

Concordato Preventivo N°58/2012

[REDACTED]

TRIBUNALE DI VICENZA

Concordato Preventivo

[REDACTED]

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 58/2012

Giudice Delegato [REDACTED]  
Curatore Dr. Nicola Falde  
data di assunzione dell'incarico:13/11/2012  
data del giuramento:

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

UFFICI P.zza Marconi 17- Isola Vicentina (VI)

Tecnico incaricato: Arch. ARRIGO CORA'  
iscritto all'albo della provincia di [REDACTED]

[REDACTED]

---

Giudice [REDACTED]  
Curatore/Custode: Dr. Nicola Falde  
Perito: Arch. Arrigo Cora'

**Beni in Isola Vicentina (VI) – P.zza Marconi , n.17**

**Lotto 01**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a villa singola adibita ad uffici [redacted] in P.zza Marconi 17, Comune di Isola Vicentina (VI) .Adiacente al Comune di Isola Vicentina (VI), in pieno Centro Storico, è costituito da un palazzetto ottocentesco completamente ristrutturato nel 1995. Finiture costituite da terrazzo alla veneziana con inserti in marmo; pareti rasate con stucchi lucidi spatolati, infissi in legno con vetro camera con bassoemissivo, porte interne artigianali di ottima qualità, impianto di riscaldamento e raffrescamento con fan coil. Composta da tre piani fuori terra con destinazione direzionale, con piccolo giardino prospiciente; il giardino risulta essere con l'accesso parte comune alla zona condominiale. Gli edifici sono utilizzati [redacted]
- Il fabbricato principale è sviluppato su tre piani: al piano terra vi sono la reception, due uffici amministrativi, due salette di attesa oltre a due zone di ripostiglio.  
Al piano primo vi sono: due uffici della proprietà, sala riunioni oltre ad un ripostiglio.  
Al piano secondo, in una zona alta ma censita come sottotetto, si trova una zona open-space adibita ad uffici.  
Attraverso un ingresso posteriore si accede ad alcuni posti auto ; l'accesso concede servitù di passaggio ad altra unità.  
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq .671,33  
(Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne...ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile)

Identificato in catasto:

- intestata a [redacted]

[redacted] Fg. 8 mappale 65 subalterno 1/7/8/22, categoria A/10, classe U, della superficie catastale di Vani 18,50, posto al piano PT/P1°/P2°, - rendita: € .4.681,68 - registrata all'UTE con la scheda n°.....Coerenze: in senso N.E.S.O. : in M.n.572 - M.n. 355 - M.n. 335 - Via ....., n.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: zona centrale (di pregio) a traffico locale con parcheggi nella piazza prospiciente oltre ai parcheggi privati.  
Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali e piccoli direzionali.  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.  
Non esistono importanti collegamenti pubblici nella immediate vicinanze tranne il bus di linea.  
La zona offre i servizi di prima necessità.

Giudice [redacted]

Curatore/Custode: Dr. Nicola Falde  
Perito: Arch. Arrigo Cora'

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED] con i loro uffici.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI::**

**Sezione A - Generalità**

Dati relativi al titolo

**Ispezione ipotecaria**

Descrizione Data Notaio Sede

ATTO NOTARILE PUBBLICO 24/09/2009 [REDACTED]

181821/16402

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA

0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Tasso interesse annuo 4,45% Tasso  
interesse semestrale -

Derivante da Capitale € 500.000,00 Interessi - Importi variabili SI Presenza di condizione risolutiva  
Termine dell'ipoteca -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1

**Sezione B - Immobili**

Spese - Valuta estera -

Totale € 1.000.000,00 Somma iscritta da aumentare automaticamente SI

-Durata Stipulazione contratto unico SI

Unità negoziale n.

Immobile n. 1 Comune

Catasto Sezione urbana Sezione urbana Sezione urbana Sezione urbana Natura Indirizzo Piano 1

E354 - ISOLA VICENTINA (VI) FABBRICATI

---

Giudice [REDACTED]  
Curatore/Custode: Dr. Nicola Falde  
Perito: Arch. Arrigo Cora'

Soggetti contro 1

Particella 65 Subalterno 1 Particella 65 Subalterno 7 Particella 65 Subalterno 8 Particella 65 Subalterno 22  
Consistenza 18,5 vani

N. civico 17

-Foglio A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI MARCONI

**Ispezione Telematica**

Nota di iscrizione

Registro generale n.10072 Registro particolare n.1855

Sezione C - Soggetti

A favore

**Ispezione ipotecaria**

Pag. 2 - segue

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO Denominazione o ragione

Domicilio ipotecario eletto

Relativamente all'unità negoziale n. Per la quota di 1/1

Contro

1 Per il diritto di PROPRIETA'

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO Denominazione o ragione sociale

Codice fiscale Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di  
PROPRIETA' Per la quota di 1/1

**4.2 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**

---

Giudice  
Curatore/Custode: Dr. Nicola Falde  
Perito: Arch. Arrigo Cora'

**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 04/04/95 ad oggi con atto a firma di Notaio [redacted] di Vicenza in data 04/04/95 ai un. 113.665 rep. trascritto a [redacted] in data ././... ai un. ....R.G. - .....R.P. ...., con sede in ..... (..), vende i beni. Riferito limitatamente a: i beni oggetto di concordato preventivo.

