

COPIA
UFFICIO

**TRIBUNALE DI VICENZA
FALLIMENTI**



FALLIMENTO

N. Gen. Rep. 1904/98

Giudice Dr. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore dott. Tommaso Vio, coad. dott. Luigi de Anna
ADACTA studio associato, viale Mazzini Vicenza

**RAPPORTO DI STIMA
LOTTO N. 3 - AGGIORNAMENTO 2010**

BENI IN PIOVENE ROCCHETTE, VIA LENGORE

Tecnico incaricato: arch. SCILLA ZALTRON
iscritto all'Albo della provincia di Vicenza al N. 560
iscritto all'Albo del Tribunale di VICENZA
C.F. ZLTSSL60P43L840P - P.Iva 01973510249

con studio in Vicenza Piazza Marconi 3
telefono: 0444928970 - fax 0444927806
email: segreteria@zt-architetti.it

Beni in Piovene Rocchette -Vicenza- via Lengore Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a un complesso edilizio residenziale-commerciale con fabbricati ad uso commerciale/direzionale, residenziale, negozi, uffici ed autorimesse, lasciato in costruzione al grezzo dal 1993 e mai completato, sito in Comune di Piovene Rocchette - Vicenza, frazione Grumolo Pedemonte - via Lengore.

E' composto da due palazzine prospicienti di due piani fuori terra con piano interrato comune previsto a garage e magazzini. Il piano terra porticato era progettato per la destinazione commerciale-direzionale, mentre il piano superiore era per uso residenziale.

I fabbricati non sono mai stati ultimati, risultano al grezzo con predisposizioni iniziali degli impianti e privi delle finiture; uno è esternamente intonacato. Il complesso è abbandonato da anni, l'area esterna è recintata con protezioni da cantiere, invasa da erbe ed arbusti e priva di qualsiasi protezione per le parti già costruite, che presentano alla vista evidenti fenomeni di degrado, deperimento e di obsolescenza e dovranno almeno in parte, se non totalmente, essere demolite e ricostruite per poter proseguire con le opere. Sarà da valutare l'eventuale mantenimento del piano interrato. I dati tecnici dell'intervento sono i seguenti:

superficie del lotto	8279 mq
area per parcheggio pubblico (in cessione gratuita)	1455 mq
area per verde pubblico (da realizzare e in cessione gratuita)	790 mq
area per piazza pubblica (da realizzare, in cessione gratuita)	1400 mq
area per parcheggio ad uso pubblico (da realizzare)	1200 mq
volume totale assentito	13.463,95 mc
superficie totale coperta assentita (fuori terra)	1.991,66 mq
superficie totale urbanistica (netta fuori terra)	3285 mq
superficie totale lorda - piano interrato attuale	3695 mq
superficie totale lorda - piani T e 1 attuali	3960 mq

Identificato in catasto:

- partita intestata a ... con sede in Schio, proprietà per 1000/1000
CF - Comune di Piovene Rocchette - Foglio 8
- m.n. 1226 subalterno 11, categoria A/10, classe 1, composto da vani 7,5, posto al piano T - rendita: RC € 1.626,84.
 - m.n. 1226 subalterno 12, categoria C/1, classe 2, della superficie catastale di mq 180, posto al piano T - rendita: RC € 2.426,32.
 - m.n.1226 subalterno 13, categoria A/10, classe 1, composto da vani 10,5, piano T Int. - rendita: € 2277,57.
 - m.n. 1226 subalterno 14, categoria C/1, classe 3, della superficie catastale di mq 118, posto al piano T - rendita: RC € 1.852,63.
 - m.n. 1226 subalterno 15, categoria C/1, classe 3, della superficie catastale di mq 118, piano T - rendita: € 1852,63.
 - m.n. 1226 subalterno 16, categoria A/10, classe 1, composto da vani 9, piano T - rendita: € 1952,21.
 - m.n. 1226 subalterno 17, categoria C/1, classe 2, della superficie catastale di mq 180, posto al piano T - rendita: RC € 2.426,32.
 - m.n. 1226 subalterno 18, categoria A/10, classe 1, composto da vani 7,5, posto al piano T - rendita: RC € 1.626,84.

Giudice Dr. Giuseppe Limitone
Curatore: dott. Tommaso Vio - dott. L. de Anna
Perito: arch. Scilla Zaltron

2 di 14



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

Scilla Zaltron
**SCILLA
ZALTRON**
n° 560

- m.n. 1226 subalterno 19, categoria A/2, classe 2, composto da vani 3,5, posto al piano 1 - rendita: RC € 334,41.
- m.n. 1226 subalterno 20, categoria A/2, classe 2, composto da vani 6, posto al piano 1 - rendita: RC € 573,27.
- m.n. 1226 subalterno 21, categoria A/2, classe 2, composto da vani 5,5, piano 1 - rendita: € 525,49.
- m.n. 1226 subalterno 22, categoria A/2, classe 2, composto da vani 5,5, posto al piano 1 - rendita: RC € 525,49.
- m.n. 1226 subalterno 23, categoria A/2, classe 2, composto da vani 5,5, piano 1 - rendita: € 525,49.
- m.n. 1226 subalterno 24, categoria A/2, classe 2, composto da vani 5,5, posto al piano 1 - rendita: RC € 525,49.
- m.n. 1226 subalterno 25, categoria A/10, classe 1, composto da vani 3, posto al piano 1 - rendita: RC € 650,74.
- m.n. 1226 subalterno 26, categoria A/2, classe 2, composto da vani 5,5, posto al piano 1 - rendita: RC € 525,49.
- m.n. 1226 subalterno 27, categoria A/2, classe 2, composto da vani 9,5, posto al piano 1 - rendita: RC € 907,67.
- m.n. 1226 subalterno 28, categoria A/2, classe 2, composto da vani 5,5, posto al piano 1 - rendita: RC € 525,49.
- m.n. 1226 subalterno 29, categoria A/2, classe 2, composto da vani 5,5, piano 1 - rendita: € 525,49.
- m.n. 1226 subalterno 30, categoria A/2, classe 2, composto da vani 5,5, posto al piano 1 - rendita: RC € 525,49.
- m.n. 1226 subalterno 31, categoria A/2, classe 2, composto da vani 5,5, piano 1 - rendita: € 525,49.
- m.n. 1226 subalterno 32, categoria A/2, classe 2, composto da vani 6,5, posto al piano 1 - rendita: RC € 621,04.
- m.n. 1226 subalterno 33, categoria A/2, classe 2, composto da vani 3,5, posto al piano 1 - rendita: RC € 334,41.
- m.n. 1226 subalterno 34, categoria C/2, classe 1, della superficie catastale di mq 85, posto al piano S - rendita: RC € 127,31.
- m.n. 1226 subalterno 35, categoria C/6, classe 2, della superficie catastale di mq 22, posto al piano S - rendita: RC € 56,81.
- m.n. 1226 subalterno 36, categoria C/6, classe 1, della superficie catastale di mq 66, posto al piano S - rendita: RC € 146,57.
- m.n. 1226 subalterno 37, categoria C/6, classe 1, della superficie catastale di mq 63, posto al piano S - rendita: RC € 139,91.
- m.n. 1226 subalterno 38, categoria C/2, classe 1, della superficie catastale di mq 91, posto al piano S - rendita: RC € 136,29.
- m.n. 1226 subalterno 39, categoria C/2, classe 1, della superficie catastale di mq 41, posto al piano S - rendita: RC € 61,41.
- m.n. 1226 subalterno 40, categoria C/2, classe 1, della superficie catastale di mq 34, posto al piano S - rendita: RC € 50,92.
- m.n. 1226 subalterno 41, categoria C/2, classe 1, della superficie catastale di mq 47, piano S, - rendita: € 70,39.
- m.n. 1226 subalterno 42, categoria C/2, classe 1, della superficie catastale di mq 33, posto al piano S - rendita: RC € 49,43.
- m.n. 1226 subalterno 43, categoria C/6, classe 1, della superficie catastale di mq 62, posto al piano S - rendita: RC € 137,69.
- m.n. 1226 subalterno 44, categoria C/6, classe 1, della superficie catastale di mq 67, posto al piano S - rendita: RC € 148,79.
- m.n. 1226 subalterno 45, categoria C/6, classe 2, della superficie catastale di mq 22, posto al piano S - rendita: RC € 56,81.
- m.n. 1226 subalterno 46, categoria C/2, classe 1, della superficie catastale di mq 147, posto al piano S - rendita: RC € 220,17.
- m.n. 1226 subalterno 47, categoria C/6, classe 1, della superficie catastale

Giudice Dr. Giuseppe Limitone
 Curatore: dott. Tommaso Vio - dott. L. de Anna
 Perito: arch. Scilla Zaltron

