguente schema di calcolo:

$$C_c = C_{MT} * X_1 * X_2 * \dots * X_n * Y_1 * Y_2 * \dots * Y_n$$

Dove

$C_c$  = costo di costruzione

$C_{MT}$  = costo di costruzione base del modello teorico

$X_{1,n}$  = fattore correttivo endogeno

$Y_{1,n}$  = fattore correttivo esogeno

Il costo di costruzione base è definito analizzando progetti costruttivi in diverse tipologie edilizie (modelli teorici).

Il calcolo del costo finale dell'opera è definito applicando al costo base specifici coefficienti correttivi destinati ad adattare il risultato del modello teorico al caso specifico.

I fattori correttivi si differenziano in due tipologie:

**fattori correttivi endogeni** – riguardano le caratteristiche intrinseche dell'opera, sia in termini tipologici (es. tecnologia costruttiva, numero di piani, esistenza di volumi interrati, esistenza ed abitabilità del sottotetto), sia in termini qualitativi (livello delle finiture e delle dotazioni tecnologiche, rendimento energetico, ecc.)

**fattori correttivi esogeni** – riguardano i fattori di contesto in grado di condizionare i costi realizzativi, con riferimento sia alla localizzazione geografica (discriminanti territoriali elaborate in base al livello di ricchezza delle province ed ai costi della manodopera in edilizia; zona climatica in cui ricade il comune; livello di sismicità dell'area), sia alla localizzazione ed alla facilità di accesso al cantiere ed alla disponibilità di spazi per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali da costruzione.

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi

**Costi costruzione edilizia**

L'applicazione permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti.

**Commerciale**

## Localizzazione opera

Provincia    
 Comune 

## Nota metodologica

## Selezione dei parametri edilizi

**1. Copertura**

- Piana  
 Due falde

**3. Rendimento energetico**

- Basso  
 Medio  
 Alto  
 Massimo

**5. Luce trasversale**

- Fino a 15 m  
 Da 16 a 20 m  
 Da 21 a 55 m

**9. Accessibilità cantiere**

- Normale  
 Penalizzante

 Molto penalizzante**2. Struttura**

- CA  
 Struttura metallica

**4. Tamponamenti esterni**

- Blocchi Laterizio  
 Pannelli prefabbricati CLS  
 Pannelli metallici

**6. Altezza pilastri**

- Fino a 7 m  
 Da 8 a 10 m  
 Da 11 a 15 m

**8. Qualità finiture**

- Economico  
 Normale

 Migliore

## Voci di costo aggiuntive ?

Voce 1   €

Voce 2   €

Voce 3   €

Costo aggiuntivo totale 9.000,00 €

## Inserimento delle caratteristiche costruttive

## Superficie totale lorda ?

Impermeato  mq  
Galleria commerciale  mq  
Interrato  mq  
Area esterna attrezzata  mq

Superficie totale 568,00

Superficie parametrica 568,00

## Calcolo del costo di costruzione standard (€)

Costo al metro quadro	339,99	€/mq	
Costo complessivo	193.115,95	€	
di cui			Quota
Edilizia	94.577,64	€	48,97%
Strutture	74.464,68	€	38,56%
Impianti elettrici	6.277,51	€	3,25%
Altri impianti	17.796,13	€	9,22%

## Calcolo del costo di costruzione effettivo (€) ?

Costo al metro quadro	355,84	€/mq
Costo complessivo	202.115,95	€

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi

12/12/21, 21:41

Costi di costruzione: Commerciale

di cui			Quota
Edilizia	94.577,64	€	46,79%
Strutture	74.464,68	€	36,84%
Impianti elettrici	6.277,51	€	3,11%
Altri impianti	17.796,13	€	8,80%

Si ottiene un costo di costruzione complessivo di: **202.115,73 €**

Costo al metro quadro: **355,84 €/mq**

Tale importo non tiene conto però dei costi accessori che sono necessari per realizzare un intervento edilizio quali: spese tecniche (competenze professionali per l'attività di progettista, direttore dei lavori, collaudatore, coordinatore per la sicurezza ecc.). Le spese professionali in letteratura hanno un'incidenza dal 6% - 12% sul costo di costruzione dell'opera. Per il calcolo di tali spese si è assunto un valore pari al **10%**.

I contributi di costruzione ovvero gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono stati quantificati in misura del 2% medio sul costo di costruzione. Valore confermato anche dai valori tabellari pubblicati dal Comune di Vicenza.

Gli oneri finanziari sono quantificati in misura del 5% del costo di costruzione. La stima di questi oneri fa riferimento ad un periodo di esposizione debitoria pari a circa 1 anno.

