



TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO

N. REG. FALL. 34/2022- N. REG. SENT. 37/2022

GIUDICE DELEGATO: DR. GENOVESE GIOVANNI

CURATORE: DOTT. MARTINA MARCO

PERIZIA DI STIMA

LOTTO N. 01



ABITAZIONE

FG 1 MAPP 1077 SUB 12

VIA SCOVAZZOLO N. 20 - COMUNE DI SCHIAVON (VI)

TECNICO INCARICATO: ARCH. MARCO DELLAI

ISCRITTO ALL'ORDINE DELLA PROVINCIA DI VICENZA AL N. 615

ISCRITTO ALL'ALBO DEL TRIBUNALE DI VICENZA AL N. 968

C.F.: DLLMRC57R25L840S -P.IVA: 03517560243

STUDIO IN VICENZA VIA ORAZIO MARINALI N. 27

TEL.: 0444500561 - CELL.: 3387156566 - FAX: 0444500561

MARCO.DELLAI2@ARCHIWORLDPEC.IT

SCHEDA SINTETICA E INDICE**FALLIMENTO****N. REG. FALL. 34/2022****GIUDICE DR. GIOVANNI GENOVEDE****CURATORE DR. : MARTINA MARCO****DIRITTO** (CFR PAG. 04): ----- PROPRIETÀ 1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI**BENE** (CFR PAG. 04): ABITAZIONE CON CORTE E CANTINA**UBICAZIONE** (CFR PAG. 04): COMUNE DI SCHIAVON (VI)-VIA SCOVAZZOLO N. 20**STATO** (CFR PAG.06): DISCRETO**DATI CATASTALI ATTUALI** (CFR PAG. 06):COMUNE DI **SCHIAVON (VI)**

----- NATO A THIENE (VI) IL 29.10.1966 CF: ----- PROPRIETA' 1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

CATASTO FABBRICATI

- **FG. 1; MAPP. N.1077; SUB.12; CAT. A/3; CL. 4; CONSIST. 5,5 VANI; SUP. CAT. 143 MQ, TOT ESCLUSE AREE SCOPERTE 138 MQ; RENDITA €397,67; VIA SCOVAZZOLO N. 20 PIANO S1-T-1;**

DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO (CFR PAG.): NO**SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA** (CFR PAG.7,8): NON CONFORME**VALORE DI STIMA** (CFR PAG. 8): **€ 103.000,00****VALORE MUTUO** (CFR PAG./ALL.):**VENDIBILITÀ** (CFR PAG.9): SUFFICIENTE**PUBBLICITÀ** (CFR PAG.9): PUBBLICAZIONE SUL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE, NEI SITI INTERNET**OCCUPAZIONE** (CFR PAG. 9): FAM -----**TITOLO DI OCCUPAZIONE** (CFR PAG.): PROPRIETARIO**ONERI** (CFR PAG.):**APE** (CFR PAG.06): SI**PROBLEMI** (CFR PAG.):**ALLEGATI**

- 1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- 2. MAPPA CATASTALE**
- 3. ELABORATO PLANIMETRICO**
- 4. SCHEDA CATASTALE**
- 5. VISURE CATASTALI**
- 6. SCHEMA GRAFICO**
- 7. AUTORIZZAZIONI**
- 8. ATTO PROVENIENZA**
- 9. ESTRATTO PIANO INTERVENTI**
- 10. CDU**
- 11. CERTIFICATI**
- 12. COMPARABILI**
- 13. APE E LIBRETTO IMPIANTO**

