
TRIBUNALE DI VICENZA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Banca del CentroVeneto Soc. Coop.

contro

- e -

N. Gen. Rep. **0205/13**
(475/13 riunita alla 205/13)

Lotto 02

Giudice Dr. Giulio Borella

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Fabio Benetti
iscritto all'Albo della provincia di Vicenza al N. 2021
iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al N. 1477
C.F. BNTFBA72T26H829B- P.Iva 02807500240

con studio in Dueville (Vicenza) Via Marosticana, 293
telefono - fax: 0444 592717
cellulare: 339 3935370
email: benetti2021@ordine.ingegneri.vi.it
fabio.benetti@ingpec.eu

**SCHEDA SINTETICA
E INDICE**

Procedura es. imm. n. 205/13 R.G. (e 475/13 riunita) lotto 2
Giudice Giulio Borella:
Banca del CentroVeneto Soc. Coop.
contro
- e -

Diritto (pag. 8 punto 1A): piena proprietà

Bene (pag. 8 punto 1.1): appartamento, con garage.

Ubicazione (pag. 8 punto 1.1): Comune di Conco (VI), Via M.te Cogolin, 18.

Stato (pag. 10): buono (in relazione alla vetustà).

Lotti: 2 di 2

Dati Catastali attuali (pag.8): catasto fabbricati : Comune di Conco:
appartamento: foglio 11 mapp.e 174 sub. 31, cat. A/3, classe 3, composto da vani 2,5, posto al piano 1, Sup cat. tot. 52 mq- rendita: € 108,46.
garage: foglio 11 mapp. 174 sub. 21, cat. C/6, classe 2, cons. 13 mq, piano T, - rendita: € 14,10.

Differenza rispetto al pignoramento (pag. 8): nessuna

Irregolarità/abusi (pag. 9 punto 4.3): no (vedi nota).

Valore di stima (pag. 12 punto 8) € 47.600,00 (a base d'asta: 40.200,00)

Valore mutuo: no

Vendibilità (pag. 13): sufficiente

Motivo (pag.13): per prezzo contenuto e interessante se ridotto del 15%.

Pubblicità (pag. 13): pubblicità ordinaria e mirata ad agenzie della zona.

Occupazione (pag.9 punto 3): usato dagli esecutati e famigliari come seconda casa.

Titolo di occupazione (pag.9 punto 3): proprietaria

Oneri (pag.9 punto 5): € 1085,00 spese condominiali arretrate

Varie (pag.9):.

APE (cfr pag. 8): si

ALLEGATI:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale: estratto di mappa, planimetrie catastali,
3. visure catastali e ipotecarie ; *(non allegato: dati sensibili)*
4. sovrapposizione ortofoto e mappa catastale
5. concessioni edilizie *(non allegato: dati sensibili)*
6. atto di provenienza *(non allegato: dati sensibili)*
7. APE attestato di prestazione energetica
8. spese gestione condominiale *(non allegato: dati sensibili)*
9. valutazione comparabili.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'Illustrissimo Giudice del Tribunale Civile e Penale di Vicenza, Dott. Giulio Borella ha nominato, in data 19/02/16, il sottoscritto Ing. Fabio Benetti esperto estimatore nell'Esecuzione Immobiliare n. 205/13 e della 475/13 riunita alla precedente in data 09/03/16, in sede di udienza per il conferimento dell'incarico e la formulazione dei quesiti, il sottoscritto Ing. Fabio Benetti, con Studio in Dueville, Via Marosticana, 293, regolarmente iscritto all'ordine degli ingegneri di Vicenza al n.2021, prestava il giuramento di rito accettando l'incarico e impegnandosi al deposito della presente relazione entro i 30 giorni antecedenti la data della prossima udienza fissata dal G.E. per il 12/07/16 e procedeva successivamente, allo svolgimento delle operazioni peritali sotto indicate, necessarie all'adempimento dell'incarico.

Previa verifica della documentazione agli atti e i necessari accordi con il custode nominato IVG, in data 17/03/16 inviava comunicazione mezzo RR e PEC all'esecutato e al procuratore procedente dell'inizio operazioni peritali comunicando la data del sopralluogo per il giorno 13/04/16 alle ore 9.30.

Alla presenza della sig. - proprietario e dell'incarico dell'IVG il sottoscritto eseguiva l'accesso agli immobili verificando la rispondenza dei luoghi e realizzando diverse fotografie.

