TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO ----------
N. REG. FALL. 26/2015

GIUDICE DELEGATO DR.SSA: SILVIA SALTARELLI
CURATORE: DOTT. GIUSEPPE SPEROTTI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO N. 01

UFFICIO CON AREA ESTERNA AD USO PARCHEGGIO
VIA SANTISSIMA TRINITÀ - COMUNE DI VALDAGNO (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 ---------- REG. FALL. 26/2015,

GIUDICE DR.SSA SILVIA SALTARELLI

CURATORE: DR. GIUSEPPE SPEROTTI

DIRITTO (CFR PAG. 04): ---------- nato a CASTELBALDO (PD) IL 09.03.1944, C.F.: ----------:
UFFICIO PROPRIETÀ 1/1; AREA A PARCHEGGIO PROPRIETÀ 4/12

BENE (CFR PAG. 04): UFFICIO E AREA ESTERNA AD USO PARCHEGGIO

UBICAZIONE (CFR PAG. 04): VALDAGNIO VIA SANTISSIMA TRINITA'

STATO (CFR PAG.06): SUFFICIENTE

DATI CATASTALI ATTUALI (CFR PAG. 06):

COMUNE DI VALDAGNO (VI)

---------- nato a CASTELBALDO (PD) IL 09.03.1944, C.F.: ----------

CATASTO FABBRICATI

- **FG 07; MAPP. N.1066; SUB.84; CAT.A/10; CLAS. 2 CONSIST. MQ 52; RENDITA € 526,79; VIA SANTISSIMA TRINITA'; PIANO T;** PROPRIETÀ PER 1/1;
- **FG 07; MAPP. N.1066; SUB.89; CAT.C/06; CLAS. 1 CONSIST. MQ 83; RENDITA € 145,74; VIA SANTISSIMA TRINITA'; PIANO S1;** PROPRIETÀ PER 4/12.

IL MAPP. 1066 SUB.84 HA DIRITTO SUI SEGUENTI B.C.N.C.:
-MAPP. 1066; SUB.76 (PORTICO)
-MAPP. 1066; SUB.86 (PORTICO)

IL MAPP. 1066 SUB.89 HA DIRITTO SUI SEGUENTI B.C.N.C.:
-MAPP. 1066; SUB.78 (VANO SCALA E ASCENSORE)
-MAPP. 1066; SUB.82 (CORTILE)
-MAPP. 1066; SUB.86 (PORTICO).

DALL'ATTO DI COMPRAVENDITA RISULTA INOLTRE CHE I BENI HANNO DIRITTO SUI BENI COMUNI CENSITI COME SEGUE:
MAPP. N. 1027; SUB.20 ENTE COMUNE
MAPP. N. 1027; SUB.29 ENTE COMUNE

DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO (CFR PAG.):

SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA (CFR PAG.7): PARZIALMENTE DIFFORME (VEDI ALL. 07)

VALORE DI STIMA A BASE D'ASTA (CFR PAG. 8): **€ 44.000,00**

VALORE MUTUO (CFR PAG./ALL.):

VENDIBILITÀ (CFR PAG.8): SCARSA

PUBBLICITÀ (CFR PAG.8): PUBBLICAZIONE SUL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE, NEI SITI INTERNET

OCCUPAZIONE (CFR PAG. 8): L'IMMOBILE È LIBERO

TITOLO DI OCCUPAZIONE (CFR PAG.):

ONERI (CFR PAG.): NESSUNO

APE (CFR PAG.06): SI

PROBLEMI (CFR PAG.): MODESTE DIFFORMITÀ EDILIZIE E CATASTALI.

ALLEGATI:

1. **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
2. **MAPPA CATASTALE**
3. **ELABORATO PLANIMETRICO**
4. **SCHEDE CATASTALI**
5. **VISURE CATASTALI**
6. **AUTORIZZAZIONI**
7. **SCHEMA GRAFICO**
8. **ESTRATTO P.I.**
9. **PROVENIENZA**
10. **APE**
11. **COMPARABILI**

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:	17.12.2019
-DATA AGENZIA DELLE ENTRATE:	13.03.2020;
-DATA UFFICI COMUNALI:	11.02.2020.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

DIRITTO:

-Piena proprietà per la quota di 1/1 di un Ufficio al piano terra;

-piena proprietà per la quota di 4/12 di area esterna ad uso parcheggio.