QUESITO

- Identificare i diritti reali e gli immobili, ivi compresi i confini (vd vademecum esperto – quesito 1) e i dati catastali attuali (vd.vademecum – quesito 3), indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento (vd vademecum – quesito 1); al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni
- Nel caso di irregolarità catastali provveda alla regolarizzazione (Docfa) purché non si tratti di irregolarità catastali connesse ad abusi edilizi;
- Descrivere gli immobili medesimi (vademecum – quesito 2), in particolare la tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;
- Predisporre certificazione energetica, se assente e necessaria, avvalendosi se del caso di ausiliario;
- Determinare il valore del compendio (vademecum – quesito 12), avuto riguardo al diritto sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.), esprimendo anche un giudizio finale sulla concreta appetibilità e possibilità di vendita del bene, in relazione ai luoghi, allo stato, ecc.;
- Nel caso si tratti di quota indivisa: valuti se sia possibile procedere alla separazione in natura della quota del debitore esecutato; ovvero verifichi se il compendio sia comodamente divisibile, predisponendo in tal caso progetto di divisione, completo con gli eventuali conguagli e le eventuali servitù; ovvero fornisca la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita;
- Formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità (vd vademecum – quesito 6), acquisendo il relativo certificato, ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; in caso di irregolarità urbanistiche o edilizie precisi il CTU se gli abusi siano sanabili o meno, specificando, nel primo caso, i costi di sanatoria, nel secondo il valore dell'area di sedime, meno i costi di abbattimento;
- Verificare lo stato di possesso degli immobili (vd vademecum – quesito 7), precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; verificare, in caso di locazione, la congruità del canone, secondo i parametri di cui all'art. 2923 c.c.;
- Individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), acquisendo la relativa documentazione (vd vademecum – quesito 5);
- Indicare la presenza di vincoli ed oneri, anche condominiali (vademecum – quesito 8-10), gravanti sul bene di cui all'art. 173 bis d.a. c.p.c. n. 4-5), in particolare l'esistenza di diritti reali non opponibili al creditore ipotecario ex art. 2812 c.c. (il cui valore deve essere stimato, in quanto saranno cancellati con il decreto di trasferimento), l'esistenza di altri vincoli o oneri opponibili alla procedura e all'aggiudicatario, le formalità che saranno cancellate a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento (ipoteche, pignoramenti, sequestri, diritti reali di cui all'art. 2812 c.c.);

FORNISCA

altresì le seguenti informazioni, utili ai soggetti eventualmente interessati (vademecum – quesito 11):

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
- eventuali cause in corso.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

-DATA DEL SOPRALLUOGO:	01.07.2022
-DATA AGENZIA DELLE ENTRATE:	08.06.2022;
-DATA UFFICI COMUNALI:	29.08.2022

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE**DIRITTO:**

Proprietà 1/1 di un edificio residenziale in Comune di Schiavon in Via Scovazzolo N.20.

BENE E UBICAZIONE:

L'edificio si trova nel Comune di Schiavon (VI), in Via Scovazzolo n. 20, zona periferica del comune, ed è costituito da: una residenza su due piani con cantina al piano interrato e corte di pertinenza esterna. Esso risulta adiacente sul lato est con un edificio residenziale e sul lato sud con un edificio produttivo.

Gli ingressi: pedonale e carrabile, avvengono lungo via Scovazzolo.

ORTOFOTO**VISTA ESTERNA FRONTE****VISTA ESTERNA RETRO**

DESCRIZIONE:

L'abitazione si articola su due piani fuori terra più due piccole corti di pertinenza, uno posta sul lato nord e una sul lato sud.

Essa si sviluppa:

- al piano terra con: portico d'ingresso, cucina/soggiorno, bagno e lavanderia;
- al piano primo con: n. 2 camere da letto, un bagno, un corridoio e un ripostiglio;
- al piano interrato con: una cantina al grezzo.

L'accesso all'abitazione avviene da corte pertinenziale sul fronte Nord.

La superficie commerciale risulta:

- circa 88 mq al piano terra con altezza interna di 2.88/2.83 m;
- circa 61 mq al piano primo, con soffitto in andamento a due falde e altezza interna media di circa 3.10 m;
- circa 20 mq al piano interrato con altezza di 2.33 m.

Le superfici commerciali, sopra riportate, sono calcolate al lordo dei muri interni, di quelli perimetrali e di 1/2 dei muri confinanti con altre unità.

Esternamente l'area scoperta di pertinenza è di circa 45 mq.

