

---

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE FORZATA**

promossa da  
**RED SEA SPV S.R.L.**

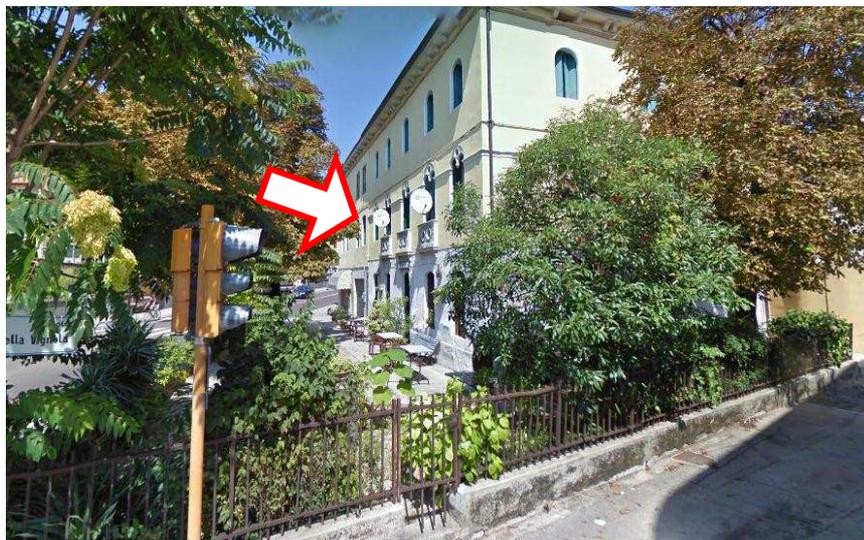
contro  
**XXXXX XX XXXX + X**  
**n. Gen. Rep. 305/2021 + 1**

Giudice **dott.ssa SONIA PANTANO**  
Custode: I.V.G. - Vicenza

**ELABORATO PERITALE**

ai sensi dell'art. 173 bis da c.p.c.  
come modificato per effetto del D.L.83/2015

**LOTTO 001**



**ESPERTO INCARICATO arch. GABRIELLA BRODESCO**

Iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza n° 299  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza n° 1335

con studio in via delle Rose n° 11 – 36030 Caldogno (VI)  
Tel.: 0444/985074 – c.f. BRDGRL53H69E864R  
e-mail: [gabriella.brodesco@libero.it](mailto:gabriella.brodesco@libero.it) PEC: [gabriella.brodesco@archiworldpec.it](mailto:gabriella.brodesco@archiworldpec.it)



## SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 305/2021 +1 R.G. - Giudice dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 18/07/2023

**Diritto (cfr punto 1):** proprietà per 1/1

**Tipologia bene (cfr punto 1.):** appartamento con ripostiglio in sottoscala.

**Ubicazione (cfr punto 1):** Piovene Rocchette (VI) – vicolo Vignola n. 1

**Stato (cfr punto 2 - 11.1 – 11.2):** immobile economico in scarse condizioni manutentive.

**Corpi (cfr punto 1 - 11.1 – 11.2):** Corpo A

**Dati Catastali attuali (cfr punto 1 - 11.1 – 11.2):**

IMMOBILI siti in Comune di Piovene Rocchette (VI) - Intestati a:

XXXXXX XX XXXXX nato il xxxxxxxxxxxx in xxxxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX Prop. per 2/3.

XXXXXX XX XXXX nato il xxxxxxxxxxxx in xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

Prop. per 1/3 in regime di separazione dei beni.

**CF: fg. 2 particella 107 sub 11,** cat. A/3 – cl. 2, Consistenza vani 6,5, Superficie Catastale totale 113 mq.- totale escluse aree scoperte 113 mq. - Rendita € 453,19 – Vicolo della Vignola piano T-1.

**Situazione urbanistico/edilizia corpo A (cfr punto 1 – 9):**

Edificio ante 1967, in archivio comunale non ci sono pratiche edilizie relative al progetto del fabbricato. Il portico in legno di recente costruzione che copre l'ingresso del fabbricato deve essere rimosso perchè non autorizzato e non conforme ai dettami architettonici della facciata (edificio schedato).

**Situazione catastale corpo A (cfr punto 1 – 9):**

La planimetria dell'appartamento non è conforme allo stato dei luoghi per un tratto di tramezzo non indicato che separa parzialmente la cucina dal pranzo. Manca l'elaborato planimetrico.

**Valore di stima (cfr punto 12 ):** per l'intero € 41.886,00 ed € /mq. 383,2241.

**Date/valori comparabili riferiti (cfr allegati):** A ante 1967 € 55.000,00, B ante 1967 € 70.000,00, C ante 1967 € 44.200,00.

**Valori medi aggiudicazioni precedenti di case similari** (in base ai dati forniti da Astalegale): anno 2018 € /mq 443,99 – 2019 € /mq. 195,63 – 2020 € /mq 290,93.

**Valore di vendita forzata proposto (cfr punto 12):** € 35.603,00 con spese a carico della procedura - € 34.803,00 con spese a carico dell'acquirente.

**Valore mutuo (cfr punto 5.2):** importo capitale € 130.274,63. Importo totale € 180000,00 durata 30 anni.

**Vendibilità/appetibilità:** possibile.

**Motivo:** appartamento di buone dimensioni con finiture di tipo economico ma da ristrutturare.

**Possibili interessati:** non noti.

**Pubblicità:** siti aste giudiziarie, quotidiani d'informazione locali, cartelli in loco.

**Occupazione (cfr punto 4):** immobile libero. Gli Esecutati sono assenti dall'Italia.

**Oneri (cfr punto 5):** nessuno.

**APE (cfr punto 1-A)** classe energetica F.

**Condizioni:** condizioni manutentive scarse con finiture economiche, necessita di sanificazione e ristrutturazione. Sono presenti mobili ed oggetti.



