

---

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
CIVILE

**Concordato Preventivo**



N. Gen. Rep. 0002/09

**Giudice Delegato Dr. Paola CAZZOLA**  
**Curatore dr. Giuseppe ZANON**

**RAPPORTO DI STIMA**

*Tecnico incaricato: Ing. Raffaella Panizzon  
iscritto all'Albo della provincia di Vicenza al N. 1172  
iscritto all'Albo del Tribunale di VICENZA al N. 557  
C.F. PNZRFL57D49E864O - P.Iva 01763290242*

*con studio in Torri Di Quartesolo Via Brescia, 33  
telefono: 0444267471*

*fax: 0444267471  
email: panizzon@ordine.ingegneri.vi.it*

**Beni in Montecchio Maggiore -Vicenza- via G. Marconi e via P. Ceccato  
Lotto 012**

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

**AA.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a negozio sito in comune di Montecchio Maggiore -Vicenza- ,via G. Marconi e via P. Ceccato.

Composto da : vano unico oltre a w.c. con anti - sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **134,52<sup>29</sup>**

Identificato in catasto: partita catastale intestata a [redacted] con sede in Montecchio Maggiore, proprietario per l'intero - foglio 10, mappale 1968 subalterno 76, categoria C/1, classe 3, della superficie catastale di mq 123, posto al piano T, - rendita: E. 3.620,88.

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 F.lli Bandiera (salvo i più precisi).

Note: **N.B. Esistono alcuni errori catastali relativamente alla mappa: la cabina elettrica è il m.n. 1954, non il m.n. 354; inoltre, il mappale corretto è il n. 1910, non il 1310.**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di beni facenti parte del complesso condominiale denominato "Condominio Ceccato", costituiti da 6 appartamenti, 11 autorimesse, due negozi, un ufficio, in via Pietro Ceccato e via Guglielmo Marconi a Montecchio Maggiore. La destinazione urbanistica colloca il compendio in **Z.T.O. "C"** zona PIRU.

Caratteristiche zona: semicentro (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe:

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

Principali collegamenti pubblici (Km): autostrada (2), tangenziale (1).

Servizi offerti dalla zona: centro commerciale (buono), 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:*

Convenzione edilizia derivante da CONVENZIONE EDILIZIA a favore di **COMUNE DI MONTECCHIO MAGGIORE** - a firma di notaio M. Colasanto in data 13/11/2003 ai nn. rep. 130262 - trascritto a Vicenza in data 09/11/2005 ai nn. 27838 RG/17441 RP -

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

Convenzione edilizia derivante da CONVENZIONE EDILIZIA a favore di **COMUNE DI MONTECCHIO MAGGIORE** - a firma di notaio M. Colasanto in data 06/04/2005 ai nn. rep. 139783 - trascritto a Vicenza in data 10/11/2005 ai nn. 27963 RG/17496 RP -

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

Costituzione di diritti reali derivante da COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A

<sup>29</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

TITOLO ONEROSO a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA - a firma di M. Colasanto in data 30/11/2007 ai nn. rep. 150734 trascritto a Vicenza in data 14/12/2007 ai nn. 32571 RG/19269 RP

Riferito limitatamente a: Comune di Montecchio Maggiore, Fog. 10, C.F. , m.n. 1968.

Costituzione di diritti reali derivante da COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA - a firma di M. Colasanto in data 30/11/2007 ai nn. rep. 150734 trascritto a Vicenza in data 14/12/2007 ai nn. 32572 RG/19270 RP

Riferito limitatamente a: Comune di Montecchio Maggiore, Fog. 10, C.F. , m.n. 1968.

Decreto di ammissione a concordato preventivo derivante da DECRETO DI AMMISSIONE A CONCORDATO PREVENTIVO a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO

- a firma di Tribunale di Vicenza in data 09/07/2009 ai nn. rep. 4548/2009 - trascritto a Vicenza in data 06/08/2009 ai nn. 17240 RG/10691 RP -

Riferito limitatamente a: Comune di Montecchio Maggiore, Fog. 10, C.F., mm.nn. 1968/95-1968/16-1968/96-1968/27-1968/28-1968/85-1968/22-1968/78-1968/23-1968/52-1968/71-1968/40-1968/98-1968/24-1968/76-1968/57-1968/39-1968/41-1968/42-1959/118-1959/45-1959/121-1910/37. -

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 CONCESSIONE A GARANZIA D MUTUO FONDIARIO a favore di BANCA INTESA SPA - a firma di notaio M. Colasanto in data 28/10/2005 ai nn. rep. 142733 trascritto a Vicenza in data 03/11/2005 ai nn. 27305 RG/ 6451 RP

Importo ipoteca E. 4.500.000,00

Importo capitale E. 3.000.000,00

L'ispezione ipotecaria è aggiornata alla data del 09.09.2009 -.

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

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuno*

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: € 623,34

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

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:

€ 623,34

Cause in corso: non si è a conoscenza dell'esistenza di cause in corso

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**

con sede in Montecchio Maggiore proprietario dal 28/10/2005 ad oggi con atto a firma di notaio M. Colasanto in data 28/10/2005 ai nn. rep. 142732 registrato a Arzignano in data 02/11/2005 ai nn. 2651 Serie 1T trascritto a Vicenza in data 03/11/2005 ai nn. 27304 RG/17139 RP Nell'atto di "TRASFERIMENTO

Giudice Dr. Paola CAZZOLA  
Curatore/Custode: dr. Giuseppe ZANON  
Perito: Ing. Raffaella Panizzon

DI IMMOBILI A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE DI ASTA PUBBLICA" nel capitolo dei gravami vengono elencate le convenzioni edilizie una trascritta a Vicenza il 13.05.2003 ai nn. 11951/8139 e due registrate ad Arzignano il 24.11.2003 al n. 834 Serie 2 e il 13.04.2005 al n. 338/1 serie 2.