- di mq 18, posto al piano S - rendita: RC € 39,97.
- m.n. 1226 subalterno 48, categoria C/6, classe 1, della superficie catastale di mq 19, posto al piano S - rendita: RC € 42,19.
- m.n. 1226 subalterno 49, categoria C/6, classe 1, della superficie catastale di mq 19, posto al piano S - rendita: RC € 42,19.
- m.n. 1226 subalterno 50, categoria C/6, classe 1, della superficie catastale di mq 19, piano S - rendita: € 42,19.
- m.n. 1226 subalterno 51, categoria C/6, classe 1, della superficie catastale di mq 19, piano S - rendita: € 42,19.
- m.n. 1226 subalterno 52, categoria C/6, classe 1, della superficie catastale di mq 19, posto al piano S - rendita: RC € 42,19.
- m.n. 1226 subalterno 53, categoria C/6, classe 1, della superficie catastale di mq 19, piano S - rendita: € 42,19.
- m.n. 1226 subalterno 54, categoria C/6, classe 1, della superficie catastale di mq 18, piano S - rendita: € 39,97.
- m.n. 1226 subalterno 55, categoria C/6, classe 1, della superficie catastale di mq 18, posto al piano S - rendita: RC € 39,97.
- m.n. 1226 subalterno 56, categoria C/6, classe 1, della superficie catastale di mq 18, posto al piano S - rendita: RC € 39,97.
- m.n. 1226 subalterno 57, categoria C/6, classe 1, della superficie catastale di mq 18, posto al piano S - rendita: RC € 39,97.
- m.n. 1226 subalterno 58, categoria C/6, classe 1, della superficie catastale di mq 18, posto al piano S - rendita: RC € 39,97.
- m.n. 1226 subalterno 59, categoria C/6, classe 1, della superficie catastale di mq 18, posto al piano S - rendita: RC € 39,97.
- m.n. 1226 subalterno 60, categoria C/6, classe 1, della superficie catastale di mq 18, posto al piano S - rendita: RC € 39,97.
- m.n. 1226 subalterno 61, categoria C/6, classe 1, della superficie catastale di mq 18, posto al piano S - rendita: RC € 39,97.
- m.n. 1226 subalterno 62, categoria C/6, classe 1, della superficie catastale di mq 18, posto al piano S - rendita: RC € 39,97.
- m.n. 1226 subalterno 63, categoria C/6, classe 1, della superficie catastale di mq 18, posto al piano S - rendita: RC € 39,97.
- m.n. 1226 subalterno 64, categoria C/6, classe 1, della superficie catastale di mq 18, posto al piano S - rendita: RC € 39,97.
- m.n. 1226 subalterno 65, categoria C/6, classe 1, della superficie catastale di mq 18, posto al piano S - rendita: RC € 39,97.
- m.n. 1226 subalterno 66, categoria C/6, classe 1, della superficie catastale di mq 18, posto al piano S - rendita: RC € 39,97.
- m.n. 1226 subalterno 67, categoria C/6, classe 1, della superficie catastale di mq 18, posto al piano S - rendita: RC € 39,97.
- m.n. 1226 subalterno 68, categoria C/6, classe 1, della superficie catastale di mq 18, posto al piano S - rendita: RC € 39,97.
- m.n. 1226 subalterno 69, categoria C/6, classe 1, della superficie catastale di mq 18, posto al piano S - rendita: RC € 39,97.
- m.n. 1226 subalterno 70, categoria C/6, classe 1, della superficie catastale di mq 18, posto al piano S - rendita: RC € 39,97.
- m.n. 1226 subalterno 71, categoria C/6, classe 1, della superficie catastale di mq 18, posto al piano S - rendita: RC € 39,97.
- m.n. 1226 subalterno 72, categoria C/6, classe 1, della superficie catastale di mq 18, posto al piano S - rendita: RC € 39,97.
- m.n. 1226 subalterno 73, categoria C/6, classe 1, della superficie catastale di mq 18, posto al piano S - rendita: RC € 39,97.
- m.n. 1226 subalterno 74, categoria C/6, classe 1, della superficie catastale di mq 18, posto al piano S - rendita: RC € 39,97.
- m.n. 1226 subalterno 75, categoria C/6, classe 1, della superficie catastale di mq 18, posto al piano S - rendita: RC € 39,97.

Giudice Dr. Giuseppe Limitone
Curatore: dott. Tommaso Vio - dott. L. de Anna
Perito: arch. Scilla Zaltron



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

SCILLA
ZALTRON

- m.n. 1226 subalterno 76, categoria C/6, classe 1, della superficie catastale di mq 18, posto al piano S - rendita: RC € 39,97.
- m.n. 1226 subalterno 77, categoria C/6, classe 1, della superficie catastale di mq 18, posto al piano S - rendita: RC € 39,97.
- m.n. 1226 subalterno 78, categoria C/6, classe 1, della superficie catastale di mq 19, posto al piano S - rendita: RC € 42,19.
- m.n. 1226 subalterno 79, categoria C/6, classe 1, della superficie catastale di mq 19, posto al piano S - rendita: RC € 42,19.
- m.n. 1226 subalterno 80, categoria C/6, classe 1, della superficie catastale di mq 19, posto al piano S - rendita: RC € 42,19.
- m.n. 1226 subalterno 81, categoria C/6, classe 1, della superficie catastale di mq 19, posto al piano S - rendita: RC € 42,19.
- m.n. 1226 subalterno 82, categoria C/6, classe 1, della superficie catastale di mq 19, posto al piano S - rendita: RC € 42,19.
- m.n. 1226 subalterno 83, categoria C/6, classe 1, della superficie catastale di mq 19, posto al piano S - rendita: RC € 42,19.
- m.n. 1226 subalterno 84, categoria C/6, classe 1, della superficie catastale di mq 18, posto al piano S - rendita: RC € 39,97.
- m.n. 1226 subalterno 85, categoria C/2, classe 1, della superficie catastale di mq 147, piano S - rendita: € 220,17.
- m.n. 1226 subalterno 86, categoria C/6, classe 2, della superficie catastale di mq 22, piano S - rendita: € 56,81.
- m.n. 1226 subalterno 87, categoria C/6, classe 1, della superficie catastale di mq 67, piano S - rendita: € 148,79.
- m.n. 1226 subalterno 88, categoria C/6, classe 1, della superficie catastale di mq 62, posto al piano S - rendita: RC € 137,69.
- m.n. 1226 subalterno 89, categoria C/2, classe 1, della superficie catastale di mq 43, piano S - rendita: € 64,40.
- m.n. 1226 subalterno 90, categoria C/2, classe 1, della superficie catastale di mq 41, posto al piano S - rendita: RC € 61,41.
- m.n. 1226 subalterno 91, categoria C/2, classe 1, della superficie catastale di mq 47, piano S - rendita: € 70,39.
- m.n. 1226 subalterno 92, categoria C/2, classe 1, della superficie catastale di mq 33, posto al piano S - rendita: RC € 49,43.
- m.n. 1226 subalterno 93, categoria C/2, classe 1, della superficie catastale di mq 41, posto al piano S - rendita: RC € 61,41.
- m.n. 1226 subalterno 94, categoria C/2, classe 1, della superficie catastale di mq 34, posto al piano S - rendita: RC € 50,92.
- m.n. 1226 subalterno 95, categoria C/2, classe 1, della superficie catastale di mq 91, posto al piano S - rendita: RC € 136,29.
- m.n. 1226 subalterno 96, categoria C/6, classe 1, della superficie catastale di mq 63, posto al piano S - rendita: RC € 139,91.
- m.n. 1226 subalterno 97, categoria C/6, classe 1, della superficie catastale di mq 66, posto al piano S - rendita: RC € 146,57.
- m.n. 1226 subalterno 98, categoria C/6, classe 2, della superficie catastale di mq 22, posto al piano S - rendita: RC € 56,81.
- m.n. 1226 subalterno 99, categoria C/2, classe 1, della superficie catastale di mq 85, posto al piano S - rendita: RC € 127,31.

NOTA Si fa presente che in visura risultano ancora le seguenti ditte intestatarie, dalle quali, a seguito della conclusione favorevole alla procedura dei contenziosi, è da eseguire la voltura in favore di (in fallimento):

- in ditta Pianella sas di Pasin Vittorio e C. sede Piovene Rocchette:

m.n. 1226 sub 13, sub 50, sub 51;

- in ditta Busato Renato nato a Piovene Rocchette 15/10/1933:

m.n. 1226 sub 15, sub 16, sub 85, sub 86, sub 87;

- in ditta Gregori Graziano nato a Piovene Rocchette 6/10/1939 e

Giudice Dr. Giuseppe Limitone
Curatore: dott. Tommaso Vio - dott. L. de Anna
Perito: arch. Scilla Zaltron



Meneghini Marcella nata a Arsiero 2/6/1941:
m.n. 1226 sub 21, sub 23, sub 41, sub 53, sub 54;
- in ditta Gregori Sergio nato a Piovene Rocchette 12/9/1936
m.n. 1226 sub 29, sub 31, sub 89, sub 91.

Coerenze:

Il terreno su cui insistono le unità immobiliari confina in senso NESO secondo la mappa CT con: m.n. 885, 129, 1095, 1094, 1093, 1091, 1088, 1020, 1087, 576.

