

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**Esecuzione Forzata N.0033/08 ---. contro ---**  
Giudice Dr. Giuseppe Limitone  
Perito: Arch. Viviana Vittoria Parisi

**Beni in Trissino -Vicenza- via Vallorcola**  
**Lotto 003**

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

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a appartamento sito in comune di Trissino -Vicenza- ,via Vallorcola.  
Composto da soggiorno - cucina, due camere, due bagni con antibagno e corridoio di distribuzione posto al piano 2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **90<sup>1</sup>**  
Identificato in catasto:
- intestata a --- prop. in regime di separazione dei beni foglio 3 mappale 1057 subalterno 14, categoria A/3, classe 4, composto da vani 2.5, della superficie catastale di mq 86, posto al piano 2, - rendita: 200.13.  
Coerenze: map. 390, map. 1057 sub. 4 (b.c.n.c.), map. 1057 sub.13, parete esterna, map. 392, parete esterna.
  - intestata a --- prop. 1/1 in regime di separazione dei beni foglio 3 mappale 1057 subalterno 8, categoria C/6, classe 1, della superficie catastale di mq 12, posto al piano T, - rendita: 16,73. Coerenze: map. 390, map. 1057 sub.9, map. 1057 sub. 3 (b.c.n.c.), map. 1057 sub. 7

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'immobile si situa in zona agricola, ai margini del centro abitato di Trissino, in un complesso di edifici rurali adibiti a residenza, aggregati a schiera e affacciati su una corte comune, secondo uno schema tipologico frequente.

Il lotto è costituito da un appartamento posto al piano secondo di un fabbricato residenziale a tre piani fuori terra di complessive 5 unità abitative con atrio di ingresso e vano scala comuni e piccolo cortile scoperto, posto sul retro del fabbricato e accessibile da un portico comune, dove sono ricavati 4 posti auto.

L'unità abitativa del compendio pignorato è composta da soggiorno - cucina, due camere, due bagni con antibagno e piccolo corridoio di distribuzione.

L'abitazione dispone di un posto auto scoperto ubicato nel cortile comune posto sul retro dell'edificio, raggiungibile mediante un portico comune.

Caratteristiche zona: periferia (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole.

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

Principali collegamenti pubblici (Km): autostrada (5), ferrovia (15), tangenziale (3).

Servizi offerti dalla zona: farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero. L'appartamento, oggetto di intervento di ristrutturazione negli anni 2005-2006, non è mai stato abitato

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

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

- 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 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di **VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, MONTEBELLUNA** - a firma di Not. G.DI MARCO (Valdagno) in data 28/10/2005 ai nn. rep. 34476/7741 registrato a Valdagno in data 02/11/2005 ai nn. 1229 trascritto a Ufficio Prov. Territorio Vicenza in data 03/11/2005 ai nn. 27356 R.G. 6460 R.P.

Importo ipoteca 360.000,00

Importo capitale 200.000,00

Riferito limitatamente a: COMUNE DI TRISSINO Fog. 3 Mapp. 1057 sub. 6,12,14,5,7,8

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS 46/99 E DAL D. LGS 193/01 a favore di **RISCOSSIONE UNO S.P.A.** - a firma di RISCOSSIONE UNO S.P.A. in data 28/03/2007 ai nn. rep. 108820/124 trascritto a Ufficio Provinciale del Territorio Vicenza in data 03/04/2007 ai nn. 9243 R.G. 2344 R.P.

Importo ipoteca 117.606,80

Importo capitale 58.803,40

Riferito limitatamente a: Comune di Trissino, Fog. 3 mapp. 1057 sub. 5,6,7,8,12,14

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **VENETO BANCA S.C.P.A. MONTEBELLUNA** - a firma di TRIBUNALE DI TREVISO SEZ DIST DI MONTEBELLUNA in data 04/12/2007 ai nn. rep. 1501/2007 trascritto a Ufficio Provinciale del Territorio di Vicenza in data 07/12/2007 ai nn. 32015 R.G. 8303 R.P.

Importo ipoteca 50.000,00

Importo capitale 47.212,00

Riferito limitatamente a: COMUNE DI TRISSINO Fog. 3 Mapp. 1057 sub. 5,6,7,8,12,14 e ad altri beni in Comune di Cornedo Vicentino e Montecchio Maggiore

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di --- - a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 19/01/2008 ai nn. rep. 305/2008 trascritto a Ufficio Provinciale del territorio di Vicenza in data 08/02/2008 ai nn. 2921 R.G. 1791 R.P. Riferito limitatamente a: COMUNE DI TRISSINO Fog. 3 Mapp. 1057 sub. 5,6,7,8,12,14

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari**

--- prop. 1/1 proprietario dal 17/10/2005 ad oggi con atto a firma di Not. G. DI MARCO (Valdagno) in data 17/10/2005 ai nn. rep. 34297 registrato a Valdagno in data 24/10/2005 ai nn. 1210 trascritto a C. RR.II Vicenza in data 25/10/2005 ai nn. 26716 R.G. 16758 R.P. Con denuncia di cambiamento mod. 3SPC n. 177044 del 22/08/2005 vengono fusi i mappali 1057 e 472.

