
TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE CIVILE
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

contro

N. Gen. Rep. **N. 249/2014**

Giudice delle Esecuzioni Dott. Sara Pitinari

Custode giudiziario ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI VICENZA SRL

RAPPORTO DI STIMA
LOTTO 003

*Tecnico incaricato: Arch. **Patrizia Jorio***

iscritto all'Albo degli Architetti CPP della provincia di Vicenza al N. 598 sez. A/a

iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al N. 969

C.F. JROPRZ60H54L840W - P.Iva 01906530249

con studio in Vicenza Piazza del Castello n. 18

cellulare: 335.323351

fax: 0444.1809326

email: joriopatrizia@gmail.com

pec: patrizia.jorio@archiworldpec.it

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura E.I. n. **249/2014** R.G. – **LOTTO 003**

contro

Diritto (cfr pag. 9): piena proprietà per la quota di 1000/1000 in separazione legale dei beni

Bene (cfr pag. 9): terreni rurali in zona montuosa

Ubicazione (cfr pag. 9): Brogliano (VI)

Stato (cfr pag. 10): normale

Lotti (cfr pag. 10): LOTTO N. 003

Dati Catastali attuali (cfr pag. 10):

C.T. COMUNE DI TRISSINO foglio 7°

- particella n. **431** BOSCO CEDUO Classe 3 are 02.82 – R.D. € 0,23 – R.A. € 0,06
- particella n. **432** SEMINATIVO Classe 2 are 46.19 – R.D. € 22,66 – R.A. € 16,70
- particella n. **433** PRATO Classe 3 are 33.76 – R.D. € 10,46 – R.A. € 6,97

Irregolarità/abusi (cfr pag. 10 - 11): no

Valore di stima (cfr pag. 15 - 16 - 17): € 42.566,50 - valore al netto delle decurtazioni € 36.000,00

Vendibilità (cfr pag. 17): scarsa

Motivo (cfr pag. 17): localizzazione, possesso

Pubblicità (cfr pag. 17) annuncio vendita legale, siti internet, agenzie immobiliari

Occupazione (cfr pag. 11): ----

Titolo di occupazione (cfr pag. 11): -----

Oneri (cfr pag. ----): -----

Varie (cfr pag. ----): -----

LIBRETTO DELL'IMPIANTO E A.P.E. (cfr pag. ----): -----

ALLEGATI:

allegato 1 - ORTOFOTO

allegato 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

allegato 3 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE: *ESTRATTO DI MAPPA, VISURE CATASTALI*

allegato 4 - NORMATIVA URBANISTICA: *ESTRATTO P.AT. P.I. e N.T.O.*

allegato 5 - ATTO DI PROVENIENZA

allegato 6 - CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA - *ESTRATTO DI MATRIMONIO*

allegato 7 - ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'

allegato 8 - AVVISI RICEVIMENTO RACCOMANDATE INIZIO OPERAZIONI PERITALI E TRASMISSIONE PERIZIA ALLE PARTI

allegato 9 - DATI DI QUOTAZIONI E PREZZI IMMOBILIARI

Beni in BROGLIANO (VI)

QUESITO

Oggi 06.10.2015 ad ore ----- innanzi al sottoscritto giudice, è comparso il perito JORIO PATRIZIA già nominato quale esperto, il quale dichiara di accettare l'incarico e presta il giuramento di rito ex art. 161 disp.att.cpc "giuro di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidatemi" così qualificandosi:

"sono e mi chiamo PATRIZIA JORIO sono nata a -----NOTA ALL'UFFICIO ----- in data ----- con studio a -----."

Il Giudice conferisce all'esperto il seguente incarico ai sensi degli artt. 568 cpc e 173bis disp.att.cpc:

VERIFICHI l'esperto, prima di ogni attività, la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C., segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei;

VERIFICHI altresì l'esperto se il creditore procedente ha provveduto a notificare gli avvisi di pignoramento ex art. 180 disp.att.cpc ai comproprietari, ai creditori iscritti, nonché al sequestrante nel caso di sequestro conservativo (ex artt. 498 cpc 158 e 160 disp.att. cpc) segnalando immediatamente al giudice in caso di notifica non eseguita o non perfezionata.

