
TRIBUNALE DI VICENZA
CIVILE

Esecuzione Immobiliare
BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA
contro



Sede legale: VICENZA
Sede operativa: VICENZA

N. Gen. Rep. **0177/04**

Giudice Dr. LIMITONE GIUSEPPE

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Arch. Giovanni Battista Fusa
iscritto all'Albo della provincia di Vicenza al N. 400
iscritto all'Albo del Tribunale di VICENZA al N. 1375
C.F. FSUGNN43B20E682D

con studio in Caldogno via delle Rose, 7
telefono: 0444562924
cellulare: 3471653997
fax: 0444986720
email: giovannifusa@aliceposta.it

**Beni in Montecchio Maggiore -Vicenza- via Brigata Stella, 7/a
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad appartamento sito in comune di Montecchio Maggiore –Vicenza - via Brigata Stella, 7/a.

Composto da:

Piano 3° : ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno notte, tre camere, due bagni, ripostiglio e due poggiali.

Piano 5° : lastrico solare comune.

Piano interrato : ripostiglio.

Posto al piano 3°-5°-S1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **103,5¹**

Identificato in catasto: intestato a [REDACTED] Prop. 1/2

- [REDACTED] Prop. 1/2 - foglio 7 mappale 691 subalterno 21, categoria A/3, classe 2, composto da vani 7, posto al piano 3-5-S1 - rendita: € 578,43.

Coerenze: Corrispondente.

Il piano a cui è situato l'appartamento è il 4° conteggiando anche il P.T.

Confini (in senso N-E-S-O): muro perimetrale su corte condominiale, muro perimetrale su corte condominiale, vano scala, proprietà [REDACTED] muro perimetrale su corte condominiale.

B. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a box singolo - autorimessa sito in comune di Montecchio Maggiore –Vicenza - via Brigata Stella, 7/a.

Composto da:

Box auto singolo posto al piano interrato.

Posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **17,22²**

Identificato in catasto: intestata a [REDACTED] Prop. 1/2

- [REDACTED] Prop. 1/2 - foglio 7 mappale 691 subalterno 34, categoria C/6, classe 2, della superficie catastale di mq 16,00, posto al piano S1 - rendita: € 56,19.

Coerenze: Corrispondente.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): muro perimetrale su terrapieno, sub. 35, area di manovra, sub. 33.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di appartamento con garage e ripostiglio situati in via Brigata Stella, 7/a in Montecchio Maggiore (VI).

L'appartamento è situato al terzo piano di un condominio destinato ad abitazioni e negozi, il garage e il ripostiglio sono situati al piano interrato.

Caratteristiche zona: semicentro (normale) 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): autobus (0,5), autostrada (1,5).

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (buono), centro commerciale (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (ottimo), negozio al dettaglio (buono), ospedali (buono), parco giochi (buono), polizia (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (buono), supermercato (buono).

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

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

3. STATO DI POSSESSO:

Libero. L'immobile è occupato dalla famiglia dell'esecutato.

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 Mutuo ipotecario a favore di **BANCA ANTONIANA POPOLARE COOP. A.R.L.** - a firma di Notaio Tibaldo in data 03/07/1995 al n. 134826 Rep. trascritto a Vicenza in data 08/07/1995 ai nn. 10089 RG - 1793 RP

Riferito limitatamente a: Comune di Montecchio Maggiore: NCEU Fg. 7 - Mapp. n. 691 sub. 21 e sub. 34

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Mutuo ipotecario a favore di **BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.C.A.R.L.** - a firma di Notaio Tibaldo in data 14/04/1998 al n. 150210 Rep. trascritto a Vicenza in data 29/04/1998 ai nn. 7337 RG. - 1259 RP.

