



## **TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO STEVANELLA VALENTINO  
N. REG. FALL. 26/2015**

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

**PERIZIA DI STIMA  
LOTTO N. 02**



**-EDIFICIO A DESTINAZIONE DEPOSITO INAGIBILE  
-TERRENO AGRICOLO E EDIFICABILE RESIDENZIALE  
VIA PAIETTE - COMUNE DI CASTELBALDO (PD)**

**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 STEVANELLA VALENTINO REG. FALL. 26/2015,**  
**GIUDICE DR.SSA SILVIA SALTARELLI**  
**CURATORE: DR. GIUSEPPE SPEROTTI**

**DIRITTO** (CFR PAG. 04): STEVANELLA VALENTINO nato a CASTELBALDO (PD) IL 09.03.1944,  
C.F.: STVVNT44C09C057J  
**BENE** (CFR PAG. 04): EDIFICIO A DEPOSITO E TERRENO AGRICOLO E RESIDENZIALE  
**UBICAZIONE** (CFR PAG. 04): CASTELBALDO VIA PAIETTE  
**STATO** (CFR PAG.07): SCARSO

**DATI CATASTALI ATTUALI** (CFR PAG. 08):

**COMUNE DI CASTELBALDO (PD)**

STEVANELLA VALENTINO nato a CASTELBALDO (PD) IL 09.03.1944, C.F.: STVVNT44C09C057J

**CATASTO FABBRICATI**

- **A) Fg 15; MAPP. n.52; SUB.03 E SUB.05; CAT.C/2; CLAS. 2 CONSIST. MQ 327; RENDITA € 489,76;**  
VIA PAIETTE N. 32; PIANO T, 1; PROPRIETÀ PER 1/1;

**CATASTO TERRENI**

- **B) Fg 15; MAPP. n.75; QUALITA' VIGNETO; CLASSE 2, SUPERFICIE AREE 10.32; R.D. 8,74 €; R.A.5,86 €;**  
PROPRIETÀ PER 1/1;
- **C) Fg 15; MAPP. n.55; QUALITA' SEMINATIVO; CLASSE 2, SUPERFICIE AREE 39.21; R.D. 27,18 €; R.A.19,24 €;**  
PROPRIETÀ PER 1/1;

**IL MAPP. 52 SUB.03, SUB.05 HA DIRITTO SUI SEGUENTI B.C.N.C.:**

**-MAPP. 52; SUB.01 (CORTE)**

**DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO** (CFR PAG.):

**SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA** (CFR PAG.9): NESSUN ATTO REPERITO

**VALORE DI STIMA A BASE D'ASTA** (CFR PAG. 10):  
BENE A)+B) € 45.900,00  
BENE C) € 16.700,00

**VALORE MUTUO** (CFR PAG./ALL.):

**VENDIBILITÀ** (CFR PAG.10): SCARSA

**PUBBLICITÀ** (CFR PAG.10): PUBBLICAZIONE SUL PORTALE DELLE VENDITE  
PUBBLICHE, NEI SITI INTERNET

**OCCUPAZIONE** (CFR PAG. 11): L'IMMOBILE È LIBERO

**TITOLO DI OCCUPAZIONE** (CFR PAG.):

**ONERI** (CFR PAG.): NESSUNO

**APE** (CFR PAG.): NO

**PROBLEMI** (CFR PAG.):

**ALLEGATI:**

1. **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
2. **MAPPA CATASTALE**
3. **ELABORATO PLANIMETRICO**
4. **SCHEDE CATASTALI**
5. **VISURE CATASTALI**
6. **CDU**
7. **PROVENIENZA**
8. **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:	14.02.2020
-DATA AGENZIA DELLE ENTRATE:	16.03.2020;
-DATA UFFICI COMUNALI:	28.02.2020

## IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

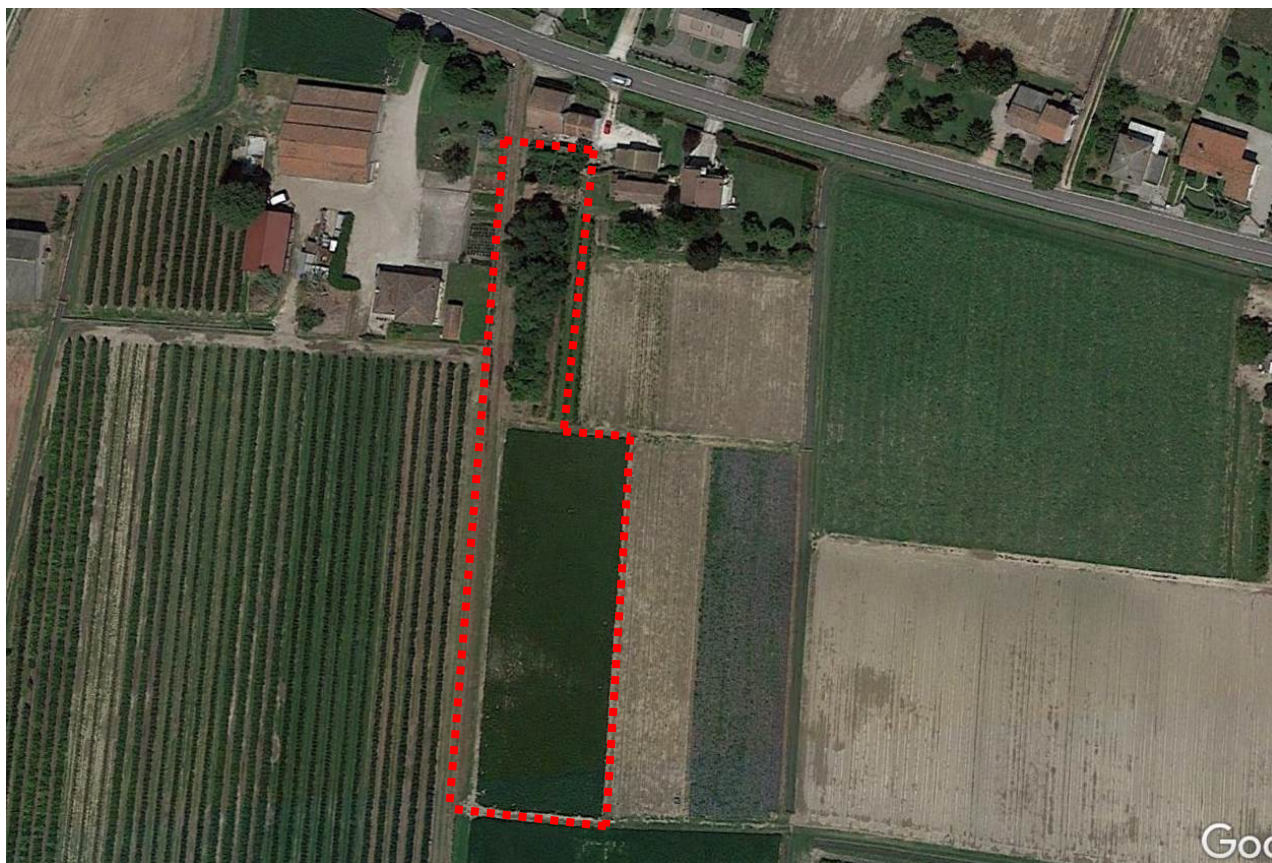
### DIRITTO:

- Piena proprietà per la quota di 1/1 di un Edificio a destinazione deposito inagibile parzialmente crollato.
- Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno in parte Agricolo e in parte Edificabile residenziale.

### BENE E UBICAZIONE:

I beni si trovano in comune di CASTELBALDO (PD) in VIA PAIETTE N.32, in zona a mista residenziale agricola, a circa km 1,5 dal centro del Comune. La zona risulta periferica e carente delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