Successivamente:

1. **PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta, alle parti (debitore, creditore procedente, comproprietari) della data e del luogo dell'inizio delle operazioni peritali e dell'accesso all'immobile:

a. alla esatta identificazione dei beni oggetti di pignoramento comprensiva dei confini e dei dati catastali (specificando la quota di proprietà o di altri diritti reali oggetto dell'esecuzione e indicando i nomi di tutti i comproprietari) ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- b. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro condizioni di abitabilità e/o agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione della certificazione urbanistica o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa (V. art. 173 bis disp att. cpc);
- c. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione (altrimenti prospettando le operazioni catastali per la regolarizzazione dei beni con il relativo preventivo di spesa).
- e. evidenzi in dettaglio le trascrizioni ed iscrizioni gravanti sui beni pignorati.
2. REDIGA quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:
- l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
 - una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui si essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
 - lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; **ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente incorso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunchè sino alla acquisizione dei suindicati elementi;**
 - i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati e regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò

necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge (sia in caso di separazione che di divorzio) (indicando se il provvedimento è stato o meno trascritto)
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti di locazione immobiliari con data certa opponibili nei limiti del novennio e quelle eccedenti il novennio e quelle eccedenti il novennio se trascritte art. 2923 c.c.; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, usufrutto ecc.)

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati (art. 586 cpc) o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- Ispezioni ipotecarie
- Pignoramenti

Per eventuali difformità urbanistico-catastali:

difformità urbanistico-edilizie
difformità catastali

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- Eventuali cause in corso
- La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
- La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato « DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc) e la lettera che contraddistingue l'immobile del paragrafo «Identificazione dei beni oggetto della stima», indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascuna unità immobiliare, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale

medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura, Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico, Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.) la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici e nocivi.
- Alleggi il certificato energetico previsto dall'art. 6 d.lgs 2005 n. 193 (integrato dal d.lgs. 2006 n. 311), nonché dal DPR 2.4.2009 n.59 e successive modifiche solo **se rinvenuto.**

Indichi l'esperto la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati (esempio borsino CCIAA), le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, mancanza di certificato energetico (non rinvenuto).

Il perito indicherà il prezzo base di vendita con un abbattimento forfetario rispetto al valore di mercato (da indicare) del 15% per lo scaglione sino ad euro 1.000.000,00, del 10% per lo scaglione sino a euro 2.000.000,00, del 5% per valori superiori, in considerazione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la garanzia per vizi occulti, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi.

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della quota, precisi infine se il bene risulti comodamente ed economicamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore dell'esecutato e per esso della procedura esecutiva.

Nel caso di motivata risposta negativa circa la separabilità in natura della quota (pignorata) precisi l'esperto se appaia probabile una vendita autonoma della quota medesima oppure in difetto se si debba procedere allo scioglimento della comunione.

3. ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno 2 interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso (senza spese) quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

ALLEGHI ALTRESI' gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto n.1 (avviso di inizio operazioni) nonché **attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia.**

