TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 52 / 2025 RGE

ELABORATO PERITALE

ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015

Lotto Unico

Giudice:	**Dott.ssa Sonia Pantano**
Creditore procedente:	**BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A.**
Esecutato:	
Data udienza ex art. 569 c.p.c.:	**18/11/2025**
Identificazione beni:	Beni in Lusiana Conco (VI), Via Fratte, 2 Dati Catastali: NCT, foglio 7, p.lla 43, p.lla 113 per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1
Esperto stimatore:	**Arch. Stefano Valdisolo** Via Roma, 26 – 36025 - Noventa Vicentina (Vi) Mail: stefano@architettovaldisolo.it – tel: 0444/1580261
Custode Giudiziario:	**I.V.G.** - Via Volto 63 - 36023 Costozza di Longare (Vi) Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/654321

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **52/2025**, promossa da: **BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A.** contro

Giudice: Dott.ssa SONIA PANTANO

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 18/11/2025

Esperto stimatore: Arch. Stefano Valdisolo

Diritto pignorato (pag. 7): piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari non esecutati (pag. 7): Nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 7): terreni sono utilizzati a pascolo

Ubicazione (pag. 7): Via Fratte, 2 – 36046 – Lusiana Conco (Vi) lungo la S.P. n. 72 verso Asiago

Dati catastali attuali dei beni (pag. 11): NCT, foglio 7, p.lla 43, p.lla 113

Metri quadri (pag. 7): p.lla 43 2.525 m², p.lla 113 32.506 m².

Stato di manutenzione (pag. 7): sufficiente

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 12): nessuno

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 14): Interventi da sanare con rimessa in pristino, Edili: Costo per regolarizzazione/rimessa in pristino € 3.000,00, Catastali: Costo per regolarizzazione € 2.000,00

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 25): € 28.200,00

Date/valori comparabili reperiti (pag. 25): Atto di compravendita del 03.12.2021 rep. n.15.571 – racc.n.12.396 Notaio Dott. STEFANO LORETTU – in Thiene (VI)

Valore di vendita forzata proposto (30): € 19.720,00

Valore debito: € 97.5155,09

Occupazione (pag. 11): occupato da affittuaria.

Titolo di occupazione (pag. 11): titolare di un Contratto di locazione quindicinale.

Oneri (pag. 23): si ritiene opportuno costituire una servitù di passaggio e sottoservizi, larga 5,00 ml., a carico dei mappali n. 43 e 113 ed a favore del mappale 139;

APE (pag. 11): non necessario

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 31): vedasi cap. 17. Osservazioni finali.

Lotti (pag. 31): unico

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore. L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE 2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI 6
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE 7
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni 7
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni 7
3.3 Confini N-E-S-O 7
3.4 Descrizione dettagliata dei beni 7
3.5 Certificazione energetica 11
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE 11
4.1 Possesso 11
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione 11
5. ASPETTI CATASTALI 11
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati 11
5.2 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento 12
5.3 Giudizio di conformità catastale 12
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA 14
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli 14
7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI 15
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità 15
7.2 Abusi/difformità riscontrati 15
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi 22
7.4 Perimetro del “mandato” 22
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE 23
8.1 Oneri e vincoli 23
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 04/09/2025) 23
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura 24
9. SUOLO DEMANIALE 24
10. USO CIVICO O LIVELLO 24
11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO 24

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni 24

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI 25

12.1 Metodo di valutazione 25

12.2 Stima del valore di mercato 25

12.3 Determinazione del valore a base d'asta 30

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi 30

12.5 Giudizio di vendibilità' 30

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' 31

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO 31

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato 31

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore 31

15. LOTTI 31

16. OSSERVAZIONI FINALI 31

17. ELENCO ALLEGATI 32

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il giorno 16/04/2025, a seguito di comunicazione dell'Illustrissimo Giudice del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto, Arch. Stefano Valdisolo, ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 15/04/2025, mediante procedura di giuramento telematico.