Si segnala che nella mappa attuale compare il m.n. 1086, che invece è soppresso e unito al m.n. 1226.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semiperiferia a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali e strutture sociali (scuole, parrocchia).

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

Principali collegamenti pubblici (Km): strada statale n. 350 (0,1).

Servizi offerti dalla zona: scuola elementare, scuola materna, negozio al dettaglio, centro religioso, servizi sportivi.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Servitù: Elettrodotta - Riferito a: fg. 8, m.n. 929 (ora porzione m.n. 1226).

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'ass. casa coniugale:* Nessuna

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

- Atto di Asservimento a favore del Comune di Piovene Rocchette a firma di notaio M. Carraro in data 03/10/91 ai nn. 18756 rep. e in data 11/10/91 al n. 18863 rep. registrato a Schio in data 30/10/91 ai nn. 949 trascritto a Schio in data 11/11/91 ai nn. 7387/5837 - convenzione di lottizzazione.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

- In data 22/10/91 atto di vincolo n. 10019 rep. notaio M. Carraro, reg. a Schio il 5/11/91 al n. 974, con cui ' ' costituiva vincolo a carico dei m.nn. 929 e 1132 del foglio 8 del Comune di Piovene Rocchette ed a favore del m.n. 1133 di proprietà di Grotto Germano, per costruire lungo il confine di detti mappali un fabbricato ad uso garage.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati

a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da contratto di mutuo a favore di **ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO** - a firma di notaio M. Carraro in data 15/05/92 ai nn. 22057 rep., trascritto a Schio in data 21/05/92 ai nn. 4143/508 -

In data 2/11/95 ai nn. 7836/764 annotamento ad integrazione della ipoteca, con cui viene precisato che l'ipoteca stessa non si estende alle unità immobiliari cedute con l'atto di permuta di cosa presente con cosa futura 15-24/5/91.

NOTA: Per la determinazione dell'incidenza proporzionale dei beni colpiti dall'ipoteca rispetto al totale dei beni oggetto della presente perizia si è sviluppato il conteggio analitico su base rendite catastali riportato nell'ALL. 3E. Risulta che l'ipoteca colpisce beni pari al 69% del totale.

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA SPA** - a firma di Tribunale di Venezia in data 21/07/93 ai nn. 2020, trascritto a Schio in data 26/07/98

nn. 5030/639 –

beni colpiti: sub 11-15 uffici, sub 8-9 negozi, sub 16-17-18-21-22-23-24-25-26-29-30-31 appartamenti, sub 36-42-44-45-48-90-92-94-96-102-104 garages, sub 49-88-105 magazzini.

Si precisa che i subalterni indicati nell'ipoteca non corrispondono a quelli riportati al NCEU con la costituzione del fabbricato in data 21/4/93 in atti UTE 21/4/93.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di **PASIN VITTORIO**, nato l'11/10/41 - a firma di Uff. Giud. di Schio in data 15/09/93 ai nn. 752 cron., trascritto a Schio in data 17/09/93 ai nn. 6049/4755 - Pignoramento fino a Lire 96.785.835.
Riferito a: m.nn. 1085, 1086, 929, 282, 933, 1092, 1132, 1134, 932, 1089.

4.2.3. *Altri oneri:*

procedura di Amministrazione Controllata derivante da decreto di ammissione alla procedura di A.C. a favore di **MASSA DEI CREDITORI AMMINISTRAZIONE CONTROLLATA** - a firma di Tribunale di Vicenza in data 16/09/93 ai nn. 7223 cron., trascritto a Schio in data 10/12/93 ai nn. 7942/6160

procedura di Concordato Preventivo derivante da decreto a favore di **MASSA DEI CREDITORI CONCORDATO PREVENTIVO** - a firma Tribunale di Vicenza in data 22/12/93 ai nn. 10372, trascritto a Schio in data in data 26/01/94 ai nn. 613/491

Sentenza dichiarativa di fallimento a favore di **MASSA CREDITORIA DEL FALLIMENTO** - a firma di Tribunale di Vicenza in data 17/02/98 ai nn. 2134/98, trascritto a Schio in data 04/05/98 ai nn. 2827/2124

4.2.4 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- atto per violazione clausole di contratto preliminare derivante da atto di citazione a favore di **CAROLLO FRANCESCO**, nato il 15/3/59 - a firma di Uff. Giud. di Schio in data 18/05/93 al n. 1671 cron., trascritto a Schio in data 24/05/93 ai nn. 3437/2722 - esecuzione specifica ex art. 2932 c.c. e risarcimento danni.

Riferito a: m.n. 1226 sub 14

NOTA : intervenuta transazione tra il Curatore e sig. Francesco Carollo.

- esecuzione contratto preliminare derivante da atto di citazione a favore di **GREGORI DIEGO**, nato l'11/11/41 - a firma Uff. Giud. di Schio in data 18/06/93 al n. 2059 cron., trascritto a Schio in data 24/05/93 ai nn. 3437/2722.

Riferito a: m.n. 1226 sub 27 e 93

- inadempimento obblighi assunti con contratto 22/6/92 derivante da atto di citazione a favore di **GANESIN LILIA**, nata il 4/1/29 - a firma Uff. Giud. di Schio in data 13/07/93 al n. 2235 cron., trascritto a Schio in data 23/07/93 ai nn. 5012/3979.

Riferito a: m.n. 1226 sub 19 e 60

- inadempimento obblighi assunti con contratto 22/6/92 derivante da atto di citazione a favore di **PIANELLA SAS DI PASIN VITTORIO & C.** con sede in Piovene Rocchette - a firma Uff. Giud. di Schio in data 13/07/93 al n. 2272 cron., trascritto a Schio in data 23/07/93 ai nn. 5013/3980 .

Riferito a: m.n. 1226 sub 13-50-51

- inadempimento obblighi assunti con contratti 22/6/92 e 18/5/92 derivante da atto di citazione a favore di **ROSSI RENATO**, nato il 2/10/44 - a firma Messo Conciliatore di Schio in data 27/07/93 al n. 330 cron., trascritto a Schio in data 27/07/93 ai nn. 5056/4013.

Riferito a: m.n. 1226 sub 25-26-40-48

Giudice Dr. Giuseppe Limitone
Curatore: dott. Tommaso Vio – dott. L. de Anna
Perito: arch. Scilla Zaltron



- sequestro giudiziale derivante da causa civile 1283 R.G. a favore di **CAROLLO FRANCESCO** - a firma Tribunale di Vicenza in data 30/8/93 trascritto a Schio in data 27/9/93 ai nn. 6282/4885 - Pignoramento fino a Lire 96.785.835.
Riferito a: porzione di fabbricato come da contratto preliminare 4/2/92
NOTA : intervenuta transazione tra Curatore e sig. Francesco Carollo.
- sequestro conservativo derivante da causa civile 1798/A R.G. a favore di **PIANELLA SAS DI PASIN VITTORIO & C.** - a firma Tribunale di Vicenza in data 04/10/93, trascritto a Schio in data 18/11/93 ai nn. 7453/5799 - Sequestro fino a Lire 40.000.000.
Riferito a: m.nn. 1226 sub 13-50-51

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità:* vedasi quanto riportato nella sezione relativa alle pratiche edilizie.
- 4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità* da riverificare a costruzioni ultimate
- 4.3.3. *Certificazione Energetica:* manca l' a.q.e.: si ritiene che non sia necessaria per l'attuale vendita tenuto conto dello stato dei lavori, della mancanza degli isolamenti e della possibile demolizione dei manufatti f.t..

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Cause in corso: si veda quanto riportato nei vincoli e oneri giuridici relativamente alle domande giudiziali e alle altre trascrizioni pregiudizievoli	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

con sede in Schio

proprietario dal 15/05/91 ad oggi

con atto a firma di notaio M. Carraro in data 15/05/91 ai nn. 16672 rep. e in data 24/5/91 n. 16861 rep., registrato a Schio in data 13/06/91 ai nn. 734 serie 2V trascritto a Schio in data 24/06/91 ai nn. 4591/3655; atti di permuta di cosa presente con cosa futura contro:

1 - Busato Renato, nato a Piovene Rocchette il 15/10/33, per il terreno fg. 8 per la quota di 6484/10.000 dei m.n. 1085 1086, 929 e per l'intero dei m.n. 932, 1089; a sua volta cedeva in permuta i m.n. 1226 sub 2, 4, 32, 33 e 34 con un conguaglio di Lire 99.960.000 a favore di Imper.

2 - Gregori Graziano, nato a Piovene Rocchette il 6/10/39, e Meneghini Marcella, nata a Arsiero il 2/6/41, coniugi in comunione legale, per il terreno fg. 8 per la quota di 3516/10.000 dei m.n. 1085 1086, 929 e per l'intero dei m.n. 933, 1092; a sua volta cedeva in permuta i m.n. 1226 sub 27, 28, 75, 76 e 98 con un conguaglio di Lire 37.000.000 a favore di

3 - Gregori Sergio, nato a Piovene Rocchette il 12/9/36, per il terreno fg. 8 per l'intero del m.n. 282; a sua volta cedeva in permuta i m.n. 1226 sub 19, 20, 38 e 40 con un conguaglio di Lire 55.000.000 a favore di Imper.