4. ALLEGHI il perito n. 2 copie cartacee della bozza di ordinanza di vendita e di verbale di aggiudicazione, generate automaticamente dal programma
 5. depositi la perizia in originale più due copie epurate dai dati sensibili, complete dei relativi allegati
 6. depositi altresì due CD, di cui uno epurato de dati sensibili, contenenti ciascuno i seguenti files nei formati WORD e PDF:
 - a. file contenente la perizia relativa al singolo lotto (indicato con espressione "perizia")
 - b. file contenente la planimetria del singolo lotto (indicato "planimetria")
 - c. file contenente le fotografie del singolo lotto (ove possibile)(indicato "fotografie")
 - d. file contenente la bozza dell'ordinanza di vendita (indicato "ordinanza")
 - e. file contenente bozza del verbale di aggiudicazione (indicato "verbale")I files saranno denominati con una "E" trattandosi di procedura esecutiva, dell'anno, della procedura, il numero del lotto e l'indicazione sopra riportata per ciascun file.
 7. INVII, il perito, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e alleghi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.
 8. **Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2 cpc documentazione che deve produrre la parte a pena decadenza.**
 9. Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice e il creditore procedente, ai fini della nomina del custode giudiziario (ai sensi dell'art.559 comma 3 cpc).
 10. **Riferisca immediatamente al giudice ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.**
 11. Formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine del deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.
 12. Il Giudice dell'Esecuzione concede termine sino a 45 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 cpc per il deposito della relazione e per l'invio (a mezzo pec ovvero quando non è possibile a mezzo fax o a mezzo posta ordinaria ex art. 173 bis disp att. cpc) delle copie alle parti costituite (compreso il debitore esecutato anche se non costituito).
- L'esperto dichiara di accettare l'incarico e chiede la concessione di un fondo spese di euro 600,00 che il G.E. pone a carico del creditore procedente.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data **08.10.2015** il sottoscritto esperto stimatore Arch. Patrizia Jorio prestava giuramento innanzi al G.E. del Tribunale di Vicenza Dott.ssa Sara Pitinari e riceveva il quesito.

In data **22.10.2015** venivano inviate le lettere Raccomandate A.R. ai debitori eseguiti, in cui si comunicava l'inizio delle operazioni peritali e la data fissata per il sopralluogo presso gli immobili oggetto della procedura.

In data **12.11.2015** si è svolto il primo sopralluogo, rinviato al successivo in data **09.12.2015** alla presenza del Sig. e conclusosi con ulteriore accesso, alla presenza del Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza (nominato in data **14.12.2015**) rappresentato dal Sig. Filippo Manni, in data **05.02.2016**.

In data **09.12.2015** è stata depositata istanza di proroga dei termini autorizzata in data **14.12.2015**.

In data **23.02.2016** si è svolta la prima udienza in cui il G.E. ha valutato l'istanza di riunione alla procedura E.I. 498/2008 che colpisce parte dei beni (quota di $\frac{1}{4}$ di), rinviando le disposizioni in attesa degli esiti dell'udienza in data **25.02.2016**. In relazione a quanto disposto in tale occasione, in data **25.02.2016** si depositava nuova istanza di proroga in attesa dello scioglimento della riserva, autorizzata in data **04.03.2016**.

Successivamente a scioglimento della riserva, il G.E. rigetta l'istanza di riunione e fissa nuova udienza in data **31.05.2016**.

Al fine procedere alla stima dei beni in oggetto sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- La richiesta di acquisizione degli atti di proprietà è stata formulata allo Studio notarile Di Marco in data **11.02.2016** che ha fornito la documentazione richiesta in pari data
- la regolarità catastale è stata verificata mediante consultazione degli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Catasto mediante l'acquisizione della mappa (**02.12.2015 – 09.02.2016**) e visure attuali e storiche relative ai terreni (**10.11.2015 – 09.02.2016**)
- l'accertamento delle iscrizioni ipotecarie, delle trascrizioni pregiudizievoli e della provenienza dei beni è stato eseguito mediante consultazione degli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza (**21.04.2016 – 23.04.2016**)
- la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica è stata inoltrata al Comune di Brogliano con pec in data **20.04.2016**.

Le fonti di informazione utilizzate per eseguire la valutazione sono state: Agenzia delle Entrate di Vicenza (Servizi Catastali e Conservatoria), Banca dati Agenzia delle Entrate Valori Agricoli Medi, Agenzie immobiliari ed operatori del mercato locale.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE



Sovrapposizione ortofoto/mappa catastale

Diritto:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000.

Bene e ubicazione:

Terreni rurali siti in BROGLIANO (Vicenza), in zona montuosa.

Descrizione:

Il fondo è ubicato in zona montuosa di Brogliano, dal cui centro dista circa 5 km; il Comune conta circa 4.000 abitanti ed è sito a Nord/Ovest di Vicenza, a circa 24 km dal capoluogo di Provincia.

