

TRIBUNALE DI VICENZA
CIVILE

Concordato Preventivo
IL QUADRO COSTRUZIONI SRL

N. Gen. Rep. **0002/09**

Giudice Delegato dr. Giuseppe LIMITONE
Commissario Giudiziale dr. Giuseppe ZANON

RAPPORTO DI STIMA

Beni in Cologna Veneta (VR), Piazza Dante civ. 9
Appartamento ai piani 2-3 con box auto al piano interrato

AGGIORNAMENTO LOTTO DUE

sostituisce integralmente il precedente rapporto di stima del 17.11.2009 relativamente al lotto in questione e il successivo del 30.11.2022

Tecnico incaricato: Ing. Raffaella Panizzon
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Vicenza al N. 1172
Iscritto all'Albo 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: raffaela.panizzon@ingpec.eu

**Beni in Cologna Veneta (VR), Via Dante civ. 9
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Nota: Le lettere identificative mantengono la medesima progressione dell'elaborato di stima originario.

B. Piena Proprietà per la quota di **1000/1000** relativamente ad un appartamento sito in Comune di Cologna Veneta (VR), in Via Dante civ. 9

Composto da: soggiorno, cucina, disbrigo, bagno e camera con terrazzino al piano secondo; disbrigo, ripostiglio, lavanderia, altro disbrigo e stenditoio al piano terzo - sviluppa una **superficie catastale di 102 mq**

Identificazione catastale: partita catastale intestata per l'intero a IL QUADRO COSTRUZIONI SRL con sede in Montecchio Maggiore (C.F.: 02510780246) - **foglio 31, mappale 1872 subalterno 42**, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 5, **superficie catastale totale 102 mq**, posto ai piani 2-3, rendita: € 271,14.

Coerenze: Relativamente alla mappa Wegis, secondo NESO, il m.n. 1872 confina con: mm.nn. 1988-1985-1614-1613-1572-1577-1575; altro foglio-m.n. 484; mm.nn. 484-522; mm.nn. 1823-1976-1988 (salvo i più precisi).

C. Piena Proprietà per la quota di **1000/1000** relativamente ad autorimessa sita in Comune di Cologna Veneta (VR), Via Dante.

Composta da: vano unico - sviluppa una **superficie catastale di 27 mq**

Identificazione catastale: partita catastale intestata a IL QUADRO COSTRUZIONI SRL con sede in Montecchio Maggiore (C.F.: 02510780246) - **foglio 31, mappale 1872 subalterno 103**, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 23, **superficie catastale totale 27 mq**, posto al piano S1, rendita: € 41,57

Coerenze: Relativamente alla mappa Wegis, secondo NESO, il m.n. 1872 confina con: mm.nn. 1988-1985-1614-1613-1572-1577-1575; altro foglio-m.n. 484; mm.nn. 484-522; mm.nn. 1823-1976-1988 (salvo i più precisi).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di beni facenti parte del complesso condominiale denominato "Residence Corte Grande", costituiti da appartamenti, autorimesse, negozi in Via Dante a Cologna Veneta. Il compendio è ricompreso nella **Z.T.O.** "B - DI DEGRADO CON PIANO DI RECUPERO" (v. perizia originaria)

Si tratta di un appartamento ai piani secondo e terzo (locali accessori), con autorimessa al piano interrato.

Caratteristiche zona: centro capoluogo a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): tangenziale (1,5).

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

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

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 giudiziario: Decreto di Ammissione a Concordato Preventivo derivante da DECRETO DI AMMISSIONE A CONCORDATO PREVENTIVO - a firma di Tribunale di Vicenza in data 09/07/2009 ai nn. rep. 4548/2009 trascritto a Verona in data 07/08/2009 ai nn. 31920 R.G./19245 R.P. - La trascrizione è a favore e contro la società "Il Quadro srl" con sede in Montecchio Maggiore.

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Non risultano***

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Non risultano***

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO - a firma di notaio B. Itri in data 18/01/2007 ai nn. rep. 122297/19466 - iscritta a Verona in data 08/02/2007 ai nn. 6377 R.G./1482 R.P.

L'ispezione ipotecaria è aggiornata alla data del 09/09/2009.

*4.2.2. Pignoramenti: **Non risultano***

4.2.3. Altri oneri:

CONVENZIONE rep. 4.263 del segretario del Comune di Cologna Veneta dr. Gaspare Mulè in data 21/11/2002 e successive modifiche di convenzione in data 02/04/2003 rep. 4.285 stesso segretario comunale, registrato a Legnago il 17/04/2003 al n. 674 e in data 24/05/2006 rep. 4.421 stesso segretario comunale, registrato a Legnago il 06/06/2006 al n. 534.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Rispetto all'ultimo progetto approvato, relativamente al piano terzo, lo stato di fatto presenta altezze maggiori rispetto a quelle assentite.