Per la redazione della presente perizia sono stati eseguiti i seguenti, indispensabili, accertamenti peritali:

- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 945 c.p.c.;

- verifica telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, mappe e planimetrie;

- verifica telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;

- ottenuto copia titolo di provenienza dei beni oggetto di esecuzione;

- successivamente si contattava l'Agenzia delle Entrate per ottenere copia di eventuali contratti di locazione in essere per l'immobile in esame;

- previa richiesta inviata via pec, si è ottenuto il certificato di residenza storico dell'esecutata;

- previa richiesta inviata via pec, si è ottenuta certificazione in merito allo stato civile dell'esecutata;

- previa richiesta di accesso agli atti inviata all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Lusiana Conco, si è ottenuto copia della documentazione edilizia conservata all'interno dei loro archivi;

- previa richiesta inviata via pec, si è ottenuto il certificato di destinazione urbanistica c.d. CDU relativo agli immobili;

- in data 12/09/2025, veniva eseguito il sopralluogo presso gli immobili in esame, per la verifica dello stato dei luoghi, per l'acquisizione delle informazioni necessarie per la redazione della perizia e per l'esecuzione di un rilievo planimetrico e fotografico dei beni;

- successivamente si eseguivano ricerche sui dati economici immobiliari di edifici con caratteristiche simili (comparabili) a quelli da stimare, oggetto di recenti compravendite, ai fini della stima;

- segue completamento analisi, valutazioni, stesura e consegna perizia.

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Il compendio immobiliare è costituito da terreni a prato pascolo siti nel Comune di Lusiana Conco (VI), in via Fratte n. 2.

L'area è ubicata in zona montuosa collinare, con accesso diretto dalla viabilità pubblica, nello specifico la Strada Provinciale n. 72 che da Conco conduce ad Asiago.

Il lotto comprendente i beni pignorati è da considerarsi unico ed è costituito da un appezzamento di terreno in riva, utilizzato come pertinenza all'attività di Country House su particella adiacente non oggetto di pignoramento.

Gli accessi carraio e pedonale sono diretti da Via Fratte (S.P. n. 72). Sarà necessario costituire servitù larga 5 metri di passaggio e sottoservizi sulla strada esistente ad Ovest, a carico dei terreni oggetto di pignoramento ed a favore dell'immobile censito con la P.lla 139 non oggetto di pignoramento.

Le zone confinanti sono caratterizzate a Nord da prati e/o pascoli (P.lle 298-302), ad Est da prati e/o pascoli (Foglio 9 P.lle 21-291-496), a Sud da Strada Provinciale n. 72 Via Fratte ed a Ovest da prati e/o pascoli (P.lle 212-279-162).

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Esecutata Signora nata a il c.f.:
per la piena proprietà di 1/1 degli immobili:

- Terreno

Comune di LUSIANA CONCO - Catasto Terreni – foglio 7
p.lla 43 pascolo m² 2.525

- Terreno

p.lla 113 pascolo m² 32.506

Il tutto si identifica in un unico lotto.

3.3 Confini N-E-S-O

Indicare i confini del lotto individuato, in ordine N-E-S-O.

Foglio 7 P.lle 298-302; Foglio 9 P.lle 21-291-496; Strada Provinciale n. 72 Via Fratte; Foglio 7 P.lle 212-279-162.

Salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Il terreno, costituito dalle due particelle catastali 43 e 113, circonda un edificio non pignorato che funge da Country House ed è gestito dall'affittuaria del fondo come area a disposizione dell'attività.

Il terreno, disposto tutto in pendenza, è tenuto a prato, bosco e pascolo. Vi è la presenza di piccoli fabbricati accessori in parte abusivi dislocati in vari punti dell'area.