VISTA CUCINA PT**VISTA LAVANDERIA PT****VISTA BAGNO PT****VISTA CANTINA P. INT.****VISTA CAMERA 1°P****VISTA BAGNO 1°P**

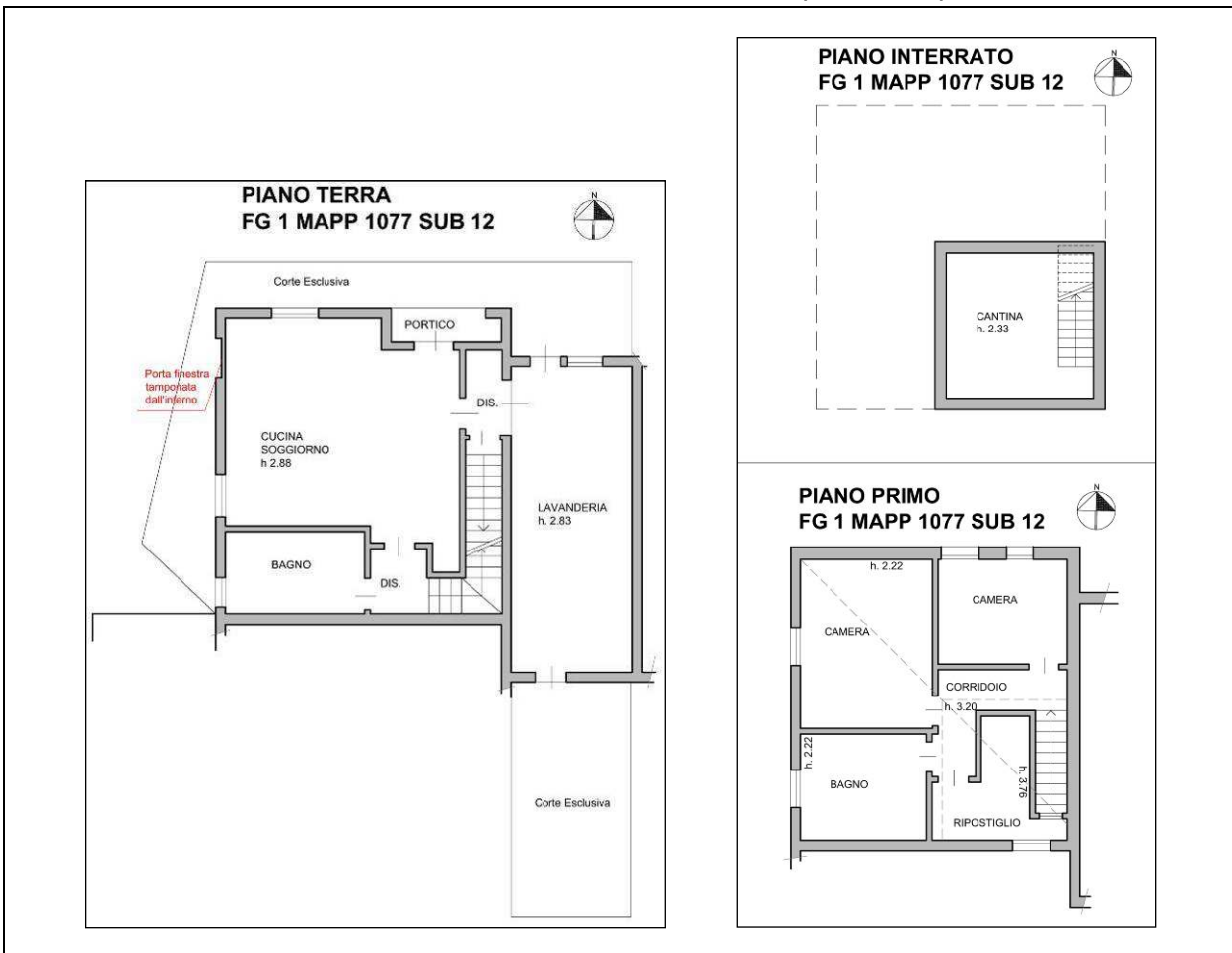


Le finiture sono costituite da:

pavimenti in gres al piano terra, in cemento grezzo al piano interrato, legno al piano primo sulle scale, serramenti esterni in legno con vetrocamera, scuri in legno, porte interne in legno, soffitto del piano primo in andamento con travi e tavole a vista.

Gli impianti sono costituiti da: impianto di riscaldamento con stufa a pellet e caldaia a gas autonoma con radiatori, condizionatori di aria per il raffrescamento estivo, impianto elettrico.

SCHEMA GRAFICOSITUAZIONE REALE (VEDI ALL.06)



NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:

L'immobile è in BUONO stato di conservazione e manutenzione.

Alla data del sopralluogo si sono rilevate alcune infiltrazioni dal tetto in corrispondenza dei muri perimetrali adiacenti agli edifici a confine e il parquet del piano primo risulta usurato.



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:
SI (VEDI ALLEGATO N. 13)

STORIA CATASTALE

DATI CATASTALI ATTUALI:

COMUNE DI SCHIAVON (VI)

----- NATO A THIENE (VI) IL 29.10.1966 CF: ----- PROPRIETÀ 1/1 IN REGIME
DI SEPARAZIONE DEI BENI

CATASTO FABBRICATI

- **FG. 1; MAPP. N. 1077; SUB. 12; CAT. A/3; CL. 4; CONSIST. 5,5 VANI; SUP. CAT. 143 MQ, TOT ESCLUSE AREE SCOPERTE 138 MQ; RENDITA €397,67; VIA SCOVAZZOLO N. 20 PIANO S1-T-1;**
L'UNITÀ IMMOBILIARE INOLTRE GODE DEI SEGUENTI B.C.N.C. M.N. 1077 SUB. 16 (CORTE); M.N. 1077 SUB. 17 (CORTE)

