

TONEZZA

Fallimento N°20/10

[REDACTED]

TRIBUNALE DI VICENZA

TRIBUNALE DI VICENZA
DELEGATO IL
13 APR 2011
IL CANCELLIERE

Fallimento

[REDACTED]

con sede in [REDACTED] (VI)

N. Gen. Rep. 20/10

Giudice Delegato Dr. G.Limitone
Curatore Dr. Francesco Ioverno
 data di assunzione dell'incarico: 22/02/2011
 data del giuramento:

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: Arch. ARRIGO CORA'
 iscritto all'albo della provincia di VICENZA N . 660
 C.F. CRORRG60P28L840I - P. Iva 02476190240
 indirizzo: Via Galileo Galilei 29-36057 Arcugnano (VI)
 telefono: 0444/653015
 fax: 0444/285348
 email PEC: arrigo.cora@archiworldpec.it

Giudice Dr. G.Limitone
 Curatore/Custode: Dr. Francesco Ioverno
 Perito: Arch. Arrigo Cora'

Beni in Tonezza del Cimone (VI) - Via G.Marconi, n.7

Lotto 01

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a immobile sito in Comune di Tonezza del Cimone (VI) , Via G.Marconi n.7
Composto da un edificio residenziale che presenta per una piccola parte al piano terra ,una proprietà diversa separata catastalmente; posto centralmente al paese ha una parte dell'affaccio sulla vallata. Il fabbricato è sviluppato su tre piani oltre al piano terra e due piani sotto il livello strada e rispettivamente con le seguenti destinazioni d'uso:

- Piano Secondo Sottostrada: destinazione cantine;
- Piano Primo Sottostrada: destinazione cantine e bagno
- Piano Terra: destinazione ingresso e cucina;
- Piano Primo: destinazione cucina e stanze non precisate;
- Piano Secondo: destinazione cucina e stanze non precisate;
- Piano Terzo: ripostigli;

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq .560** compreso lotto.
(Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne...ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile)

Identificato in catasto:

- intestata a [REDACTED] (VI)
foglio 9 mappale 54 subalterno 4, categoria A3 classe 1, della superficie catastale di 8,5 vani, posto al piano 2° interrato /Piano 1° interrato/Piano terra e piano terzo, - rendita: € 482,89, - registrata all'UTE con la scheda n°.6282 Coerenze: in senso N.E.S.O. :
- M.n. 1299; - M.n. 1798; - M.n. 1801-

- intestata a [REDACTED] (VI)
foglio 9 mappale 54 subalterno 5, categoria A3 classe 1, della superficie catastale di 5,5 vani, posto al Piano Primo , - rendita: € .312,46 - registrata all'UTE con la scheda n°.6282 Coerenze: in senso N.E.S.O. : - M.n. 1299; - M.n. 1798; - M.n. 1801-

Giudice Dr. G.Limitone
Curatore/Custode: Dr. Francesco Ioverno
Perito: Arch. Arrigo Cora'

intestata a [REDACTED] (VI) foglio 9 mappale 54 subalterno 6, categoria A3 classe 1, della superficie catastale di 5,5 vani, posto al Piano Secondo, - rendita: € .312,46- registrata all'UTE con la scheda n°.6282 Coerenze: in senso N.E.S.O. : - M.n. 1299; - M.n. 1798; - M.n. 1801-

intestata a [REDACTED] (VI) foglio 9 mappale 1797 subalterno, categoria Area urbana classe, della superficie catastale di 67 mq, posto al Piano terra, - rendita: € - registrata all'UTE con la scheda n°.6282 Coerenze: in senso N.E.S.O. : - M.n. 1299; - M.n. 1798; - M.n. 1801-

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona montana a traffico locale con parcheggi pubblici vicini.
Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole / montane.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Non esistono importanti collegamenti pubblici nella immediate vicinanze tranne le linee Bus per la città.
La zona offre limitati servizi invernali ed estivi.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da con, con un contratto d'affitto (di anni 6 (sei)) stipulato in data Il contratto è stato registrato. Il contratto è stato stipulato in data antecedente al pignoramento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Atto di citazione derivante da per azioni di simulazione assoluta e revocatoria di atto di compravendita di bene immobile a favore di - a firma di Tribunale di in data/../... trascritto a Vicenza in data/../... ai nn. R.G. - R.P. - il pignoramento è a carico di

Riferito limitatamente a: i beni oggetto di relazione.