**Beni in Piovene Rocchette (VI) vicolo Vignola n. 1  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Piena proprietà per la quota di 1/1** in regime di separazione dei beni di appartamento, sito in Piovene Rocchette (VI), vicolo Vignola n. 1. Corpo A.

**A. Piena proprietà per la quota di 1/1** di appartamento in regime di separazione dei beni.

**Composto da:**

**P.T:** ingresso e scala comune, ripostiglio in proprietà posto sotto la scala con caldaia.

**P.1.:** ingresso, cucina-pranzo con affaccio su vicolo Vignola, soggiorno con affaccio su via A. Rossi, bagno, corridoio, camera singola con affaccio su via A. Rossi, camera matrimoniale con affaccio su via A. Rossi, camera doppia, altro bagno.

**Posto al Piano Terra e Primo** sviluppa una superficie commerciale di circa **mq. 109,30**.

**Identificato al catasto fabbricati:**

IMMOBILE sito in Comune di Piovene Rocchette (VI).

**INTESTATI:**

XXXXXXXX XX XXXX nato il xxxxxxxxxxxx in xxxxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Prop. per 2/3.

XXXXXXXX XX XXXX nato il xxxxxxxxxxxx in xxxxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Prop. per 1/3 in regime di separazione dei beni.

**DATI IDENTIFICATIVI:**

**CF: fg. 2 particella 107 sub 11**, cat. A/3 – cl. 2, Consistenza vani 6,5, Superficie Catastale totale 113 mq. e totale escluse aree scoperte 113 mq. - Rendita € 453,19 – Vicolo della Vignola piano T-1.

Mappali terreni correlati: fg. 2 - Particella 107 e Particella 485.

**Confini (da Nord in senso N-E-S-O):** unità immobiliare in aderenza, muri perimetrali verso mappale correlato particella 485 (corte comune), vano scala comune, muri perimetrali verso mappale correlato particella 485 (corte comune).

**Conformità urbanistico-edilizia:**

Edificio ante 1967, nell'archivio dell'Ufficio Tecnico non ci sono le pratiche edilizie relative al primo progetto del fabbricato. Il portico in legno di recente costruzione che copre l'ingresso del fabbricato deve essere rimosso perchè non è autorizzato e non è conforme ai dettami architettonici della facciata (edificio schedato).

**Conformità catastale:**

La planimetria dell'appartamento non è conforme allo stato dei luoghi per un tratto di tramezzo non indicato che separa parzialmente la cucina dal pranzo.

Manca l'elaborato planimetrico.



**Accesso:** l'accesso pedonale si ha da Vicolo Vignola n. 1.

**Certificazione energetica:** per l'appartamento si è redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) perchè ne era privo.

Dall'APE l'immobile risulta appartenere alla classe energetica F.

---

## 2. DESCRIZIONE SINTETICA:

Il fabbricato è ubicato nella zona Nord-Ovest del Comune di Piovene Rocchette, è stato costruito nei primi anni del novecento ed è composto da due corpi di fabbrica posti in aderenza e identificati catastalmente con un unico numero di mappa, mappale 107. I due fabbricati hanno in comune la corte d'accesso, particella 485, suddivisa in varie aree ad utilizzo diversificato.

L'appartamento, oggetto di esecuzione, si trova nel corpo di fabbrica posto all'angolo tra Vicolo Vignola e via Alessandro Rossi, è collocato al piano primo, ha l'ingresso comune con un'altro appartamento e per tre lati è rivolto verso la corte, mentre il lato nord è posto in aderenza ad un'altra unità abitativa. Le finestre e gli affacci che guardano via Alessandro Rossi e Vicolo Vignola presentano interessanti modanature e protezioni, dispone di stanze ampie e ben illuminate ed è privo di autorimessa.

L'edificio è schedato ed è stato ristrutturato mediante la sostituzione dei solai ed il rifacimento parziale del tetto. L'appartamento anch'esso in passato ristrutturato si presenta ora in scarse condizioni igienico-sanitarie e manutentive.

Caratteristiche zona: il Comune di Piovene Rocchette (VI) è situato nell'alto Vicentino ed è facilmente raggiungibile anche con l'autostrada.

Piovene Rocchette (VI) è un paese posizionato ai piedi del monte Summano ha carattere agricolo artigianale-industriale. L'edificio si trova di fronte ad una strada principale trafficata e scarsa è la presenza di parcheggi.

Servizi della zona: spazi verdi, verde attrezzato, supermercati, farmacie, negozi al dettaglio, scuola dell'infanzia e scuola primaria, bar, ristoranti, biblioteca, palestra comunale. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: principalmente zone residenziali.

Il centro del paese è facilmente raggiungibile ed i principali centri limitrofi sono: Cogollo del Cengio, Zanè, Thiene, Schio e l'altopiano di Asiago.

Collegamenti pubblici: strade provinciali, arrivo dell'autostrada Valdastico, autobus di linea.