BENE E UBICAZIONE:

I beni si trovano nel comune di VALDAGNO (VI), VIA SANTISSIMA TRINITA', in zona mista residenziale commerciale, a circa km 1,5 dal centro del Comune. La zona è dotata di tutti i sottoservizi ed è ben servita di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

ORTOFOTO

I beni fanno parte di un edificio condominiale a destinazione residenziale commerciale di quattro piani fuori terra più un piano interrato, costruito nei primi anni "90.

VISTA NORD OVEST

VISTA SUD OVEST

DESCRIZIONE:

L'unità immobiliare ha l'accesso dal portico comune dell'edificio condominiale, è costituita da un ufficio al piano terra ed è composta da: due vani ad uso direzionale e un bagno con antibagno. La superficie commerciale dell'ufficio è di circa mq 55,00 calcolata al lordo dei muri interni, di quelli perimetrali e di ½ dei muri confinanti con altre unità. L'altezza interna è di circa ml 3,50.

Si sottolinea che rispetto al progetto approvato è stato realizzato un divisorio interno non previsto.

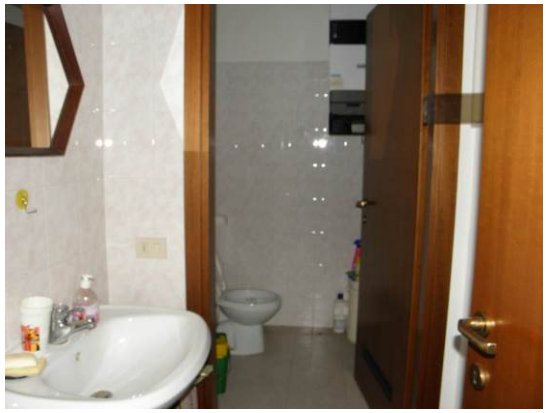
Il posto auto esterno di fatto è compreso all'interno di un'area della superficie catastale di mq 83 di uso promiscuo, della quale la quota di proprietà è di 4/12.

VISTA INGRESSO NEGOZIO

VISTA NEGOZIO

VISTA NEGOZIO

VISTA BAGNO



POSTO AUTO ESTERNO

Le finiture sono costituite da: pavimenti e rivestimenti in piastrelle, vetrate esterne in alluminio, porte interne in legno tamburato, pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati.

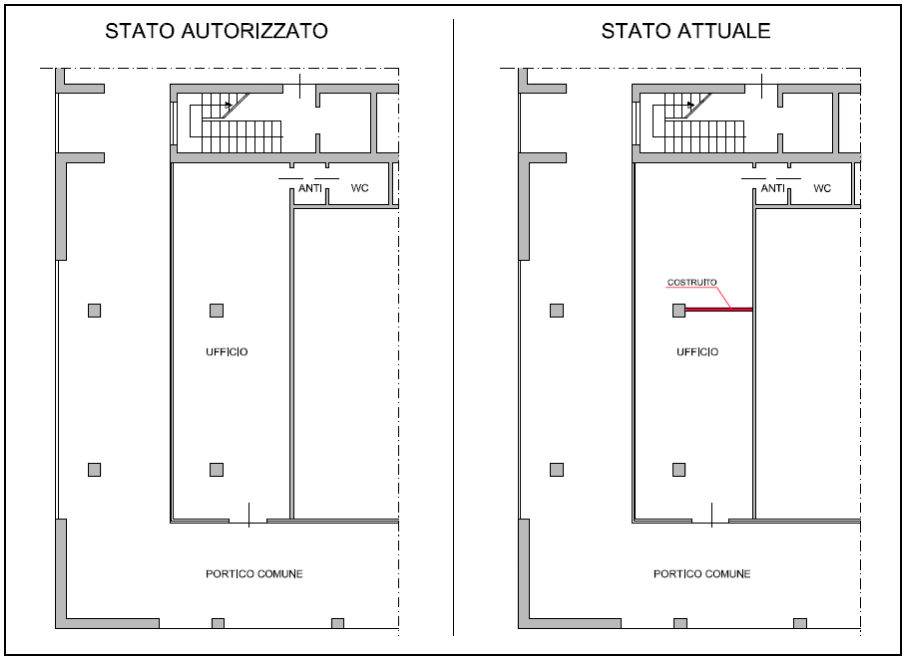
Gli impianti sono costituiti da: impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con radiatori in alluminio e impianto elettrico.