### ORTOFOTO



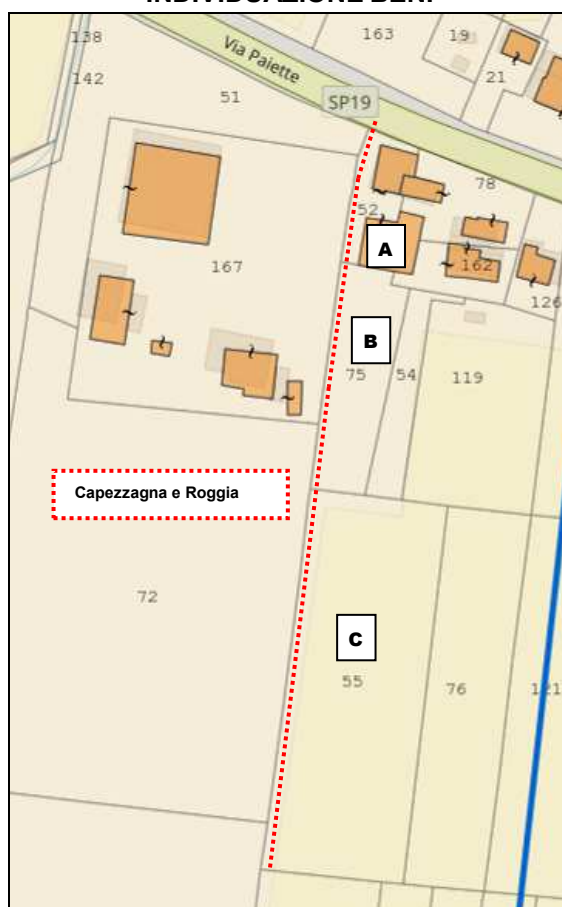
I beni si suddividono in:

- A.** un fabbricato ad uso deposito, inagibile e parzialmente crollato, che insiste su terreno a destinazione residenziale (MAPP.52);
- B.** un appezzamento di terreno in parte con destinazione residenziale e in parte con destinazione agricola (MAPP.75);
- C.** un appezzamento di terreno con destinazione agricola (MAPP.55).

Essi sono posti in successione da nord a sud, con accesso da via Paiette (S.P. 19), attraverso una particella che è un bene comune con altra proprietà. Lungo tutto il lato ovest è presente una roggia e una capezzagna

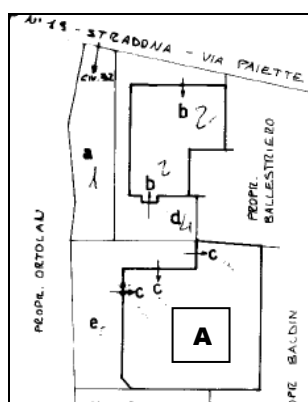
la quale permette il di raggiungere i tre beni anche il passaggio dei mezzi agricoli.

### INDIVIDUAZIONE BENI



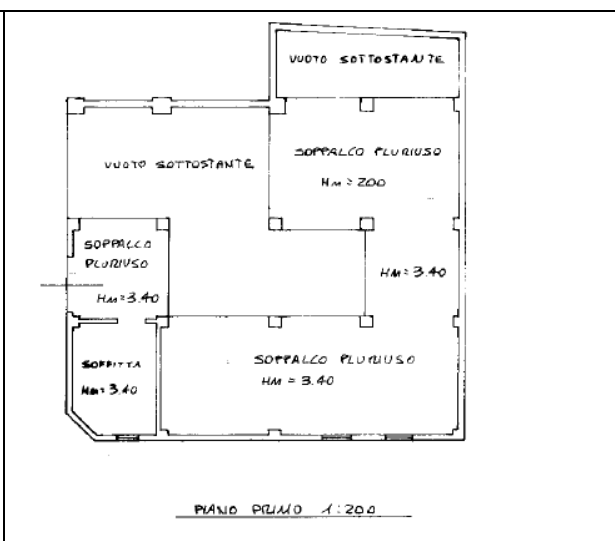
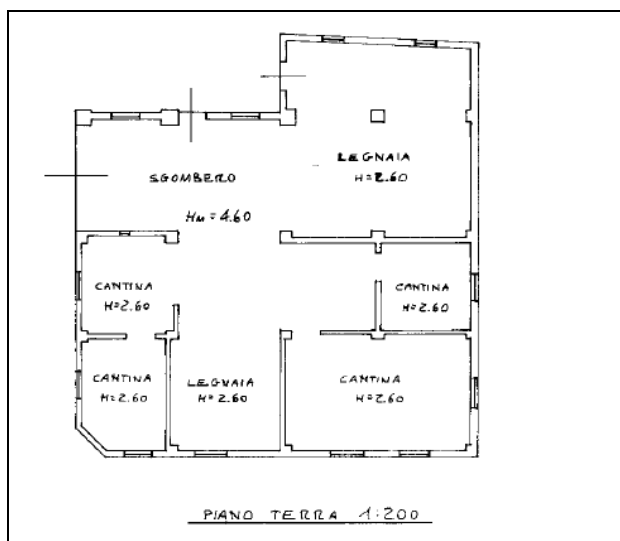
### DESCRIZIONE:

- A)** Trattasi di un edificio a destinazione deposito non utilizzabile, mapp. 52 sub.3 (ex "c"), parzialmente crollato e in precarie condizioni statiche, con un piccolo cortile esclusivo, mapp.52 sub.05 (ex "e"), lungo il quale sul lato ovest deve essere garantito il passaggio per accedere ai terreni di cui ai successivi punti **B)** e **C)**. L'accesso all'edificio avviene dalla strada Via Paiette attraverso un cortile di uso comune, censito al mapp. 52 sub.01 (ex "a").



Da quanto riportato nella planimetria catastale esso si articolava su due piani e dai conteggi ricavati da tale planimetria si è determinata una superficie coperta di circa mq 205 e una volumetria complessiva di circa mc 1.000.

VISTA OVEST EDIFICIO



L'immobile è inserito nel vigente Strumento Urbanistico in zona residenziale e pertanto la sua volumetria può essere recuperata a residenza oltre ad avere la possibilità di un aumento volumetrico di mc 150. Inoltre, secondo quanto previsto dalla Legge Regionale n. 14 del 04.04.2019 ai sensi dell'art. 06 comma 1 e 3, tale volumetria potrebbe essere incrementata di una percentuale max del 40%.

**B)** Trattasi di un appezzamento di terreno (mapp. 75) della superficie complessiva di mq 1.032 di forma trapezoidale abbastanza regolare, con lunghezza di circa ml 60 e larghezza media di circa ml 17, (dimensioni ricavate da documenti catastali). Attualmente esso non risulta coltivato, vi sono solo alcuni vecchi filari di vite e alberi di natura spontanea. E' presente inoltre un piccolo annesso agricolo non censito, probabilmente costruito abusivamente.

VISTA TERRENO MAPP. 75



**ANNESNO NON CENSITO**



Il terreno è inserito nel vigente Strumento urbanistico in parte in zona edificabile (*circa mq 710 calcolata graficamente*) e in parte in zona agricola (*circa mq 320 calcolata graficamente*). Tuttavia per la modesta larghezza dello stesso e per il fatto che lungo il lato ovest deve essere assicurato il passaggio per accedere al terreno agricolo di cui al successivo punto **C**), difficilmente potrebbe essere utilizzato ai fini edificatori.

**C)** Trattasi di un appezzamento di terreno (mapp. 55) della superficie di mq 3.921, di forma rettangolare con lunghezza di circa ml 102 e larghezza di circa ml 37 (dimensioni ricavate dalla documentazione catastale). Attualmente esso sembra essere coltivato a seminativo.

**VISTA TERRENO MAPP. 55**



L'accesso al terreno avviene dalla strada Via Paiette lungo una capezzagna che attraversa: il cortile comune di cui al mapp. 52 sub.1; il cortile di cui al mapp. 52 sub.05, il mapp. 75 (vedi punti precedenti **A**) **B**). Lungo i lati ovest e sud del terreno vi sono due capezzagne utilizzate per il transito dei mezzi agricoli. Il terreno è inserito nel vigente Strumento urbanistico in zona agricola.

**NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:**

Relativamente all'edificio il suo stato di manutenzione è pessimo e non utilizzabile.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

Edificio non utilizzabile non abitabile

## STORIA CATASTALE

### DATI CATASTALI ATTUALI:

#### COMUNE DI CASTELBALDO (PD)

STEVANELLA VALENTINO nato a CASTELBALDO (PD) IL 09.03.1944, C.F.: STVVNT44C09C057J

#### CATASTO FABBRICATI

- **A) Fg 15; MAPP. N.52; SUB.03 E SUB.05; CAT.C/2; CLAS. 2 CONSIST. MQ 327; RENDITA € 489,76;  
VIA PAIETTE N. 32; PIANO T, 1; PROPRIETÀ PER 1/1;**

#### CATASTO TERRENI

- **B) Fg 15; MAPP. N.75; QUALITA' VIGNETO; CLASSE 2, SUPERFICIE AREE 10.32; R.D. 8,74 €; R.A.5,86 €;  
PROPRIETÀ PER 1/1;**
- **C) Fg 15; MAPP. N.55; QUALITA' SEMINATIVO; CLASSE 2, SUPERFICIE AREE 39.21; R.D. 27,18 €; R.A.19,24 €;  
PROPRIETÀ PER 1/1;**

IL MAPP. 52 SUB.03, SUB.05 HA DIRITTO SUI SEGUENTI B.C.N.C.:

-MAPP. 52; SUB.01 (CORTE)

### VARIAZIONI STORICHE:

#### MAPPALE N. 52 ENTE URBANO AREE 05.70

-All'impianto meccanografico del 01.03.1971 il bene era individuato al mapp.52 FR DIV SUB di aree 05.70  
-Con TIPO MAPPALE del 12/04/1995 protocollo n. 162976 in atti dal 26/05/2003 TM 16106.1835.95 (n. 1835.1/1995) il bene diventa mapp. 52 ENTE URBANO di aree 05.70

#### MAPPALE N. 52 SUB. 03, 05 C/2

-COSTITUZIONE del 01/08/1991 in atti dal 03/02/1992 (n. 6086.1/1991) il bene era individuato mapp. 52  
-CLASSAMENTO AUTOMATICO del 01/08/1991 in atti dal 25/02/1993 (n. 6086/1991) il bene viene individuato in mapp. 52 cat. A2;  
-VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del bene di cui al mapp.52 cat. A2;  
-VARIAZIONE del 03/10/1994 in atti dal 19/12/1995 REV. CLAS. AUT. SOPR. 28/09/94 (n. 8407.1/1994) del bene di cui al mapp.52 cat. A2  
-VARIAZIONE del 17/05/1995 in atti dal 27/10/1999 FRAZIONAMENTO (n. 4286.1/1995) il bene diventa mapp.52 sub. 03,05; cat. C2  
-Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie del bene di cui al mapp. 52 su.03, 05  
-VARIAZIONE del 26/04/2016 protocollo n. PD0070879 in atti dal 26/04/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 30992.1/2016) del bene di cui al mapp. 52 su.03, 05.

#### MAPPALE 75 DI AREE 10.32 VIGNETO

-All'impianto meccanografico del 01.03.1971 il bene era individuato al mapp.75 Seminativo Arborato di aree 10.32;  
-Tabella di variazione del 15/10/1980 in atti dal 15/10/1980 (n. 5) di cui al mapp 75

#### MAPPALE 55 DI AREE 39.21 SEMINATIVO

-All'impianto meccanografico del 01.03.1971 il bene era individuato al mapp.55 Seminativo di aree 39.21

### GIUDIZIO DI REGOLARITÀ/DOCFA:

La scheda del Mapp. 52 su.03, 05 cat. C/2 rappresentata, non può essere verificata in quanto l'immobile risulta parzialmente crollato.

Sul Mapp. 75 si trova un piccolo annesso in muratura non censito.

### CONFINI:

#### MAPPALE 52

A NORD: VIA PAIETTE

A EST: MAPP.78

A SUD: MAPP. 75

A OVEST: MAPP. 51, 167

#### MAPPALE 75

A NORD: MAPP.52

A EST: MAPP.54, 162

A SUD: MAPP. 55  
A OVEST: MAPP. 167, 72

**MAPPALE 55**

A NORD: MAPP.75, 54,119  
A EST: MAPP.76  
A SUD: MAPP. 110  
A OVEST: MAPP. 72,73

## REGOLARITA' URBANISTICA

**TITOLI URBANISTICI (VEDI ALL. 06)**

Relativamente al fabbricato di cui al mapp. 52 sub.03 Deposito, la ricerca presso il Comune di Castelbaldo non ha dato alcun esito in merito ad eventuali atti autorizzativi.