FOTO AEREA DELLA ZONA NORD-OVEST DOVE E' SITUATO L'IMMOBILE



FOTO AEREA DOVE E' SITUATO L'IMMOBILE





VISTA DEL FABBRICATO E POSIZIONE DELL' APPARTAMENTO



PROSPETTO SU VIA A. ROSSI



PROSPETTI SUD ED EST DA VICOLO VIGNOLA



ACCESSO DA VICOLO VIGNOLA



### 3. RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI:

I dati degli Esecutato sono stati dedotti dalle certificazioni dell'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di XXXXXX XXXX rilasciato dal Comune di XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXX e dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio del Comune di XXXXXX XXXX. I certificati sono allegati nella documentazione a corredo della Perizia.

#### 3.1. Residenza, Stato di famiglia:

Cognome XXXXXXX  
Nome XX XXXXX  
Risulta nato il xxxxxxxxxxxx in XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX  
Atto N. XXXXX parte II serie B – anno XXXX – comune di xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxx  
c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Risulta iscritto dal xxxxxxxxxxxx con i seguenti dati :  
Stato Estero XXXXX XXXXX  
Circoscrizione consolare XXXXXXX  
Città XXXXX  
Indirizzo XX XXXXXXX XXXXXXX XXX XX XXX  
Comune di iscrizione in XXXX – sezione XXXX: XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

Risulta iscritto nella famiglia anagrafica così composta:

Cognome XXXXXXX  
Nome XX XXXXX  
nato il xxxxxxxxxxxx in XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX  
Atto N. XXXXX parte II serie B – anno XXXX – comune di xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxx c.f.  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Cognome XXXXXXX  
Nome XXXXX  
nata il xxxxxxxxxxxx in XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX  
Atto N. XXXXX parte II serie B – anno XXXX – comune di xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxx c.f.  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Cognome XXXXXXX  
Nome XXXXX  
nata il xxxxxxxxxxxx in XXXXXXXX XX  
Atto N. XXXXX parte I serie A – anno XXXX – comune di xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxx  
c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Cognome XXXXXXX  
Nome XXXXX  
nato il xxxxxxxxxxxx in XXXXXXXX XX  
Atto N. XXXXX parte I serie A – anno XXXX – comune di xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxx  
c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Cognome XXXXXXX  
Nome XXXXX  
nata il xxxxxxxxxxxx in XXXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX  
Atto N. XX parte II serie B – anno XXXX – comune di xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxx  
c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Cognome XXXXXXX  
Nome XX XXXX  
Risulta nato il xxxxxxxxxxxx in XXXXXXXXX XXXXXXXXX  
Atto N. XXX parte II serie B – anno XXXX – comune di xxxxxxxx xxx  
c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Risulta iscritto nella famiglia anagrafica così composta:

Cognome XXXXXXX  
Nome XX XXXX  
nato il xxxxxxxxxxxx in XXXXXXXXX XXXXXXXXX  
Atto N. XXX parte II serie B – anno XXXX – comune di xxxxxxxx xxx  
c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Cognome XXXXXXX  
Nome XX XXXX  
nata il xxxxxxxxxxxx in XXXXXXXXX XXXXXXXXX  
Atto (assente)  
c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Cognome XXXXXXX  
Nome XX XXXX  
nata il xxxxxxxxxxxx in XXXXXXXXX XXXXXXXXX  
Atto (assente)  
c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Cognome XXXXXXX  
Nome XX XXXX  
nata il xxxxxxxxxxxx in XXXXXXXXX XXXXXXXXX  
Atto n. XXX PARTE II serie B – anno XXXX – Comune di xxxxxxxx xxxx  
c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Cognome XXXXXXX  
Nome XXXXXX  
nato il xxxxxxxxxxxx in XXXXXXXXX XXXXXXXXX  
Atto (assente)  
c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

all'indirizzo: xxxxxxxxxxxx xxxx – Lettera: X - Comune di xxxxxxxx xxxxx.



### 3.2. Certificato e/o estratto di matrimonio con annotazioni.

Il giorno xxxxxxxxxxxx in XXXXXXXXXXXX XXX hanno contratto matrimonio:

XXXXXXXX XX XXXXX  
nato in XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX  
il xxxxxxxxxxxx  
e  
XXXXXXXX XX XXXXX  
nata in XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX  
il xxxxxxxxxxxx

NESSUNA ANNOTAZIONE.

Il giorno xxxxxxxxxxxx in XXXXXXXXXXXX XXX hanno contratto matrimonio:

Cognome XXXXX  
Nome XX XXXXX  
nato il xxxxxxxxxxxx in XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX  
Atto N. XXX parte II serie B – anno xxxx – comune di xxxxxxxx xxxxx  
e  
Cognome XXXXX  
Nome XX XXXXX  
nata il xxxxxxxxxxxx in XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX

come risulta dall'atto N. XXX – parte II – serie C – anno XXXX di xxxxxxxx.  
NESSUNA ANNOTAZIONE.

### 4. STATO DI POSSESSO:

L'appartamento non è occupato dagli Esecutati, risulta libero.

### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

**Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** nessuna.

**Atti di asservimento urbanistico:** nessuno

**Altre limitazioni d'uso:** nessuna

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



### **Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria derivante da atto di mutuo fondiario a favore della BANCA POPOLARE DI VERONA – S. GEMINIANO E SAN PROSPERO SPA con sede Verona c.f. 03689960239 contro XXXXX XX XXXX nato il xxxxxxxxxxxx in XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ed XXXXX XX XXXX nato il xxxxxxxxxxxx in XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a firma del Notaio Monteroppi Renato sede di Breganze (VI) del xxxxxxxxxxxx n. rep. xxxxxxxxxxxx iscritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio di Schio il xxxxxxxxxxxx ai nn. xxxxxxxxxxxx.

Importo capitale € 130.274,63

Importo totale € 180.000,00 durata 30 anni.

