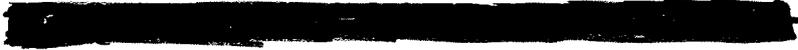


TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE CIVILE

CONCORDATO PREVENTIVO
N. Gen. Rep. 2/2009



Giudice dr. Giuseppe LIMITONE
Commissario Giudiziale dr. Giuseppe ZANON

RAPPORTO DI STIMA
in aggiornamento parziale del precedente del 17.11.2009

Tecnico incaricato: Ing. Raffaella Panizzon
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Vicenza al N. 1172
Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al N. 577
C.F. PNZRFL57D49E8640 - P.Iva 01763290242

Con studio in Torri di Quartesolo Via Brescia, 33
Telefono: 0444267471
Email: panizzon@ordine.ingegneri.vi.it
Pec: raffaella.panizzon@ingpec.eu

Beni in Montecchio Maggiore (VI)

Via Guglielmo Marconi civ. 37

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena Proprietà per la quota complessiva di **1000/1000** relativamente ad un **appartamento** al piano quarto, con sottotetto non praticabile al piano quinto, **autorimessa** e **cantina** al piano seminterrato sito in Comune di Montecchio Maggiore (VI), in Via Guglielmo Marconi civ. 37.

Caratteristiche zona: Zona semicentrale (normale)

Caratteristiche zone limitrofe: Zone residenziali

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Principali collegamenti pubblici: autostrada (2 km), tangenziale (1 km)

Servizi offerti dalla zona: centro commerciale (buono), farmacia (buono), negozio al dettaglio (buono), parco giochi (buono), spazi verdi (buono), supermercato (buono), verde attrezzato (buono).

1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dati Catastali attuali

C.F. – Comune di Montecchio Maggiore – Foglio 10

Mappale n. 1968 subalterno 95 – categoria A/2 – classe 3 – consistenza 3,5 vani – superficie catastale totale 83 mq – superficie catastale totale escluse aree scoperte 83 mq – R.C. € 390,44 – piani S1-4-5 – intestato a [REDACTED] (02510780246) per la quota di 1/1 di proprietà.

Mappale n. 1968 subalterno 16 – categoria C/6 – classe 2 – consistenza 33 mq – superficie catastale totale 33 mq – R.C. € 115,89 – piano S1 – intestato a [REDACTED] (02510780246) per la quota di 1/1 di proprietà.

I beni insistono sull'area identificata catastalmente come segue:

C.T. – Comune di Montecchio Maggiore – Foglio 10

Mappale n. 1968 – Ente Urbano di **3.558 mq**

Coerenze

Relativamente alla Mappa Wegis, secondo NESO, il **m.n. 1968 confina con:** strada pubblica, mm.nn. 1310-354, Via Marconi, m.n. 627, Via Fratelli Bandiera (salvo i più precisi).

Costituiscono dotazioni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile i mm.nn. **1968/1** (BCNC area di corte), **1968/2** (BCNC area di corte), **1968/4** (BCNC portico comune), **1968/7** (BCNC

vano scala e ascensore comune), **1968/10** (BCNC corridoio comune), **m.n. 1968/11** (BCNC tunnel area di manovra comune).

Millesimi di comproprietà 15,582/1000 (appartamento) e 2,671/1000 (autorimessa).

1.2. CONFORMITÀ CATASTALE

Dal confronto tra la planimetria catastale e quanto rilevato non si evidenziano difformità rispetto allo stato dei luoghi al piano quarto, mentre al piano quinto sono presenti dei tramezzi e finiture non autorizzati. Si renderà necessario, pertanto, da parte dell'aggiudicatario, aggiornare la planimetria con riportata al piano quinto la dicitura "sottotetto non praticabile" al posto di "soffitta", una volta che avrà ripristinato lo stato dei luoghi in quest'ultima, conformemente all'ultimo progetto approvato. Inoltre, la planimetria catastale aggiornata dovrà riportare il foglio catastale corretto, ovvero il foglio 10 e non il foglio 8.