VARIAZIONI STORICHE:

CATASTO TERRENI

FG 1 MAPPALE 1077 ENTE URBANO DI AREA 28.86

- m.n. 1077 ente urbano di are 28.86 – costituito dalla fusione di: mn. 108 di are 2.44 + mn. 1404 di are 1.97
- mn. 1075 di are 27.82 + mn. 594 di are 0.82.
- m.n. 108 - all'impianto meccanografico del 30.6.1972: m.n. 108 – f.r. di are 2.44.
- m.n. 1075 - all'impianto meccanografico del 30.6.1972: m.n. 105 di ha 1.10.79;
- con frazionamento del 18.4.1980 n. 33085, in atti dal 31.5.1985, variava in: m.n. 105 di are 68.29;
- con frazionamento del 14.10.1992 n. 3922.1/1992, in atti dal 4.3.1998, variava in: m.n. 950 di are 68.13;
- con frazionamento del 4.3.1998 n. 1261.1/1998, si costituiva il:m.n. 1075 di are 27.82.

- m.n. 594 - all'impianto meccanografico del 30.6.1972: m.n. 594 – f.r. di are 0.82.
- con variazione geometrica del 4.3.1998 n. 1261.1/1998, i suddetti mappali venivano fusi variando in: m.n. 108 – f.r. di are 3108;
- con tipo mappale del 4.3.1998 n. 1261.1/1998, si costituiva il:m.n. 1077 – ente urbano di are 31.08;
- con frazionamento dell'8.10.2013 n. 213214.1/2003, variava in:m.n. 1077 di are 26.89 – superficie reale.
- m.n. 1404 - all'impianto meccanografico del 30.6.1972:m.n. 105 di ha 1.10.79;
- con frazionamento del 18.4.1980 n. 33085, in atti dal 31.5.1985, variava in:m.n. 105 di are 68.29;
- con frazionamento del 14.10.1992 n. 3922.1/1992, in atti dal 4.3.1998, variava in:m.n. 950 di are 68.13;
- con frazionamento del 4.3.1998 n. 1261.1/1998, variava in:m.n. 1076 di are 40.31;
- con frazionamento dell'8.10.2013 n. 213214.1/2003, si costituiva il:m.n. 1404 di are 1.97.
- con tipo mappale dell'8.10.2013 n. 213214.1/2003 i mn. 1077 e 1404 venivano fusi originando l'attuale:m.n. 1077 – ente urbano di are 28.86.