**Precedenti proprietari:** Comune di Montecchio Maggiore.

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

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 222/80** per lavori di AMPLIAMENTO UFFICI intestata a [REDACTED]. Concessione Edilizia presentata in data 26/05/1980- n. prot. 2757 rilasciata in data 11/09/1980- n. prot. 222/80

Riferito limitatamente a: Comune di Montecchio Maggiore, fog. 10, mm.nn. 409-810-627-410-

**P.E. n. D.I.A. 8.4.05** per lavori di DEMOLIZIONE DI FABBRICATO intestata a [REDACTED]. La DIA è stata presentata in data 08.04.2005 al prot. 13544

Riferito limitatamente a: Comune di Montecchio Maggiore, fog. 10, mm.nn. 409-410-627-810-

**P.E. n. 34/05** per lavori di COSTRUZIONE EDIFICI RESIDENZIALI-COMMERCIALI-DIREZIONALI- intestata a [REDACTED]. Permesso di Costruire oneroso presentata in data 10/03/2004- n. prot. 9233 rilasciata in data 27/04/2005- n. prot. 9233/2004 l'abitabilità o l'agibilità è stata rilasciata in data 30/08/2007- n. prot. 0020069/2007

Riferito limitatamente a: Comune di Montecchio Maggiore, fog. 10, mm.nn. 409-410-627-810-

**P.E. n. D.I.A. 4.8.05** per lavori di VARIANTE ALLA C.E. 34/05 intestata a [REDACTED]. La DIA è stata presentata in data 04.08.2005 al prot. 30960 -

Riferito limitatamente a: Comune di Montecchio Maggiore, fog. 10, mm.nn. 409-410-627-810-

**P.E. n. D.I.A. 24.4.07** per lavori di VARIANTE ALLA C.E. 34/05 intestata a [REDACTED]. La DIA è stata presentata in data 24.04.2007 al prot. 13493 -

Riferito limitatamente a: Comune di Montecchio Maggiore, fog. 10, mm.nn. 409-410-627-810-

#### Descrizione **negozio** di cui al punto **AA**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Montecchio Maggiore -Vicenza- ,via G. Marconi e via P. Ceccato.

Composto da : vano unico oltre a w.c. con anti - sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **134,52**<sup>30</sup>

Identificato in catasto: partita catastale intestata a [REDACTED] con sede in Montecchio Maggiore, proprietario per l'intero - foglio 10, mappale 1968 subalterno 76, categoria C/1, classe 3, della superficie catastale di mq 123, posto al piano T, - rendita: E. 3.620,88.

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 F.lli Bandiera (salvo i più precisi).

Note: **N.B. Esistono alcuni errori catastali relativamente alla mappa: la cabina elettrica è il m.n. 1954, non il m.n. 354; inoltre, il mappale corretto è il n. 1910, non il 1310.**

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa h=3,50 m.

Dotazioni condominiali: ai sensi art. 1117 c.c. costituiscono dotazioni condominiali il m.n. **1968/1** - B.C.N.C. AREA DI CORTE - il m.n. **1968/2** - B.C.N.C. AREA DI CORTE - il m.n. **1968/4** - B.C.N.C. PORTICO COMUNE - **Si annovera tra le dotazioni comuni anche la CABINA ELETTRICA (fog.10-m.n.1954-cat. D/1-R.C. euro 188,00)** - oltre alle quote relative agli spazi coperti e scoperti comuni -

millesimi di comproprietà 62,433/ 000

Il bene fa parte del "Condominio Ceccato". L'ingresso è dal civico n. 35.

<sup>30</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
negozio	134,52	1	134,52		Buone
	0	0	0		
	134,52		134,52		

**Caratteristiche descrittive:**

- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: fissi con apertura parziale a vasistas superiore, materiale: alluminio, condizioni: buone.  
 Note: L'immobile è allo stato di grezzo avanzato
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: scorrevole, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.  
 Si riferisce limitatamente a : riferito al w.c..
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.  
 Si riferisce limitatamente a : riferito all'antibagno.
- Pavim. interna (componente edilizia):* Note: L'immobile è allo stato di grezzo avanzato.
- Portone di ingresso (componente edilizia):* tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: buone.
- Antifurto (componente edilizia):*
- Condizionamento (impianto):* Note: L'impianto è predisposto
- Elettrico (impianto):* Note: L'impianto è predisposto
- Termico (impianto):* Note: L'impianto è predisposto  
 tipologia: autonomo.  
 Note: L'impianto è predisposto

**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 immessi sul mercato.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Montecchio Maggiore, 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**

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
AA. negozio	134,52	€ 215.232,00	€ 215.232,00

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


€ 32.284,80  
 Nessuno

Nessuna


Giudice Dr. Paola CAZZOLA  
 Curatore/Custode: dr. Giuseppe ZANON  
 Perito: Ing. Raffaella Panizzon


Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile 

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

€ 182.947,20 

 Trattandosi di Concordato Preventivo, non si applica la riduzione del 15%. Pertanto il valore del bene è quello di cui al punto 8.3.