In seguito ha provveduto:

- Ad effettuare le verifiche catastali presso l'agenzia delle entrate di Vicenza al fine di identificare l'immobile e verificarne la rispondenza dei dati catastali;
- ad effettuare le verifiche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza ai fine di individuare i precedenti proprietari nel ventennio, le trascrizioni e le eventuali iscrizioni pregiudizievoli;
- Ad effettuare un'indagine presso gli uffici del Comune di Conco ai fine di ottenere tutte le informazioni urbanistiche necessarie relativamente alla regolarità urbanistica dei beni;
- Ad effettuare le ulteriori indagini necessarie in ordine alla conoscenza dei valori di mercato degli immobili, situati nello stesso Comune, aventi analoghe caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto della stima.

A seguito delle acquisizioni di cui sopra, ho potuto redigere la seguente relazione di stima.

QUESITO: Vedi lotto 1.

**Beni in Conco (Vicenza) Via Monte Cogolin, 18.
Lotto 02**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di **1000/1000 di appartamento** sita in Conco (Vicenza) Via Monte Cogolin, 18 Edificio S scala A int. 2.
Appartamento al piano primo composto da ingresso su soggiorno con angolo cucina, una camera un bagno e un poggiolo. Fa parte dell'edificio S scala A del complesso formato da 5 edifici denominato "Le Laite" a Conco (altopiano di Asiago).
Posto al piano primo e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 63,0⁽¹⁾.
Identificato in catasto fabbricati, Conco:
-appartamento: foglio 11 mappale 174 subalterno 31, categoria A/3, classe 3, composto da vani 2,5, posto al piano 1, Sup cat. tot. 52 mq- rendita: € 108,46.
Coerenze del fabbricato: Da Nord: Mapp. 92, 10, 175, 164.
- B.** Piena proprietà per la quota di **1000/1000 di garage singolo** sito in Conco (Vicenza) Via Monte Cogolin, 18.
Garage al piano terra a cui si accede da area esterna comune, Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **13,0**.
Identificato al catasto fabbricati: garage: foglio 11 mappale 174 subalterno 21, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, posto al piano T, - rendita: € 14,10.
- .

Attestato Prestazione energetica APE:

Non è stato fornito l'APE, pertanto si è provveduto alla redazione dello stesso ed alla trasmissione in Regione Veneto. L'attestato è stato registrato con codice n. 55090/2016 in data 26/05/2016 e viene allegato alla presente relazione.

Osservazioni rispetto ai dati di pignoramento:

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello di titolarità dell'esecutato derivante dall'atto di compravendita del 02/06/1974 a firma Notaio - trascritto a Schio il 27/06/1974 n. -...

2. Descrizione sommaria del contesto:

Caratteristiche zona: periferica residenziale di villeggiatura a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: Il centro di Rubbio dista 2,5 km di Conco dista 8 Km dove i servizi sono sufficienti..
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: principalmente agricole.
Principali centri limitrofi: Asiago 15 Km , Marostica 20 Km.

3. STATO DI POSSESSO:

In uso agli esecutati in qualità di proprietari del bene come seconda casa.

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*

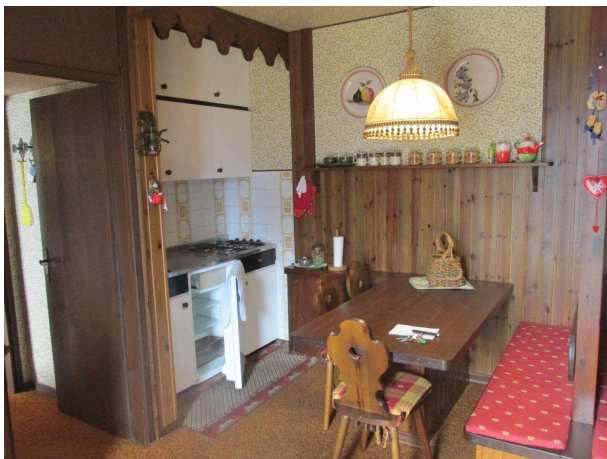
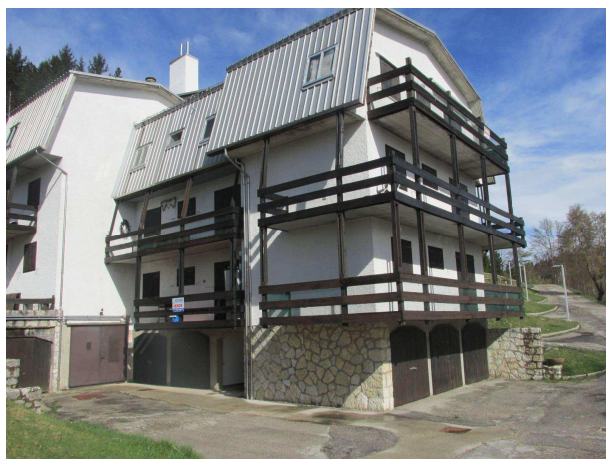
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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



sovrap. foto satellitare- mappa catastale

Estratto allegato fotografico:



4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta, presso la Conservatoria di Schio il 10/10/2012 ai n.8818/1125 emesso dal Tribunale di VICENZA il 28/09/2012 per € 50.000,00 a garanzia di € 293.739,16 contro - e - a favore BANCA DEL CENTROVENETO CREDITO COOPERATIVO SCRL. con sede a LONGARE gravante sugli immobili al catasto Fabbricati Fl.2 p.lla 174 sub. 21 e sub. 31. -

Ipoteca volontaria derivante da Ipoteca volontaria (a garanzia di restituzione di somma) iscritta presso la Conservatoria di Schio il 05/05/2009 ai nn.4653/835 atto notarile pubblico per notaio FERRARA Antonino (Varese) del 30/04/2009, rep.52015/19107, per euro 110.000,00 a garanzia di euro 100.000,00 contro - e - a favore [redacted] con sede in Varese, la quale elegge domicilio in Varese alla Via Duca degli Abruzzi n. gravante sugli immobili al catasto Fabbricati Fl.2 p.lla 174 sub. 21 e sub. 31.

4.2.2. Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Schio il 25/11/2013 ai nn.9794/7413 emesso Tribunale di Vicenza. e notificato il 11/09/2013 contro - e - a favore CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA con sede in PADOVA gravante sugli immobili in oggetto.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Nessuna difformità**

N.B.: Si è rilevato in realtà una difformità tra pianta e prospetti depositati relativamente al poggiolo esterno. Tale difformità viene considerata, sentito l'Ufficio Tecnico, un errore grafico nel disegno in quanto il prospetto è come da stato di fatto mentre la pianta riporta l'errore in quanto ripete il piano superiore e presenta il poggiolo anche sul lato nord in realtà non presente. Si può uniformare presentando una Scia da non considerare in sanatoria. (costo totale 300,00 euro circa).

4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (dati amministratore) (compreso riscaldamento):	€ 1085,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: (deliberato la manutenzione del tetto in economia, non si ha ancora il resoconto)	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1085,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- nato a - il - C.F. -

- e - nata a - il - C.F.: - proprietari per 1/2 ciascuno in comunione legale. Proprietà a loro pervenuti per acquisto degli immobili riportati al catasto fabbricati Fl.2 p.lla 174 sub. 21 e Fl.2 p.lla 174 sub. 31 dalla società [redacted] con sede in PADOVA, in virtù di atto di compravendita per notaio - del 02/06/1974, rep..12631, trascritto presso la Conservatoria di Schio addi' 7/06/1974 ai nn.-

6.2 Precedenti proprietari:

██████████ di Padova per l'intero fino al 02/06/1974..

7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia n. 561/B del 20/06/1973 per lavori di fabbricato (tipo S) di 51 miniappartamenti per civile abitazione.

Certificato di abitabilità del 31/05/1974.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di **1000/1000 di appartamento** sita in Conco (Vicenza) Via Monte Cogolin, 18 Edificio S scala A int. 2.

Appartamento al piano primo (terra rialzato) composto da ingresso su soggiorno con angolo cucina, una camera un bagno e un poggiolo. Fa parte dell'edificio S scala A del complesso formato da 5 edifici denominato "Le Laite" a Conco (altopiano di Asiago).

L'appartamento in oggetto ha buona esposizione est e sud.

Particolarità di questo appartamento è che dal poggiolo con piccola scala removibile si può scendere al mezzo piano sottostante per accedere comodamente al garage usato quindi anche come cantina, senza passare per il vano scale comune. Inoltre le pareti sono rivestite internamente con perline in legno e interposto pannello isolante e a soffitto nel soggiorno vi sono delle travi in legno (motivo estetico).

L'edificio S è composto da 51 miniappartamento è costruito sui mappali 126, 164,165, 127, 93, 10, 92 (pari a 22310 mq prato e bosco che formano il parco condominiale con parco giochi) su cui il bene ha diritti di comproprietà per quota millesimale.

Quote millesimali generali pari a 20,27/1000, 50,433/1000 per la scala, 17,181/1000 per il riscaldamento centralizzato.

Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 63,0 ⁽¹⁾.