Riferito limitatamente a:

IMMOBILI in Comune di Piovene Rocchette (VI) :

C.F. fg. 2 particella 107 sub 11 - cat. A/3 – cl. 2, Consistenza vani 6,5, Superficie Catastale totale 113 mq. - totale escluse aree scoperte 113 mq. - Rendita € 453,19 – Vicolo della Vignola piano T-1.

### **Pignoramenti:**

Pignoramento emesso dall’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Velletri sede Velletri (RM) Rep. 2459 del 24/06/2021 trascrizione nn. 7313/5438 del 29/06/2021 trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio di Schio, a favore di RED SEA SPV SRL Sede Conegliano (TV) c.f. 04938320266 contro XXXXX XX XXXX nato il xxxxxxxxxxxx in XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Riferito limitatamente a:

IMMOBILI in Comune di Piovene Rocchette (VI): C.F. fg. 2 particella 107 sub 11.

Pignoramento emesso dall’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza (VI) Rep. 6607 del 20/01/2023 trascrizione nn. 995/757 del 30/01/2023 trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio di Schio, a favore di RED SEA SPV SRL Sede Conegliano (TV) c.f. 04938320266 contro XXXXX XX XXXX nato il xxxxxxxxxxxx in XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Riferito limitatamente a:

IMMOBILI in Comune di Piovene Rocchette (VI): C.F. fg. 2 particella 107 sub 11.

### **Altre limitazioni d'uso**

Nessuna.

### **5.3. Eventuali procedimenti giudiziari in corso**

Nessuno.

### **5.4. Suolo demaniale**

Non ricadente.

### **5.5. Vincoli e oneri di altro tipo**

Nessuno.



## 6. PROPRIETARI E ATTI DI PROVENIENZA

### 6.1 Attuali proprietari

1. XXXXXX XX XXXXX nato il xxxxxxxxxxxx in XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietario per la quota indivisa di 2/3.
2. XXXXXX XX XXXXX nato il xxxxxxxxxxxx in XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietario per la quota indivisa di 1/3 in regime di separazione dei beni.

Proprietari in forza di atto di compravendita del notaio Rossi Elisabetta sede Bassano del Grappa (VI) del xxxxxxxxxxxx n.rep. xxxxxxxxxxxx trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio di xxxxx il xxxxxxxxxxxx nn. xxxxxxxxxxxx.

Riferito limitatamente a:

IMMOBILI in Comune di Piovene Rocchette (VI) :

C.F. fg. 2 particella 107 sub 11 - cat. A/3 – cl. 2, Consistenza vani 6,5, Superficie Catastale totale 113 mq. - totale escluse aree scoperte 113 mq. - Rendita € 453,19 – Vicolo della Vignola piano T-1.

XXXXXX XX XXXXX ed XXXXXX XX XXXXX hanno acquistato il bene da AMRAN HOSSAIN E HOSSAIN MD ALAM proprietari per la quota indivisa di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà.

### 6.2 Precedenti proprietari nel ventennio.

SLAVIERO ANTONIO nato a Thiene (VI) il 21/05/1963 c.f. SLVNTN63E21L157F.

Proprietario in forza di atto di compravendita del notaio Gianluca Rosa sede Piovene Rocchette un data 05/09/1995 n. rep. 8677 trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio di Schio il 21/09/1995 nn. 6756/5317.

Riferito limitatamente a:

IMMOBILI in Comune di Piovene Rocchette (VI) :

C.F. fg. 2 particella 107 sub 11 - cat. A/3 – cl. 2, Consistenza vani 6,5, Superficie Catastale totale 113 mq. - totale escluse aree scoperte 113 mq. - Rendita € 453,19 – Vicolo della Vignola piano T-1.

AMRAN HOSSAIN E HOSSAIN MD ALAM, proprietari per la quota indivisa di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà, in forza di atto di compravendita del notaio Rossi Elisabetta sede Bassano del Grappa (VI) del 26/03/2002 n. rep. 2445 trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio di Schio il 15/04/2002 nn. 3849/2773.

Riferito limitatamente a:

IMMOBILI in Comune di Piovene Rocchette (VI):

C.F. fg. 2 particella 107 sub 11 - cat. A/3 – cl. 2, Consistenza vani 6,5, Superficie Catastale totale 113 mq. - totale escluse aree scoperte 113 mq. - Rendita € 453,19 – Vicolo della Vignola piano T-1.

AMRAN HOSSAIN E HOSSAIN MD ALAM hanno acquistato il bene da SLAVIERO ANTONIO.



## 7. INQUADRAMENTO URBANISTICO:

Lo strumento urbanistico comunale vigente nel Comune di Piovene Rocchette (VI) è il Piano degli Interventi. Il Piano degli Interventi è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T.I., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Il Piano degli Interventi attuale è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 26 del 26/07/2018.

Nella cartografia della zonizzazione gli immobili oggetto di pignoramento rientrano in zona B-93 zona residenziale esistente e di completamento e l'appartamento rientra in un fabbricato che con altri edifici è classificato tra i beni ambientali con scheda n° 10 dove sono descritti gli interventi ammessi.

Interventi ammessi sui fabbricati da scheda n° 10:

L'aggregazione edilizia ricade in una zona di degrado.

