

TRIBUNALE DI VICENZA

Fallimento

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 MARANO VICENTINO (VI) - Via Giacomo Puccini

Lotto 04

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a immobile sito in Comune di Marano Vicentino (VI) , Via G.Puccini.
Composto da un edificio residenziale che presenta al piano terra i garage e ai piani superiori unità residenziali differenti è posto centralmente al paese di Marano Vicentino.
Il fabbricato è sviluppato su due piani oltre al piano terra e cantina e rispettivamente con le seguenti destinazioni d'uso:
- Piano Primo Interrato: destinazione cantine
 - Piano Terra: destinazione cantine e posti auto coperti
 - Piano Secondo: destinazione residenziale

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq . 62+** cantina e garage
(Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne...ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile)

Identificato in catasto:

- intestata a [REDACTED]
foglio 7 mappale 177 subalterno 28, categoria C6 classe 1, della superficie catastale di 14 mq, posto al Piano Terra - rendita: €.19,52- registrata all'UTE con la scheda n°.2013
Coerenze: in senso N.E.S.O. :

Identificato in catasto:

- intestata a [REDACTED]
foglio 7 mappale 177 subalterno 22, categoria A2 classe 3, della superficie catastale di 3 vani, posto al Piano 2°e terra - rendita: €.286,63 - registrata all'UTE con la scheda n°.2013 Coerenze: in senso N.E.S.O. :

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

Caratteristiche zona: zona pianeggiante a traffico locale con parcheggi pubblici vicini .
Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole / montane.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Esistono importanti collegamenti pubblici nella immediate vicinanze quali le linee Bus per la città e treno nella vicina Thiene.
La zona offre servizi limitati all'utilizzo giornaliero.

3. STATO DI POSSESSO:

LIBERO DA PERSONE

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**

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 SAN GIORGIO E VALLE AGNO -CREDITO COOPERATIVO DI FARA VICENTINO- SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Fara Vicentina(VI)- a firma di Notaio Massimo Carraro di Schio (VI) in data 23/11/2005 ai nn. 147489/8941 Rep. -racc. trascritto a favore in data 29/11/2005 ai un. 13690 R.G. - 2838 R.P. - L'atto è a carico di [REDACTED]

[REDACTED]. L'importo dell'ipoteca è di € 430.000,00, l'importo capitale è di € 215.000,00 e spese di €.....

Riferito limitatamente a: i beni oggetto di relazione.

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA SAN GIORGIO E VALLE AGNO -CREDITO COOPERATIVO DI FARA VICENTINO- SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Fara Vicentina(VI) - a firma di Tribunale in data 16/09/2008 ai un. 1773 trascritto a Vicenza in data 24/09/2008 ai nn. 10000R.G. - 6902 R.P.

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

il pignoramento è a carico di

Somma iscritta € 430.000,00

Riferito limitatamente a: i beni oggetto di relazione.

4.2.3. Altri oneri: **Necessita di completamento.**

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

, proprietaria dell'intero, proprietario dal 23/11/2005 ad oggi con atto a firma di notaio Carraro Massimo di Schio (VI) in data 23/11/2005 ai un. 147489/8941 rep. trascritto a Vicenza in data 29/11/2005 ai un. 13690R.G. - 2838R.P. . 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.

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



Descrizione Unità

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a immobile sito in Comune di Marano Vicentino (VI) , Via G.Puccini.

Composto da un edificio residenziale che presenta al piano terra i garage e ai piani superiori unità residenziali differenti è posto centralmente al paese di Marano Vicentino.

Il fabbricato è sviluppato su due piani oltre al piano terra e cantina e rispettivamente con le seguenti destinazioni d'uso:

- Piano Primo Interrato: destinazione cantine
- Piano Terra: destinazione cantine e posti auto coperti
- Piano Primo: destinazione residenziale
- Piano Secondo: destinazione residenziale

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq . 62+** cantina e garage
(Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne...ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile)

Identificato in catasto:

Identificato in catasto:

- intestata a 
foglio 7 mappale 177 subalterno 28, categoria C6 classe 1, della superficie catastale di 14 mq, posto al Piano Terra - rendita: €.19,52- registrata all'UTE con la scheda n°.2013
Coerenze: in senso N.E.S.O. :

Identificato in catasto:

- intestata a 
foglio 7 mappale 177 subalterno 22, categoria A2 classe 3, della superficie catastale di 3 vani, posto al Piano 2°e terra - rendita: €.286,63 - registrata all'UTE con la scheda n°.2013 Coerenze: in senso N.E.S.O. :

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



Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
abitazione***	62	1	62	N/O	Ristrutturato parzialmente
locali garage	15	0,5	7,5	N/O	Ristrutturato parzialmente
locali cantine	9	0,5	4,5	N/O	Ristrutturato parzialmente
74					
totali					

*** L'edificio è stato ristrutturato male e in modo incompleto e quindi necessita di un investimento economico per essere finito.

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali (struttura) Materiale: mattone - condizioni: apparentemente buone

Solai (struttura) Tipologia: laterocemento, condizioni: buone

Copertura (struttura) tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone

Scale (struttura) tipologia: a doppia rampa, materiale: cls, ubicazione: interna : condizioni: buone ma da finire

Cancello (componente edilizia): tipologia:, materiale:, apertura:, condizioni:

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



.....

*Manto di copertura
(componente edilizia)*

materiale: coppi coibentazione: scarsa, condizioni: nuovo

*infissi esterni (componente
edilizia)*

tipologia: battente, materiale: legno, protezione: oscuri alla vicentina
materiale protezione: legno, condizioni: buone

*Infissi interni (componente
edilizia)*

tipologia: a battente, materiale: legno condizioni: buone

*Pareti esterne (componente
edilizia)*

Materiale: cotto, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco,
condizioni: discrete

*Pavim. esterna (componente
edilizia)*

materiale:, condizioni:

*Pavim. interna (componente
edilizia)*

materiale: legno e ceramica, condizioni: buone

*Portone di ingresso
(componente edilizia)*

tipologia: a battente, materiale: legno, accessori:, condizioni:
buone

Scale (componente edilizia)

posizione: interne, rivestimento:, condizioni:

Antifurto (componente edilizia)

tipologia:, condizioni: inesistente

Citofonico (impianto)

tipologia:, condizioni: esistente

Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia, tensione: 220 , condizioni: buone

Idrico (impianto)

tipologia: sottotraccia, alimentazione: acquedotto, condizioni: buone.

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



Gas (impianto) tipologia: sottotraccia, alimentazione: rete, condizioni buone

Telefonico (impianto) tipologia: sottotraccia, centralino:, condizioni: buono

Termico (impianto) tipologia: autonomo, alimentazione: a gas, diffusori: radiatori, condizioni: parzialmente finito

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

Borsa Immobiliare di Vicenza , Ufficio del Territorio

8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A.	74	€ .1000	€ . 74.000,00

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:

€

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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



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

Spese per finire i locali e spese tecniche: € .18.000,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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

€ . 56.000,00

DATA 18/06/2012

il perito

Arch. Arrigo Corà



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