Si precisa che la sanabilità e le eventuali sanzioni riferite alle difformità urbanistico edilizie segnalate e/o non segnalate, potranno essere determinate in via definitiva dall'ufficio tecnico comunale successivamente alla presentazione di apposita pratica edilizia e alla conseguente fase istruttoria.

Nel caso si determinasse la non sanabilità dei luoghi, si dovrà procedere con la messa in pristino degli stessi in conformità all'ultimo progetto approvato.

4.3.2. Conformità catastale:

Rispetto allo stato dei luoghi si rileva la difformità delle altezze dichiarate nella planimetria del piano terzo (l'altezza massima rilevata è pari a circa 3,20 m e l'altezza minima a circa 1,75 m).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nota: I valori sotto riportati sono stati comunicati dal Commissario Giudiziale.

Spese condominiali a consuntivo 2024 (appartamento e box auto) sono state di:

€ 409,15

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

non ve ne sono

Cause in corso: **non ve ne sono**

Atti ablativi P.A.: **non si è a conoscenza dell'esistenza di atti ablativi da parte della p.a.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

IL QUADRO COSTRUZIONI SRL con sede in Montecchio Maggiore proprietario dal 18/01/2007 ad oggi con atto a firma di notaio B. Itri in data 18/01/2007 ai nn. rep. 122.296 trascritto a Verona in data 08/02/2007 ai nn. 6376 RG/3767 RP.

Nell'atto, tra il resto, è riportato quanto segue: il m.n. 1872/122 (B.C.N.C.) è vincolato ad uso parcheggio pubblico la cui manutenzione è a carico dei condomini (come da atto autenticato in data 11/12/2006 rep. 21.821 notaio dr. G. Magrelli, cui è allegato il **regolamento di condominio**) – l'uscita posta al piano terra del m.n. 1872/124 rappresenta un'uscita di sicurezza dal piano interrato, m.n. 1872/30, e dovranno essere rispettate le relative norme di legge in materia - **i subalterni 41-42-43-44 costituiscono sottotetti di proprietà esclusiva degli alloggi immediatamente sottostanti** – esiste servitù perpetua di passo pedonale e carraio a favore di ENEL trascritta a Verona il 27/10/2005 ai nn. 46380 RG/28595 RP.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. C.E. 171/2002 per lavori di COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE FABBRICATI AD USO RESIDENZIALE E/O COMMERCIALE intestata a LAVIT SPA e PAVIT COSTRUZIONI SRL. Concessione Edilizia presentata in data 05/09/2002 - n. prot. 12.848 - rilasciata in data 04/04/2003 - n. prot. 12.848.

Riferito limitatamente a: Comune di Cologna Veneta, fog. 31, m.n. 1595

P.E. n. P.d.C. 65/2006 a sanatoria per lavori di COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE A SANATORIA FABBRICATI AD USO RESIDENZIALE E/O COMMERCIALE (parziale per l'edificio "B") INERENTE IL PIANO DI RECUPERO "AREA EX CONSORZIO AGRARIO" - intestata a PAVIT SRL. Permesso di Costruire a Sanatoria presentato in data 26/07/2006 - n. prot. 12.602 - rilasciato in data 18/10/2006 - n. prot. 12.602 - l'abitabilità/agibilità è stata rilasciata in data 30/11/2006 - n. prot. 18.699/06.

CILA a Sanatoria n. 02510780246-08062021-0908 inerente la MODIFICA INTERNA PER LO SPOSTAMENTO DI UNA PORTA – intestata a IL QUADRO COSTRUZIONI SRL. Pratica presentata in data 08/06/2021.

Descrizione appartamento di cui al punto B

Piena Proprietà per la quota di **1000/1000** relativamente ad un immobile sito in Comune di Cologna Veneta (VR), Via Dante civ. 9.

Composto da: soggiorno, cucina, disbrigo, bagno e camera con terrazzino al piano secondo; disbrigo, ripostiglio, lavanderia, altro disbrigo e stenditoio al piano terzo - sviluppa una **superficie catastale di 102 mq**

Identificazione catastale: partita catastale intestata per l'intero a IL QUADRO COSTRUZIONI SRL con sede in Montecchio Maggiore (C.F.: 02510780246) - **foglio 31, mappale 1872 subalterno 42**, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 5, **superficie catastale totale 102 mq**, posto ai piani 2-3, rendita: € 271,14.

Coerenze: Relativamente alla mappa Wegis, secondo NESO, il m.n. 1872 confina con: mm.nn. 1988-1985-1614-1613-1572-1577-1575; altro foglio-m.n. 484; mm.nn. 484-522; mm.nn. 1823-1976-1988 (salvo i più precisi).

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa: altezza di h=2,70 m al p.2; altezza variabile (h=1,75 m - h=3,20 m) al p.3.

