
TRIBUNALE DI VICENZA

Esecuzione Immobiliare
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO
contro



N. Gen. Rep. **0594/10**

Giudice Dr. Giuseppe Limitone

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: Arch. Claudio Conzato
iscritto all'albo della provincia di Vicenza N. 501
C.F. CNZCLD54E24I531H - P.Iva 01486890245

indirizzo: Schio Via Sebastiano Bologna, 12 Vicenza
telefono: 0445521928

fax: 0445533576
email: conzat01@conzatoclaudio.191.it

**Beni in Thiene -VI- Via Tintoretto, 3
Lotto UNICO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a appartamento sito in comune di Thiene -VI- , Via Tintoretto, 3.

Composto da Appartamento al piano primo con cucina, soggiorno, ingresso, disimpegno, due camere singole una camera matrimoniale, un bagno, una terrazza.

Al piano terra autorimessa . posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **140,7¹**

Identificato in catasto:

- intestata a [REDACTED]
[REDACTED] foglio 21 mappale 148 subalterno 20, categoria A/3, classe 3, composto da vani 6, posto al piano 1, - rendita: € 635,24.
Coerenze: l'immobile confina con m.n. 148 sub 19, vano scale, affaccio sui m.n. 145 sub 25 e 29
- intestata a [REDACTED]
[REDACTED] foglio 21 mappale 148 subalterno 30, categoria C/6, classe 6, della superficie catastale di mq 16, posto al piano T, - rendita: € 61,97.
Coerenze: L'immobile confina con i m.n. 148 sub 28-29-31-32

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centro (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

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

Principali collegamenti pubblici (Km): autostrada (1), ferrovia (1), autobus (1).

Servizi offerti dalla zona: centro commerciale (buono), farmacie (buono), scuola elementare (buono), scuola media superiore (buono), negozio al dettaglio (buono), municipio (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

Nell'alloggio abita l'esecutato con la propria famiglia

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: Nessuna*

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 Garanzia di mutuo a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** - a firma di notaio Rosa Gianluca in data 10/02/2004 ai nn. 27200/6566 di rep. trascritto a Schio in data 18/02/2004 ai nn. 2059 R.G. e 329 R.P. - Capitale € 120.000,00.

Ipoteca € 240.000,00.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** - a firma di Tribunale di Vicenza in data 15/11/2010 ai nn. 7013 di rep. trascritto a Schio in data 24/11/2010 ai nn. 11443 R.G. e 7975 R.P.

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Difficoltà riscontrate: Rispetto a quanto riportato nel progetto approvato, nella realtà, l'edificio risulta essere più profondo di cm. 62.

La planimetria catastale risulta invece corrispondente a quanto realizzato.

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

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**

[REDACTED] propr. 1/2 e [REDACTED]
[REDACTED] propr. 1/2 proprietario dal 10/02/2004 ad oggi con atto a firma di notaio Rosa Gianluca in data 10/02/2004 ai nn. 27197/6563 di rep. trascritto a Schio in data 18/02/2004 ai nn. 2055 R.G. e 1552 R.P.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

- P.E. n. 1** per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso abitazione intestata a [REDACTED] Autorizzazione rilasciata in data 05/03/1971- n. prot. 44/71
- P.E. n. 2** per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso abitazione intestata a [REDACTED] Variante al progetto rilasciata in data 09/09/1971- n. prot. 44/71/V1
- P.E. n. 3** per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso abitazione intestata a [REDACTED] Variante al progetto rilasciata in data 22/01/1975- n. prot. 44/71/V2
- P.E. n. 4** per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso abitazione intestata a [REDACTED] Abitabilità rilasciata in data 02/07/1975- n. prot. 44/71
- P.E. n. 5** per lavori di Ristrutturazione di edificio e cambio d'uso da direzionale a residenziale intestata a [REDACTED] Permesso di costruire in sanatoria rilasciata in data 09/12/2003- n. prot. 134/03/1

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Thiene -VI-, Via Tintoretto, 3.

Composto da Appartamento al piano primo con cucina, soggiorno, ingresso, disimpegno, due camere singole una camera matrimoniale, un bagno, una terrazza.

Al piano terra autorimessa . posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **140,7²**

Identificato in catasto:

- intestata a [REDACTED] foglio 21 mappale 148 subalterno 20, categoria A/3, classe 3, composto da vani 6, posto al piano 1, - rendita: € 635,24.
Coerenze: l'immobile confina con m.n. 148 sub 19, vano scale, affaccio sui m.n. 145 sub 25 e 29
- intestata a [REDACTED] foglio 21 mappale 148 subalterno 30, categoria C/6, classe 6, della superficie catastale di mq 16, posto al piano T, - rendita: € 61,97.
Coerenze: L'immobile confina con i m.n. 148 sub 28-29-31-32

L'edificio è stato costruito nel 1971.

Costituito da 4 piani complessivi, 4 piani fuori terra, 0 piani interrati.

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

L'unità immobiliare è identificata con il numero 3 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,70.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
residenziale	140,7	0,949	133,5243	Sud - Est	Sufficienti
	0	0	0		
	140,7		133,5243		

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a. e laterizio, condizioni: sufficienti.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.
<i>Balconi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: sufficienti.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in acciaio, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

analitica mediante determinazione della superficie commerciale dell'immobile e applicazione del prezzo medio di mercato adottato nella zona in compravendite di beni immobili simili.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si evidenzia che a seguito dell'analisi della documentazione tecnica depositata presso il Comune di competenza non è stato reperito l' A.C.E.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Schio, ufficio tecnico di Thiene, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Thiene.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento	140,7	€ 129.518,57	€ 129.518,57

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

€ 19.427,79
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: **€ 110.090,79**

venerdì, 06 apr. 2012

il perito
Arch. Claudio Conzato