**8. PRATICHE EDILIZIE:**

**C.E. n. 0074 del 1990** per lavori di "Risanamento Conservativo di fabbricato ad uso uffici" intestata a [redacted] Rilasciata il 07/05/90 Prot. N° 1284/3415/tec/90 - Riferito limitatamente a: Comune di Isola Vicentina - fg. 8 sez. .... - mappale n. 33/34/356/65/67 Documento di Agibilità rilasciato il 30/05/95 con PROT.NR. 4228/16/TEC/00.00.00 e NR. 0021 di Registro.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Uffici	525,26	1	671,33		ottime
totali			671,33		

**Caratteristiche descrittive:**

*Strutture verticali (struttura)* Materiale: cotto, condizioni: ottime

*Solai (struttura)* Tipologia: legno, condizioni: ottime

Giudice [redacted]  
 Curatore/Custode: Dr. Nicola Falde  
 Perito: Arch. Arrigo Cora'

<i>Copertura (struttura)</i>	tipologia: a travi, materiale: legno e tavelle condizioni: ottime
<i>Scale (struttura)</i>	tipologia: a rampa, materiale: pietra, ubicazione: interna, servoscala: ....., condizioni: ottime
<i>Cancello (componente edilizia):</i>	tipologia: ....., materiale: ferro battuto, apertura: manuale, condizioni: ottime
<i>Manto di copertura (componente edilizia)</i>	materiale: a coppi, coibentazione: buona, condizioni: ottime
<i>infissi esterni (componente edilizia)</i>	tipologia: battenti, materiale: legno, protezione: ....., materiale protezione: ....., condizioni: ottime
<i>Infissi interni (componente edilizia)</i>	tipologia: battente, materiale: legno , condizioni: ottime
<i>Pareti esterne (componente edilizia)</i>	Materiale: colto, coibentazione: buona, rivestimento: intonachino colorato, condizioni: ottime
<i>Portone di ingresso (componente edilizia)</i>	tipologia: battente, materiale: legno, accessori: ....., condizioni: buone
<i>Scale (componente edilizia)</i>	posizione: ....., rivestimento: ....., condizioni: .....
<i>Antifurto (componente edilizia)</i>	tipologia: volumetrico, condizioni: buono
<i>Citofonico (impianto)</i>	tipologia: ....., condizioni: .....
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: incassato, tensione: 220 v, condizioni: buone
<i>Idrico (impianto)</i>	tipologia: incassata, alimentazione: rete pubblica, condizioni: buone .
<i>Gas (impianto)</i>	tipologia: incassato, alimentazione: rete, condizioni: buone

---

Giudice [REDACTED]  
Curatore/Custode: Dr. Nicola Falde  
Perito: Arch. Arrigo Cora'



*Telefonico (impianto)*                      tipologia: incassato, centralino: si, condizioni: buone

*Termico (impianto)*                      tipologia: fancoil, alimentazione: ....., diffusori: ....., condizioni: .....

**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 centrale 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.

La considerazione da dover fare è il momento di crisi immobiliare in atto per cui è difficile valutare se, i valori prudenziali adottati, siano recepiti sul mercato per strutture direzionali in una zona geografica come questa; si consideri che gli studi professionali tendono ad acquistare oggi spazi in open-space, dove il valore immobiliare risulta più basso e la distribuzione interna si dimostra più duttile. Peraltro la zona di Isola Vicentina non risulta essere un polo interessante dal punto di vista direzionale se non per operatori della zona e quindi con un bacino di potenziali acquirenti abbastanza ristretto.

**8.2. Fonti di informazione**

Osservatori del mercato di immobiliare – Camera di Commercio Vicenza

**8.3. Valutazione delle superfici**

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Direzionale	671,33		

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale

Giudice   
 Curatore/Custode: Dr. Nicola Falde  
 Perito: Arch. Arrigo Cora'

[REDACTED]

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

[REDACTED]  
Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ .....

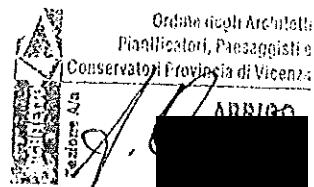
**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

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

DATA 28/11/2012

il perito

Arch. Arrigo Corà



---

Giudice [REDACTED]  
Curatore/Custode: Dr. Nicola Falde  
Perito: Arch. Arrigo Cora'





---

Giudice [REDACTED]  
Curatore/Custode: Dr. Nicola Falde  
Perito: Arch. Arrigo Cora'

Concordato Preventivo N°58/2012

[REDACTED]

**TRIBUNALE DI VICENZA**

**Concordato Preventivo**

[REDACTED]

[REDACTED]

N. Gen. Rep. **58/2012**

**Giudice Delegato** [REDACTED]  
**Comm. Liquidatore- Dr. Nicola Falde**  
data di assunzione dell'incarico:13/11/2012  
data del giuramento:

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

**UFFICI P.zza Marconi 17- Isola Vicentina (VI)**

**VERIFICA VALORI AL 20/05/2016**

**Tecnico incaricato: Arch. ARRIGO CORA'**  
**iscritto all'albo della provincia di** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

---

Giudice [REDACTED]  
Comm.Liquidatore: Dr. Nicola Falde  
Perito: Arch. Arrigo Cora'

**Beni in Isola Vicentina (VI) – P.zza Marconi , n.17**

**Lotto 01**

Alla luce della richiesta avuta, del particolare momento del mercato immobiliare, dopo una attenta analisi fatta analizzando le fonti delle Ufficio delle Entrate e del Borsino Immobiliare, con la presente sono a confermare che il valore del presente immobile può essere stimato ad un valore di €. 870.000,00

DATA 20/05/16

il perito

Arch. Arrigo Corà



---

Giudice [REDACTED]  
Comm.Liquidatore: Dr. Nicola Falde  
Perito: Arch. Arrigo Corà'