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdff46b47

Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

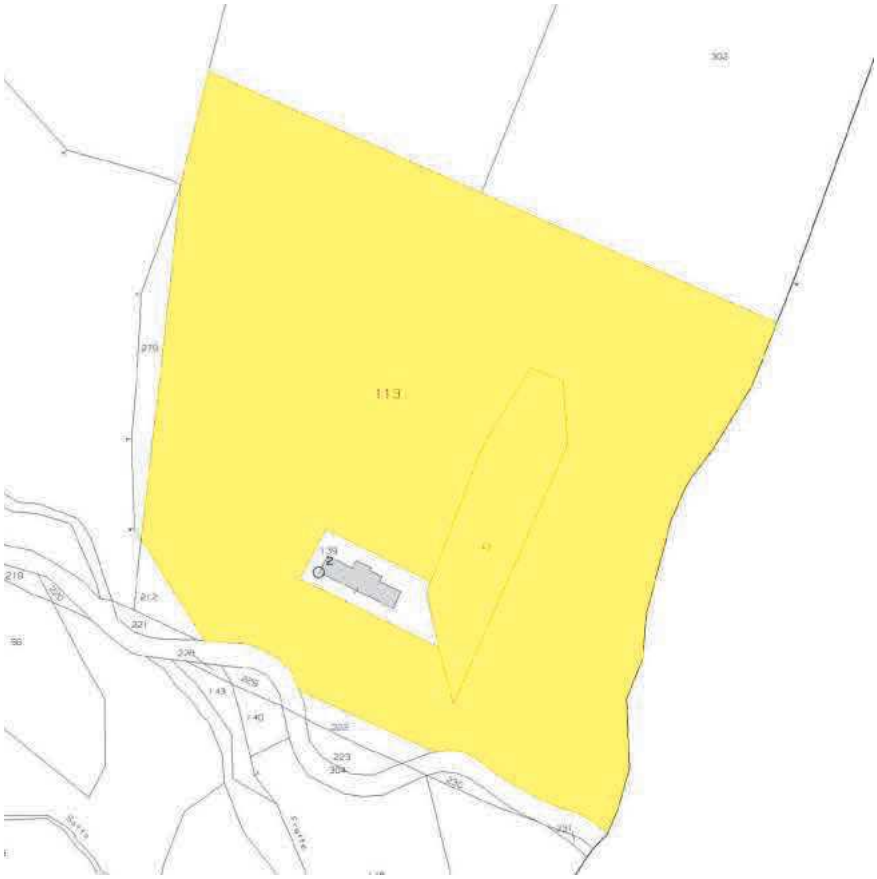


Figura 2. Estratto mappa catastale.