*Tabella 1 – Stima oneri accessori Fabbricato n. 1*

Descrizione	Costo Costruzione €	Incidenza	Importo €
Spese tecniche	€ 202.115,73	10%	€ 20.211,57
Contributi costruzione	€ 202.115,73	2%	€ 4.042,31
Oneri finanziari	€ 202.115,73	5%	€ 10.105,78
<b>Totale Complessivo</b>			<b>€ 34.359,66</b>

Gli oneri accessori ottenuti corrispondono a: **34.359,66 €**

Richiamando l'equazione

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**

$$V^s = C_a + C_c + O_u + O_f$$

e sostituendo i vari addendi con il corrispettivo numerico, il Valore di riproduzione risulta:

€ **236.475,39**

#### STIMA DEL VALORE DELL'AREA EDIFICATA

Dall'analisi del mercato immobiliare nella zona di Longare si sono recuperati alcuni dati di mercato ritenuti, per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, comparabili a quelle dell'area oggetto di stima. L'analisi è stata condotta attraverso la ricerca in siti on-line, la ricerca nelle varie offerte pubblicitarie, la consultazione di professionisti del settore che operano in zona su beni che meglio si avvicinano a quelli oggetto di stima. Sono stati individuati tre distinti valori di mercato dell'area a seconda della posizione e dei vincoli gravanti sul terreno. In particolare è stato valutato il valore di un terreno edificabile in funzione della potenzialità edificatoria in termini di mc edificabili. A Marostica sono al momento presenti 114 annunci di terreni edificabili in vendita, cioè circa meno del 5% degli annunci di questa tipologia in tutta la provincia. Il prezzo richiesto per un terreno edificabile in vendita è mediamente nell'intero il comune pari a **750 €/m<sup>2</sup>** e quindi circa il 31% in meno rispetto alla media regionale. Dai valori reperiti il prezzo del terreno al mc di volume edificabile si può stimare in 149,00 €/mc circa;

Tabella 2 – Valore area di pertinenza

Descrizione	Volume edificabile mc	€/mc	Costo
Area Edificata	648,00*	€ 149,00	€ 96.552,00
Area TETTOIA (da sanare)	359,00	€ 149,00	€ 53.491,00
<b>Totale Complessivo</b>			<b>€ 150.043,00</b>

\*come da progetto autorizzato

Valore complessivo dell'area edificata risulta pari a: **150.043,00 €**

#### CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO DELL'IMMOBILE

Il costo di riproduzione, deve essere opportunamente deprezzato per riflettere il reale stato di manutenzione attuale dei fabbricati oggetto di stima. Il criterio di stima quindi opera un

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**

abbattimento sul valore a nuovo in relazione alla vetustà ed alla obsolescenza della costruzione e degli impianti in essa presenti.

Il deprezzamento si può ottenere considerando la vita utile e residua del fabbricato divisa per le sue componenti principali già considerate: strutture, impianti, finiture.

In ambito estimativo la letteratura indica che per calcolare il coefficiente di deprezzamento delle strutture si deve utilizzare una funzione non lineare, che meglio approssima il reale decadimento strutturale

$$D = \frac{\left(\frac{n}{E_u} \cdot 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86 \quad (1)$$

dove

- $D$  è la percentuale di deprezzamento ricercata
- $n$  è l'età del fabbricato in anni
- $E_u$  vita utile del fabbricato

Stante la situazione dell'immobile, come vita utile delle strutture e finiture del fabbricato si ritiene di attestarsi sui 50 anni, mentre per gli impianti (elettrico) sui 30 anni (considerando lo stato di manutenzione del bene).

Richiamando i dati per il fabbricato in oggetto:

- costruzione del fabbricato anno 1972
- momento di stima 2021

Nel caso specifico pertanto (ad oggi 51 anni di vetustà) in percentuale si ottiene:

opere edili e finiture: anni 49/50% = 98 (superamento vita utile)

impianti elettrico-idraulico: anni 49/30% = 163 (superamento vita utile)

Dati che si andranno ad inserire nella funzione sopra citata (1) così come riportato nella tabella sottostante.