La conformazione è irregolare, a giacitura in pendenza e l'accesso avviene da carrareccia transitabile con mezzi idonei ai luoghi; la proprietà non è recintata e non risulta utilizzata ai fini agricoli.

<i>Caratteristiche zona:</i>	rurale con traffico limitato all'accesso dei fondi.
<i>Servizi della zona:</i>	la zona non è urbanizzata ed è priva di servizi.
<i>Caratteristiche zone limitrofe:</i>	rurali; le attrazioni culturali e/o paesaggistiche presenti sono: sito turistico delle Valli dell'Agno e del Chiampo.
<i>Collegamenti pubblici (km):</i>	autobus (4), autostrada A4 casello di Alte-Montecchio (16) - Tangenziale (6) - ferrovia Stazione di Altavilla (15) - ferrovia Stazione di Vicenza (24).

Dati tecnici terreni

Destinazione	Sup. mq	Z.t.o..
particella n. 431 BOSCO CEDUO	282	E - Vincolo idrogeol./paesaggistico
particella n. 432 SEMINATIVO	4.619	E - Vincolo idrogeol./ paesaggistico
particella n. 433 PRATO	3.376	E - Vincolo idrogeol./ paesaggistico
TOTALI	8.277	

Necessità di interventi manutentivi urgenti (eventuali necessità di bonifica):

Trattasi di terreni rurali non utilizzati con vegetazione incolta all'atto del sopralluogo.

Certificazione energetica: -----

STORIA CATASTALE**Dati catastali attuali:**

Identificato presso Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio e in Ditta a:

per la quota di 1000/1000 della nuda proprietà – in regime di separazione dei beni nata ad il C.F.

per la quota di 1000/1000 dell'usufrutto nata a il C.F.

C.T. COMUNE DI BROGLIANO foglio 7°

- particella n. **431** BOSCO CEDUO Classe 3 are 02.82 – R.D. € 0,23 – R.A. € 0,06
- particella n. **432** SEMINATIVO Classe 2 are 46.19 – R.D. € 22,66 – R.A. € 16,70
- particella n. **433** PRATO Classe 3 are 33.76 – R.D. € 10,46 – R.A. € 6,97

Variazioni storiche:

Per la continuità storica dei terreni si precisa che:

- la particella n. **431** BOSCO CEDUO di are 02.82 è della consistenza attuale da data anteriore all'impianto meccanografico (30.09.1974)
- la particella n. **432** SEMINATIVO di are 46.19 è della consistenza attuale da data anteriore all'impianto meccanografico (30.09.1974)
- la particella n. **433** PRATO di are 33.76 è della consistenza attuale da data anteriore all'impianto meccanografico (30.09.1974)

Giudizio di regolarità/Docfa:

La signora usufruttuaria per la quota di 1000/1000 risulta deceduta in data 26.06.2003: **va aggiornata l'intestazione catastale con la riunione dell'usufrutto.**

Costi: € 200,00 compresi diritti catastali alla data della presente, esclusi accessori di legge.

Confini di proprietà secondo la mappa del C.T. dell'intero fondo in senso N.E.S.O.: particelle nn. 427, Valle, 439, 443, Valle, 437, 220, 429, 428.

REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici:

Il Comune di Brogliano è dotato di P.A.T. (elaborati aggiornati secondo Conferenza dei Servizi del 29.09.2011), e successiva 2° Variante al Piano degli Interventi adottata con Del. C.C. n. 35 in data 16.12.2015, che individua l'area come "Zona E" normata dagli Artt. 26-27 delle Norme Tecniche Operative e soggetta a Vincolo Idrogeologico- forestale e Vincolo Paesaggistico-zone boscate. Per ulteriori indicazioni si veda il C.D.U. allegato.

Abitabilità e agibilità: -----

Abusi: -----

Sanabilità e costi: -----

STATO DI POSSESSO

Debitore: l'immobile è nella disponibilità dell'esecutata.
La detenzione del bene ha inizio dal 20.05.2002.