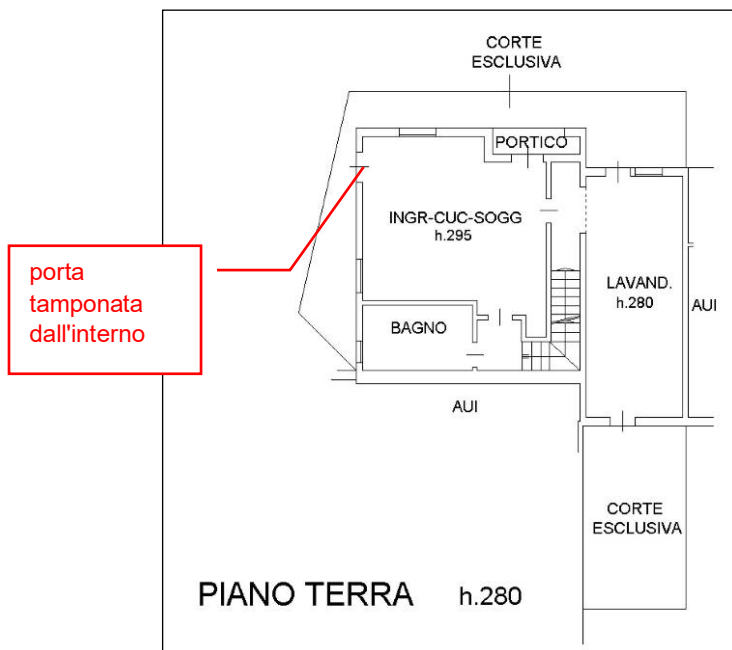
CATASTO FABBRICATI

Fg1 MAPPALE 1077 SUB 12 A/3

- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 03/12/2013 Pratica n.VI0249162 in atti dal 03/12/2013 FRAZIONAMENTO EFUSIONE (n. 123154.1/2013) il bene era fg 1 mapp 1077 sub 12, cat. A/3, cl 4, consist. 5,5 vani e rendita €397,67 in Via Scovazzolo n. 20 piano S1-T-1; Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente Foglio 1 Particella 1077 Subalterno 1; Foglio 1 Particella 1077 Subalterno 2; Foglio 1 Particella 1077 Subalterno 3; Foglio 1 Particella 1077 Subalterno 4; Foglio 1 Particella 1077 Subalterno 5; Foglio 1 Particella 1077 Subalterno 6; Foglio 1 Particella 1077 Subalterno 7; Foglio 1 Particella 1077 Subalterno 8;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227758 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124875.1/2014) il bene era fg 1 mapp 1077 sub 12, cat. A/3, cl 4, consist. 5,5 vani e rendita €397,67 in Via Scovazzolo n. 20 piano S1-T-1;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie il bene diventa fg 1 mapp 1077 sub 12, cat. A/3, cl 4, consist. 5,5 vani, supcat. 143 mq e rendita €397,67 in Via Scovazzolo n. 20 piano S1-T-1;

GIUDIZIO DI REGOLARITÀ/DOCFA:

La scheda catastale deve essere aggiornare in quanto una porta esterna, posta sul lato ovest, è stata tamponata.



CONFINI:

MAPPALE 1077

A NORD: MAPP. 949 E VIA SCOVAZZOLO

A EST: MAPP 625-272-623-718;

A SUD: MAPP. 1403
A OVEST: MAPP 1402

REGOLARITA' URBANISTICA

TITOLI URBANISTICI (VEDI ALL. 07)

- **Concessione Edilizia n. 32 del 1977** ampliamento e ristrutturazione di una casa di civile abitazione;
- **Concessione Edilizia n. 237 prot. 851/81 del 19.01.1982** ampliamento IN SANATORIA di fabbricato artigianale;
- **Concessione Edilizia n. 419/83 prot. 1301 del 16.06.1983** ampliamento di fabbricato artigianale mediante accorpamento; **CONCESSIONE DINIEGATA**
- **Concessione Edilizia n. 462/83 prot. 3076 del 20.03.1984** ampliamento di fabbricato artigianale mediante accorpamento con variazione di destinazione d'uso;
- **Condono edilizio n. 20/95 IN SANATORIA n. 1304/95 del 09.03.1999** ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso.

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ:

Certificato di Abitabilità n. 1304/95 09.03.1999

ABUSI:

Da quanto verificato l'edificio corrisponde parzialmente al progetto in sanatoria presentato con Condono Edilizio n. 1304/95.

In particolare è stato tamponato, dall'interno, l'ingresso posto a ovest del piano terra nella zona giorno. Inoltre la dimensione della cantina interrata è difforme.



porta
tamponata
dall'interno

SANABILITÀ E COSTI:

Le opere non conformi sono SANABILI.

Si dovrà presentare una richiesta di concessione edilizia IN SANATORIA che in termini economici può risultare circa **€ 3.500,00** comprensivo di spese tecniche, diritti, sanzioni amministrative, aggiornamento della documentazione catastale ecc..

VALORE E VENDIBILITA'

METODO DI VALUTAZIONE:

La valutazione dell'edificio è stata determinata con il metodo del costo (Cost Approach) che consiste nel determinare il valore immobiliare attraverso il costo di ricostruzione dell'edificio, diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile stesso.

Si è pertanto proceduto:

-alla determinazione della superficie commerciale per l'abitazione;
 -alla ricerca di un costo di costruzione unitario medio di edifici simili (adottando quello medio arrotondato riportato dalla Camera di Commercio di Vicenza agg. 2019 e dall'applicativo del CRESME);
 -alla determinazione del costo totale di costruzione moltiplicando superficie commerciale per il costo unitario di costruzione;
 -alla ripartizione del costo totale di costruzione in base all'incidenza delle varie tipologie costruttive (strutture, impianti, finiture);
 -al calcolo del Deprezzamento, suddiviso per tipologia costruttiva, in base alla formula del deprezzamento lineare:

$$Ct = C \times (1-t/n) \text{ dove:}$$

Ct: Valore del deprezzamento

C: Costo (struttura, impianti, finitura)

t: Vetustà (struttura, impianti, finitura)

n: Vita utile: struttura, impianti, finiture

-al calcolo delle spese da sostenere costituite da: oneri comunali; spese tecniche, utile del promotore.

Dalla somma del: valore del costo di costruzione deprezzato e delle spese da sostenere si è determinato il VALORE DELL'IMMOBILE.

Il valore dell'area di pertinenza è stato calcolato come percentuale sul VALORE DELL'IMMOBILE, applicando un 10% sul valore dello stesso.