Per la **regolarizzazione delle difformità catastali** riscontrate, l'aggiudicatario dovrà predisporre l'apposito aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica DOCFA, il cui costo complessivo indicativo si ritiene possa essere pari a **circa € 1.500,00**, oltre oneri fiscali, comprese le spese tecniche. Eventuali costi aggiuntivi/ulteriori devono intendersi essere ricompresi nell'abbattimento del 15% del valore.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di beni facenti parte del complesso condominiale denominato "Residence Ceccato", costituito da due fabbricati comprendenti numerosi appartamenti con cantine, autorimesse, negozi e uffici, in Via Pietro Ceccato e Via Guglielmo Marconi a Montecchio Maggiore (VI).

Il bene in questione è identificato con l'interno n. 21 e l'accesso avviene dal civico 37 di Via Guglielmo Marconi.

L'appartamento è composto da: cucina-soggiorno, disimpegno, camera e bagno, al piano quarto, e sottotetto non praticabile al piano quinto.

Gli infissi esterni sono in legno con doppia anta a battente e tapparelle in pvc. Gli infissi interni sono in legno tamburato, a battente.

La pavimentazione è in grès, con esclusione della camera e del disimpegno con pavimentazione in parquet.

Il portoncino di ingresso è blindato.

Le scale condominiali sono rivestite in granito.

Sono predisposti gli impianti antifurto, citofonico, di condizionamento e termico, autonomo. Gli impianti presenti, elettrico e termico autonomo, sono dotati di dichiarazioni di esecuzione a regola dell'arte.

Al piano seminterrato sono presenti una cantina di pertinenza e un'autorimessa.

La pavimentazione è in battuto di cemento e il basculante è metallico e non motorizzato. Secondo la planimetria catastale l'unità immobiliare ha un'altezza interna variabile di circa: 2,70 m al piano quarto, da 1,30 m a 2,90 m al piano quinto (sottotetto) e 2,45 m al piano seminterrato.

3. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'ispezione ipotecaria effettuata presso la C.RR.II. di Vicenza è aggiornata alla data del 09.09.2009.

4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **TRASCRIZIONE contro** in data **09.11.2005** ai nn. **27838 RG/17441 RP** derivante da **CONVENZIONE EDILIZIA** a favore del **COMUNE DI MONTECCHIO MAGGIORE** rep. 130262 del 13.11.2003 a firma del notaio dr. M. Colasanto.
Riferito limitatamente a: Comune di Montecchio Maggiore, C.T. Fog. 10 mm.nn. 810-409-410-627, C.F. Fog. 10 mm.nn. 409-410-627.
- **TRASCRIZIONE contro** in data **10.11.2005** ai nn. **27963 RG/17496 RP** derivante da **CONVENZIONE EDILIZIA** a favore del **COMUNE DI MONTECCHIO MAGGIORE** rep. 139783 del 06.04.2005 a firma del notaio dr. M. Colasanto.
Riferito limitatamente a: Comune di Montecchio Maggiore, C.T. Fog. 10 mm.nn. 810-409-410-627, C.F. Fog. 10 mm.nn. 409-410-627.
- **TRASCRIZIONE contro** in data **14.12.2007** ai nn. **32571 RG/19269 RP** derivante da **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO** a favore di **ENEL DISTRIBUZIONE SPA** rep. 150734 del 30.11.2007 a firma del notaio dr. M. Colasanto.
Riferito limitatamente a: Comune di Montecchio Maggiore, C.F. Fog. 10 m.n. 1968.
- **TRASCRIZIONE contro** in data **14.12.2007** ai nn. **32572 RG/19270 RP** derivante da **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO** a favore di **ENEL DISTRIBUZIONE SPA** rep. 150734 del 30.11.2007 a firma del notaio dr. M. Colasanto.
Riferito limitatamente a: Comune di Montecchio Maggiore, C.F. Fog. 10 m.n. 1968.
- **TRASCRIZIONE contro** in data **06.08.2009** ai nn. **17240 RG/10691 RP** derivante da **DECRETO DI AMMISSIONE A CONCORDATO PREVENTIVO** a favore della **MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO** [redacted] rep. 4548/2009 del 09.07.2009 a firma del Tribunale di Vicenza.
Riferito limitatamente a, tra gli altri: Comune di Montecchio Maggiore, C.F. Fog. 10 m.n. 1968 subalterni 95-16.