Il posto auto esterno ha il fondo in ghiaino.

L'edificio è stato costruito con: struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento e a lastra tipo

predalles, la muratura perimetrale è stata realizzata in laterizio con interposto pannello isolante.

SCHEMA GRAFICO



NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:
L'immobile è in SUFFICIENTE stato di conservazione. Alla data del sopralluogo non si è rilavata la necessità di particolari interventi manutentivi da realizzare.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:
L'unità immobiliare ha una Classe Energetica "E **(Vedi allegato 10)**

STORIA CATASTALE

DATI CATASTALI ATTUALI:

COMUNE DI VALDAGNO (VI)
---------- nato a CASTELBALDO (PD) IL 09.03.1944, C.F.: ----------

CATASTO FABBRICATI

- **FG 07; MAPP. N.1066; SUB.84; CAT.A/10; CLAS. 2 CONSIST. MQ 52; RENDITA € 526,79; VIA SANTISSIMA TRINITA'; PIANO T;** PROPRIETÀ PER 1/1;
- **FG 07; MAPP. N.1066; SUB.89; CAT.C/06; CLAS. 1 CONSIST. MQ 83; RENDITA € 145,74; VIA SANTISSIMA TRINITA'; PIANO S1;** PROPRIETÀ PER 4/12.

IL MAPP. 1066 SUB.84 HA DIRITTO SUI SEGUENTI B.C.N.C.:
-MAPP. 1066; SUB.76 (PORTICO)
-MAPP. 1066; SUB.86 (PORTICO)
IL MAPP. 1066 SUB.89 HA DIRITTO SUI SEGUENTI B.C.N.C.:
-MAPP. 1066; SUB.78 (VANO SCALA E ASCENSORE)
-MAPP. 1066; SUB.82 (CORTILE)
-MAPP. 1066; SUB.86 (PORTICO).

DALL'ATTO DI COMPRAVENDITA RISULTA INOLTRE CHE I BENI HANNO DIRITTO SUI BENI COMUNI CENSITI COME SEGUE:
MAPP. N. 1027; SUB.20 ENTE COMUNE
MAPP. N. 1027; SUB.29 ENTE COMUNE

VARIAZIONI STORICHE:
MAPPALE 1066 ENTE URBANO AREE 19.34
-All'impianto meccanografico del 31.03.1974 il bene era individuato al mapp.115 Prato Irriguo di aree 29.60

-Con FRAZIONAMENTO in atti dal 14/01/1991 (n. 17) viene creato tra gli altri il mapp. 1027 Prato Irriguo di aree 11.39
-Con TIPO MAPPALE del 18/05/2010 protocollo n. VI0126458 in atti dal 18/05/2010 (n. 72877.1/1988) il mapp. 1027 diventa Ente Urbano di aree 50.05;
-Con FRAZIONAMENTO del 18/05/2010 protocollo n. VI0126459 in atti dal 18/05/2010 (n. 2026.1/1992) il mapp. 1027 viene soppresso e viene creato il mapp. 1091 Ente Urbano di aree 19.34;
-Con TIPO MAPPALE del 18/05/2010 protocollo n. VI0126462 in atti dal 18/05/2010 (n. 126683.1/1992) il mapp. 1091 viene soppresso e viene creato il mapp.1066 Ente Urbano di aree 19.34

MAPPALE 1066 SUB 84 A/10
-Con COSTITUZIONE in atti dal 17/03/1993 il bene era individuato al mapp. 1066 sub. 04, 05, 06
-Con VARIAZIONE del 10/02/1995 in atti dal 30/11/1999 VAR. DESTIN. CLS- P. F.98/99 (n. 2440/1995) i mapp. 1066 sub. 04, 05, 06 vennero soppressi e creato tra gli altri il mapp. 1066 sub. 84 csat. C/1
-VARIAZIONE del 31/01/1996 in atti dal 30/11/1999 VAR. DESTIN. CLS- P. F.98/99 (n. 1001/1996) il mapp. 1066 cat. C/1 diventa mapp.1066 cat. A/10.