Tabella 3 – Deprezzamento e valore residuo Fabbricato

Descrizione	Costo di Riproduzione	Coeff. Deprezzamento	Coeff. Valore residuo
		%	%
Opere edili	$\frac{(98+20)^2}{140} - 2,86$	96,59%	-3,40%
Impianti	$\frac{(163+20)^2}{140} - 2,86$	236,34%	-136,34%

#### STIMA DEL VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

Calcolato il valore di costruzione deprezzato, il valore dell'area edificata e tenuto conto dei vari oneri, si è in possesso di tutti i dati per giungere alla definizione del valore di riproduzione deprezzato:

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi

Tabella 4 – Valore di riproduzione deprezzato Fabbricato

Descrizione	Costo di Riproduzione €	Coeff. Deprezzamento %	Costo Deprezzato €	Totale €
Opere strutturali e finiture	€ -94.577,64	<b>3,40%</b>	€ 3.215,63	€* - 97.793,27
Impianti elettrico-idraulico	€ -6.277,51	<b>136,34%</b>	€ 8.558,75	€* - 14.836,26
Spese Tecniche	€ 20.211,57			€ 20.211,57
Contributi costruzione	€ 4.042,31			€ 4.042,31
Oneri finanziari	€ 10.105,78			€ 10.105,78
Valore dell'area				€ 150.043,00
<b>Totale Complessivo</b>				<b>€ 71.773,13</b>

\* l'importo risulta negativo in quanto gli impianti e le finiture hanno superato la loro vita utile.

Il valore di riproduzione deprezzato complessivo ammonta a:

<b>Valore di riproduzione deprezzato</b>	<b>€ 71.773,13</b> <b>( per 398,49 €/mq)</b>
--	---

### corpo C) AREA DI CORTE indirizzo VIA ANCONETTA PIANO T.

Trattasi di are urbana in parte adibita a strada in parte ad area di parcheggio.

L'esperto alla fine della stima ha:

- verificato la destinazione urbanistica di Piano Regolatore tramite il CDU;
- ha verificato l'eventuale valore di quella determinata zona considerata dal Comune ai fini IMU;
- ha verificato altri valori di terreni simili come dichiarati in atti e/o successioni, con particolare riferimento allo studio dei dati comparabili sopra citati.

Il valore di mercato è pari a **8.282,40 € (per 88,80 €/mq commerciali)**

### LOTTO 1

#### CORPI A) B) C)

##### Valore di mercato attribuito:

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

**CORPI A) 361.491,84 € (per 1.301,99 €/mq commerciali)**

**B) 71.773,13 € (per 398,49 €/mq commerciali)**

**C) 8.282,40 € (per 88,80 €/mq commerciali)**

**TOTALE 441.547,37 €**

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**

**Valutazione della Quota:**

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

---

**CORPI A) 361.491,84 €** (per 1.301,99 €/mq commerciali)

**B) 71.773,13 €** (per 398,49 €/mq commerciali)

**C) 8.282,40 €** (per 88,80 €/mq commerciali)

**TOTALE 441.547,37 €**

---

**Le variabili che condizioneranno il mercato nel suo andamento POST COVID sono molteplici:**

**-dall'occupazione al peso dell'intervento pubblico;**

**-la propensione di investimento di famiglie e imprese;**

**Lo scenario delle compravendite immobiliari, secondo studi condotti a livello europeo, per il mercato residenziale, dove incidono maggiormente le preoccupazioni delle famiglie, registra e registrerà un periodo di sofferenza alternato a picchi di aumento delle vendite, legato a fattori speculativi.**

*a. Fonti di informazione*

**A-B-C** Catasto di Vicenza, Conservatoria dei registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico del Comune di Marostica (VI), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare attraverso ricerche eseguite da remoto: Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza e dati OMI.

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi

promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.****b. Valutazioni delle superfici**

Destinazione	Coeff. Merc	Sup. lorda	Sup. comm.	Valore intero	Valore diritto 1/1
<b>A. <u>CORPO A- IMMOBILE N.1</u></b>					
LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI: sub.7-					
PIANO T.- SOGGIORNO/CUCINA	100%	231,19	231,19	301.000,06	
PIANO PRIMO - CAMERE/BAGNI	100%				
PIANO SEMINTERRATO	100%				
SERVIZI(CANTINA-LAVANDERIA)	75%	31,49	15,75	20.504,63	
PORTICO	30%	63,43	19,03	24.776,86	
CENTRALE TERMICA	30%	5,55	1,67	2.174,27	
CORTILE	10%	18,76	1,88	2.445,88	
AREA ESTERNA B.C.N.C.	2%	407,00	8,14	10.590,14	
<i>totale</i>		<i>208,41 mq</i>	<i>277,65</i>	<b>361.491,84 €</b>	<b>361.491,84 €</b>
<b>B. <u>CORPO B- IMMOBILE N.2</u></b>					
MAGAZZINO: sub.11					
AREA CON TETTOIA	10% *	89,78	8,97	3.574,45	
AREA ESTERNA B.C.N.C. .	2%	407,00	8,14	3.244,81	
<i>totale</i>		<i>252,78 mq</i>	<i>180,11 mq</i>	<b>71.773,13 €</b>	<b>71.773,13 €</b>
*Coefficiente prudenziale essendo volume abusivo da verificare con idonea istanza edilizia					
<b>C. <u>CORPO C- Terreno</u></b>					
Foglio 12, particella 359 sub.3, categoria: area urbana					
	100%	203,00	203,00	8.282,40	
<i>Totale</i>		<i>203,00 mq</i>	<i>203,00 mq</i>	<b>8.282,40 €</b>	<b>8.282,40 €</b>
<b>TOTALE</b>				<b>441.547,37 €</b>	<b>441.547,37 €</b>