4.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Non risultano

4.3. Atti di asservimento urbanistico: Non risultano

4.4. Altre limitazioni d'uso: Non risultano

4.5. Iscrizioni:

- **ISCRIZIONE** contro in data **03.11.2005** ai nn. **27305 RG/6451 RP** derivante da **IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** a favore di **BANCA INTESA SPA** rep. 142733 del 28.10.2005 a firma del notaio dr. M. Colasanto.

Somma capitale: € 3.000.000,00

Somma iscritta: € 4.500.000,00

Riferito limitatamente a: Comune di Montecchio Maggiore, C.T. Fog. 10 m.n. 810, C.F. Fog. 10 mm.nn. 409-410-627.

4.6. Pignoramenti: Non risultano

4.7. Altri oneri: Non risultano

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE alla data della presente relazione

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 634,45 €

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: *Non deliberate alla data della presente relazione*

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: *Non presenti*

Cause in corso: *Non presenti*

Atti ablativi P.A.: *Non presenti*

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

La società [REDACTED] (02510780246) con sede in Montecchio Maggiore risulta essere proprietaria dell'intero in forza di **atto di trasferimento di immobili a seguito di aggiudicazione in asta pubblica*** del notaio dr. M. Colasanto in data 28.10.2005 **rep. 142732**, registrato ad Arzignano in data 02.11.2005 al n. 2651 Serie 1T e trascritto presso la C.RR.II. di Vicenza il 03.11.2005 ai nn. 27304 RG/17139 RP.

Nell'atto in questione, nel capitolo dei gravami, vengono elencate la convenzione edilizia trascritta a Vicenza il 13.05.2003 ai nn. 11951 RG/8139 RP e due convenzioni edilizie registrate ad Arzignano il 24.11.2003 al n. 834 Serie 2 e il 13.04.2005 al n. 338/1 Serie 2.

***Nota:** con l'aggiudicazione, la società [REDACTED] è divenuta proprietaria dell'originario fabbricato, successivamente demolito e ricostruito, del quale l'immobile oggetto di stima è parte.

Precedenti proprietari: Comune di Montecchio Maggiore.

Riferito limitatamente a: Comune di Montecchio Maggiore, C.T. Fog. 10 m.n. 810, C.F. Fog. 10 mm.nn. 409-410-627.

7. PRATICHE EDILIZIE

- **Concessione Edilizia prot. 222/80** rilasciata in data 11.09.1980 alla società “FORGE CISCATO snc di Carlo Ciscato e F.lli” per lavori di AMPLIAMENTO UFFICI, a seguito di domanda presentata in data 26.05.1980. Riferito limitatamente a: Comune di Montecchio Maggiore, Fog. 10 mm.nn. 409-410-627-810.
- **DIA prot. 13544** presentata in data 08.04.2005 dalla società “**[REDACTED]**” per lavori di DEMOLIZIONE DI FABBRICATO. Riferito limitatamente a: Comune di Montecchio Maggiore, Fog. 10 mm.nn. 409-410-627-810.
- **P.E. n. 34/05 – Permesso di Costruire oneroso prot. 9233** rilasciato il 27.04.2005 alla società “**[REDACTED]**” per lavori di COSTRUZIONE EDIFICI RESIDENZIALI-COMMERCIALI-DIREZIONALI, a seguito di domanda presentata il 10.03.2004. L’abitabilità/agibilità è stata rilasciata in data 30.08.2007 al prot. 20069/2007. Riferito limitatamente a: Comune di Montecchio Maggiore, Fog. 10 mm.nn. 409-410-627-810.
- **DIA prot. 30960** presentata in data 04.08.2005 dalla società “**[REDACTED]**” per lavori di VARIANTE ALLA C.E. 34/05. Riferito limitatamente a: Comune di Montecchio Maggiore, Fog. 10 mm.nn. 409-410-627-810.
- **DIA prot. 13493** presentata in data 24.04.2007 dalla società “**[REDACTED]**” per lavori di VARIANTE ALLA C.E. 34/05. Riferito limitatamente a: Comune di Montecchio Maggiore, Fog. 10 mm.nn. 409-410-627-810.