MAPPALE 1066 SUB.89 CAT. C/6
-UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 28/12/1992 protocollo n. 328029 in atti dal 30/10/2002 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 9197.1/1992) il bene era individuato al mapp. 1066 sub.59, cat. in corso di costruzione.
-Con VARIAZIONE del 23/11/2009 protocollo n. VI0378445 in atti dal 23/11/2009 DA F/4 A C/6 (n. 28594.1/2009) il bene diventa mapp.1066 sub.89, cat. C/6.

GIUDIZIO DI REGOLARITÀ/DOCFA:
Da quanto verificato la scheda catastale di cui al Mapp. 1066 sb.84 cat. A/10 (ufficio), riporta ancora la scritta “NEGOZIO” e inoltre non riporta il divisorio come riportato nello schema grafico di cui all’ **ALL. N.07**.

CONFINI:
MAPPALE 1066
A NORD: VIA SANTISSIMA TRINITÀ
A EST: TORRENTE AGNO
A SUD: MAPP.123
A OVEST: MAPP. 1026, 1027

REGOLARITA’ URBANISTICA

TITOLI URBANISTICI (VEDI ALL. 06)
-Concessione Edilizia n.**11644**/86/RB/ac, del **27/07/1987** rilasciata a MANIFATTURA LANE MARZOTTO E FIGLI SPA relativa a Ristrutturazione urbanistica complesso edilizio ex convitto Marzotto.
-Concessione Edilizia n.**6608**/RB/mg, del **03.08.1988** rilasciata a MANIFATTURA LANE MARZOTTO E FIGLI SPA relativa a Variante alla C.E. n.11644, del 27/07/1987.
-Concessione Edilizia n.**16510**/88 RB/mg, del **10.02.1989** rilasciata a AGORA’ SRL relativa a Variante di intestazione alla C.E. n.11644, del 27/07/1987.
-Concessione Edilizia n.**6027** RB/ac, del **19.04.1990** rilasciata a AGORA’ SRL relativa a Variante di intestazione alla C.E. n.16510/88, del 16.02.1989.
-Concessione Edilizia n.**4694** SS/ac, del **21/10/1991** rilasciata a AGORA’ SRL relativa a Variante di intestazione alla C.E. n.11644/86, del 27/07/1987.
-Concessione Edilizia n.**8263** SM/mg, del **29.09.1993** rilasciata a AGORA’ SRL relativa a Ultimazione Lavori relativi alla C.E. n. 11644, del 27/07/1987.
-Concessione Edilizia n.**20065**/94 ss, del **01.12.1994** rilasciata a COOPERATIVA EDILIZIA RIO relativa a cambio Intestazione alla C.E. n. 11644, del 27/07/1987.
-Concessione Edilizia n.**20992**/94 ss, del **02.02.1995** rilasciata a COOPERATIVA IMPRESE EDILI relativa a variante alla C.E. n. 11644, del 27/07/1987.
-Comunicazione di Inizio Attività del **24.01.1996** prot. N. **603** presentata a nome di Cooperative Imprese Edili per cambio di Destinazione d’uso da Negozio a Uffici.