Si presuppone che l'edificio sia stato edificato in data anteriore al 1967

**ABITABILITÀ E AGIBILITÀ:**

Nessun documento recuperato

**ABUSI:**

Nessun atto autorizzativo edilizio per verificare la conformità o meno dell'edificio.

**SANABILITÀ E COSTI:**

## VALORE E VENDIBILITA'

**METODO DI VALUTAZIONE:**

Si deve premettere che dall'analisi del mercato immobiliare nel Comune di Castelbaldo è emerso che le compravendite di edifici residenziali è molto modesta, tanto che il valore medio di vendita degli edifici residenziali è risultato inferiore al prezzo medio del Costo di Costruzione degli stessi.

Per la valutazione degli immobili oggetto di stima si è proceduto nella seguente maniera:

**A) EDIFICIO A DESTINAZIONE DEPOSITO:**

secondo il metodo del costo (Cost Approach) che consiste del determinare il valore immobiliare attraverso la somma dei costi di ricostruzione per la realizzazione di un edificio residenziale, diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile stesso.

Si è pertanto proceduto:

- alla determinazione della volumetria costruibile;
- alla ricerca di un costo di costruzione unitario medio di edifici residenziali (adottando quello riportato dal Preziario Interprovinciale delle Opere Edili);
- alla determinazione del costo totale moltiplicando la volumetria per il costo 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, (che nel caso di specie è uguale a zero), in base alla formula del deprezzamento lineare:  $C_t = C \times (1-t/n)$  dove:

C<sub>t</sub>: 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, demolizione del manufatto esistente.

Dalla somma del: valore del costo di costruzione deprezzato (che nel caso specifico è pari a zero) e delle spese da sostenere, si è determinato il valore dell'edificio, al quale è stato aggiunto il valore del terreno di cui al successivo punto **B)** per dotare l'ipotetico edificio residenziale da costruire di un terreno di pertinenza, in quanto l'ampiezza del terreno sul quale insiste l'attuale edificio è molto modesta e

inoltre gravata dal passaggio per accedere ai terreni posti a sud di cui ai punti **B)** e **C)**.

**B) TERRENO CON DESTINAZIONE MISTA RESIDENZIALE E AGRICOLA.**

come detto al punto precedente la valutazione di tale bene è stata determinata come area di pertinenza dell'edificio di cui al precedente punto **A)**. Infatti tale terreno per la modesta larghezza e per il fatto che lungo il lato ovest deve essere garantito il passaggio per accedere al terreno di cui al punto **C)**, difficilmente potrebbe essere utilizzato ai fini edificatori. Pertanto la valutazione è stata determinata con una percentuale del 10% del valore totale del bene **A)**:

Alla somma dei valori di cui ai beni A) e B) è stata applicata una riduzione: del 25% per il passaggio che deve essere garantito lungo il lato ovest 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 l'immediatezza della vendita giudiziaria.

**C) TERRENO A DESTINAZIONE AGRICOLA:**

in base ai valori agricoli medi provinciali dell'ufficio del territorio di Padova Regione Agraria n. 05. Nel caso specifico il terreno oggetto di stima è classificato come Seminativo e pertanto il valore agricolo unitario di riferimento è di € 50.000 ad ha pari ad €/m<sup>2</sup> 5,00.

Al valore di stima determinato è stata applicata 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 l'immediatezza della vendita giudiziaria.

**VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO:**

**IL VALORE A BASE D'ASTA DETERMINATO BENE A) + B)....€ 45.900,00**

**IL VALORE A BASE D'ASTA DETERMINATO BENE C).....€ 16.700,00**

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

**CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI:**

**GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ:**

La vendibilità di tali immobili potrebbe risultare SCARSA considerate la loro localizzazione e la scarsa domanda di immobili con tali destinazioni.

**FORME DI PUBBLICITÀ:**

Pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche, nei siti internet [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.aste.com](http://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:**

STEVANELLA VALENTINO nato a CASTELBALDO (PD) IL 09.03.1944, C.F.: STVVNT44C09C057J.