7.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Dal confronto tra l’ultimo progetto approvato e quanto rilevato in sede di sopralluoghi non si evidenziano difformità al piano quarto, con esclusione del piano quinto, in cui sono presenti dei tramezzi, finiture e la predisposizione di alcuni impianti non autorizzati. Si ricorda, però, che il sottotetto al piano quinto è stato autorizzato come “non praticabile”. Pertanto, sarà necessario che l’aggiudicatario proceda con il ripristino dei luoghi, conformemente all’ultimo progetto approvato.

I costi per la **regolarizzazione urbanistico-edilizia** devono intendersi essere ricompresi nell’abbattimento del 15% del valore.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criterio di Stima

Si premette che non sono stati rinvenuti un minimo di 3 atti di compravendita di fabbricati con caratteristiche simili, stipulati nella zona, appartenenti al medesimo segmento di mercato, anteriori di un massimo 6 mesi/1 anno, utilizzabili al fine dell’applicazione del metodo dei “comparabili” (M.C.A.) dettati dagli “I.V.S.” (International Valuation Standards – Principi Internazionali di Valutazione) – Ispezione n. T70905 del 04.08.2023.

La valutazione viene fatta, pertanto, considerando il più probabile **valore di mercato**, ottenuto con il metodo di stima per confronto di immobili simili immessi recentemente sul mercato e/o recentemente compravenduti, unitamente alle informazioni assunte presso alcuni operatori immobiliari della zona.

Fonti di informazione

Sono stati consultati i dati dei siti on-line: borsinoimmobiliare.it, immobiliare.it, casa.it, idealista.it, nomisma.it e unicreditsubitocasa.it. Si sono altresì consultati i dati forniti da Astalegale.net, le fonti del Catasto, il sito delle aste giudiziarie del Tribunale di Vicenza e il Portale delle Vendite Pubbliche.

Consistenze degli Immobili

La consistenza dei beni è stata computata sulla scorta delle planimetrie catastali, dell'ultimo progetto approvato e dei rilievi effettuati sul posto, usando i coefficienti mercantili secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa).

Destinazione	Sup. Lorda mq	Coff. Mercantili	Sup. Comm. mq
appartamento	57,50	1,00	57,50
sottotetto non praticabile	57,50	0,00	0,00
cantina	7,80	0,20	1,56
autorimessa	33,00	0,50	16,50
TOTALE appartamento con cantina e autorimessa di pertinenza			75,56

VALUTAZIONE DI STIMA

Valutazioni delle superfici commerciali

Destinazione	Sup. Comm. mq	Prezzo unit. €/mq	Valore di mercato €
Appartamento con cantina e autorimessa di pertinenza	75,56	1.140,00	86.138,40
VALORE DI MERCATO circa			86.138,40

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per ripristini e ulteriori spese	€ 12.920,76
Oneri di regolarizzazione catastale	€ 1.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	come per legge
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	come per legge

PREZZO BASE D'ASTA

Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova
e al lordo di ogni altro onere previsto per legge e nei provvedimenti della Procedura
è di circa:

€ 71.717,64

PREZZO BASE D'ASTA arrotondato a:

€ 71.700,00

Torri di Quartesolo, 6 Settembre 2023

Lo stimatore
ing. Raffaella Panizzon