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

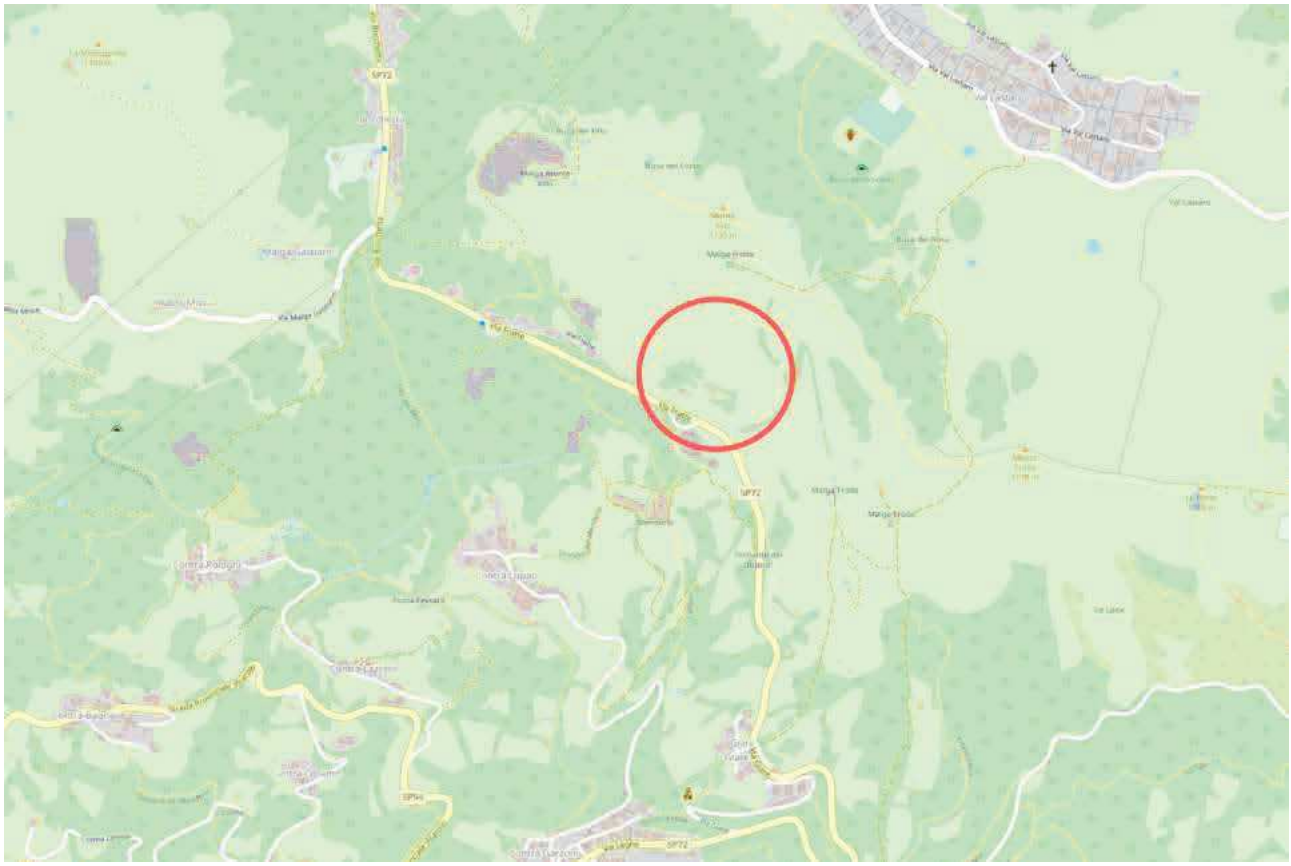


Figura 3. Inquadramento territoriale.

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

Vista aerea

Vista dell'appezzamento di terreno

Figura 4. Foto immobili.

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

3.5 Certificazione energetica

L'immobile non è soggetto ad APE trattandosi di terreno e fienile

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

L'immobile pignorato è occupato dall'affittuaria ovvero:

(affittuaria) c.f.:

4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

L'affittuaria occupa gli immobili in virtù del contratto di locazione n. 4586 SERIE 3T.

Durata 15 anni a decorrere dal 12/08/2019 e fino al 11/08/2034

Vedasi l'allegato 09.

Il contratto è stato stipulato e registrato antecedentemente alla trascrizione del pignoramento ed è quindi opponibile alla procedura.

Il corrispettivo del canone annuo è di € 370,00. Da ritenere congruo in quanto non inferiore di 1/3 a quello di mercato.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati

Comune di LUSIANA CONCO - Catasto Terreni – foglio 7

Particella 43

- **La p.lla 43 è rimasta invariata dall'impianto meccanografico del 30.09.1974**

  Note: VARIAZIONE TERRITORIALE del 20/02/2019 in atti dal 17/06/2021 LEGGE REGIONALE 18 FEBBRAIO 2019 N.11 proveniente dal Comune di Conco C949; trasferito al Comune di Lusiana Conco sezione Conco M427B. (n. 26/2021).
- **p.lla 113 impianto meccanografico del 30.09.1974 - superficie di m² 34.010;**

  - frazionamento in atti dal 14.05.1988 n.474 - superficie di m² 33.230;

  - tipo mappale del 25.08.2005 prot.n.VI0120232 in atti dal 25 08.2005 (n.120232.1/1989) - superficie (attuale) di m² 32.506.

  Note: VARIAZIONE TERRITORIALE del 20/02/2019 in atti dal 17/06/2021 LEGGE REGIONALE 18 FEBBRAIO 2019 N.11 proveniente dal Comune di Conco C949; trasferito al Comune di Lusiana Conco sezione Conco M427B. (n. 26/2021).

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

5.2 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI E CONFRONTO CON TITOLO PROVENIENZA E PIGNORAMENTO											
Gruppo immobili 1 di 1 - Catasto di Vicenza											
Dati da visura catastale								**titolo proprietà**		**Pignoramento**	
Comune di Lusiana Conco								**atto**	**nota tr.**	**atto**	**nota tr.**
Catasto Terreni								**02/07/19**	**06/08/19**	**23/02/25**	**12/03/25**
n.	**FG.**	**P.LLA**	**sub**	**natura**	**mq**	**diritto**	**quota**	**verifica corrispond.**		**verifica corrispond.**	
01	7	43		pascolo	2525	proprietà	1/1	SI	SI	SI	SI
02	7	113		pascolo	32506	proprietà	1/1	SI	SI	SI	SI

Confronto titolo-visure-pignoramento: positivo.

5.3 Giudizio di conformità catastale

Non è stata acquisita copia della planimetria catastale della tettoia, unico fabbricato accessorio autorizzato, pertanto non è conforme in quanto non è stato accatastato.