4 - società Pianella sas di Pasin Vittorio & C con sede in Piovene Rocchette, per il terreno fg. 8 per l'intero dei m.n. 933, 1092; a sua volta cedeva in permuta i m.n. 1226 sub 13, 72, 73, 99 e 100 con un conguaglio di Lire 35.000.000 a favore di Imper.

Le unità indicate nell'atto non corrispondono agli attuali subalterni.

NOTA: Riferito al terreno su cui successivamente sono stati costruiti i fabbricati.

6.2 Precedenti proprietari

Riferito a: NCT, foglio 8, m.nn. 1085, 1086, 929.

- Gregori Graziano e Meneghini Marcella in comunione legale per la quota di 3516/10.000 e Busato Renato per la quota di 6484/10.000.
proprietari dal 15/11/90 al 14/05/91
con atto a firma di notaio M. Carraro in data 15/11/90 ai nn. 15115 rep. registrato a Schio in data 05/12/90 ai nn. 530 serie 1v, trascritto a Schio in data 14/12/90 ai nn. 8377/6640; atto di compravendita contro Parrocchia Natività della Beata Vergine Maria di Piovene Rocchette.
- Parrocchia Natività della Beata Vergine Maria di Piovene Rocchette
proprietario dal 15/08/80 al 14/11/90
con atto trascritto a Schio in data 10/07/98 ai nn. 4993/3715; decreto del Vescovo di Padova in data 15/8/80 contro Chiesa Parrocchiale di Santo Stefano di Piovene Rocchette.
- Chiesa Parrocchiale di Santo Stefano di Piovene Rocchette
proprietario dal 28/06/78 al 14/08/80
con atto a firma di notaio Giarolo in data 28/06/78 ai nn. 19662 rep., registrato a Schio in data 12/07/78 ai nn. 3070 vol. 216/1, trascritto a Schio in data 18/07/78 ai nn. 4248/3781; atto di compravendita contro Xillo Maria, nata il 29/4/1889.

Riferito a: NCT, foglio 8, m.nn. 933 e 1092.

- Meneghini Marcella
proprietaria dal 15/05/91 al 15/05/91
con atto a firma di notaio Carraro in data 15/05/91 ai nn. 16671 rep., registrato a Schio in data 12/05/91 ai nn. 263, trascritto a Schio in data 12/06/91 ai nn. 4224/3348; donazione della quota di 1/2 da Gregori Graziano.
- Gregori Graziano
proprietario dal 05/12/70 al 14/05/91
con atto a firma di notaio Carraro in data 05/12/70 ai nn. 34671 rep., registrato a Schio in data 22/12/70 ai nn. 2180, trascritto a Schio in data 29/12/70 ai nn. 5954/5198; atto di divisione a favore Gregori Graziano per la nuda proprietà e Nardello Rosa nata 17/12/1900 per l'usufrutto, contro Gregori Laura, Maddalena, Sergio, Stefano, Teresa.

Riferito a: NCT, foglio 8, m.nn. 932 e 1089

- Busato Renato
proprietario dal 28/08/51 al 14/05/91
con atto in data 28/08/51 in data 28/08/51; successione di Busato Giuseppe.

Riferito a: foglio 8, NCT m.n. 1132 e NCEU m.n. 1134

- Pianella sas di Pasin Vittorio & C.
proprietario dal 05/07/90 al 14/05/91
con atto a firma di notaio M. Carraro in data 05/07/90 ai nn. 14389 rep., registrato a Schio in data 23/07/90 ai nn. 898 serie 2v, trascritto a Schio in data 01/08/90 ai nn. 5269/4230; atto di compravendita contro Grotto Germano, nato il 24/3/27, proprietario da oltre il ventennio.

Riferito a: NCT, foglio 8, m.n. 282.

- Gregori Sergio
proprietario dal 05/12/70 al 14/05/91
con atto a firma di notaio M. Carraro in data 05/12/70 ai nn. 34671 rep., registrato a Schio in data 22/12/70 ai nn. 2180, trascritto a Schio in data 29/12/70 ai nn. 5954/5198; atto di divisione a favore Gregori Sergio per la nuda proprietà e Nardello Rosa nata 17/12/1900 per l'usufrutto, contro Gregori Laura, Maddalena, Graziano, Stefano, Teresa.

7. PRATICHE EDILIZIE:

PAT

Il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Piovene Rocchette è stato adottato con delibera di consiglio comunale n. 23 reg. del 21/4/2009.

L'area di interesse ricade nell' ATO 2 – contesto urbano – residenziale e risulta classificata come "Aree di urbanizzazione consolidata" di cui alle norme in allegato.

Non è stato adottato il PI; sono quindi vigenti le norme di PRG per quanto non in contrasto con il PAT.

P.R.G.

L'area su cui insiste il complesso edilizio è classificata come zona territoriale omogenea C2/5, residenziale di espansione, dal PRG vigente del Comune di Piovene Rocchette - approvato con D.G.R.V. n. 5354 del 26/11/93, modificato dalle varianti parziali, fra cui la n. 4, approvata con D.G.R.V. n. 170 del 26/1/01 e D.G.R.V. n. 1651 del 22/7/01, e la n. 9, approvata con D.G.R.V. n. 3435 del 29/10/04 - ed è soggetta a strumento urbanistico attuativo con piano di lottizzazione confermato.

Non vi sono alla data attuale modifiche alle previsioni urbanistiche rispetto al Piano di Lottizzazione approvato con Delibera C.C. n. 51 esec. 5/6/90 e successiva rettifica con Delibera C.C. n. 45 esec. 13/8/91, stralcio di completamento del Piano di Lottizzazione d'ufficio approvato con DGRV n. 650 in data 5/2/1980, sulla base del quale sono state realizzate le costruzioni esistenti.

Si ritiene di segnalare che, tenuto conto della storia e dello stato del complesso, può essere considerata l'opportunità di promuovere per il completamento un accordo con l'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 6 e/o dell'art. 35 della L.R. 11/04 e s.m.i., che potrebbe consentire anche uno sviluppo futuro diverso da quello già approvato.

Per quanto riguarda il complesso in corso di costruzione, presso l'Ufficio tecnico competente risultano le seguenti pratiche edilizie:

P.E. n. 139 reg.

per lavori di costruzione di due fabbricati ad uso commerciale residenziale e servizi terziari nell'area per attrezzature commerciali della zona Garziere-Lengore, intestata a

Concessione Edilizia presentata in data 24/07/89 rilasciata in data 27/11/91- n. prot. 6139/150/tec/89.

I lavori ebbero inizio in data 5/12/91.

P.E. n. 140 reg.

per lavori di realizzazione opere di urbanizzazione primaria - stralcio di completamento, intestata a _____, Busato Renato, Gregori Sergio, Gregori Graziano, Parrocchia Natività B.V. Maria.

Concessione Edilizia presentata in data 07/11/89 rilasciata in data 27/11/91- n. prot. 9350/176/tec/89.

Inizio lavori di urbanizzazione primaria 5/12/91.

I lavori non sono stati ultimati nei termini di convenzione, pertanto la Concessione risulta decaduta e le opere non sono mai state collaudate (i costi di collaudo sono a carico dei lottizzanti).

P.E. n. 10 reg.

per lavori di variante alla C.E. 139/91, intestata a

Concessione Edilizia presentata in data 30/11/92 rilasciata in data 29/01/93- n. prot. 10154/5/tec/92

I lavori non sono stati ultimati nei termini di legge, pertanto la Concessione Edilizia risulta decaduta.

L'abitabilità o agibilità non sono ovviamente state rilasciate.

**Descrizione complesso edilizio
ad uso commerciale/direzionale e residenziale
in costruzione dal '91-93 e mai ultimato di cui al punto A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a un complesso edilizio residenziale-commerciale con fabbricati ad uso commerciale/direzionale, residenziale, negozi, uffici ed autorimesse, lasciato in costruzione al grezzo dal 1993 e mai completato, sito in Comune di Piovene Rocchette - Vicenza, frazione Grumolo Pedemonte - via Lengore.

E' composto da due palazzine prospicienti di due piani fuori terra con piano interrato comune ad uso a garage e magazzini ed è stato costruito fino allo stato attuale nel 1991-93; poi il cantiere è rimasto abbandonato per l'intervenuto fallimento della ditta proprietaria.

Il piano terra porticato era progettato per la destinazione commerciale-direzionale, mentre il piano superiore era a uso residenziale.

