

Preg.mo Sig. Giudice
Dott.ssa SONIA PANTANO
Esecuzioni immobiliari
Tribunale di Vicenza

Vicenza, 10-10-2025

OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 237-2022 – TRIBUNALE DI VICENZA

Procedente: XXX

Esecutata: Ditta XXXXX

PROSSIMA UDIENZA 13-11-2025 ORE 10.30

AGGIORNAMENTO PERIZIA
PER AVVENUTA BONIFICA ED ASPORTAZIONE RIFIUTI

Preg.ma Sig. Giudice Dott.ssa Sonia Pantano,

tenuto conto che la S.V. in sede di Udienza del 24-07-2025 incaricava il sottoscritto per come segue: *“dà incarico all’esperto di depositare entro il 13-10-2025 una relazione integrativa. Descrittiva dell’attuale stato dei luoghi e di aggiornamento del valore di stima, tenuto conto delle opere di bonifica ambientale eseguite”*, il sottoscritto trasmette la presente relazione quale **aggiornamento della perizia relativa all’immobile già depositata agli atti.**

I lavori di bonifica ambientale, presso l’immobile in esecuzione, appaltati alla Ditta XXX dal Comune di Valbrenta sono stati terminati regolarmente.

Il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo in data 03-04-2025 per verificare lo stato dei luoghi. A seguito di tale sopralluogo si è potuto accertare che sono stati riconfezionati e smaltiti i rifiuti pericolosi all’interno dell’immobile in esecuzione (vedasi foto allegate). I lavori di smaltimento hanno riguardato in modo particolare i rifiuti considerati pericolosi come vernici, polveri, liquidi chimici, rifiuti contaminati da olii e simili.

I data 10-05-2025 l’ARPAV (Agenzia Regionale per la Prevenzione e Protezione Ambientale del Veneto) svolgeva un sopralluogo presso l’immobile per effettuare la propria attività di controllo/verifica dello stato dei luoghi dopo gli interventi messi in atto da XXX redigendo una specifica relazione (vedasi relazione allegata).

Nella sopracitata relazione ARPAV scrive (tra altro):

- *“Rispetto all’accesso iniziale, con il successivo sequestro messo in atto dal personale del comando stazione C.C., lo Stato di luoghi risulta completamente modificato migliorato ed in sicurezza.”*
- *“I locali produttivi sono stati liberati da tutti i rifiuti in parte anche pericolosi al tempo accertati.”*
- *“Con tale intervento è stata effettuata una significativa anche se non completa generale pulizia del sito con rimozione anche di frazioni significative di altro materiale/rifiuti speciali.”*
- *“Al momento all’interno dei locali sono presenti solo limitate quantità di rottame ferroso, alcuni locali necessitano di una pulizia adeguata ma tutto il complesso come già evidenziato risulta in sicurezza.”*

Il sottoscritto, in sede di sopralluogo ha potuto verificare esattamente quanto riportato dall’ARPAV nella suddetta relazione; pertanto allo stato attuale, salvo situazione occulte, all’interno dell’immobile non sono presenti rifiuti pericolosi.

Risultano presenti limitate quantità di rifiuti ferrosi e risulta ancora presente la copertura in lastre di cemento amianto.

Considerati i sopracitati lavori di bonifica effettuati da ARPAV, si riconsidera il valore di stima dell’immobile e si aggiorna la perizia già depositata agli atti.

Nello specifico, a pagina 57 della perizia depositata, in fase di calcolo del valore dell’immobile, il sottoscritto aveva considerato una detrazione di € 100.000,00 per lavori di *“Smaltimento rifiuti speciali e messa in sicurezza”*.

Nel nuovo calcolo del valore dell’immobile (vedasi pagina seguente) non viene considerata tale detrazione in quanto i lavori sono già stati effettuati, pertanto il valore di stima dell’immobile risulta variato.

Relativamente al valore di stima, la presente relazione di aggiornamento varia le pagine n. 57 e n. 61 della perizia già depositata.

Naturalmente, allo stesso tempo, non saranno da considerare, nella perizia già depositata quanto riportato e descritto in riferimento ai rifiuti speciali (e loro bonifica) che a suo tempo erano presenti all’interno ed all’esterno dell’immobile.