Per l'accatastamento dell'accessorio le spese previste sono pari a:

- pratica Pregeo al Catasto Terreni per inserire in mappa il manufatto ad uso tettoia con un frazionamento di un'area circostante indicativamente non superiore a 5 volte il sedime della tettoia: costo € 1.300,00
- Variazione al Catasto fabbricati con pratica Docfa: costo € 700,00

Si allega nel seguito copia della mappa catastale.

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

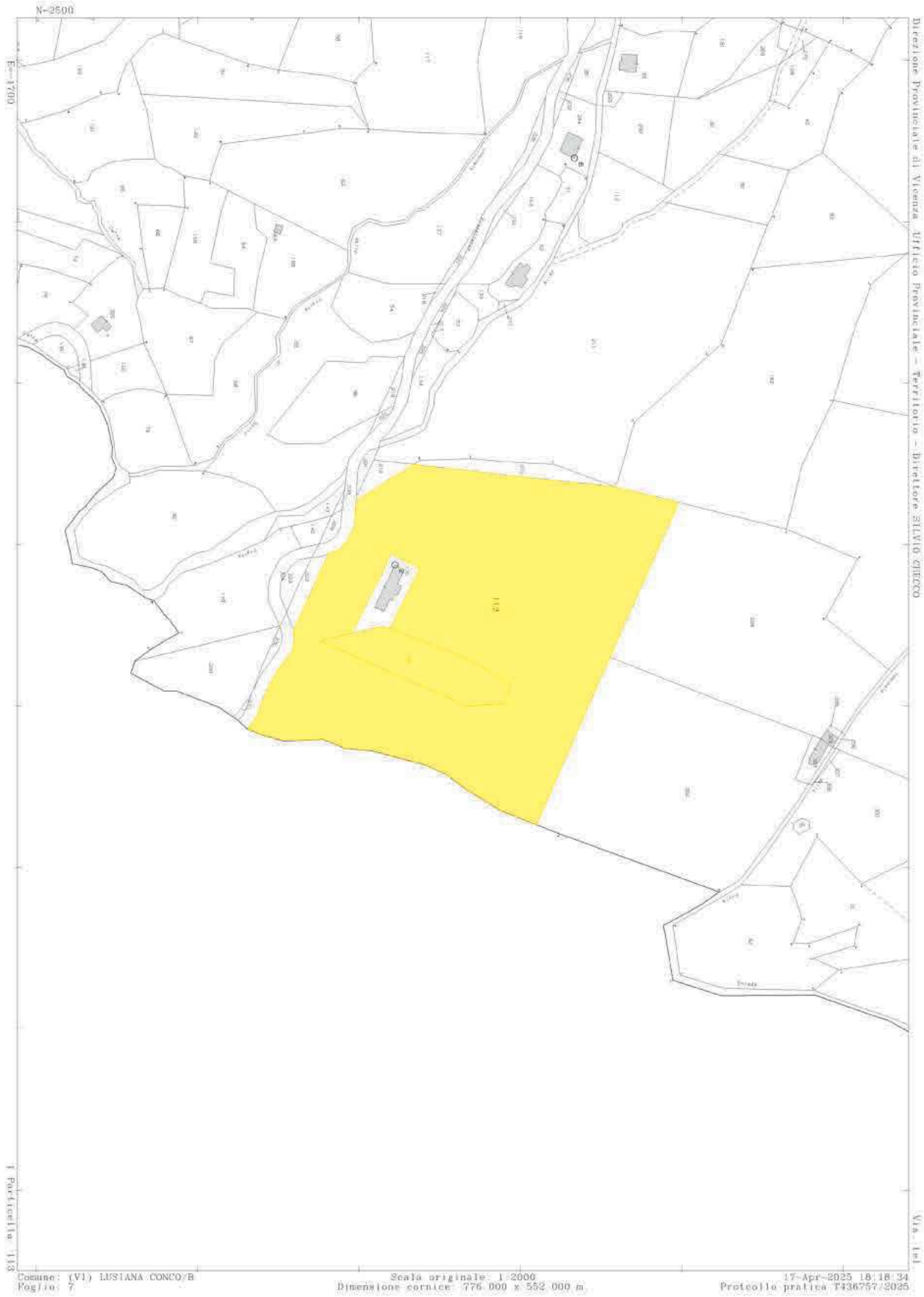


Figura 5. Estratto mappa catastale

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

- **Trascrizione in data 06/08/2019 ai NN. 8704/6118**

Decreto di trasferimento Tribunale di Vicenza del 02/07/2019 rep 34;