Dalla somma del Valore dell'Immobile e del Valore dell'area si è determinato il Valore complessivo del bene, al quale è stato detratto un importo di € 3.500,00, relativo ai costi per la sanatoria delle opere abusive.

Infine si è applico una riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO:

IL VALORE TOTALE A BASE D'ASTA QUOTA 1/1 € 103.000,00

CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI:

GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ:

La vendibilità di tale immobile potrebbe risultare SUFFICIENTE considerato il suo stato di manutenzione e conservazione.

FORME DI PUBBLICITÀ:

Pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche, nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com gestiti rispettivamente da AstaLegale e da Aste On Line, pubblicazione, per estratto, sul quotidiano locale "Il Giornale di Vicenza"; pubblicazione per estratto su il " newspaper Aste Tribunale di Vicenza".

STATO DI POSSESSO

DEBITORE:

----- NATO A THIENE (VI) IL 29.10.1966 CF: ----- PROPRIETÀ 1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

LOCAZIONE:

COMODATO:

ASSEGNAZIONE AL CONIUGE:

AFFITTO AZIENDA:**ALTRO:**

L'edificio è abitato da ----- e famiglia.

SINE TITULO:**OPPONIBILITÀ (ART. 2923 C.C.):****VINCOLI E ONERI****DESTINAZIONE URBANISTICA (VEDI ALL 10):**

-Secondo il vigente strumento urbanistico del comune di Schiavon l'area ricade Parte in "Tessuto consolidato – T2" artt. 16-19 delle NTO, parte in "Tessuto per attività terziarie – T7" artt. 16-24 delle NTO , e parte in "Tessuto agricolo periurbano – A1" art. 26-27 delle NTO ricadente all'interno del "agro centuriato (PTCP)".

PERTINENZE:**USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE:****SERVITÙ:****CONVENZIONI EDILIZIE:****VINCOLI STORICO-ARTISTICI:****CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA:****PRELAZIONE AGRARIA:****ALTRI VINCOLI O ONERI:****ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI:****RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (ART. 2812 C.C.):****TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI****TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE:**

- **Atto di divisione e donazione** rep. 56.908 e racc 6.355 del 24.04.2014 notaio Dr. Ornella Maria De Vitis di Marostica (VI) in cui i sig.ri ----- Sebastiano e ----- Giovanni Battista si dividevano alcuni beni, tra i quali quelli del presente fallimento, e li donavano ai propri figli ----- Antonella e ----- --.

- **donazione accettata** del 24.4.2014 n. 56908 rep. notaio Ornella Maria de Virgiliis di Marostica, trascritto il 13.5.2014 ai nn. 3486/2642 rg/rp ----- Giovanni Battista dona a ----- la piena proprietà di:

Schiavon – c.f. – fg. 1

m.n. 1077 sub 12

+ altri beni.

REGIME PATRIMONIALE:

----- NATO A THIENE (VI) IL 29.10.1966 CF: ----- PROPRIETA' 1/1 IN REGIME
DI SEPARAZIONE DEI BENI

ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO:

- **successione** di ----- Sebastiano nt. il 7.12.1863 deceduto il 4.11.1945, dichiarazione reg. a Bassano del Grappa al n. 24 vol. 364, trascritta il 2.2.1976 ai nn. 465/388 rg/rp eredità devoluta, in forza di testamento olografo dell'8.3.1942 reg. il 19.2.1946 al n. 1228 vol. 199 pubblici, al figlio ----- GioBatta e ai nipoti --
----- Sebastiano e Giovanni Battista.

Schiavon – c.t. – sez. a – fg. 1
m.n. 105, 594, 108
+ altri terreni per totali ha 1.81.04
+ altri beni.

- **atto di divisione** dell'11.12.1975 n. 60034 rep. notaio Rinaldo Rinaldi di Marostica, reg. a Bassano del Grappa il 30.12.1975 al n. 1375 vol. 154 pubblici, trascritto il 10.1.1976 ai nn. 146/134 rg/rp divisione tra ---
----- GioBatta, Sebastiano e Giovanni Battista.

assegno in piena ed esclusiva proprietà a ----- Sebastiano e Giovanni Battista per la quota di 1/2
ciascuno:

Schiavon – c.t. – sez. a – fg. 1
m.n. 105, 594, 108
+ altro terreno per totali are 94.89.