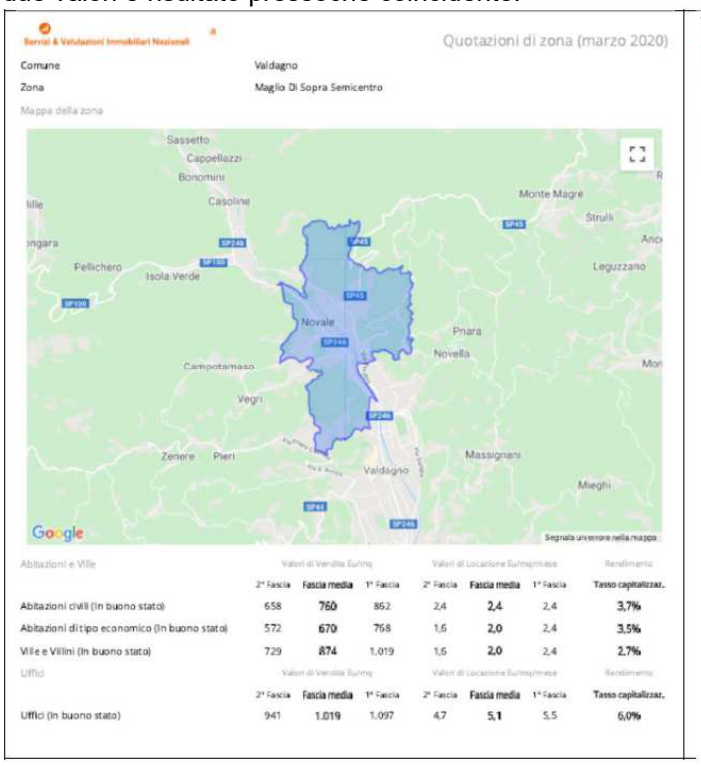
ABITABILITÀ E AGIBILITÀ:
Agibilità del **04.03.1996** di cui alla domanda presentata in data 11.07.1995 prot. N. 14851/95 agibilità parziale per le unità immobiliari censite al mapp.1066 sub. 84, 85

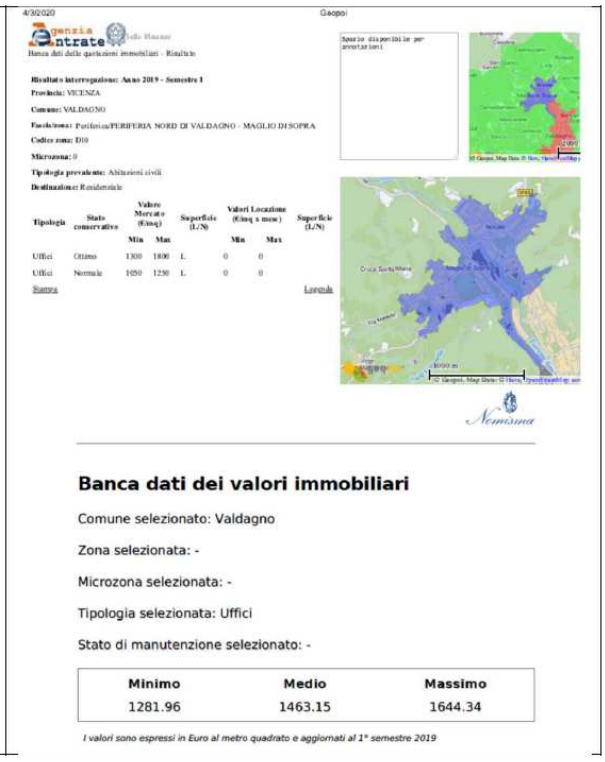
ABUSI:
Per quanto verificato l'unità immobiliare presenta una difformità edilizia che è costituita da un divisorio interno non previsto nel progetto approvato **(VEDI ALL. 07).**

SANABILITÀ E COSTI:
La sanabilità per la modesta difformità consiste nella presentazione di un progetto in sanatoria e nell'aggiornamento dell'accatastamento, al fine di aggiornare anche la scritta sulla scheda catastale.
Il costo totale costituito da: progetto in sanatoria, sanzioni, diritti di segreteria, aggiornamento catastale, potrebbe aggirarsi in circa € 3.000,00.