**11.3 Adeguamenti e correzioni alla stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	<b>€ 375.315,26</b>
<b>Riduzione del 15% sul valore dei beni secondo le quote</b>	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico acquirente:	-
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	-
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>10.000,00</b>
Spese condominiali insolute gestione ultimo biennio	-

**11.4 Prezzo a base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	<b>€ 365.315,26</b>
<b>Valore dei beni secondo le quote:</b>	

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi



promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.**

### **11.5 Giudizio di vendibilità**

Discreta. L'appetibilità del lotto è garantita dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'abitazione dotata di una linea architettonica moderna, con la possibilità di usare il magazzino per il rimessaggio delle auto; fatto salvo per l'ubicazione in prossimità della strada Marosticana-SP248 ad alta percorrenza e in piena zona industriale.

### **Forme di pubblicità**

La vendita forzata dell'immobile dovrebbe essere pubblicizzata via internet (SITI NAZIONALI) e con i giornali di settore - vendite immobiliari.

## **12 COMODA DIVISIBILITA'**

### **12.1 Giudizio**

Date le caratteristiche distributive e costruttive dell'abitazione e del magazzino ed il contesto in cui sono inseriti, si esprime parere **NEGATIVO** in merito alla comoda divisibilità delle due unità, così come PER LA VENDITA SEPARATA DEI BENI, che secondo l'esperto devono essere venduti in LOTTO UNICO per una maggiore appetibilità.

Vicenza, 27 Dicembre 2021

Il Perito  
Arch. Michela Marchi



Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Perito: Arch. Michela Marchi

ALLEGATI DEPOSITATI A PCT

- all.1-59-2021-ATTO DI COMPRAVENDITA MAGAZZINO-CORTE. pdf
- all.1A-59-2021-ATTO DI COMPRAVENDITA ABITAZIONE-ALTRO BENE
- all.2-59-2021RICERCHE IPOTECARIE E CATASTALI INIZIALI
- all.3-59-2021-DOCUMENTI CATASTALI AGGIORNATI mapp.359
- all.4-59-2021-DOCUMENTI CATASTALI AGGIORNATI E PRECEDENTI
- all.4a-59-2021-DOCUMENTI CATASTALI CORREZIONI -15-09-2021
- all.5-59-2021-PLN\_155241971\_1
- all.6-59-2021-PLN\_155241971\_2
- all.7-59-2021-pec RILASCIO CDU 2021051 RIF.00096662021
- all.7a-59-2021-ISTANZA CDU MAROSTICA
- all.8-59-2021\_051CDU
- all.9-59-2021-Richiesta Anagrafe
- all.9A-59-2021-Ricevuta pec anagrafe
- all.10-59-2021-Prot.N.0019547-2021-RIF.0019357-2021-DOC. ANAGRAFICI
- all.11-59-2021-ISTANZA ACCESSO ATTI MAROSTICA
- all.11a-59-2021-sollecito richiesta accesso atti
- all.12-59-2021-ATTI AMMINISTRATIVI ABITAZIONE -LABORATORIO- VI
- all.12-59-2021-ATTI AMMINISTRATIVI LABORATORIO
- all.12A-59-2021-TITOLO AUTORIZZATIVO-2008 PERMESSO ABITAZIONE- TAVOLE
- all.12B-59-2021-TITOLO AUTORIZZATIVO-2002-ABITAZIONE
- all.12C-59-2021-VINCOLO Parcheggio Pubblico-2002-ABITA
- all.13-59-2021-ORTOFOTO 2021-11-16 124401
- all.14-59-2021- ELABORATO DI RILIEVO- differenze CATASTALI riscontrate
- all.15-59-2021-CERTIFICAZIONE NOTARILE
- all.16-59-2021-Geopoi LABORATORI
- all.17-59-2021-Geopoi ABITAZIONI
- all.18-59-2021-\_Ape ABITAZIONE
- all.19-59-2021-COMP.A-VI102020003956
- all.20-59-2021-COMP.B-VI102020005027
- all.21-59-2021-COMP.C-VI102020005205
- all.22-59-2021-COMP.X-VI102021007457
- all.23-59-2021-prg-normetecniche
- all.24-59-2021-Estratto PRG
- all.25-59-2021-RELAZIONE FOTOGRAFICA

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. Michela Marchi