I fabbricati non sono mai stati ultimati, risultano al grezzo con predisposizioni iniziali degli impianti e privi delle finiture; uno è esternamente intonacato. Il complesso è abbandonato da anni, l'area esterna è recintata con protezioni da cantiere, invasa da erbe ed arbusti e priva di qualsiasi protezione per le parti già costruite, che presentano alla vista evidenti fenomeni di degrado, deperimento e di obsolescenza e dovranno almeno in parte, se non totalmente, essere demolite e ricostruite per poter proseguire con le opere. Sarà da valutare l'eventuale mantenimento del piano interrato.

Il complesso fa parte di un piano attuativo di lottizzazione predisposto d'ufficio dal Comune di Piovene Rocchette, che prevedeva, oltre alla realizzazione dei due edifici oggetto di stima, anche la costruzione di alcune opere di interesse pubblico quali edifici scolastici, religiosi e impianti sportivi, già realizzati.

I due corpi di fabbrica hanno pianta rettangolare e misurano circa m 63,90 x 15,50 ciascuno, e chiudono su due lati uno spazio che era previsto come la nuova piazza del quartiere. Ai piani terra è ricavato uno spazio porticato lungo i due fronti principali, con affacciati spazi commerciali e ad uffici; al piano primo vi sono 15 alloggi, distribuiti da 6 scale comuni. Al piano interrato, che occupa l'area di sedime degli edifici ed anche lo spazio a piazza centrale, si trovano i locali garage e i magazzini, il cui accesso era previsto con rampe carraie non realizzate. Le sistemazioni esterne prevedono spazi a parcheggi e a verde, secondo lo schema del piano attuativo predisposto dal Comune.

Secondo la Convenzione di Lottizzazione 3-11/10/91 devono complessivamente essere cedute aree per mq 4.845 (parcheggio pubblico mq 1.455, parcheggio privato ad uso pubblico mq. 1.200, piazza mq. 1.400, verde pubblico mq. 790) ed eseguite le opere relative a dette aree per quanto riguarda strade, marciapiedi e spazi pedonali, parcheggio pubblico e privato, segnaletica stradale, fognature con eventuali impianti di depurazione, rete di approvvigionamento idrico, rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato, rete di distribuzione del gas, pubblica illuminazione, verde pubblico; si precisa che all'esecuzione di alcune di tali opere, in particolare del parcheggio pubblico che occupa l'area a sud m.n. 1226 sub 1, ha provveduto direttamente l'Amministrazione previa escussione delle fidejussioni a suo tempo costituite.

Per il completamento dei lavori devono quindi essere anche realizzate le opere di urbanizzazione convenzionate, di cui parte sono previste in cessione gratuita e parte rimangono in proprietà ma con uso pubblico (e obbligo quindi di manutenzione a carico dei privati).

Si ritiene comunque che, tenuto conto del tempo intercorso dall'inizio dei lavori e soprattutto degli anni di abbandono del cantiere e delle norme entrate in vigore successivamente al progetto in materia di antisismica, rumore, impiantistica e di contenimento dei consumi energetici, sia da valutare la convenienza economica di un completamento dell'opera, o se non risulti più opportuno procedere con demolizione/ricostruzione, conservando eventualmente alcune porzioni (ad. es. dell'interrato).

Giudice Dr. Giuseppe Limitone
Curatore: dott. Tommaso Vio - dott. L. de Anna
Perito: arch. Scilla Zaltron

11 di 14



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provinciali di Vicenza

Scilla Zaltron
**SCILLA
ZALTRON**
n° 680

Identificato in catasto:

Vedasi alle pagine 3-4-5-6

Coerenze:

Il terreno su cui insistono le unità immobiliari confina in senso NESO secondo la mappa NCT con: m.n. 805, 129, 1095, 1094, 1093, 1091, 1088, 1020, 1087, 576.

Si segnala che nella mappa attuale compare il m.n. 1086, che invece è soppresso e unito al m.n. 1226.

Dotazioni condominiali:

Alle unità immobiliari compete la quota di legge (e complessivamente l'intero) sulle seguenti parti comuni:

- m.n. 1226 sub 1 - parcheggio pubblico (da cedere all'Amministrazione comunale, già da anni di fatto in uso pubblico);

- m.n. 1226 sub 2 - piazza, parcheggi, passaggio pedonale e zona verde;

- m.n. 1226 sub 3 - rampa, zona di manovra, porticato e scala esterna comune ai sub 11, 12, 13, 14, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65;

- m.n. 1226 sub 4 - rampa, zona di manovra, porticato e scala esterna comune ai sub 15, 16, 17, 18, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99;

- m.n. 1226 sub 5 - scala comune ai sub 11, 12, 19, 20;

- m.n. 1226 sub 6 - scala comune ai sub 21, 22, 23, 24;

- m.n. 1226 sub 7 - scala comune ai sub 13, 14, 25, 26;

- m.n. 1226 sub 8 - scala comune ai sub 17, 18, 32, 33;

- m.n. 1226 sub 9 - scala comune ai sub 28, 29, 30, 31;

- m.n. 1226 sub 10 - scala comune ai sub 15, 16, 27.

Millesimi complessivi di proprietà 1000/1000

Per la continuità storica si precisa che il terreno su cui insistono i fabbricati è individuato al NCT, foglio 8, m.n. 1226 di are 82.45 catastali nominali (superficie reale are 82.79) e deriva dal frazionamento tipo n. 1044/93 (per inserimento) e dalla fusione modello 3/SPC n. 110323 del 20/10/92 dei m.nn. 1085, 1086, 929, 282, 933, 1092, 1132, 1123 (attribuito all'ex m.n. 1134 a seguito di denuncia di demolizione mod. D n. 6119 del 29/7/92), 932, 1089 – in atti dal 8/1/2004.

DATI TECNICI

Destinazione	dati
superficie del lotto	8279 mq
area per parcheggio pubblico (in cessione gratuita)	1455 mq
area per verde pubblico (da realizzare e in cessione gratuita)	790 mq
area per piazza pubblica (da realizzare e in cessione gratuita)	1400 mq
area per parcheggio ad uso pubblico (da realizzare)	1200 mq
volume totale assentito	13.463,95 mc
superficie totale coperta assentita (fuori terra)	1.991,66 mq
superficie totale urbanistica (netta fuori terra)	3285 mq
superficie totale lorda - piano interrato	3695 mq
superficie totale lorda - piani T e 1	3960 mq

Caratteristiche descrittive:

Solai (struttura):

tipologia: in laterizio e c.a., condizioni: da verificare.

Strutture verticali (struttura):

materiale: al piano interrato muri perimetrali in calcestruzzo armato, pilastri e travi in c.a. nella parte centrale dei fabbricati; al piano terra struttura mista in c.a. e muratura in laterizio

Giudice Dr. Giuseppe Limitone
Curatore: dott. Tommaso Vio – dott. L. de Anna
Perito: arch. Scilla Zaltron

<i>Travi (struttura):</i>	termoisolante, condizioni: da verificare. materiale: c.a., condizioni: da verificare.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a. e laterocemento, condizioni: da verificare.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: da verificare.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di elementi in cotto, rivestimento: al rustico, condizioni: da verificare. Note: Sono realizzati parte dei divisori interni.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Tenuto conto di quanto descritto ed esposto e dei correnti metodi di valutazione, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, si è determinato il valore dei beni in relazione allo stato dei lavori di costruzione (fabbricati al grezzo e abbandonati da oltre quindici anni) e alla valutazione dei costi medi di ristrutturazione e/o di demolizione-ricostruzione attuali, comparati con i prezzi di beni raffrontabili sul mercato immobiliare locale (aree edificabili e fabbricati al grezzo) e assunte informazioni circa la domanda.

La zona dove il complesso è situato, residenziale e ben collegata alle principali arterie di distribuzione, di comodo accesso e di facile individuazione, ha mantenuto una moderata domanda di mercato ma si sono utilizzati valori prudenziali in considerazione dell'attuale congiuntura economica e dell'esubero di offerta sul mercato.

Per il valore dell'area, tenute presenti la superficie del lotto e la cubatura assentita, integrata dal volume dell'interrato, si è fatto riferimento al prezzo di vendita di lotti urbanizzati e considerato che risultano eseguite le opere di urbanizzazione primaria della lottizzazione e che in base alle norme urbanistiche la volumetria degli edifici non consente ulteriori ampliamenti nè sostanziali trasformazioni d'uso. Si è tenuto conto delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzare finite per la convenzione di lottizzazione e delle aree di cui è prevista la cessione gratuita all'ente pubblico.

Si è tenuto conto anche dei costi da sostenere per regolarizzare la situazione e edilizia e poter "ripartire" con l'operazione immobiliare e della necessità di riqualificare l'immagine complessiva dell'intervento per poterlo proporre sul mercato locale.

Alla data attuale si reputa pertanto corretto applicare ai valori già attribuiti una riduzione che tiene conto di diversi fattori.

In primo luogo del tempo intercorso dall'inizio dei lavori e soprattutto degli anni di abbandono con la conseguente obsolescenza avanzata di alcune parti delle costruzioni e dei materiali posti in opera, che dal 1993 non sono stati oggetto nè di completamento nè di manutenzione, con conseguenze visibili di degrado superficiale, di deperimento e di necessità quanto meno di una verifica della tenuta delle strutture.

