
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 015**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

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

Composto da : vano unico - sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 39,6³⁵

Identificato in catasto: partita catastale intestata a [redacted]
con sede in Montecchio Maggiore - foglio 10, mappale 1968 subalterno 39, categoria C/6, classe 2, della superficie catastale di mq 38, posto al piano S1, - rendita: E. 133,45.

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 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

³⁵ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

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 allla 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:	€ 34,47
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:	€ 70,62
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 IT trascritto a Vicenza in data 03/11/2005 ai nn. 27304 RG/17139 RP Nell'atto di "TRASFERIMENTO DI IMMOBILI A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE DI ASTA PUBBLICA" nel capitolo dei gravami vengono elencate le convenzioni edilizie una trascritta a Vicenza il

Giudice Dr. Paola CAZZOLA

Curatore/Custode: dr. Giuseppe ZANON

Perito: Ing. Raffaella Panizzon

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 **autorimessa** di cui al punto **AD**

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 - sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 39,6³⁶

Identificato in catasto: partita catastale intestata a [redacted] con sede in Montecchio Maggiore - foglio 10, mappale 1968 subalterno 39, categoria C/6, classe 2, della superficie catastale di mq 38, posto al piano S1, - rendita: E. 133,45.

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=2,45 m.

Dotazioni condominiali: ai sensi dell'art. 1117 c.c. costituiscono dotazioni condominiali il m.n. 1968/1 - B.C.N.C. AREA DI CORTE - l m.n. 1968/2 - B.C.N.C. AREA DI CORTE - l m.n. 1968/11 - B.C.N.C. TUNNEL AREA DI MANOVRA COMUNE - oltre alle quote relative agli spazi coperti e scoperti comuni -

millesimi di comproprietà 3,070/ 000

Il bene fa parte del "Condominio Ceccato".

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
autorimessa	39,6	1	39,6		Buone
	0	0	0		
	39,6		39,6		

³⁶ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Caratteristiche descrittive:

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

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

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
AD. autorimessa	39,6	€ 29.700,00	€ 29.700,00

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:

€ 4.455,00 *

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

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:

€ 25.245,00 *

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



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