VALORE E VENDIBILITA'

METODO DI VALUTAZIONE:
La valutazione dell'immobile si è basata su criteri del confronto di mercato.
Non avendo trovato compravendite negli ultimi 24 mesi, comparabili con l'unità oggetto di stima, si è fatto riferimento a quotazioni unitarie medie di mercato di immobili simili per caratteristiche costruttive, ubicazione territoriale, livello delle finiture, stato di vetustà e stato di conservazione.
Per la scelta del valore unitario si è fatto riferimento alla valutazione unitaria media espresse da n. 3 enti statistici: Nomisma; Borsino Immobiliare; Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate e applicando successivamente un coefficiente di deprezzamento in funzione della vetustà dell'immobile oggetto di stima.
Tale valore unitario determinato è stato messo a confronto con la media dei valori unitari di n. 8 immobili simili, posti in vendita in zone limitrofe, ricavati in rete da siti specializzati **(vedi all.11)**. Il confronto tra questi due valori è risultato pressoché coincidente.





UFFICIO	ANNI	2020	1996	24
ENTE DI RIFERIMENTO		MIN	MAX	MED
OMI		€ 1.050,00	€ 1.250,00	€ 1.150,00
NOMISMA		€ 1.281,00	€ 1.644,34	€ 1.462,67
BORSINO IMMOBILIARE				€ 1.019,00
VALORE MEDIO AL NUOVO				**€ 1.210,56**
CALCOLO VETUSTA'				
Valore al nuovo				**€ 1.210,56**
da 1 a 5 anni 1% annuo	5,00	1,00%	5,00%	€ 1.150,03
da 6 a 10 anni 1,1% annuo	5,00	1,10%	5,50%	€ 1.086,78

da 11 a 20 anni 1,2% annui	10,00	1,20%	12,00%	€ 956,36
da 21 a 30 anni 1,3% annuo	4,00	1,30%	5,20%	€ 906,63
da 31 a 40 anni 1,4% annuo	0,00	1,40%	0,00%	€ 906,63
VALORE UNITARIO ARR.				**€ 900,00**

N.	VENDITA	MQ	€/MQ
1	€ 100.000,00	90,00	€ 1.111,11
2	€ 144.000,00	125,00	€ 1.152,00
3	€ 70.000,00	85,00	€ 823,53
4	€ 145.000,00	120,00	€ 1.208,33
5	€ 80.000,00	110,00	€ 727,27
6	€ 35.000,00	115,00	€ 304,35
7	€ 106.000,00	125,00	€ 848,00
8	€ 100.000,00	100,00	€ 1.000,00
TOTALE			**€ 7.174,59**
VALORE MEDIO € 7.174,58/8			**€ 896,82**

Dal confronto tra i due valori si è ricavata pertanto una valutazione media arrotondata di €/m^2 900,00.
Il valore unitario così determinato è stato moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile, calcolata come somma delle superfici calpestabili, dei divisori interni, dei muri perimetrali conteggiati per intero, dei muri divisori con altre unità immobiliari calcolati per 1/2, della quota di proprietà dell'area esterna adibita a parcheggio calcolata per 1/5.
Al valore totale di stima determinato è stata applicata: la riduzione di € 3.000,00 per la regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali e una riduzione del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita, per le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO:

IL VALORE A BASE D'ASTA DETERMINATO È PARI A € 44.000,00

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

CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI:

GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ:

La vendibilità di tale immobile potrebbe risultare SCARSA considerato la sua localizzazione e la scarsa domanda di immobili con tale destinazione.

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 Asta Legale 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 CASTELBALDO (PD) IL 09.03.1944, C.F.: ----------.

LOCAZIONE:

COMODATO:

ASSEGNAZIONE AL CONIUGE:

AFFITTO AZIENDA:

ALTRO: L'IMMOBILE È LIBERO

SINE TITULO:

OPPONIBILITÀ (ART. 2923 C.C.):

VINCOLI E ONERI

DESTINAZIONE URBANISTICA:(VEDI ALL. 8)
Gli immobili secondo l'attuale strumento urbanistico vigente rientrano in:
ZONA B RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO CONSOLIDATE art. 80 delle NORME TECNICHE OPERATIVE, con i seguenti indici edificatori:

- IF= 2.5
- H = altezza massima = 15.00 ml

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:
Scrittura Privata del 24.07.1996 n. rep. 22864 del Notaio Carlo Sapienza di Valdagno trascritto a Vicenza in data 02.08.1996 ai nn. 12393/9104 con il quale la ditta COOPERATIVE IMPRESE EDILI SOC. COOP. ARL IN LIQUIDAZIONE, vendeva a ---------- i seguenti beni:
COMUNE DI VALDAGNO
CATASTO FABBRICATI, FOGLIO 07

- MAPP. N.1066; SUB.84; CAT.A/10; VIA SANTISSIMA TRINITÀ; PIANO T; PROPRIETÀ PER 1/1;
- MAPP. N.1066; SUB.59; CAT. CORTE; VIA SANTISSIMA TRINITÀ; PIANO S1; PROPRIETÀ PER 4/12;
- MAPP. N. 1027; SUB.20 ENTE COMUNE
- MAPP. N. 1027; SUB.29 ENTE COMUNE

REGIME PATRIMONIALE:
---------- nato a CASTELBALDO (PD) IL 09.03.1944, C.F.: ----------.

ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI:

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

TRASCRIZIONI A FAVORE:
Scrittura Privata del 24.07.1996 n. rep. 22864 del Notaio Carlo Sapienza di Valdagno trascritto a Vicenza in data 02.08.1996 ai nn. 12393/9104 con il quale la ditta COOPERATIVE IMPRESE EDILI SOC. COOP. ARL IN LIQUIDAZIONE, vendeva a ---------- i seguenti beni:
COMUNE DI VALDAGNO

CATASTO FABBRICATI, FOGLIO 07

- MAPP. N.1066; SUB.84; CAT.A/10; VIA SANTISSIMA TRINITÀ; PIANO T; PROPRIETÀ PER 1/1;
- MAPP. N.1066; SUB.59; CAT. CORTE; VIA SANTISSIMA TRINITÀ; PIANO S1; PROPRIETÀ PER 4/12;
- MAPP. N. 1027; SUB.20 ENTE COMUNE
- MAPP. N. 1027; SUB.29 ENTE COMUNE

TRASCRIZIONI A CARICO:
Dovrà essere trascritta la sentenza di fallimento del Tribunale di Vicenza al n. Reg. Fall. 26/2015

ISCRIZIONE A CARICO:

ELENCO DELLE FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE:

LOTTI

OPPORTUNITÀ DI DIVISIONE IN LOTTI:
Il compendio immobiliare non è suddivisibile in lotti

COMPOSIZIONE E VALORE:
Determinato secondo il metodo di stima su criteri del confronto di mercato.

CALCOLO VALORE DI STIMA PIENA PROPRIETA'

VALDAGNO (VI) - VIA SANTISSIMA TRINITA'											
PROPRIETA'	FG	MAPP.	SUB.	CAT.	DESTINAZ.	M²	QUOTA PROPRIETA'	COEF.	M² RAGG.	€/M²	VALORE TOTALE
----------	7	1066	84	A10	UFFICIO	55,00	1,00	1,00	55,00	€ 900,00	**49.500,00 €**
			89	C6	AREA A PARCHEGGIO	83,00	0,33	0,20	5,53	€ 900,00	**4.980,00 €**
TOTALE VALORE DI STIMA											**54.480,00 €**
RIDUZIONE PER REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI											-3.000,00 €
TOTALE VALORE DI STIMA AL NETTO DELLE REGOLARIZZAZIONI											**51.480,00 €**
RIDUZIONE DEL VALORE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI SU BASE CATASTALE E REALE E PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI E PER RIMBORSO FORFETTARIO DI EVENTUALI SPESE INSOLUTE NEL BIENNIO ANTERIORE ALLA VENDITA, PER LE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE E PER L'IMMEDIATEZZA DELLA VENDITA GIUDIZIARIA								51.480,00		-0,15	-7.722,00 €
TOTALE VALORE DI STIMA											**43.758,00 €**
TOTALE VALORE DI STIMA ARR.											**44.000,00 €**

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 24.03.2020

IL CTU
ARCH. MARCO DELLAI

ALLEGATI