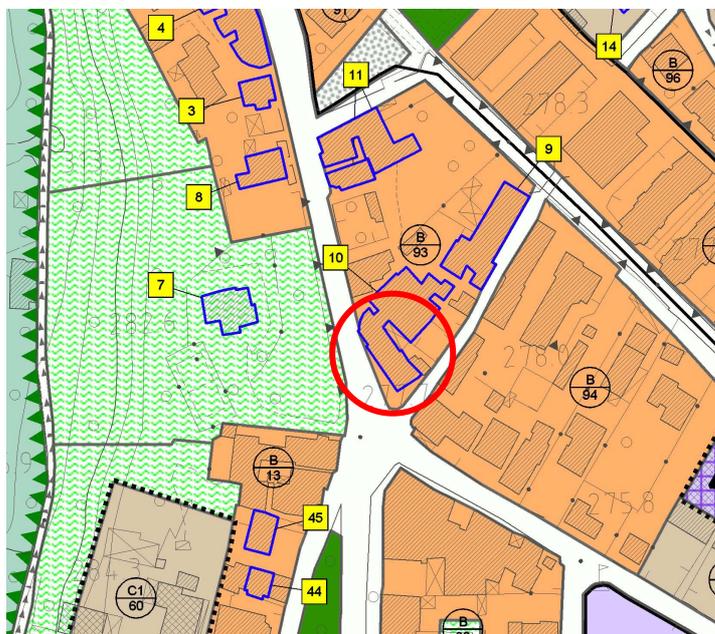
Fino all'approvazione del Piano di Recupero, sono ammessi gli interventi che seguono:

Fabbricato 1-2-3-4 (fabbricato interessato 2) : grado di intervento 3

Si richiamano per tutti i fabbricati l'obbligo del mantenimento e valorizzazione delle caratteristiche stilistiche della facciata.

Il recupero edilizio, certamente possibile per singole unità immobiliari, è necessario che sia preceduto dalla progettazione planivolumetrica dell'intero isolato almeno per quanto riguarda la sistemazione delle aree, dei percorsi, l'ingombro massimo degli edifici, oltre che all'individuazione dei diversi gradi di tutela cui assoggettare gli stessi.

In assenza di PdR non sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, di ampliamento e nuova edificazione, anche se consentiti dalla normativa.



ZONIZZAZIONE



### Grado 3 - Edifici di interesse ambientale e paesaggistico

Riguarda gli edifici e i manufatti con qualità proprie non rilevanti ma che presentano, verso lo spazio pubblico o l'ambiente circostante, un valore storico-documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale, edifici lungo le strade di borgo, edifici dei nuclei storici extraurbani.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,55 m;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;
- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

## **8. TITOLI ABILITATIVI EDILIZI.**

**P.E. n.74/1978 Prot. 2895** concessione per l'esecuzione di attività edilizia o di trasformazione urbanistica. Domanda presentata in data 17/07/78 dal sig. Lievore Oscar e Duilio e Scavone Vincenza domiciliati in Vicolo Vignola n. 1 con la quale è stata richiesta concessione ad eseguire il rifacimento delle solette del 2° e 3° piano della casa di abitazione censita al Catasto fg. 2 mappale 107 in Vicolo Vignola n. 1.

Concessione rilasciata il 18/07/1978.

**P.E. N. 9946/1998 DIA** presentata il 27/08/1998 da Lievore Roberto n.a Piovone Rocchette il 01/11/1936, Slaviero Antonio n.a Thiene il 21/05/1968, Striano Ciro n. Pozzuoli (NA) il 24/12/1968, Doardo Mariangela n.a Thiene il 28/05/68 con recapito in via A. Fusinato n. 3 - 36036 Torrebelticino, recapito del Geom. Strobbe Maurizio, per manutenzione straordinaria del coperto di un fabbricato ad uso residenziale-commerciale in via A. Rossi angolo Vicolo Vignola n. 1. Individuazione catastale: Piovone Rocchette fg. 2 mapp. n.107.



Con la presente è stato depositato nel Giugno del 1999 con prot. n. 6667 anche il collaudo finale.

### **Storia delle Pratiche Edilizie.**

Fabbricato costruito ante 1967, nell'archivio dell'Ufficio Tecnico non sono stati trovati progetti e certificato di agibilità, sono state trovate solo le ultime Pratiche Edilizie sopra citate. Del piccolo portico in legno a protezione dell'ingresso del fabbricato non è stata chiesta nessuna autorizzazione all'edificazione da parte dei proprietari inoltre, essendo il fabbricato schedato, il portico presenta una tipologia non in linea con i dettami architettonici della facciata e da misurazioni non risulta rispettoso della distanza dal confine, pertanto deve essere rimosso.

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

### **9.1 Conformità urbanistico-edilizia.**

Per quanto riguarda la conformità dell'appartamento nulla si può dire non essendo stati trovati progetti.

Il piccolo portico in legno posto a riparo dell'ingresso comune deve essere rimosso perchè non è stata chiesta nessuna autorizzazione all'edificazione, non rispetta i dettami architettonici della facciata e non rispetta le distanze dal confine.

**Si segnala** che la corte comune particella 485 è stata suddivisa in varie aree ad utilizzo diversificato, in particolare lungo il lato est ci sono due ingressi separati che danno accesso ai due corpi di fabbrica del mappale 107 ed un volume accessorio (autorimessa) non censita e di altri.

### **9.2 Conformità catastale.**

#### **Planimetria.**

La planimetria dell'appartamento è conforme allo stato dei luoghi eccetto per un tratto di tramezzo che separa parzialmente la cucina dal pranzo.

**Si segnala** che l'immobile composto da sette unità non dispone di elaborato planimetrico.

### **9.3 Pratiche ed interventi di regolarizzazione:**

#### **Urbanistico-edilizia:**

La difformità del piccolo portico a protezione dell'ingresso comune riguarda tutte e due le unità servite per cui la spesa per la rimozione va suddivisa fra le due unità.