AGGIORNAMENTO PAGINA 57 DELLA PERIZIA DEPOSITATA

	Comune	anno	Valore	Ponderazione	Valore pond.
A	Vastagna	2007	€ 23,00	20%	€ 4,600
B	San Nazario	2008	€ 23,00	20%	€ 4,600
C	Campolongo	2007	€ 45,00	15%	€ 6,750
D	Solagna	2012	€ 45,00	15%	€ 6,750
E	Romano D'Ezzelino		€ 95,00	10%	€ 9,500
F	Pove del Grappa (ragg)	2013	€ 81,97	10%	€ 8,197
G	Lusiana	2016	€ 20,00	5%	€ 1,000
H	Foza	2018	€ 18,00	5%	€ 0,900
I	Conco		€ 14,00	min.	<i>escluso</i>
J	Bassano del Grappa	2020	€ 110,00	max.	<i>escluso</i>
Valore medio unitario ponderato					€ 42,297
		Superficie (stimata)	€/mq		
Valore area edificabile in D1		16570,00	€ 42,297	€ 700.861,290	
ASTALEGALE.NET					
Dal Valore ordinario dell'area edificabile, va detratto l'importo dei costi per la demolizione, il trasporto e lo smaltimento dei Fabbricati Industriali esistenti di:					
Vm. area edificata = Vordinario - Detrazioni + Aggiunte					
DETRAZIONI					
1)	Smaltimento amianto da ditta specializzata				€ 200.000,00
2)	Demolizione del complesso industriale e smaltimento circa				€ 250.000,00
3)	Bonifica terreni per eventuali idrocarburi e imprevisti				€ 50.000,00
				Totale	€ 500.000,00
AGGIUNTE					
					€ 0,00
Valore a sito e cementi					€ 200.861,29

AGGIORNAMENTO PAGINA 61 DELLA PERIZIA DEPOSITATA

VALORE DI MERCATO			
CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO			
<p>Premesso che il metodo di stima, è il processo logico con il quale il perito giunge alla formulazione del giudizio del più probabile valore, esso è unico e consiste nel confronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali sia stato possibile accertare i prezzi reali di mercato o i costi di produzione. Il giudizio di stima può essere articolato in quattro fasi: premessa, descrizione, valutazione e conclusioni finali.</p>			
<p>La Valutazione può essere fatta con procedimento analitico, tramite la capitalizzazione del reddito, oppure con procedimento pluriparametrica mediante gli IVS. Si è determinato quindi il valore ordinario che rappresenta il valore statistico medio. Successivamente tale valore potrà essere corretto, mediante dei coefficienti di correzione, per la presenza di comodi o scomodi particolari che eccedono l'ordinarietà, arrivando quindi a determinare il valore ordinario corretto. In ultima analisi andranno valutate eventuali aggiunte e/o detrazioni che dipendono dall'esistenza di elementi di straordinarietà, non considerati nelle precedenti fasi della stima, ma suscettibili di essere separatamente valutati. Tra le più probabili cause di aggiunta, particolari dotazioni; mentre tra le più probabili cause di detrazione, spese straordinarie di manutenzione, mancanza di dotazione di impianti ordinari, irregolarità edilizie, servitù, ipoteche, redditi transitori inferiori all'ordinario. Valutati questi ulteriori elementi si determina quindi il valore reale.</p>			
$V_m = V \text{ ordinario} + \text{Aggiunte} - \text{Detrazioni}$			
	Valore Ordinario =		
Fabbricato ex industriale	627	sub. 1 D/1	
	627	sub. 2 D/7	€ 200.861,29
Valore dei terreni che ricadono in zona E3			€ 25.468,55
AGGIUNTE			
			€ -
			€ -
		Totale =	€ -
DETRAZIONI			
			€ -
			€ -
		Totale =	€ -
		Valore di Mercato =	€ 226.329,84
		arrotondato a	€ 226.300,00

Si allega il Verbale di ARPAV e foto della situazione dopo l'avvenuta bonifica.

L'Esperto Stimatore
Arch. Agostino Tempestilli
(firmata digitalmente)

zioni di sicurezza perché incapsulate fra pannelli interni ed esterni di protezione e pertanto da ritenersi attività non urgente.

Si ritiene però che, tale ulteriore e oneroso intervento, debba essere affrontato e gestito dalla futura proprietà non è da porsi a carico dell'amministrazione pubblica.

Concludendo si ritiene che il complesso di interventi messi in atto dal Comune di Valbrenta con il tramite della ditta , abbia messo ampiamente in sicurezza il sito ex Lametal, tale da rendere lo stesso disponibile per il dissequestro definitivo e per la successiva vendita.

Distinti saluti.

Il Dirigente dell'U.O. Supporto ai Controlli Ambientali
ing.



Responsabile del procedimento: ing.
Responsabile dell'istruttoria: TPA/LPG
Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs 82/2005. Se stampato riproduce in copia l'originale informatico conservato negli archivi informatici ARPAV

pag. 2 di 2



Sede legale
Via Ospedale Civile 24, 35121 Padova Italia
codice fiscale 92111430283 partita IVA 03382700288
urp@arpa.veneto.it PEC: protocollo@pec.arpa.it
www.arpa.veneto.it

Unità Organizzativa Supporto ai Controlli Ambientali
Via Zamenhof 353, 36100 Vicenza Italia
Tel. +39 0444 217311 e-mail: dapvi@arpa.veneto.it
PEC: dapvi@pec.arpa.it

Organizzazione con Sistema di Gestione certificato secondo la norma ISO 9001

Verbale di ARPAV (pag.2 di 2)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SITUAZIONE DOPO L'INTERVENTO DI ARPAV