Atto giudiziario di inefficacia relativa per revocatoria fallimentare a favore di - a firma di Tribunale di in data/../... ai nn. trascritto a in data/../... ai nn. R.G. - R.P. - il pignoramento è a carico di

Riferito limitatamente a: i beni oggetto di relazione.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

Giudice Dr. G.Limitone
Curatore/Custode: Dr. Francesco Ioverno
Perito: Arch. Arrigo Cora'

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da contratto di mutuo ipotecario a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PEDEMONTE – SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Pedemonte (VI)- a firma di Notaio Francesca Bonvicini di Arsiero (VI) in data 02/03/2007 ai nn. 15402/6533 Rep. - racc. trascritto a favore in data 02/03/2007 ai un. 2882 R.G. - 1912 R.P. - L'atto è a carico di [REDACTED] con sede in [REDACTED] (VI). L'importo dell'ipoteca è di € 210.000,00, l'importo capitale è di € 165.000,00 e spese di € 55.000,00 Vi è un annotamento di consegna del 27/02/2007 n. ... rep. e n. 15403/6534 racc., notaio Bonvicini Francesca, trascritto a il/... ai u.n. Riferito limitatamente a: i beni oggetto di relazione.

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PEDEMONTE – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Pedemonte (VI) - a firma di Tribunale di in data 02/03/07 ai un. trascritto a Vicenza in data/... ai nn. 2883 R.G. - 594 R.P.

il pignoramento è a carico di [REDACTED]

Somma iscritta €

Riferito limitatamente a: i beni oggetto di relazione.

4.2.3. Altri oneri: Nessuno

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Nessuna difformità**

4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] (VI), proprietaria dell'intero, proprietario dal 27/02/2007 ad oggi con atto a firma di notaio Francesca Bonvicini di Arsiero (VI) in data 27/02/2007 ai un. 15402 rep. trascritto a Vicenza in data 02/03/2007 ai un. 2882 R.G. -

Giudice Dr. G.Limitone
Curatore/Custode: Dr. Francesco Ioverno
Perito: Arch. Arrigo Cora'

1912 R.P. con sede in Arsiero(.VI), vende i beni. Riferito limitatamente ai beni oggetto di fallimento.

6.2 Precedenti proprietari

....., nato a il per la quota di e, nato a il per la quota di proprietario da data antecedente il ventennio al con atto a firma di Segretario Comunale del Comune di in data .././ ai un. trascritto a in data .././ ai un.R.G. -R.P. Riferito limitatamente a: i beni oggetto di fallimento.

8. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. per lavori di nuova costruzione intestata a Concessione Edilizia rilasciata in data - prot. Vi è una variante del n./.....

Riferito limitatamente a: Comune di - fg. ... sez. - mappale n.

P.E. n. intestata a Condono Edilizio presentato in data..... - n. prot..... /.....

Riferito limitatamente a: Comune di - fg. ... sez. - mappale n.

Descrizione Unità

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a immobile sito in Comune di Tonezza del Cimone (VI) , Via G.Marconi n.7

Composto da un edificio residenziale che presenta per una piccola parte al piano terra ,una proprietà diversa separata catastalmente; posto centralmente al paese ha una parte dell'affaccio sulla vallata. Il fabbricato è sviluppato su tre piani oltre al piano terra e due piani sotto il livello strada e rispettivamente con le seguenti destinazioni d'uso:

- Piano Secondo Sottostrada: destinazione cantine;
- Piano Primo Sottostrada: destinazione cantine e bagno
- Piano Terra: destinazione ingresso e cucina;
- Piano Primo: destinazione cucina e stanze non precisate;
- Piano Secondo: destinazione cucina e stanze non precisate;
- Piano Terzo: ripostigli;

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq .560** compreso lotto.
(Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne...ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile)

Giudice Dr. G.Limitone
Curatore/Custode: Dr. Francesco Ioverno
Perito: Arch. Arrigo Cora'

Identificato in catasto:

- intestata a [REDACTED] (VI) foglio 9 mappale 54 subalterno 4, categoria A3 classe 1, della superficie catastale di 8,5 vani, posto al piano 2° interrato /Piano 1° interrato/Piano terra e piano terzo, - rendita: € 482,89, - registrata all'UTE con la scheda n°.6282 Coerenze: in senso N.E.S.O. : - M.n. 1299; - M.n. 1798; - M.n. 1801-