La spesa onnicomprensiva relativa alla rimozione del portico per la presente unità si può quantificare in circa:

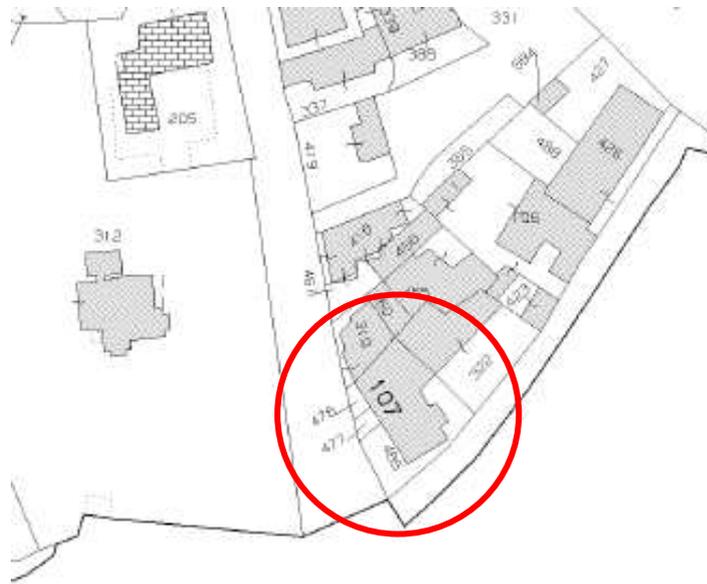
**€ 400,00**

#### **Catastale:**

Per quanto riguarda le difformità della planimetria dell'appartamento questa dovrà essere sanata con la presentazione di una nuova planimetria. La spesa onnicomprensiva per la nuova planimetria dell'appartamento è di circa:

**€ 400,00**



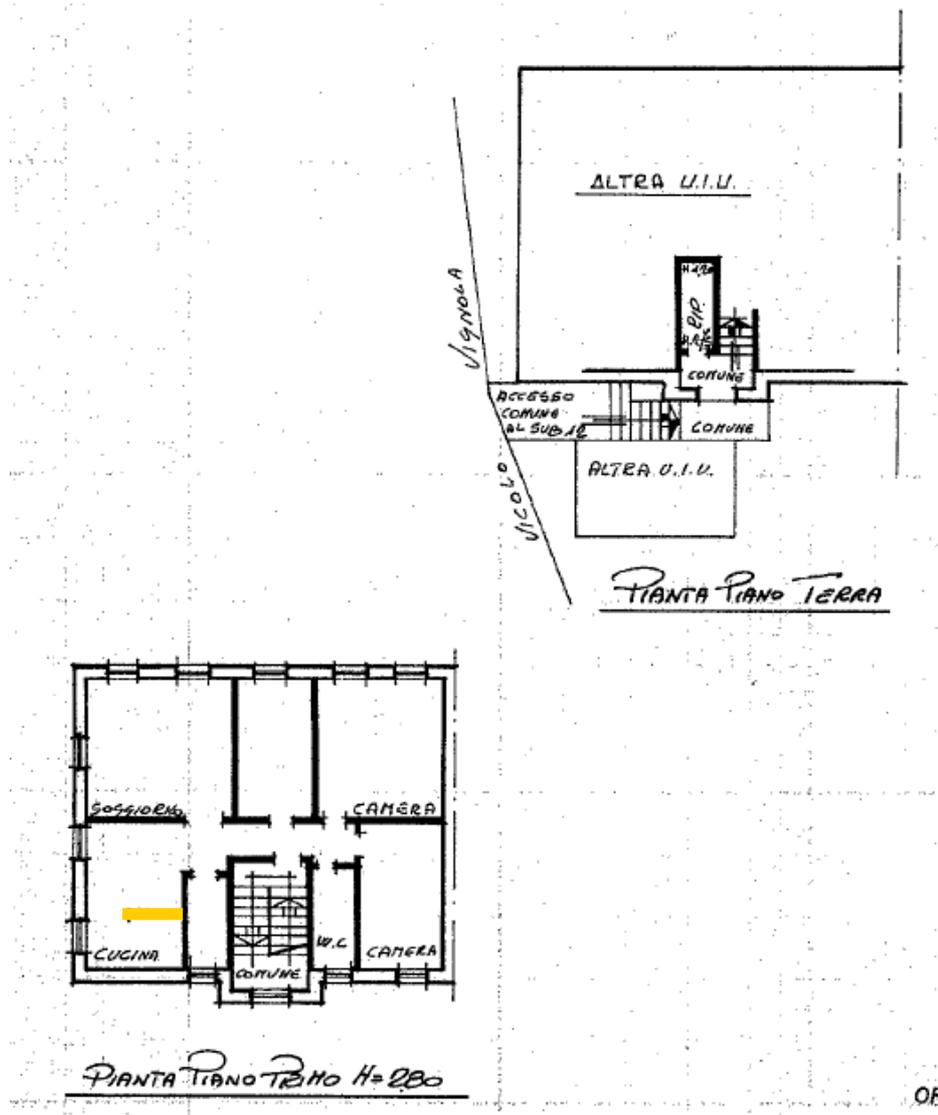


ESTRATTO DA MAPPA CATASTALE WEGIS



SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE WEGIS AD ORTOFOTO





PLANIMETRIA CATASTALE CON DIFFORMITA'

LEGENDA

- COSTRUITO
- DEMOLITO

**10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

L'immobile non dispone di un amministratore condominiale e le spese condominiali quali luce e pulizia delle scale vengono gestite dai proprietari.