Dotazioni condominiali: ai sensi dell'art. 1117 c.c. costituiscono dotazioni condominiali il m.n. 1872/126 B.C.N.C. (vano scala) il m.n. 1872/123 - B.C.N.C. ai sub da 2 a 119 (portico), oltre alle quote relative agli spazi coperti e scoperti comuni - millesimi di comproprietà 17,805/1.000 (v. atto di provenienza).

L'appartamento è identificato con il n. 34.

Destinazione	Sup. Catastale	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
appartamento piani 2-3	102,00	1,00	102,00		Buone
	102,00		102,00		

Caratteristiche descrittive:

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: scuri, materiale protezione: legno, condizioni: buone.

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: grès porcellanato, condizioni: buone.

Si riferisce limitatamente a: riferito al p2 e stanza predisposta a bagno al p3.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: parquet in iroko, condizioni: buone.

Si riferisce limitatamente al p3, esclusa stanza predisposta a bagno.

Portone di ingresso (componente edilizia): tipologia: anta singola a battente, materiale: legno - blindato, condizioni: buone.

Scale (componente edilizia): posizione: interna, rivestimento: legno, condizioni: buone.

Termico (impianto): Note: L'impianto termico è autonomo.

Descrizione **autorimessa** di cui al punto **C**

Piena Proprietà per la quota di **1000/1000** relativamente ad un immobile sito in Comune di Cologna Veneta (VR), Via Dante.

Composto da: vano unico - sviluppa una **superficie catastale di 27 mq**

Identificazione catastale: partita catastale intestata a IL QUADRO COSTRUZIONI SRL con sede in Montecchio Maggiore (C.F.: 02510780246) - **foglio 31, mappale 1872 subalterno 103**, categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, **superficie catastale totale 27 mq**, posto al piano S1, rendita: € 41,57

Coerenze: Relativamente alla mappa Wegis, secondo NESO, il m.n. 1872 confina con: mm.nn. 1988-1985-1614-1613-1572-1577-1575; altro foglio-m.n. 484; mm.nn. 484-522; mm.nn. 1823-1976-1988 (salvo i più precisi).

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa h=2,50 m (v. planimetria catastale).

Dotazioni condominiali: ai sensi dell'art. 1117 c.c. costituiscono dotazioni condominiali il m.n. 1872/123 - B.C.N.C. ai sub da 2 a 119 (portico), il m.n. 1872/130 - B.C.N.C. ai sub da 53 a 118 (scivolo, corsia, vani scala) ed il m.n. 1872/132 - B.C.N.C. ai sub da 53 a 118 (vano scala) - oltre alle quote relative agli spazi coperti e scoperti comuni - millesimi di comproprietà 2,118/1.000

Destinazione	Sup. Catastale	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
autorimessa	27	0,50	13,50		Buone
	27		13,50		

Caratteristiche descrittive:

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.

Portone di ingresso (componente edilizia): tipologia: basculante, materiale: metallo, condizioni: buone.

Note: Il basculante non è motorizzato

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La valutazione viene fatta considerando il più probabile valore di mercato, con riferimento alle contrattazioni più recenti di immobili simili di recente compravenduti, tenuto in considerazione, però, la difformità riscontrata al piano terzo (aumento di altezza e quindi aumento volumetrico). In particolare, sono stati rinvenuti gli atti di compravendita, recenti, delle tre unità immobiliari, facenti parte del medesimo complesso immobiliare e poste ai medesimi piani.

Si ritiene significativo l'atto di compravendita dell'unità immobiliare "gemella", insistente nella medesima scala, con ingresso dal medesimo pianerottolo. Nel titolo rep. 15.630 del notaio dr.ssa Pia Marinucci stipulato in data 28/01/2021, nel quale la situazione catastale-urbanistica era stata dichiarata conforme, il prezzo dichiarato è pari a 150.000,00 €, comprensivo del box auto, con una incidenza di circa 1.240,00 €/mq. Poiché però il bene oggetto di stima è gravato da difformità relativa alle differenze di quote al piano terzo, si ritiene di effettuare un abbattimento pari a circa il 30% del prezzo unitario a metro quadro, ottenendo **un valore di mercato pari a 100.485,00 €.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Verona - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona - ufficio tecnico di Cologna Veneta, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - Borsa Immobiliare a cura della Camera di Commercio - quaderni periodici a cura di Nomisma - indagini periodiche a cura di Tecnoborsa, fonti dirette relative all'andamento del mercato immobiliare locale per costruzioni simili.

8.3. Valutazioni delle superfici e del valore di stima

Immobile	Sup. Comm.	Prezzo unitario €/mq abbattuto del 30%	Valore di stima
B. appartamento	102,00	870,00	€ 88.740,00
C. autorimessa	13,50	870,00	€ 11.745,00
Valore di stima totale:			€ 100.485,00

Torri di Quartesolo, 25/11/2022 – 30/11/2022 – 23/01/2026

ing. Raffaella Panizzon