Contro:

nato a c.f.:

A favore di

nata a c.f.:

per la proprietà di 1/1

immobili:

- Terreni

Comune di CONCO - Catasto Terreni – foglio 7 p.lla 43 Pascolo, consistenza m² 2.525, R.D. Euro 2,61 R.A. Euro 2,09;

Comune di CONCO - Catasto Terreni – foglio 7 p.lla 113 Pascolo, consistenza m² 32.506, R.D. Euro 33,58 R.A. Euro 26,86;

per la quota di 1/1

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

- **Trascrizione in data 04/04/2005 ai NN. 4038/2734**

Successione legittima in morte del signor apertasi in data registrata in data 11/03/2005 ai nn. 86/2005 – per la quota di 3/9 a ; e 2/9 ciascuno a , e , di piena proprietà dei terreni censiti alle P.lle 43 e 113 del Foglio 7 del Comune di Conco (oltre ad altri beni non soggetti a pignoramento);

- **Trascrizione in data 02/09/2005 ai NN. 10204/6954**

Atto di compravendita a firma del Notaio Giuseppe Fietta in data 11/08/2005 Rep. 158.156/44.925 a favore di e contro , , e , per la piena proprietà della quota di 1/1 dei terreni censiti alle P.lle 43 e 113 del Foglio 7 del Comune di Conco (oltre ad altri beni non soggetti a pignoramento);

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Previo accesso agli atti presso gli uffici comunali, il sottoscritto ha acquisito copia della documentazione edilizio - urbanistica che ha autorizzato la realizzazione del barco fienile.

Gli estremi dei provvedimenti autorizzativi sono i seguenti:

- Autorizzazione n.71 del 06.06.1985 prot.n.1821/T per costruzione ricovero mobile per il fieno;

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Dal confronto tra gli elaborati oggetto di approvazione comunale e lo stato rilevato durante i sopralluoghi negli immobili, si sono riscontrate delle difformità tra quanto approvato e quanto attualmente rilevato.

Per quanto riguarda il fienile si sono evidenziate delle difformità riguardanti le tamponature tra i pilastri.

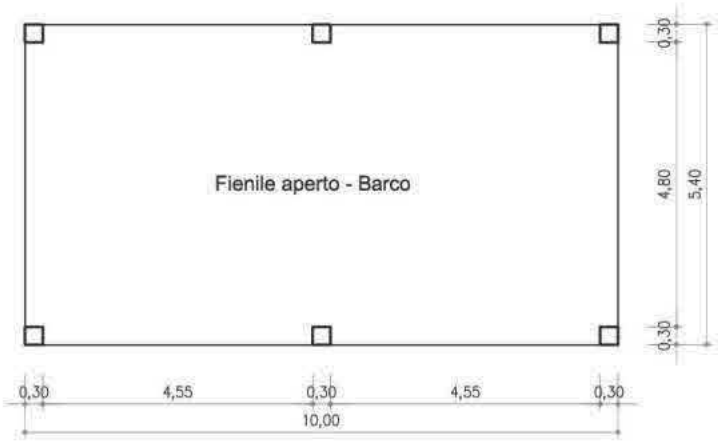
Accanto al fienile vi è una tettoia totalmente abusiva.

E' stato rilevato un manufatto uso ricovero animali completamente abusivo in blocchi di cemento e solai in laterocemento e legno.