## 11. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

### 11.1 DESCRIZIONE IMMOBILE DI CUI AL PUNTO A

**Piena proprietà per la quota di 1/1** in regime di separazione dei beni di appartamento, sito in Piovene Rocchette (VI), vicolo Vignola n. 1. Corpo A.

**A. Piena proprietà per la quota di 1/1** di appartamento in regime di separazione dei beni.

**Composto da:**

**P.T:** ingresso e scala comune, ripostiglio in proprietà posto sotto la scala con caldaia.

**P.1.:** ingresso, cucina-pranzo con affaccio su Vicolo Vignola, soggiorno con affaccio su via A. Rossi, bagno, corridoio, camera singola con affaccio su via A. Rossi, camera matrimoniale con affaccio su via A. Rossi, camera doppia, altro bagno.

**Posto al Piano Terra e Primo** sviluppa una superficie commerciale di circa **mq. 109,30**.

**Identificato al catasto fabbricati:**

IMMOBILE sito in Comune di Piovene Rocchette (VI).

**INTESTATI:**

XXXXXX XX XXXX nato il xxxxxxxxxxxx in xxxxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Prop. per 2/3.

XXXXXX XX XXXX nato il xxxxxxxxxxxx in xxxxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Prop. per 1/3 in regime di separazione dei beni.

**DATI IDENTIFICATIVI:**

**CF: fg. 2 particella 107 sub 11**, cat. A/3 – cl. 2, Consistenza vani 6,5, Superficie Catastale totale 113 mq. e totale escluse aree scoperte 113 mq. - Rendita € 453,19 – Vicolo della Vignola piano T-1.

Mappali terreni correlati: fg. 2 - Particella 107 e Particella 485.

**Confini (da Nord in senso N-E-S-O):** unità immobiliare in aderenza, muri perimetrali verso mappale correlato particella 485 (corte comune), vano scala comune, muri perimetrali verso mappale correlato particella 485 (corte comune).

**Conformità urbanistico-edilizia:**

Edificio ante 1967, nell'archivio dell'Ufficio Tecnico non ci sono le pratiche edilizie relative al primo progetto del fabbricato. Il portico in legno di recente costruzione che copre l'ingresso del fabbricato deve essere rimosso perchè non è autorizzato e non è conforme ai dettami architettonici della facciata (edificio schedato).

**Conformità catastale:**

La planimetria dell'appartamento non è conforme allo stato dei luoghi per un tratto di tramezzo non indicato che separa parzialmente la cucina dal pranzo.

Manca l'elaborato planimetrico.



**Accesso:** l'accesso pedonale si ha da Vicolo Vignola n. 1.

**Certificazione energetica:** per l'appartamento si è redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) perchè ne era privo.

Dall'APE l'immobile risulta appartenere alla classe energetica F.

**Epoca di costruzione e condizioni di manutenzione.**

La costruzione dell'edificio risale ai primi anni del novecento, le tre facciate sono state di recente sistemate mediante stuccature e tinteggiate.

L'appartamento necessita di sanificazione e ristrutturazione. L'immobile risulta ingombro di materiali e mobili.

**Dati metrici**

L'appartamento posto al piano primo è alto circa m. 2,75 – 2,80 e sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq. 109,30.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE REALE LORDA	COEFFICIENTI RIDUTTIVI	SUPERFICIE COMMERCIALE
Appartamento	104,96 mq.	1	104,96 mq.
Ripostiglio	4,08 mq.	1/2	2,04 mq.
Scale	4,60 mq.	1/2	2,30 mq.
<b>TOTALE</b>			<b>109,30 mq.</b>

**Caratteristiche strutturali**

<i>fondazioni:</i>	continue;
<i>strutture verticali:</i>	muratura portante realizzata in materiale lapideo e laterizio, condizioni buone;
<i>travi dei solai</i>	in c.a., condizioni buone;
<i>solai:</i>	in laterocemento, condizioni buone;
<i>copertura:</i>	a padiglione realizzata con struttura portante con travi in legno e tavolato in legno con soprastante guaina impermeabilizzante ardesiata e manto di copertura in coppi, la ristrutturazione del tetto è stata eseguita nel 1998, condizioni buone;
<i>scale:</i>	scala realizzata con struttura in c.a, condizioni buone.



## Caratteristiche finiture

<i>pareti esterne:</i>	muratura in materiale lapideo e laterizio, intonacata e tinteggiata di recente, condizioni buone;
<i>pavimentazione esterna:</i>	percorso pedonale: piastrelle in klinker da esterno;
<i>recinzione:</i>	muretto in calcestruzzo con sovrastante ringhiera in acciaio, condizioni da sistemare e tinteggiare;
<i>cancelletto recinzione:</i>	assente;
<i>scala:</i>	a due rampe parallele, i gradini sono rivestiti con marmo chiaro locale, condizioni: buone, da sistemare il ripostiglio sottoscala che appartiene al presente immobile oggetto di esecuzione;
<i>portoncino d'ingresso comune:</i>	in legno, condizioni da sistemare;
<i>portoncino d'ingresso dell'appartamento:</i>	in legno tamburato, condizioni sufficienti;
<i>infissi esterni:</i>	invetriate prive di vetrocamera; protezione: balconi in legno, condizioni: da sistemare o rimuovere;
<i>infissi interni:</i>	in legno tamburato ad un'anta battente condizioni sufficienti;
<i>affacci e finestre:</i>	affacci e finestre presentano interessanti modanature in pietra: condizioni buone;
<i>pavimentazione interna:</i>	piastrelle in ceramica di tipo economico in cucina e nei bagni: condizioni sufficienti, soggiorno e camere in parquet da levigare e verniciare, condizioni scarse;
<i>rivestimenti:</i>	nei locali bagno e cucina piastrelle in ceramica di tipo economico, condizioni scarse;
<i>manto di copertura:</i>	materiale: coppi in laterizio, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni buone;