- intestata a [REDACTED] (VI) foglio 9 mappale 54 subalterno 5, categoria A3 classe 1, della superficie catastale di 5,5 vani, posto al Piano Primo, - rendita: € .312,46 - registrata all'UTE con la scheda n°.6282 Coerenze: in senso N.E.S.O. : - M.n. 1299; - M.n. 1798; - M.n. 1801-

intestata a [REDACTED] (VI) foglio 9 mappale 54 subalterno 6, categoria A3 classe 1, della superficie catastale di 5,5 vani, posto al Piano Secondo, - rendita: € .312,46- registrata all'UTE con la scheda n°.6282 Coerenze: in senso N.E.S.O. : - M.n. 1299; - M.n. 1798; - M.n. 1801-

intestata a [REDACTED] (VI) foglio 9 mappale 1797 subalterno, categoria Area urbana classe, della superficie catastale di 67 mq, posto al Piano terra, - rendita: € - registrata all'UTE con la scheda n°.6282 Coerenze: in senso N.E.S.O. : - M.n. 1299; - M.n. 1798; - M.n. 1801-

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
abitazione***	382	1	382	est-Ovest	pessimo
locali sottotetto	143	0,5	71,5	est-Ovest	pessimo
locali cantine	176	0,5	88	est-Ovest	pessimo
totali			541,5		

*** L'edificio soffre di infiltrazioni d'acqua dal tetto, pertanto in alcune parti necessita di un intervento di ristrutturazione.

Giudice Dr. G.Limitone
Curatore/Custode: Dr. Francesco Ioverno
Perito: Arch. Arrigo Cora'

Caratteristiche descrittive:

<i>Strutture verticali (struttura)</i>	Materiale: mattone e pietra- condizioni: discrete
<i>Solai (struttura)</i>	Tipologia: legno, condizioni: discrete
<i>Copertura (struttura)</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: pessime
<i>Scale (struttura)</i>	tipologia: a doppia rampa, materiale: legno, ubicazione: interna : condizioni: pessime
<i>Cancello (componente edilizia):</i>	tipologia:, materiale:, apertura:, condizioni:
<i>Manto di copertura (componente edilizia)</i>	materiale: coppi coibentazione: inesistente, condizioni: pessimo
<i>infissi esterni (componente edilizia)</i>	tipologia: battente, materiale: legno, protezione: oscuri alla vicentina materiale protezione: legno, condizioni: pessime
<i>Infissi interni (componente edilizia)</i>	tipologia: a battente, materiale: legno condizioni: pessime
<i>Pareti esterne (componente edilizia)</i>	Materiale: cotto/pietra, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco, condizioni: pessime
<i>Pavim. esterna (componente edilizia)</i>	materiale:, condizioni:
<i>Pavim. interna (componente edilizia)</i>	materiale: legno, condizioni: pessime
<i>Portone di ingresso (componente edilizia)</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, accessori:, condizioni: pessime

Giudice Dr. G.Limitone
Curatore/Custode: Dr. Francesco Ioverno
Perito: Arch. Arrigo Cora'

Scale (componente edilizia) posizione: interne, rivestimento:, condizioni:

Antifurto (componente edilizia) tipologia:, condizioni: inesistente

Citofonico (impianto) tipologia:, condizioni: inesistente

Elettrico (impianto): tipologia:, tensione:..... , condizioni: inesistente

Idrico (impianto) tipologia:, alimentazione:, condizioni: pessime.

Gas (impianto) tipologia:, alimentazione:, condizioni pessime

Telefonico (impianto) tipologia:, centralino:, condizioni: inesistente

Termico (impianto) tipologia:, alimentazione:, diffusori:, condizioni: inesistente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Tenuto conto di quanto esposto, della descrizione dell'immobile stesso, della sua consistenza e composizione con relativi annessi e connessi, del relativo grado di finitura e dello stato di conservazione in relazione all'età, della sua posizione in un area collinare e della sua esposizione, presi in esame e ponderati i prezzi medi di mercato correnti in zona per beni con caratteristiche e tipologia simile all'immobile oggetto della presente relazione, si sono considerati il valore intrinseco del bene allo stato attuale ed il suo valore commerciale.

8.2. Fonti di informazione

Osservatorio Immobiliare di Tonezza

Giudice Dr. G.Limitone
Curatore/Custode: Dr. Francesco Ioverno
Perito: Arch. Arrigo Cora'

8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A.	542	€ .400,00	€ . 216.800,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ .184.280,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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

€ 184.280,00

DATA 31/03/2011

il perito

Arch. Arrigo Corà
Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza



ARRIGO
CORA
n° 660

Giudice Dr. G.Limitone
Curatore/Custode: Dr. Francesco Ioverno
Perito: Arch. Arrigo Corà'