**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. 6)**

Gli immobili secondo l'attuale strumento urbanistico vigente rientrano in:

A) FG 15; MAPP. N.52 ZONA C1 in parte ricadente all'interno della fascia di rispetto stradale

B) FG 15; MAPP. N.75 PARTE IN ZONA C1 e parte IN ZONA AGRICOLA

C) FG 15; MAPP. N.55 ZONA AGRICOLA

**PERTINENZE:**

**USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE:**

**SERVITÙ:**

**CONVENZIONI EDILIZIE:**

**VINCOLI STORICO-ARTISTICI:**

**CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA:**

**PRELAZIONE AGRARIA:**

**ALTRI VINCOLI O ONERI:** MAPP. 52 SUB.03 IN PARTE RIENTRANTE NELLA FASCIA DI RISPETTO STRADALE

**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 donazione e divisione del 28.07.1995 n. rep. 68590** del Notaio Giuseppe Mele di Monselice trascritto a Padova in data 05.08.1995 ai nn.3024/2200 con il quale Stevanella Silvana donava ai fratelli Stevanella Mauro e Stevanella Valentino la propria quota di 1/3 dei seguenti beni:

Comune di Castelbaldo

Catasto terreni

Foglio 15

-mapp. 55, semin. di aree 39.21;

-mapp. 75, vigneto di aree 10.32;

Catasto Fabbricati:

Foglio 15

-mapp. 52, ente urbani di aree 05.70

-mapp. 52 sub.02, sub. 04, piani T.,1°, 2°;

-mapp. 52 sub.03, sub.05 piani T,1°

Successivamente a titolo di divisione si attribuiva a:

- Stevanella Mauro i seguenti beni:

Comune di Castelbaldo

Catasto Fabbricati:

Foglio 15

-mapp. 52 sub.02, sub. 04, piani T.,1°, 2°;

-mapp. 52 sub. 01 BCNC (cortile) per la quota di 1/2

- Stevanella Valentino

Comune di Castelbaldo

Catasto terreni

Foglio 15

-mapp. 55, semin. di aree 39.21;  
-mapp. 75, vigneto di aree 10.32;  
Catasto Fabbricati:  
Foglio 15  
-mapp. 52 sub.03, sub.05 piani T,1°  
-mapp. 52 sub. 01 BCNC (cortile) per la quota di ½

**REGIME PATRIMONIALE:**

STEVANELLA VALENTINO nato a CASTELBALDO (PD) IL 09.03.1944, C.F.: STVVNT44C09C057J.

**ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

**TRASCRIZIONI A FAVORE:**

**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 potrebbe essere suddiviso in n. 2 lotti rispettivamente:

-01 BENI A) + B);

-02 BENE C).

**COMPOSIZIONE E VALORE:**

**CALCOLO VALORE DI STIMA PIENA PROPRIETÀ'**

**BENE A) + B) - CASTELBALDO (PD) - VIA PAIETTE quota proprietà 1/1**

RESIDENZA - COSTO DI COSTRUZIONE MEDIO IMMOBILE CLASSE A COMPRESO INCIDENZA FONDAZION ECC.	€/ M3	€ 430,00
-----------------------------------------------------------------------------------------------	-------	----------

FONTE CAMERA DI COMMERCIO DI VICENZA VALORI AGG. AL GIUGNO 2019

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

TIPOLOGIA	VOLUME M <sup>3</sup>	RAPPORTO MERCANTILE	VOLUME M <sup>3</sup>
VOLUMETRIA EDIFICABILE	1.150,00	1,00	1.150,00
<b>EDIFICIO RESIDENZIALE REALIZZABILE COSTO DI COSTRUZIONE</b>			
<b>TOTALE</b>	1.150,00	€ 430,00	<b>€ 494.500,00</b>
<b>INCIDENZA SUL COSTO DI COSTRUZIONE (VETUSTÀ SUPERIORE A 75)</b>			
TIPOLOGIA	INCIDENZA	VETUSTÀ IMMOBILE	VITA UTILE ANNI
STRUTTURE	50,00%	75,00	75,00
IMPIANTI	25,00%	75,00	30,00
FINITURE	25,00%	75,00	30,00
<b>RIPARTIZIONE SUL COSTO DI COSTRUZIONE</b>			
STRUTTURA	€ 494.500,00	50,00%	€ 247.250,00
IMPIANTI	€ 494.500,00	25,00%	€ 123.625,00
FINITURE	€ 494.500,00	25,00%	€ 123.625,00
<b>TOTALE</b>		100,00%	<b>€ 494.500,00</b>
<b>DEPREZZAMENTI (DEPREZZAMENTO LINEARE) = Ct = C x ( 1-T/N)</b>			