## Caratteristiche impianti

<i>gas:</i>	sottotraccia con alimentazione a metano e rete di distribuzione in acciaio, condizioni da verificare privo di
-------------	---



---

	dichiarazione di conformità;
<i>elettrico:</i>	impianto realizzato sottotraccia con tensione a 220V, condizioni: da verificare, privo di dichiarazione di conformità;
<i>fognatura:</i>	tipologia mista con tubazioni in PVC/cemento con recapito su collettore o rete comunale, condizioni da controllare;
<i>idrico:</i>	sottotraccia con rete in tubi di ferro zincato e alimentazione diretta da rete comunale, condizioni: da controllare privo dichiarazione di conformità;
<i>termico:</i>	impianto di riscaldamento con alimentazione a metano, privo di dichiarazione di conformità; <i>termosifoni</i> in acciaio in buone condizioni ma da ripulire o riverniciare. <i>Caldaia:</i> marca IMMERGAS, modello Eolo Mini murale a camera stagna con tiraggio forzato, istantanea a condensazione, installata il 11/05/2004, mantenuta nel 2014, la caldaia produce acqua calda per l'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria, non disponeva di libretto d'impianto, ora si è redatto, è dislocata nel ripostiglio sottoscala di proprietà. Manutentore: C.A.T. Service s.a.s. di Lino Dal Molin & C. Via Guglielmo Marconi, 30 - 36035 Marano Vicentino (VI) tel. 0445 623011;
<i>citofonico:</i>	assente.

## 12. VALUTAZIONE E STIMA:

### 12.1 Criterio di Stima.

La valutazione viene fatta secondo il metodo M.C.A. (Market Comparison Approach) dell' I.V.S., prendendo come riferimento tre immobili simili (comparabili) di recente compravendita reperiti in zone limitrofe all'immobile da stimare.

L'individuazione è stata effettuata attraverso una ricerca condotta su siti dedicati.

I valori di tali comparabili sono stati confrontati con il subject composto dal corpo A : fg. 2 particella 107 - sub 11, cat. A/3 (appartamento posto al piano primo).

L'elaborazione dei calcoli, effettuati mediante confronto, ha portato all'individuazione di un valore di stima unitario che è stato applicato alla superficie commerciale



dell'immobile stimato.

La superficie commerciale indicata è al lordo delle murature, le parti accessorie sono state computate con i rapporti mercantili in uso nel mercato locale.

I documenti reperiti relativi all'immobile oggetto di stima sono allegati nella documentazione a corredo della Stima.

**Il valore unitario dell'immobile stimato è pari ad €/mq. 383,22.**

## 12.2 Fonti di informazione

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, Ufficio Tecnico del Comune di Piovene Rocchette (VI), recenti compravendite reperite presso siti dedicati e allegate all'elaborato peritale.

## 12.3 Valutazione corpi

BENI IMMOBILI	IMMOBILE	SUP. COMM. mq.	VALORE UNITARIO €/mq.	VALORE DELL'INTERO €	VALORE DIRITTO E QUOTA €
A	Appartamento	109,30	383,22	41.886,00	41.886,00

**TOTALE € 41.886,00**

## 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

**Riduzione del valore del 15%** sul valore di mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, per assenza di garanzia di vizi occulti, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

si arrotonda € **6.283,00**

### Spese di regolarizzazione:

- rimozione del portico abusivo non sanabile: € **400,00**  
- presentazione di planimetria aggiornata: € **400,00**

### Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

Nessuno

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

Nessuna

## 12.5 Prezzo base d'asta del lotto

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



spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

si arrotonda a € **35.603,00**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

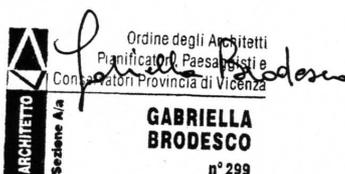
si arrotonda a € **34.803,00**

## 12.6 Giudizio di comoda divisibilità.

L'appartamento non è divisibile.

Vicenza, 18/04/2023

*L'Esperto.*  
Arch. Gabriella Brodesco.



## ALLEGATI DEPOSITATI:

- elenco documenti;
- relazione;
- relazione senza dati sensibili;
- documentazione fotografica già presente in fascicolo;
- atto provenienza immobile già presente in fascicolo;
- certificati residenza e stato civile, estratto di matrimonio di XXXXXXXX XX XXXXXX;
- catasto: visure storiche immobili già presenti in fascicolo;
- catasto: estratto di mappa già presente in fascicolo;
- catasto: planimetria già presente in fascicolo;
- pratiche edilizie già presenti in fascicolo;



- libretto caldaia già presente in fascicolo,
- APE già presente in fascicolo;
- ultima visura ipotecaria degli Esecutati;
- stima MCA e comparabili già presenti in fascicolo;
- PEC invio avviso operazioni peritali e data sopralluogo al Procedente e al Custode Giudiziario;
- R.A . invio avviso operazioni peritali agli Esecutati;
- PEC invio perizia al Procedente e al Custode Giudiziario;
- spese.