Riferito limitatamente a: Comune di Montecchio Maggiore: NCEU Fg. 7 - Mapp. n. 691 sub. 21, sub. 34 e sub. 1

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Ipoteca legale a favore di **CONCESSIONARIO SERVIZIO TRIBUTI DELLA PROVINCIA DI VICENZA** - a firma di Concessionario Servizio Riscossione Tributi Vicenza in data 10/09/2003 al n. 251 trascritto a Vicenza in data 12/09/2003 ai nn. 22230 RG. - 4779 RP. - Ipoteca a carico di [REDACTED].

Riferito limitatamente a: Comune di Montecchio Maggiore: NCEU Fg. 7 - Mapp. n. 691 sub. 21 e sub. 34 per la quota di 1/2.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di **CASSA RURALE ARTIGIANA DI BRENDOLA CREDITO COOPERATIVO S.C.A.R.L.** - a firma di Tribunale di Vicenza in data 02/12/2003 al n. 2819 trascritto a Vicenza in data 10/12/2003 ai nn. 29480 RG - 6529 RP - A carico del solo [REDACTED].

Riferito limitatamente a: Comune di Montecchio Maggiore: NCEU Fg. 7 - Mapp. n. 691 sub. 21 e sub. 34 per la quota di 1/2.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di **BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A.** - a firma di Tribunale di Padova in data 23/04/2004 al n. 1909 trascritto a Vicenza in data 06/05/2004 ai nn. 11099 RG - 2400 RP.

Riferito limitatamente a: Comune di Montecchio Maggiore: NCEU Fg. 7 - Mapp. n. 691 sub. 21, sub. 34 e sub. 1.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobiliare a favore di **BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A.** - a firma di Tribunale di Vicenza in data 14/10/2004 al n. 2971 trascritto a Vicenza in data 22/12/2004 ai nn. 31294 RG - 19867 RP.

Riferito limitatamente a: Comune di Montecchio Maggiore: NCEU Fg. 7 - Mapp. n. 691 sub. 21, sub. 34 e sub. 1.

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:	€ 840,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	
Nessuna	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.762,10
Cause in corso:	Nessuna
Atti ablativi P.A.:	Nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

[REDACTED] p. 1/2
[REDACTED] - Prop. 1/2 proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi con atto a firma di Notaio Colasanto Michele in data 23/01/1986 al n. Rep. n. 18023 registrato a Arzignano (VI) in data 10/02/1986 al n. Rep. n. 289 serie 1 trascritto a Vicenza in data 06/02/1986 ai nn. 1757 RG - 1531 RP.
Riferito limitatamente a: Comune di Montecchio Maggiore: NCEU Fg. 7 - Mapp. n. 691 sub. 21, sub. 34 e sub. 1.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nel P.R.G. vigente l'edificio ricade in zona SAV 4.
P.E. n. 289/84 per lavori di Variante alla Conc. Ed. n. 114/84 in Sanatoria intestata a [REDACTED] e C. sas. Concessione Edilizia presentata in data 15/10/1984 - n. prot. 476/6 rilasciata in data 20/11/1984 - n. prot. 289/84 l'abitabilità è stata rilasciata in data 28/11/1984 - n. prot. 289/84 Si riporta solo l'ultima Concessione rilasciata.
Riferito limitatamente a: Comune di Montecchio Maggiore (VI) - Fg. 7 Mapp. 691

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Montecchio Maggiore - Vicenza - via Brigata Stella, 7/a.

Composto da:

Piano 3° : ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno notte, tre camere, due bagni, ripostiglio e due poggiali.

Piano 5° : lastrico solare comune.

Piano interrato : ripostiglio.

Posto al piano 3°-5°-S1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **103,5³**

Identificato in catasto: intestato a [REDACTED] Prop. 1/2 - [REDACTED] Prop. 1/2 foglio 7 mappale 691 subalterno 21, categoria A/3, classe 2, composto da vani 7, posto al piano 3-5-S1 - rendita: € 578,43.

Coerenze: Corrispondente.

Il piano a cui è situato l'appartamento è il 4° conteggiando anche il P.T.