Locazione: -----

Comodato: -----

Assegnazione al coniuge: -----

Affitto azienda: -----

Altro: -----

Sine titolo: -----

Opponibilità (art. 2923 c.c.): -----

VINCOLI ED ONERI

Pertinenze: ----

Usufrutto, uso, abitazione: La signora usufruttuaria per la quota di 1000/1000 risulta deceduta in data 26.06.2003, con il conseguente consolidamento dell'usufrutto.

Servitù: -----

Convenzioni edilizie: -----

Vincoli storico-artistici: -----

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: -----

Prelazione agraria: -----

Altri vincoli o oneri:

Trascrizione derivante da scrittura privata di CONTRATTO PRELIMINARE

- a favore di

con sede a

- a carico

nata ad il C.F.

- autenticata da CLAUDIA CROCENZI Notaio in Vicenza in data **05.11.2008**
rep. n. **579**

- trascritto a VICENZA in data **10.11.2008** ai nn. **24471/15529** RG/RP

Beni (oltre ad altri):

C.T. COMUNE DI BROGLIANO foglio 7°

• particella n. **431** BOSCO CEDUO are 02.82

• particella n. **432** SEMINATIVO are 46.19

particella n. **433** PRATO are 33.76

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: -----

Non sono state fornite le ricevute relative al pagamento delle imposte sugli immobili per quanto dovuto.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): ----

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Titolo di acquisto del debitore:

per la quota di 1000/1000 della nuda proprietà – in regime di separazione dei beni

nata ad il C.F.

Proprietaria dal 20.05.2002 ad oggi in forza di:

- atto di compravendita a firma GIANFRANCO DI MARCO notaio in Valdagno in data **20.05.2002** ai nn. **14663** di rep.

- a carico di

nato a il C.F.

nata a il C.F.

nata a il C.F.

- registrato a VALDAGNO in data **03.06.2002** ai nn. **272**

- trascritto a VICENZA in data **17.06.2002** ai nn. **9167/13627** RG/RP

Beni per la nuda proprietà:

C.T. COMUNE DI BROGLIANO foglio 7°

- particella n. **431** are 02.82 – R.D. € 0,23 – R.A. € 0,06
- particella n. **432** are 46.19 – R.D. € 22,66 – R.A. € 16,70
- particella n. **433** are 33.76 – R.D. € 10,46 – R.A. € 6,97

N.B. La signora usufruttuaria per la quota di 1000/1000 risulta deceduta in data 26.06.2003, con il conseguente consolidamento dell'usufrutto.

Regime patrimoniale:

separazione legale dei beni

Elenco precedenti proprietari nel ventennio:

nato a _____ per la quota di 1/3 della nuda proprietà
il _____ C.F.

nata a _____ per la quota di 1/3 della nuda proprietà
il _____ C.F.

nata a _____ per la quota di 1/3 della nuda proprietà
il _____ C.F.

nata a _____ per la quota di 1000/1000 dell'usufrutto
il _____ C.F.

Proprietari da data anteriore al ventennio al 20.05.2002 in forza di:

- successione testata in morte di _____ nato a _____ il _____ e deceduto in data _____ (devoluta per Testamento olografo pubblicato dal Notaio Gian Paolo Boschetti il 05.09.1979, registrato a Vicenza il 07.09.1979 ai nn. 4187, trascritto in data 11.09.1979 ai nn. 9009/7330 RG/RP)
- registrata ad ARZIGNANO in data **11.10.1979** ai nn. **78 Vol. 86**
- trascritta a VICENZA in data **12.12.1979** ai nn. **12250/9782** RG/RP

Beni:

C.T. COMUNE DI BROGLIANO foglio 7°

- particella n. **431** BOSCO CEDUO are 02.82
- particella n. **432** SEMINATIVO are 46.19
- particella n. **433** PRATO are 33.76

N.B. Risulta ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' da parte degli eredi con atto di GIANFRANCO DI MARCO Notaio in Valdagno in data 20.05.2002 rep. n. 14663, trascritto a VICENZA in data 01.08.2014 ai nn. 12620/9622 RG/RP.