Inoltre il progetto è ormai datato e va verificata la possibilità, a la convenienza, di un adeguamento alle successive norme entrate in vigore in materia di antisismica, rumore, impiantistica e di contenimento dei consumi energetici.

Anche dal punto di vista della commerciabilità occorre poi valutare la problematicità di porre in vendita unità immobiliari rimaste con la struttura per tanto tempo visibilmente trascurata, anche a fronte di una rimessa a nuovo con finiture adeguate.

Nemmeno l'estetica generale delle facciate, all'epoca in linea con la domanda sul nuovo, trova più corrispondenza con l'immagine dei progetti attuali e allo stesso tempo non si accorda con le tipologie più tradizionali.

Si ritiene in sintesi che sia da valutare attentamente la convenienza economica di

un completamento dell'opera, o se non risulti più opportuno procedere con demolizione/ricostruzione facendo eventualmente salve alcune porzioni (ad. es. dell'interrato). In tal senso si è valutata la consistenza dell'area e la potenzialità urbanistica sulla base delle superfici e della volumetria ammesse, l'incidenza delle opere di urbanizzazione ancora da completare e delle aree da cedere, la possibilità eventuale di procedere con un nuovo accordo perequativo, ed infine i probabili costi di demolizione dell'esistente.

Si è considerato anche l'andamento dei prezzi sul mercato locale per gli immobili a destinazione comparabile e la variazione media dei prezzi per immobili nuovi intervenuta ad oggi rispetto al periodo della precedente valutazione.

Infine l'attuale congiuntura economica fa ritenere doveroso adottare valori assai prudenti, tanto più tenuto conto delle considerazioni sopra esposte.

Si sono applicate le riduzioni di garanzia per determinare la base d'asta.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Schio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Schio, Ufficio Tecnico di Piovene Rocchette, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale, quotazioni da Il Sole 24Ore, Borsa Immobiliare, OMI.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Valore intero a corpo	Valore diritto a corpo
A. complesso edilizio ad uso commerciale, direzionale e residenziale in costruzione al 1993 e mai completato	€ 1.400.000,00	€ 1.400.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore 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:

15% fino a € 1.000.000,00 € 150.000,00

10% fino a € 2.000.000,00 arr. € 50.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 1.200.000,00

Vicenza, 14 aprile 2010

Il CTU
arch. Scilla Zaltron



ALLEGATI:

sono ripresentati gli allegati oggetto di aggiornamento; per l'atto di provenienza, le planimetrie e le pratiche edilizie vedasi la perizia del 26/4/2004.

3A – estratto NCT;

3B – visure catastali;

3C – documentazione fotografica;

3D – estratto PAT;

3E – conteggi per ipoteca trascritta a Schio in data 21/05/92 ai nn. 4143/508.

Giudice Dr. Giuseppe Limitone
Curatore: dott. Tommaso Vio – dott. L. de Anna
Perito: arch. Scilla Zaltron