Con denuncia di variazione Vi 0210574 del 06/10/2005 vengono soppressi i subb. 1 e 2 del mappale 1057 e costituiti subb. dal 3 al 14

Riferito limitatamente a: Comune di Trissino, Fog. 3 mapp. 1057 subb. 6,12,14,5,7,8 con quota di comproprietà sui B.C.N.C. subb. 3,4

## 6.2 Precedenti proprietari

--- proprietà per 1000/1000 proprietario da data antecedente il ventennio al 22/04/2004 con atto a firma di Not. O. Giarolo di Piovene Rocchette in data 12/03/1977 ai nn. rep. 17028 registrato a Schio in data 01/04/1977 ai nn. 555 trascritto a C. RR. II. Vicenza in data 12/04/1977 ai nn. 3526 R.G. 2967 R.P. In origine il mappale era individuato con il n. 391 del foglio 3, di mq 132, fabbricato rurale.

Il 29/01/2004 viene fuso con i mappali 392 e 393 e dà origine al mappale 391 di mq 238, fabbricato rurale.

Con tipo mappale n. 205761.1/2004 dal 29/01/2004 diventa Ente Urbano identificato con il mappale 1057 di mq 238.

Il 10/03/2004 con pratica n. 1507.1/2004 vengono costituiti i subb. 1 e 2 del mappale 1057

Riferito limitatamente a: Fog. 3 map. 393 472

--- prop. 2/3 in reg. di sep. beni

--- prop. 1/3 proprietario dal 22/04/2004 al 17/10/2005 con atto a firma di Not. G. DI MARCO di Valdagno in data 22/04/2004 ai nn. rep. 26403 registrato a Valdagno in data 29/04/2004 ai nn. 546 trascritto a C. RR.II. Vicenza in data 03/05/2004 ai nn. 10791 R.G. 7036 R.P.

Riferito limitatamente a: Comune di Trissino Fog. 3 mapp. 1057 subb. 1,2 e mapp. 472

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 104/0073** per lavori di DEMOLIZIONE PARZIALE, RISTRUTTURAZIONE, AMPLIAMENTO intestata a ---. Concessione Edilizia presentata in data 26/07/2004- n. prot. 13747 rilasciata in data 25/02/2005- n. prot. 3862

Riferito limitatamente a: COMUNE DI TRISSINO, Foglio 3 Mappali 1057 - 472

**P.E. n. 05D/91** per lavori di VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE I04/0073 intestata a ---. DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' presentata in data 10/10/2005- n. prot. 19229 l'abitabilità o l'agibilità è stata rilasciata in data 31/05/2006- n. prot. 11831 La Variante si riferisce a piccole modifiche prospettiche e interne

Riferito limitatamente a: Comune di Trissino, Foglio 3 mappali 1057 -472

### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Trissino - Vicenza- ,via Vallorcola.

Composto da soggiorno - cucina, due camere, due bagni con antibagno e corridoio di distribuzione posto al piano 2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **90<sup>2</sup>**

Identificato in catasto:

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

- intestata a --- prop. in regime di separazione dei beni foglio 3 mappale 1057 subalterno 14, categoria A/3, classe 4, composto da vani 2.5, della superficie catastale di mq 86, posto al piano 2, - rendita: 200.13. Coerenze: map. 390, map. 1057 sub. 4 (b.c.n.c.), map. 1057 sub.13, parete esterna, map. 392, parete esterna.
- intestata a --- prop. 1/1 in regime di separazione dei beni foglio 3 mappale 1057 subalterno 8, categoria C/6, classe 1, della superficie catastale di mq 12, posto al piano T, - rendita: 16,73. Coerenze: map. 390, map. 1057 sub.9, map. 1057 sub. 3 (b.c.n.c.), map. 1057 sub. 7

L'edificio è stato ristrutturato nel 2005

Costituito da 3 piani complessivi, 3 piani fuori terra.

L'unità immobiliare è identificata con il numero A di interno, ha un'altezza interna di circa 1.98 - 4.29.

Dotazioni condominiali: atrio di ingresso e scala, cortile esterno, portico di accesso ai posti auto esterni.

### Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: muratura poroton, condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: legno, condizioni: buone.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: buone.
<i>Infissi interni (componente edilizia): Manto di copertura (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, condizioni: buone.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: elementi autobloccanti, condizioni: buone.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle ceramica, condizioni: buone, altezza rivestimento: 2.70.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno e vetro, accessori: senza maniglione antipanicco, condizioni: buone.
<i>Gas (impianto):</i>	<i>Scale (componente edilizia):</i> posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: buone.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: parabola, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura (impianto):</i>	<i>Citofonico (impianto):</i> tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative, apparecchi alimentati: caldaia, cucina.
	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Metodo comparativo: si sono confrontate le stime di immobili caratterizzati, ove possibile, da analoghi indici parametrici, con l'applicazione di correttivi in riferimento a: tipologia del fabbricato: edificio a destinazione residenziale con autorimessa e posti auto esterni, privo di ascensore; vetustà: edificio completamente ristrutturato fra il 2005 e il 2006; stato di conservazione: buono; ubicazione: area agricola ai margini del centro abitato e non servita da mezzi pubblici; esposizione nord-sud; piano: Secondo.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agenzia del Territorio di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Trissino, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: locale, Camera di Commercio di Vicenza.

### 8.3. Valutazioni delle superfici

---

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
<b>A. appartamento</b>	90	€ 150.000,00	<b>€ 150.000,00</b>

### 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:

**€ 22.500,00**

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:

**€ 127.500,00**