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli: aggiornato al 21.04.2016

1. Iscrizione giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- a favore di _____

con sede a _____ C.F. _____

- a carico

con sede a

nato a il C.F.

nato a il C.F.

nata ad il C.F.

- atto a firma del TRIBUNALE DI PADOVA in data **17.04.2007** ai nn. **1286**

- iscritto a VICENZA in data **20.04.2007** ai nn. **11140/2845** RG/RP

Capitale: € 106.804,78

Ipoteca: € 150.000,00

Beni colpiti per la quota della nuda proprietà (oltre ad altri):

C.T. COMUNE DI BROGLIANO foglio 7°

- particella n. **431** BOSCO CEDUO are 02.82
- particella n. **432** SEMINATIVO are 46.19
- particella n. **433** PRATO are 33.76

2. Trascrizione derivante da DECRETO DI AMMISSIONE A CONCORDATO PREVENTIVO

- a favore di

- a carico

con sede a

nato a il C.F.

nato a il C.F.

nata ad il C.F.

- atto a firma Tribunale di Vicenza in data **12.07.2012** rep. nn. **4404**

- trascritta a VICENZA in data **10.10.2007** ai nn. **26821/15722** RG/RP

Beni non citati in nota.

3. Iscrizione giudiziale derivante da IPOTECA DA SENTENZA DI CONDANNA

- a favore di

con sede a

- a carico

nata ad il C.F.

nata a il C.F.

- atto a firma del TRIBUNALE DI VICENZA in data **12.02.2013** ai nn. **514**

- iscritto a VICENZA in data **15.03.2013** ai nn. **5243/631** RG/RP

Capitale: € 309.874,14

Ipoteca: 380.000,00

Beni colpiti per la quota della nuda proprietà (oltre ad altri):

C.T. COMUNE DI BROGLIANO foglio 7°

- particella n. **431** BOSCO CEDUO are 02.82
- particella n. **432** SEMINATIVO are 46.19
- particella n. **433** PRATO are 33.76

4. Trascrizione derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- a favore di

con sede a C.F.
- a carico

nata ad il C.F.

nata a il C.F.

- atto a firma Tribunale di Vicenza in data **12.04.2014** rep. nn. **3816**

- trascritta a VICENZA in data **12.05.2014** ai nn. **7475/5694** RG/RP

Importo del debito: € 379.625,61

Beni colpiti per la quota della nuda proprietà (oltre ad altri):

C.T. COMUNE DI BROGLIANO foglio 7°

- particella n. **431** BOSCO CEDUO are 02.82
- particella n. **432** SEMINATIVO are 46.19
- particella n. **433** PRATO are 33.76

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

1. ISCRIZIONE VICENZA del **10.11.2008** ai nn. **24471/15529** RG/RP
2. ISCRIZIONE VICENZA del **15.03.2013** ai nn. **5243/631** RG/RP
3. TRASCRIZIONE VICENZA del **12.05.2014** ai nn. **7475/5694** RG/RP

VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione:

Il metodo di stima utilizzato è comparativo, analizzando, per quanto possibile nell'attuale fase congiunturale, i valori rilevati nel mercato locale per immobili con analoghe caratteristiche e tenendo in considerazione i seguenti parametri: scarsa richiesta di mercato, accessibilità e localizzazione, conformazione e consistenza, stato d'uso e manutentivo.

Il fondo è sito in zona montuosa isolata del Comune di Brogliano, non urbanizzata e priva di servizi; l'accessibilità è poco agevole sia in relazione alla viabilità locale che a quella generale.

Il suo stato di conservazione complessivo è attualmente normale, con folta vegetazione che richiede un intervento manutentivo generale.

I valori di stima attribuiti hanno tenuto conto dell'andamento del mercato attuale e della congiuntura tuttora negativa, che vede stagnanti gli investimenti immobiliari anche nel settore rurale, seppur con qualche modesto segnale positivo riferito soprattutto a fondi di piccole dimensioni.