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Sezione A/a

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

**SCILLA
ZALTRON**
n° 560



Foto 4



Foto 5-6



Foto 7



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

**SCILLA
ZALTRON**
n° 560.



Foto 8

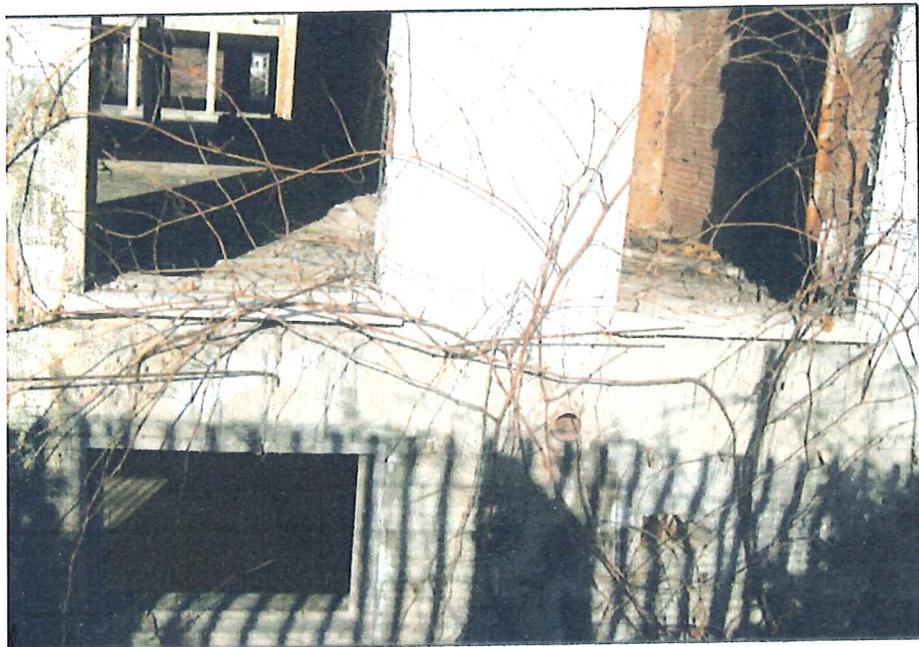


Foto 9



Foto 10

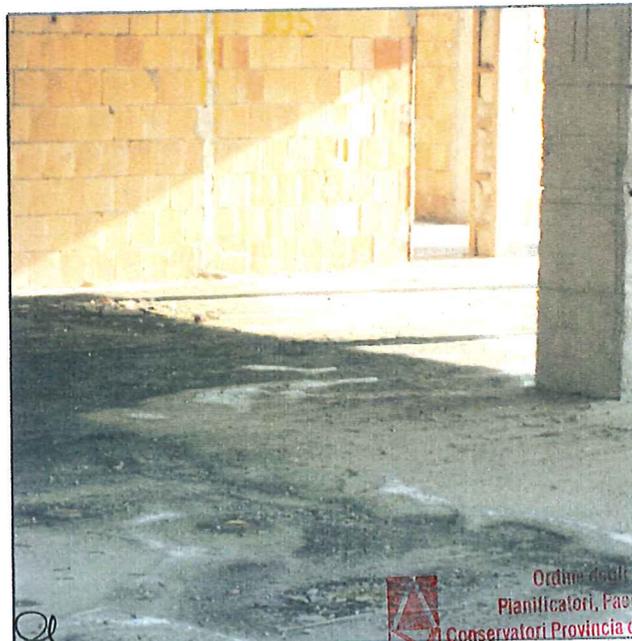


Foto 11

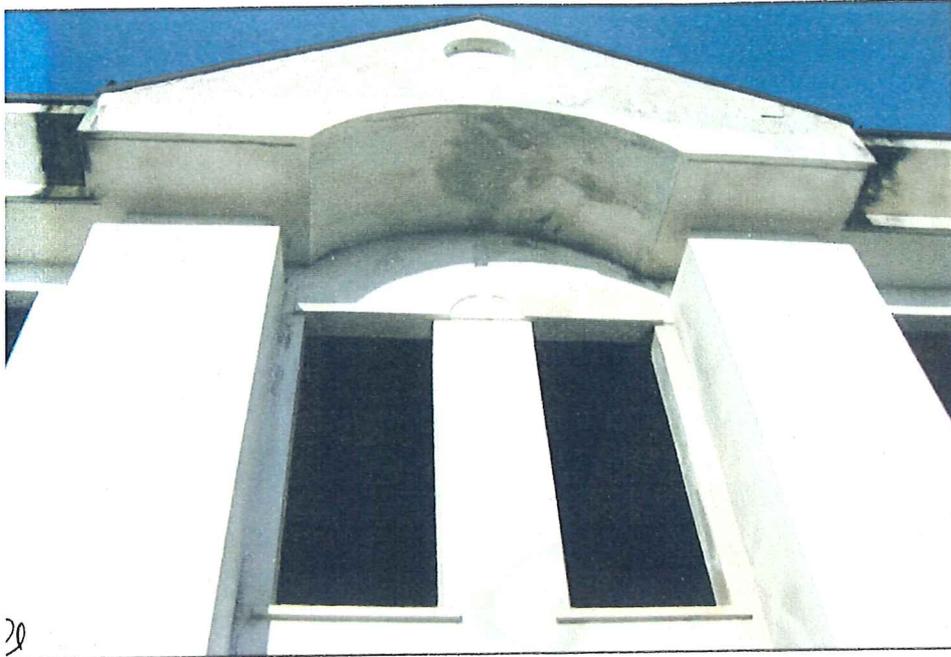


Foto 12



Foto 13

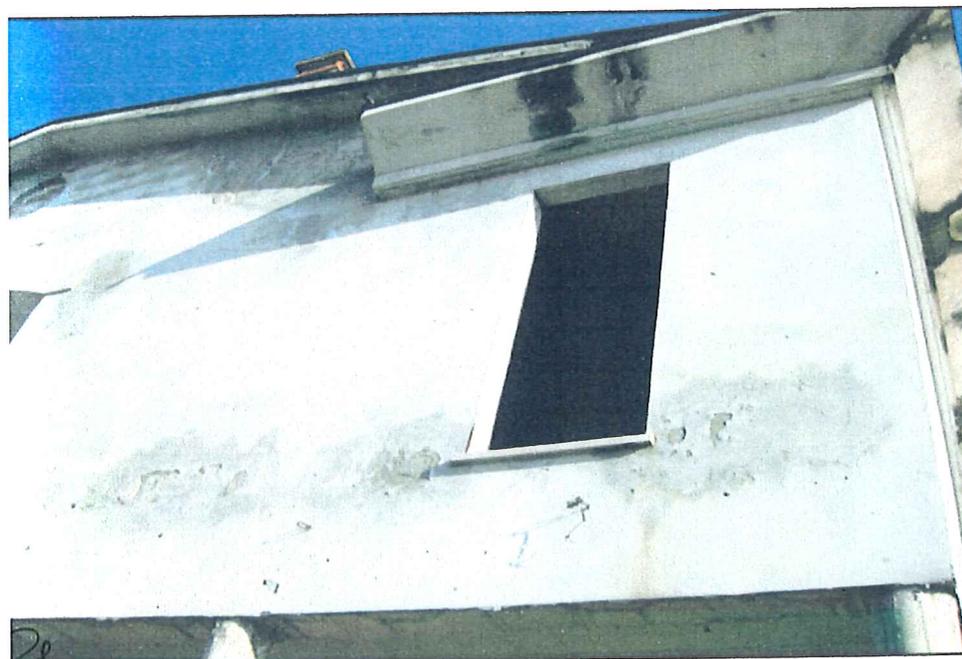


Foto 14

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza



**SCILLA
ZALTRON**
n° 560



Foto 15

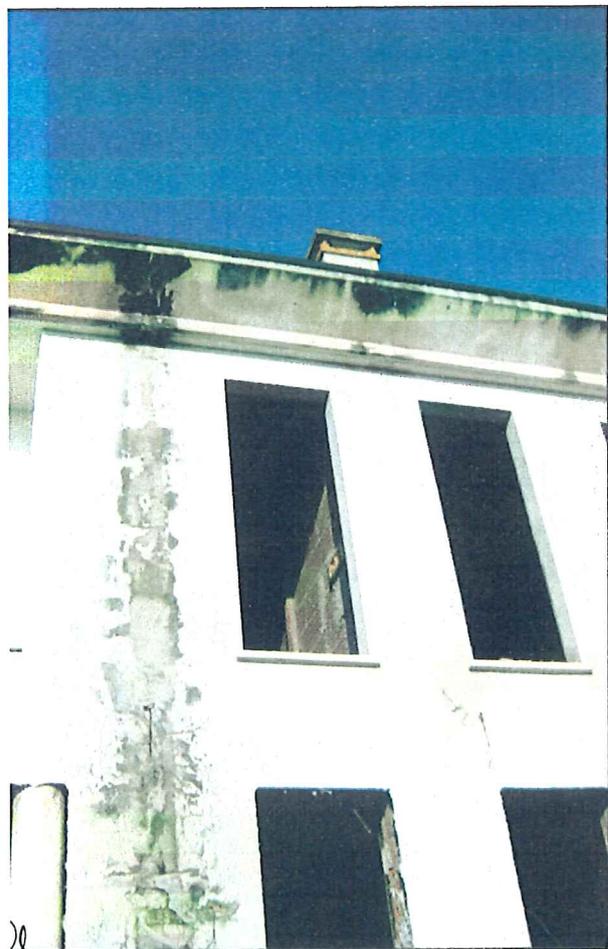


Foto 16

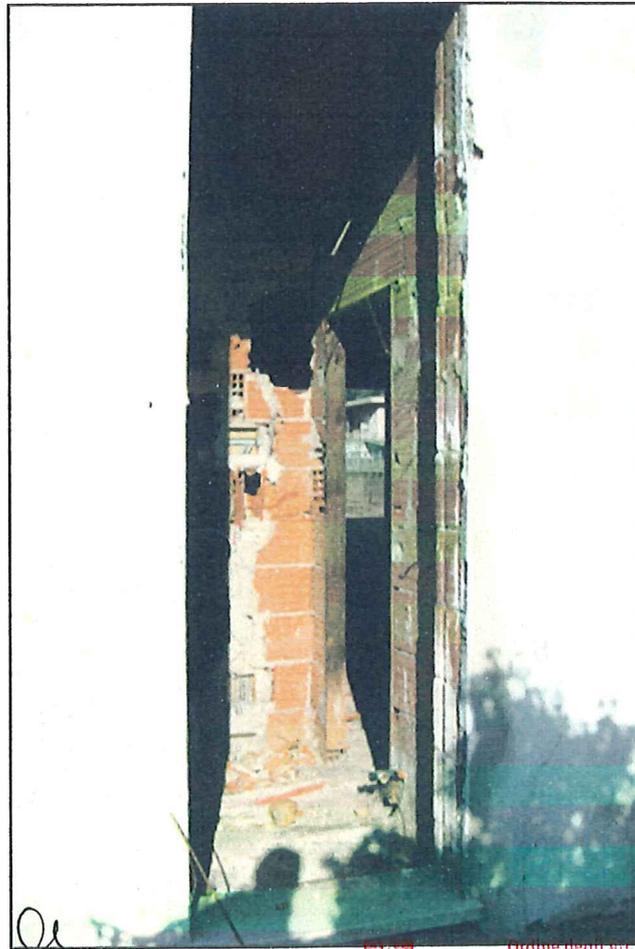
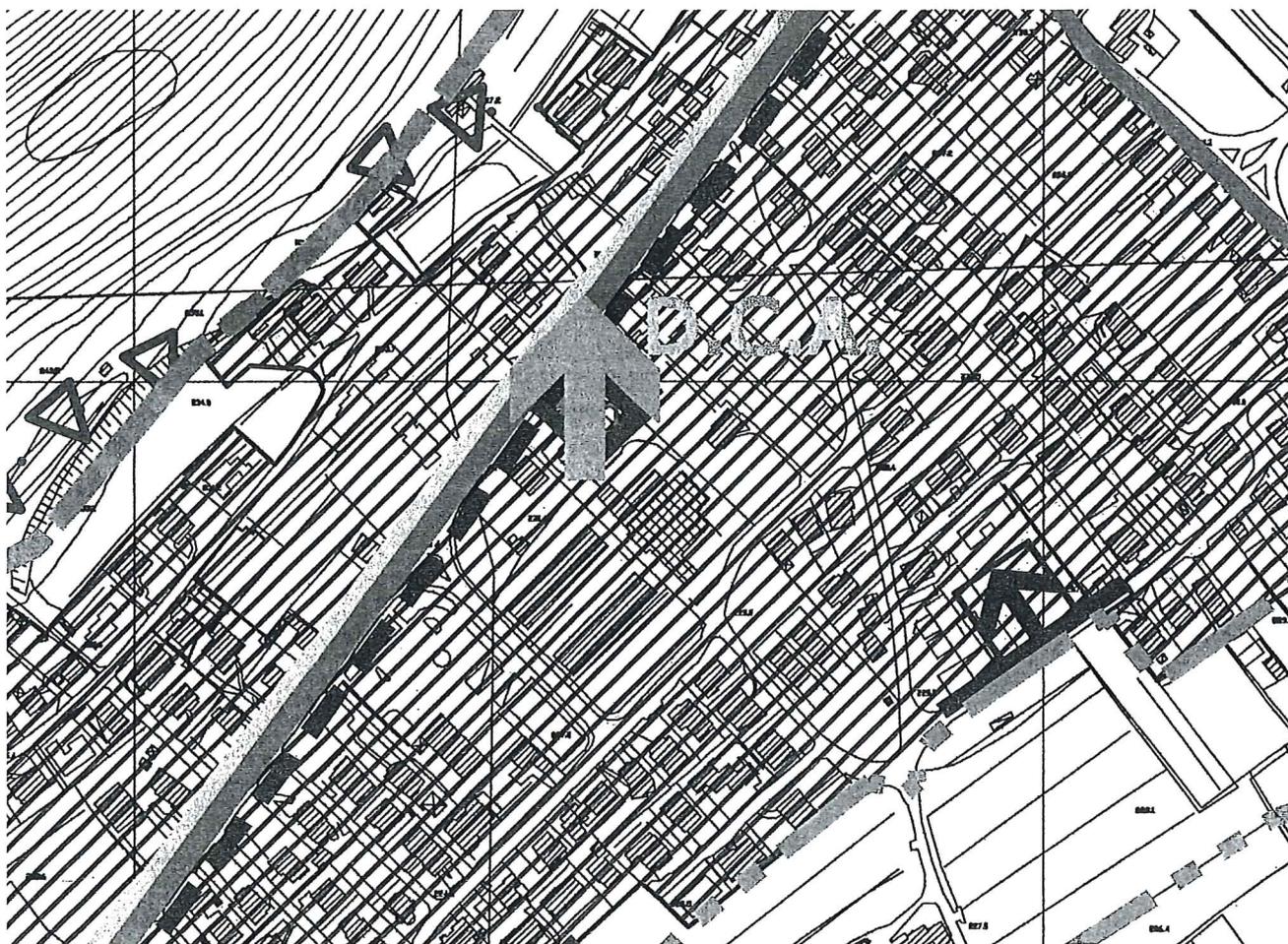


Foto 17



TO DAL PAT VIGENTE

Art. 53 – Aree di urbanizzazione consolidata.