- **atto di divisione** del 24.4.2014 n. 56908 rep. notaio Ornella Maria de Virgiliis di Marostica, trascritto il 13.5.2014 ai nn. 3484/2640 rg/rp divisione tra ----- Sebastiano e Giovanni Battista.

assegno in piena ed esclusiva proprietà a ----- Giovanni Battista:

Schiavon – c.f. – fg. 1
m.n. 1077 sub 12
+ altri beni.

- **donazione accettata** del 24.4.2014 n. 56908 rep. notaio Ornella Maria de Virgiliis di Marostica, trascritto il 13.5.2014 ai nn. 3486/2642 rg/rp ----- Giovanni Battista dona a ----- la piena proprietà
di:

Schiavon – c.f. – fg. 1
m.n. 1077 sub 12
+ altri beni.

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

TRASCRIZIONI A FAVORE:

TRASCRIZIONI A CARICO:

- **convenzione edilizia** del 12.1.1982 n. 35331 rep. notaio Antonio Farinaro di Marostica, reg. a Bassano del Grappa il 22.1.1982 al n. 174 mod. 1°, trascritta il 2.2.1982 ai nn. 558/466 rg/rp a favore: comune di schiavona carico: ----- Sebastiano e Giovanni Battista

Schiavon – sez. a – fg. 1
m.n. 594, 108, 105/a e 105/b di totali are 11.90.

- **convenzione edilizia** dell'1.3.1984 n. 11105 rep. notaio Antonio Farinaro di Marostica, reg. a Bassano del Grappa il 21.3.1984 al n. 697 mod. 1°, trascritta il 2.4.1984 ai nn. 2096/1748 rg/rp a favore: comune di Schiavona carico: ----- Sebastiano e Giovanni Battista

Schiavon – sez. a – fg. 1
m.n. 594, 108, 105/a e 105/b di totali are 11.90.

- **costituzione di vincolo d'uso** del dicembre 1989 n. 19036 rep. notaio Ornella Maria de Virgiliis di Marostica, reg. a Bassano del Grappa il 14.12.1989 al n. 1245 mod. 2, trascritto il 22.12.1989 ai nn. 7240/5609 rg/rp a favore: comune di Schiavona carico: ----- Sebastiano e Giovanni Battista Schiavon – fg. 1
m.n. 106 e porzione del mn. 105(105/a).

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** emesso dal Tribunale di Vicenza, rep n. 37/2022 Reg. Sent. E n. 34/2022 Reg. Fall del 21.04.2022, del fallimento "Società -----
nonché del socio illimitatamente responsabile: -----.

Si dovrà procedere alla trascrizione del fallimento.

ISCRIZIONE A CARICO:

- **ipoteca volontaria** del 13.6.2006 n. 168634 rep. notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa, iscritta il 29.6.2006 ai nn. 8503/1931 rg/rp a favore: banca popolare di Marostica società cooperativa per azioni a responsabilità limitata a carico: ----- Sebastiano e Giovanni Battista
capitale: euro 190.000,00 ;totale euro 380.000,00; durata: anni 15
Schiavon – c.f. – fg. 1
m.n. 1077 sub 7
m.n. 1077 sub 8
m.n. 1077 sub 2 – corte.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 21.10.2014 n. 4667 rep tribunale di Vicenza, iscritta il 22.10.2014 ai nn. 7583/1128 rg/rp a favore: banca popolare di Marostica società cooperativa per azioni a s.r.l. a carico: ----- + altre ditte
capitale: euro 96.711,74; totale: euro 150.000,00;
Schiavon – c.f. – fg. 1
m.n. 1077 sub 12
+ altri beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da lodo arbitrale del 6.11.2018 n.1339/2018 rep. tribunale di Vicenza, iscritta il 15.7.2019 ai nn. 6951/1116 rg/rp a favore: sanità integrativa veneto (sani.in.veneto) a carico: -----
----- + altra ditta
capitale: euro 1.900,93; totale: euro 11.900,93;
Schiavon – c.f. – fg. 1
m.n. 1077 sub 12.

ELENCO DELLE FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE:

LOTTE

OPPORTUNITÀ DI DIVISIONE IN LOTTI:

La divisibilità del compendio immobiliare non risulta opportuna.