L'edificio è stato costruito nel 1974.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 18 ed. S scala A int. 2, ha un'altezza interna di 2,6 m.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	43,00	1,00	43,00
Poggiolo	Sup. reale lorda	20,00	0,50	10,00
	Sup. reale lorda	63,00		53,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura fuori terra in laterizio, in calcestruzzo la parte seminterrato. Le murature interne sono state in parte rivestite con isolante e perlina in legno interno. condizioni: sufficienti.

Copertura: tipologia: a doppia falda, copertura metallica, condizioni: sufficienti.

Solai: tipologia: solaio misto in calcestruzzo e laterizio in opera.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: serramenti, doppio vetro materiale: legno, protezione: balconi alla padovana, in legno soglie in marmo. condizioni: sufficienti.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, doppia porta in ingresso dal vano scale condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle in ceramica per il bagno, in moquette condizioni: discrete.

Pavim. Esterna: materiale: l'ingresso al garage è in asfalto, condizioni: sufficienti. Pavimento poggiolo in legno.

Impianti:
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti,
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti.
Termico: tipologia: centralizzato, diffusori: termosifoni, condizioni: sufficienti, conformità: con libretto di impianto. Nel bagno si trova un scaldacqua elettrico per acqua calda sanitaria.

Accessori:

Descrizione garage di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di **1000/1000 di garage singolo** sito in Conco (Vicenza) Via Monte Cogolin, 18.

Garage al piano terra a cui si accede da area esterna comune, Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **13,0**.

Identificato al catasto fabbricati: garage: foglio 11 mappale 174 subalterno 21, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, posto al piano T, - rendita: € 14,10.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
garage	Sup. reale lorda	14,00	0,50	7,00
	Sup. reale lorda	14,00		7,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muri in c.a., . condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: solaio con getto in opera, tinteggiato. condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna:

materiale: cemento lisciato mentre l'area esterna di manovra è asfaltata, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni:

tipologia: portone a due ante in legno, condizioni: sufficienti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la stima si è considerato quanto esposto, la consistenza, il contesto, le finiture e l'età dell'immobile.

I beni oggetto di pignoramento verranno di seguito valutati sulla base degli I.V.S. (International Valuation Standard) attraverso il MCA e sistema di stima.

Il criterio di stima sarà quindi il valore di mercato ovvero l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Saranno quindi tenute in considerazione tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, la loro conformazione, la dotazione di servizi la presenza di eventuale area scoperta, le condizioni di manutenzione ed ogni altra caratteristica ritenuta utile.

Per il calcolo del valore di mercato sono state eseguite visure ipotecarie atte a trovare comparabili; più specificatamente l'Esperto ha recuperato tre atti di compravendita di appartamenti siti nello stesso complesso "Le Laite", due dell'anno 2015 e uno dell'anno 2016 e pertanto sono da ritenersi attendibili.

- Atto cpv del 7/2/2015 Notaio Elisabetta Rossi trascritto il 9/3/15 n. 1415 RG e 1836 RP.

- Atto cpv del 28/10/15 Notaio Anna Maria Fiengo rep. 66954 registrato il 6/11/15 n. 6969.

- Atto cpv del 19/2/2015 Notaio Giulio Carraro rep. 1681 registrato il 14/03/16 al n. 1681
- Inoltre si è sentito l'agente dell'agenzia Retecasa di Asiago che tratta regolarmente immobili del complesso è che ha confermato le valutazioni fatte.

Per la determinazione analitica del valore di mercato dei beni pignorati tramite I.V.S., si rimanda al calcolo analitico.

Il valore stimato deve intendersi a corpo e non a misura e comprensivo delle parti coperte e scoperte di pertinenza esclusiva e/o comuni, nonché di ogni altro valore intrinseco ed estrinseco.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Conco. Agenzia Retecasa di Asiago.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A+B	Appartamento e garage	60,00	€ 47.600,00	€ 47.600,00

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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 7.140,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 300,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 40.200,00

OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

Trattandosi di un piccolo appartamento con garage, peraltro colpito dal pignoramento per l'intero, non risulta possibile e conveniente la divisione in più lotti.

GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

L'immobile per dimensioni, esposizione e stato di conservazione presenta vendibilità sufficiente anche se il mercato locale presenta poca domanda a fronte di buon numero di appartamenti in vendita.

FORMA DI PUBBLICITA'

In considerazione che si tratta di immobile situato in zona di villeggiatura piuttosto isolata il sottoscritto ritiene utile la pubblicità ordinaria in siti web ed editoria specializzata in aste immobiliari oltre al riferimento ad agenzie e professionisti locali.

Dueville, 30 maggio 2016

Il perito
Ing. Fabio Benetti