Fonti di informazione:

- *Ricerca di mercato operatori del settore*: valori variabili medi per terreni rurali circa €/mq 5,00/7,00.

- *Agenzia delle Entrate – Valori Agricoli Medi – anno 2014*: riporta per la zona agraria n. 5 Colline dell'Agno a cui appartiene il Comune di Brogliano per terreni a bosco ceduo valori di €/ha 19.950,00, per terreni a seminativo valori di €/ha 81.035,00 e per terreni a prato valori di €/ha 74.290,00, valori decurtati del 5% trattandosi di terreni collinari.

- *Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione di Vicenza – Valori Agricoli Medi per Tipo di Coltura e per Regione Agraria – anno 2016*: riporta per la zona agraria n. 5 dei Colli Berici a cui appartiene il Comune di Brogliano per terreni a bosco ceduo valori di €/ha 14.250,00, per terreni a seminativo valori di €/ha 71.440,00 e per terreni a prato valori di €/ha 74.290,00, valori decurtati del 5% trattandosi di terreni collinari.

- *Agenzia delle Entrate – trascrizioni relative ad atti di compravendita ultimi 12 mesi*: non sono state riscontrate compravendite per immobili comparabili.

Valore di mercato attribuito:

Tenuto conto di quanto sopra indicato si è definito il più probabile valore di mercato indicato come segue:

Immobile	Sup. lorda commerciale	Valore intero	Valore diritto (quota di 1000/1000)
particella n. 431 BOSCO CEDUO €/mq 1,00	282	€ 282,00	€ 282,00
particella n. 432 SEMINATIVO €/mq 5,50	4.619	€ 25.404,50	€ 25.404,50
particella n. 433 PRATO €/mq 5,00	3.376	€ 16.880,00	€ 16.880,00
TOTALE		€ 42.566,50	€ 42.566,50

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale **€ 200,00**
- Riduzione del valore 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/imposte insolute nel biennio anteriore alla vendita:
da € 0,00 a € 1.000.000,00
riduzione 15% su € 42.366,50 **€ 6.354,97**

Valore intero (quota di 1000/1000) arr. € 36.000,00

Valore di pronto realizzo:

VALORE DI MERCATO DEI BENI – quota di 1000/1000 € 36.000,00

Il valore di pronto realizzo del bene pignorato è stimato in € 36.000,00 (euro trentaseimila/00).

PREZZO BASE D'ASTA - VALORE DI PRONTO REALIZZO	€ 36.000,00
---	--------------------

Confronto con trasferimenti pregressi: -----

Giudizio di vendibilità': Nell'ottica di una vendita in tempi brevi, tenendo conto dell'attuale andamento del mercato locale, delle caratteristiche e della localizzazione, si è assunto un valore di stima prudenziale.

Forme di pubblicità: annuncio vendita legale, siti internet, agenzie immobiliari.

LOTTE

Opportunità di divisione in lotti: -----

Composizione e valore: -----

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio: -----

Separazione quota: -----

Divisione totale: -----

Valore quota: -----

OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: -----

Vicenza, 28 aprile 2016

Il Perito
Patrizia Jorio
Architetto

- allegato 1 - ORTOFOTO
- allegato 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- allegato 3 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE: *ESTRATTO DI MAPPA, VISURE CATASTALI*
- allegato 4 - NORMATIVA URBANISTICA: *ESTRATTO P.AT. P.I. e N.T.O.*
- allegato 5 - ATTO DI PROVENIENZA
- allegato 6 - CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA - ESTRATTO DI MATRIMONIO
- allegato 7 - ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'
- allegato 8 - AVVISI RICEVIMENTO RACCOMANDATE INIZIO OPERAZIONI PERITALI E TRASMISSIONE PERIZIA ALLE PARTI
- allegato 9 - DATI DI QUOTAZIONI E PREZZI IMMOBILIARI



Giudice: Dott.ssa Sara Pitinari
Custode Giudiziario: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI VICENZA SRL – Via Volto n. 63 – Costozza di Longare (VI)
Perito: Arch. Patrizia Jorio