COMPOSIZIONE E VALORE:

La valutazione degli edifici è stata determinata con il metodo del costo (Cost Approach)

CALCOLO VALORE DI STIMA

EDIFICIO UNIFAMILIARE COMUNE DI SCHIAVON - VIA SCOVAZZOLO N. 20 FG 1 MAPP 1077 SUB 12 A/3		
COSTO DI COSTRUZIONE UNITARIO IMMOBILE RESIDENZIALE MEDIA FONTE CAMERA DI COMMERCIO DI VICENZA ANNO 2019 COMPRENSIVO DELL'INCIDENZA FONDAZIONI, ALLACCIAMENTI SERVIZI, SISTEMAZIONI ESTERNE, RECINZIONE, ECC E CRESME	€/ M ²	€ 1.300,00

TIPOLOGIA	SUP. MQ	COEFF.	SUP. RAGUAGLIATA
ABITAZIONE PT	84,72	1,00	84,72
PORTICO PT	3,14	0,50	1,57
ABITAZIONE 1°P	61,12	1,00	61,12
CANTINA INTERRATA	20,25	0,50	10,13
TOTALE SUPERFICIE			157,54
COSTO DI COSTRUZIONE			
TOTALE	157,54	€ 1.300,00	€ 204.795,50
ABITAZIONE INCIDENZA SUL COSTO DI COSTRUZIONE			
VETUSTÀ IMMOBILE ANNI 27 DAL 1995 CONDONO AL 2022	1995	2022	27
TIPOLOGIA	INCIDENZA	VETUSTÀ IMMOBILE	VITA UTILE ANNI
STRUTTURE	50,00%	27,00	75,00
IMPIANTI	25,00%	27,00	25,00
FINITURE	25,00%	27,00	25,00
RIPARTIZIONE SUL COSTO DI COSTRUZIONE			
STRUTTURA	€ 204.795,50	50,00%	€ 102.397,75
IMPIANTI	€ 204.795,50	25,00%	€ 51.198,88
FINITURE	€ 204.795,50	25,00%	€ 51.198,88
TOTALE		100,00%	€ 204.795,50
DEPREZZAMENTI (DEPREZZAMENTO LINEARE) = $Ct = C \times (1 - T/N)$			
Ct	VALORE DEL DEPREZZAMENTO		
C	COSTO: STRUTTURA, IMPIANTI, FINITURE		
T	VETUSTÀ: STRUTTURA, IMPIANTI, FINITURE		
N	VITA UTILE: STRUTTURA, IMPIANTI, FINITURE		
TIPOLOGIA	COSTO COSTRUZIONE	(1-T/N)	COSTO DEPREZZATO
STRUTTURA	€ 102.397,75	0,64	€ 65.534,56
IMPIANTI	€ 51.198,88	0,00	€ 0,00
FINITURE	€ 51.198,88	0,00	€ 0,00
VALORE ABITAZIONE DEPREZZATO			€ 65.534,56
SPESE			
ONERI COMUNALI A CORPO	A CORPO		€ 15.000,00
SPESE TECNICHE	8,00%	SUL COSTO COSTRUZIONE	
UTILE PROMOTORE	8,00%	SUL COSTO COSTRUZIONE	
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE			€ 204.795,50
ONERI COMUNALI A CORPO	A CORPO		€ 15.000,00
SPESE TECNICHE	€ 204.795,50	8,00%	€ 16.383,64
UTILE PROMOTORE	€ 204.795,50	8,00%	€ 16.383,64
VALORE SPESE			€ 47.767,28
VALORE TOTALE			
VALORE DEPREZZATO			€ 65.534,56
VALORE SPESE			€ 47.767,28
VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE			€ 113.301,84
INCIDENZA AREA	€ 113.301,84	10%	€ 11.330,18
TOTALE VALORE DI STIMA	€ 113.301,84	€ 11.330,18	€ 124.632,02
RIDUZIONE PER LA SANATORIA DELLE OPERE ABUSIVE COMPRESIVI DI SPESE TECNICHE E SANZIONI AMMINISTRATIVE E PER L'AGGIORNAMENTO CATASTALE.			-€ 3.500,00
TOTALE VALORE DI STIMA			€ 121.132,02
RIDUZIONE DEL VALORE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI SU BASE CATASTALE E REALE, PER ASSENZA DI GARANZIA DI VIZI, PER RIMBORSO FORFETARIO DI EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEL BIENNIO ANTERIORE ALLA VENDITA, PER EVENTUALI DIFFORMITÀ EDILIZIE NON RILEVATE	€ 121.132,02	-15%	-€ 18.169,80
TOTALE VALORE DI STIMA			€ 102.962,22

TOTALE VALORE DI STIMA ARR.

€ 103.000,00

COMODA DIVISIBILITA'

GIUDIZIO:

La divisibilità del compendio immobiliare non risulta opportuna.

SEPARAZIONE QUOTA:

DIVISIONE TOTALE:

VALORE QUOTA:

OSSERVAZIONI FINALI

INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI:

-

VICENZA 01.12.2022

IL CTU
ARCH. MARCO DELLAI

ALLEGATI