Confini (in senso N-E-S-O): muro perimetrale su corte condominiale, muro perimetrale su corte condominiale, vano scala, proprietà [REDACTED] muro perimetrale su corte condominiale.

L'edificio è stato costruito nel 1984.

Costituito da 6 piani complessivi, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,75 (appartamento) - 2,70 (cantina).

Dotazioni condominiali: Portico al piano terra su tutto il fronte del condominio, lastrico solare.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Appartamento	103,50	1	103,50	O - N - E	buone

³ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Caratteristiche descrittive:

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a U con interposto vano ascensore, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Balconi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: legno, condizioni: buone.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: plotte di cemento granigliate, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, condizioni: buone.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina, materiale: ceramica, condizioni: buone, altezza rivestimento: mt. 1,50.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica, condizioni: buone, altezza rivestimento: mt. 2,50.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: portoncino blindato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Scale (componente edilizia):</i>	posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: buone.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Ascensore (componente edilizia):</i>	tipologia: a fune, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Condizionamento (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: convettori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: L'impianto è privo di dichiarazione di conformità.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative, apparecchi alimentati: cucina e bagni.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: platea, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: marmo, condizioni: buone.
<i>Gas (impianto):</i>	Si riferisce limitatamente a: Porticato al P.T. alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in lamellare d'acciaio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: L'impianto è privo della dichiarazione di conformità. La caldaia è situata sul poggiolo della cucina.

Descrizione **box singolo - autorimessa** di cui al punto **B**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Montecchio Maggiore –Vicenza - via Brigata Stella, 7/a.

Composto da:

Box auto singolo posto al piano interrato.

Posto al piano Interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **17,22⁴**

Identificato in catasto: intestato a Prop. 1/2 -
Prop. 1/2 - foglio 7 mappale 691 subalterno 34, categoria C/6, classe 2, della superficie catastale di mq 16,00, posto al piano S1 - rendita: € 56,19. Coerenze: Corrispondente.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): muro perimetrale su terrapieno, sub. 35, area di manovra, sub. 33.

L'edificio è stato costruito nel 1984.

Costituito da 6 piani complessivi, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 2,40.

Dotazioni condominiali: Rampa di accesso e area di manovra.

Trattasi di autorimessa assegnata all'alloggio di proprietà degli eseguiti.

Si accede dall'esterno con rampa attestata sul corridoio centrale.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Autorimessa	17,22	0,5	8,61	interrato	buone

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): tipologia: platea, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali (struttura): materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi (struttura): materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai (struttura): tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

Pareti esterne (componente edilizia): materiale: C.A., coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

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

Portone di ingresso (componente edilizia): tipologia: basculante, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.

Elettrico (impianto): tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

⁴ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

La valutazione viene fatta secondo il metodo analitico comparativo che permette di addivenire al più probabile valore di mercato per confronto con beni simili a quelli in esame. Si è tenuto conto in particolare della consistenza, dello stato di conservazione, dell'età, dell'ubicazione e di tutti gli elementi che possono concorrere alla diversificazione della stima. E' stato valutato inoltre lo stato del mercato immobiliare della zona, confrontando i beni in questione con altri simili esistenti in zone limitrofe e relativamente ai quali sono state assunte informazioni presso operatori della zona, filtrandole con la personale esperienza dell'estimatore incaricato. La superficie commerciale indicata è al lordo delle murature, le parti accessorie sono state computate con i coefficienti riduttivi in uso nel mercato locale.

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: Borsini Immobiliari locali, Personale conoscenza del mercato immobiliare..

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento	103,5	€ 103.500,00	€ 103.500,00
B. box singolo - autorimessa	17,22	€ 8.610,00	€ 8.610,00
Totali:		€ 112.110,00	€ 112.110,00

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:

€ 16.816,50

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:

€ 95.293,50

venerdì, 15 set. 2006

il perito
Arch. Giovanni Battista Fusa