1. Il PAT individua come aree di urbanizzazione consolidata le aree quasi completamente edificate e provviste delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. Il perimetro di tali ambiti, individuato dal PAT in relazione allo stato dei luoghi, alle previsioni degli strumenti urbanistici previgenti, alle destinazioni d'uso e alle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti, potrà essere modificato dal PI nel rispetto degli obiettivi, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del PAT, in conseguenza della definizione di dettaglio delle previsioni urbanistiche, e sempre che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate negli elaborati della VAS;

59

tali limitate variazioni del perimetro dovranno essere contenute nel limite del 5% per eccesso o per difetto, fatta salva la compensazione delle superfici.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

3. Il PI, nell'ambito delle aree di urbanizzazione consolidata individuate dal PAT, disciplina le aree in cui sono sempre possibili interventi diretti di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti, attuabili nel rispetto delle presenti norme, e le aree di completamento in cui gli interventi di nuova costruzione, o di ampliamento di edifici esistenti, o di ristrutturazione edilizia sono subordinati a PUA, alla formazione obbligatoria di comparti edificatori o a titoli abilitativi convenzionati, che prevedano la realizzazione delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti, anche in applicazione dei principi perequativi di cui alle presenti norme.
4. Il PI definisce la disciplina relativa agli interventi di demolizione e/o trasformazione delle opere incongrue e degli elementi di degrado, e agli interventi di miglioramento della qualità paesaggistica, già indicati dal PAT, nonché la disciplina relativa al procedimento ed alle modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
5. A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue e di elementi di degrado, e gli interventi di miglioramento della qualità paesaggistica finalizzati a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione, determinano un credito edilizio.
6. Negli ambiti di urbanizzazione consolidata, qualora gli interventi non siano subordinati a PUA, a comparto edificatorio o a titoli abilitativi convenzionati, sono sempre possibili interventi diretti di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti, nel rispetto delle presenti norme e della disciplina del PI.

CALCOLO PROPORZIONE IPOTECA San Paolo TO		tr 21-5-92 nn. 4143/508	
A	IMMOBILI COLPITI DALL'IPOTECA		
	CF - Comune di Piovene Rocchette – Foglio 8	Rendita catastale	
	partita intestata a i. con sede in Schio, proprietà per 1000/1000		
	m.n. 1226 subalterno 11	€	1.626,84
	m.n. 1226 subalterno 12	€	2.426,32
	m.n. 1226 subalterno 14	€	1.852,63
	m.n. 1226 subalterno 17	€	2.426,32
	m.n. 1226 subalterno 18	€	1.626,84
	m.n. 1226 subalterno 19	€	334,41
	m.n. 1226 subalterno 20	€	573,27
	m.n. 1226 subalterno 22	€	525,49
	m.n. 1226 subalterno 24	€	525,49
	m.n. 1226 subalterno 25	€	650,74
	m.n. 1226 subalterno 26	€	525,49
	m.n. 1226 subalterno 27	€	907,67
	m.n. 1226 subalterno 28	€	525,49
	m.n. 1226 subalterno 30	€	525,49
	m.n. 1226 subalterno 32	€	621,04
	m.n. 1226 subalterno 33	€	334,41
	m.n. 1226 subalterno 34	€	127,31
	m.n. 1226 subalterno 35	€	56,81
	m.n. 1226 subalterno 36	€	146,57
	m.n. 1226 subalterno 37	€	139,91
	m.n. 1226 subalterno 38	€	136,29
	m.n. 1226 subalterno 39	€	61,41
	m.n. 1226 subalterno 40	€	50,92
	m.n. 1226 subalterno 42	€	49,43
	m.n. 1226 subalterno 43	€	137,69
	m.n. 1226 subalterno 44	€	148,79
	m.n. 1226 subalterno 45	€	56,81
	m.n. 1226 subalterno 46	€	220,17
	m.n. 1226 subalterno 47	€	39,97
	m.n. 1226 subalterno 48	€	42,19
	m.n. 1226 subalterno 49	€	42,19
	m.n. 1226 subalterno 52	€	42,19
	m.n. 1226 subalterno 55	€	39,97
	m.n. 1226 subalterno 56	€	39,97
	m.n. 1226 subalterno 57	€	39,97
	m.n. 1226 subalterno 58	€	39,97
	m.n. 1226 subalterno 59	€	39,97
	m.n. 1226 subalterno 60	€	39,97
	m.n. 1226 subalterno 61	€	39,97
	m.n. 1226 subalterno 62	€	39,97
	m.n. 1226 subalterno 63	€	39,97
	m.n. 1226 subalterno 64	€	39,97
	m.n. 1226 subalterno 65	€	39,97
	m.n. 1226 subalterno 66	€	39,97
	m.n. 1226 subalterno 67	€	39,97
	m.n. 1226 subalterno 68	€	39,97
	m.n. 1226 subalterno 69	€	39,97
	m.n. 1226 subalterno 70	€	39,97
	m.n. 1226 subalterno 71	€	39,97
	m.n. 1226 subalterno 72	€	39,97
	m.n. 1226 subalterno 73	€	39,97
	m.n. 1226 subalterno 74	€	39,97
	m.n. 1226 subalterno 75	€	39,97
	m.n. 1226 subalterno 76	€	39,97
	m.n. 1226 subalterno 77	€	39,97
	m.n. 1226 subalterno 78	€	42,19
	m.n. 1226 subalterno 79	€	42,19

m.n. 1226 subalterno 80	€	42,19
m.n. 1226 subalterno 81	€	42,19
m.n. 1226 subalterno 82	€	42,19
m.n. 1226 subalterno 83	€	42,19
m.n. 1226 subalterno 84	€	39,97
m.n. 1226 subalterno 88	€	137,69
m.n. 1226 subalterno 90	€	61,41
m.n. 1226 subalterno 92	€	49,43
m.n. 1226 subalterno 93	€	61,41
m.n. 1226 subalterno 94	€	50,92
m.n. 1226 subalterno 95	€	136,29
m.n. 1226 subalterno 96	€	139,91
m.n. 1226 subalterno 97	€	146,57
m.n. 1226 subalterno 98	€	56,81
m.n. 1226 subalterno 99	€	127,31
RENDITA COMPLESSIVA UNITA' COLPITE DALL'IPOTECA	€	19.686,76
B IMMOBILI NON COLPITI DALL'IPOTECA		
CONTRATTO PERMUTA COSA PRESENTE CON COSA FUTURA 15/5/91		
CONSERVATORIA SCHIO 24/6/91 NN. 4591/3655		
PRIMA PERMUTA		
cede a Busato Renato		
Beni in Piovene Rocchette fg. 8 CF		
m.n. 1226 sub 85	€	220,17
m.n. 1226 sub 86	€	56,81
m.n. 1226 sub 87	€	148,79
m.n. 1226 sub 15	€	1.852,63
m.n. 1226 sub 16	€	1.952,21
SECONDA PERMUTA		
cede a Gregori G. e Meneghini M.		
Beni in Piovene Rocchette fg. 8 CF		
m.n. 1226 sub 53	€	42,19
m.n. 1226 sub 54	€	39,97
m.n. 1226 sub 41	€	70,39
m.n. 1226 sub 23	€	525,49
m.n. 1226 sub 21	€	525,49
TERZA PERMUTA		
cede a Gregori Sergio		
Beni in Piovene Rocchette fg. 8 CF		
m.n. 1226 sub 89	€	64,40
m.n. 1226 sub 91	€	70,39
m.n. 1226 sub 29	€	525,49
m.n. 1226 sub 31	€	525,49
QUARTA PERMUTA		
cede a Poianella Sas		
Beni in Piovene Rocchette fg. 8 CF		
m.n. 1226 sub 50	€	42,19
m.n. 1226 sub 51	€	42,19
m.n. 1226 sub 13	€	2.277,57
RENDITA COMPLESSIVA UNITA' NON COLPITE DALL'IPOTECA	€	8.981,86
RENDITA COMPLESSIVA TUTTE UNITA' IMMOBILIARI (A+B)	€	28.668,62
PERCENTUALE TOTALE UNITA' A COLPITE DALL'IPOTECA	€	0,69
PERCENTUALE TOTALE UNITA' NON COLPITE DALL'IPOTECA	€	0,31