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	€ 247.250,00	0,00	€ 0,00
IMPIANTI	€ 123.625,00	0,00	€ 0,00
FINITURE	€ 123.625,00	0,00	€ 0,00
<b>EDIFICIO RESIDENZIALE TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE DEPREZZATI</b>			<b>€ 0,00</b>

SPESE			
ONERI URBANIZZAZIONI	1,50%	SUL COSTO COSTRUZIONE	
SPESE TECNICHE	6,00%	SUL COSTO COSTRUZIONE	
UTILE PROMOTORE	5,00%	SUL COSTO COSTRUZIONE	
DEMOLIZIONE EDIFICIO ESISTENTE	7,11 €/M <sup>3</sup>	SULLA VOLUMETRIA ESISTENTE	
<b>TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE AL NUOVO</b>			<b>€ 494.500,00</b>
ONERI DI URBANIZZAZIONE 1° E 2°	€ 494.500,00	1,50%	€ 7.417,50
SPESE TECNICHE	€ 494.500,00	6,00%	€ 29.670,00
UTILE PROMOTORE	€ 494.500,00	5,00%	€ 24.725,00
DEMOLIZIONI	1000x50%	7,11	€ 3.555,00
<b>TOTALE SPESE</b>			<b>€ 65.367,50</b>

VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE BENE A)	
EDIFICIO ESISTENTE	€ 0,00
SPESE	€ 65.367,50
<b>VALORE TOTALE IMMOBILE BENE A)</b>	<b>€ 65.367,50</b>

VALORE IMMOBILE BENE B)			
VALORE BENE B)	€ 65.367,50	10%	€ 6.536,75

<b>VALORE TOTALE BENI A) + B)</b>	€ 65.367,50	€ 6.536,75	<b>€ 71.904,25</b>
DETRAZIONE PER INGRESSO NON INDIPENDENTE E DIRITTO DI PASSAGGIO	€ 71.904,25	-25%	-€ 17.976,06
<b>VALORE TOTALE DI STIMA A) + B)</b>			<b>€ 53.928,19</b>
RIDUZIONE DEL VALORE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI SU BASE CATASTALE E REALE, PER ASSENZA DI GARANZIA DI VIZI, PER RIMBORSO FORFETTARIO DI EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEL BIENNIO ANTERIORE ALLA VENDITA	€ 53.928,19	-15%	-€ 8.089,23
<b>TOTALE VALORE DI STIMA A BASE D'ASTA BENE A) + B)</b>			<b>€ 45.838,96</b>
<b>TOTALE VALORE DI STIMA A BASE D'ASTA BENE A) + B) ARR.</b> 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			<b>€ 45.900,00</b>

BENE C) - CASTELBALDO (PD) - VIA PAIETTE quota proprietà 1/1							
PROPRIETA'	FG	MAPP.	QUALITA'	CLASSE	SUP. M <sup>2</sup>	€/M <sup>2</sup>	VALORE TOTALE
STEVANELLA	15	55	SEMINATIVO	2	3.921,00	5,00 €/M <sup>2</sup>	19.605,00 €
<b>TOTALE VALORE DI STIMA</b>							<b>19.605,00 €</b>
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 L'IMMEDIATEZZA DELLA VENDITA GIUDIZIARIA					19.605,00	-0,15	-2.940,75 €
<b>TOTALE VALORE DI STIMA</b>							<b>€ 16.664,25</b>
<b>TOTALE VALORE DI STIMA ARR.</b> 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							<b>€ 16.700,00</b>

### **COMODA DIVISIBILITA'**

**GIUDIZIO:**

La divisibilità del compendio immobiliare potrebbe essere realizzata suddividendo i beni in due porzioni rispettivamente:

-01 BENI A) + B);

-02 BENE C).

**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**