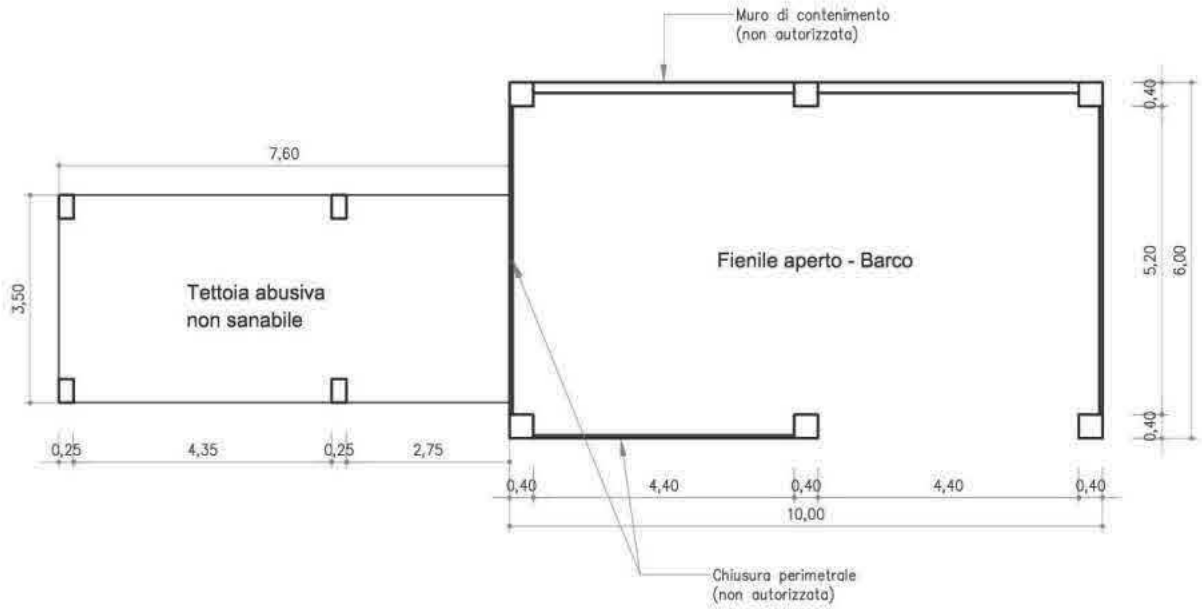
Sono state inoltre rilevate due casette prefabbricate posate su terreno prive di autorizzazioni edilizie e quindi da rimuovere

Si allegano le planimetrie dei vari manufatti con evidenziate le difformità.

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

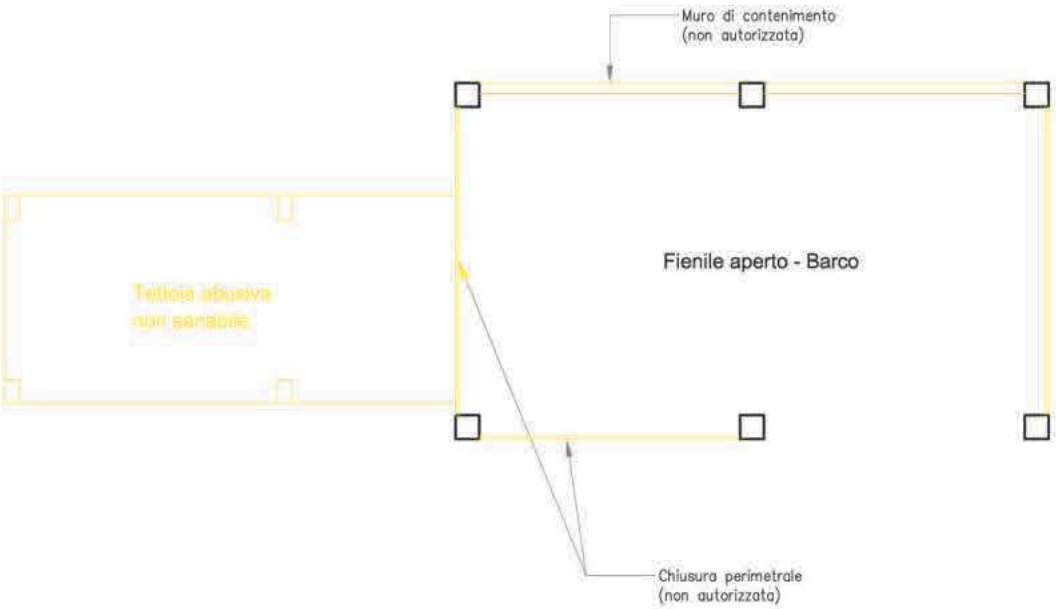


STATO AUTORIZZATO



STATO DI FATTO

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47



STATO COMPARATIVO

Costruzione

Demolizione

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

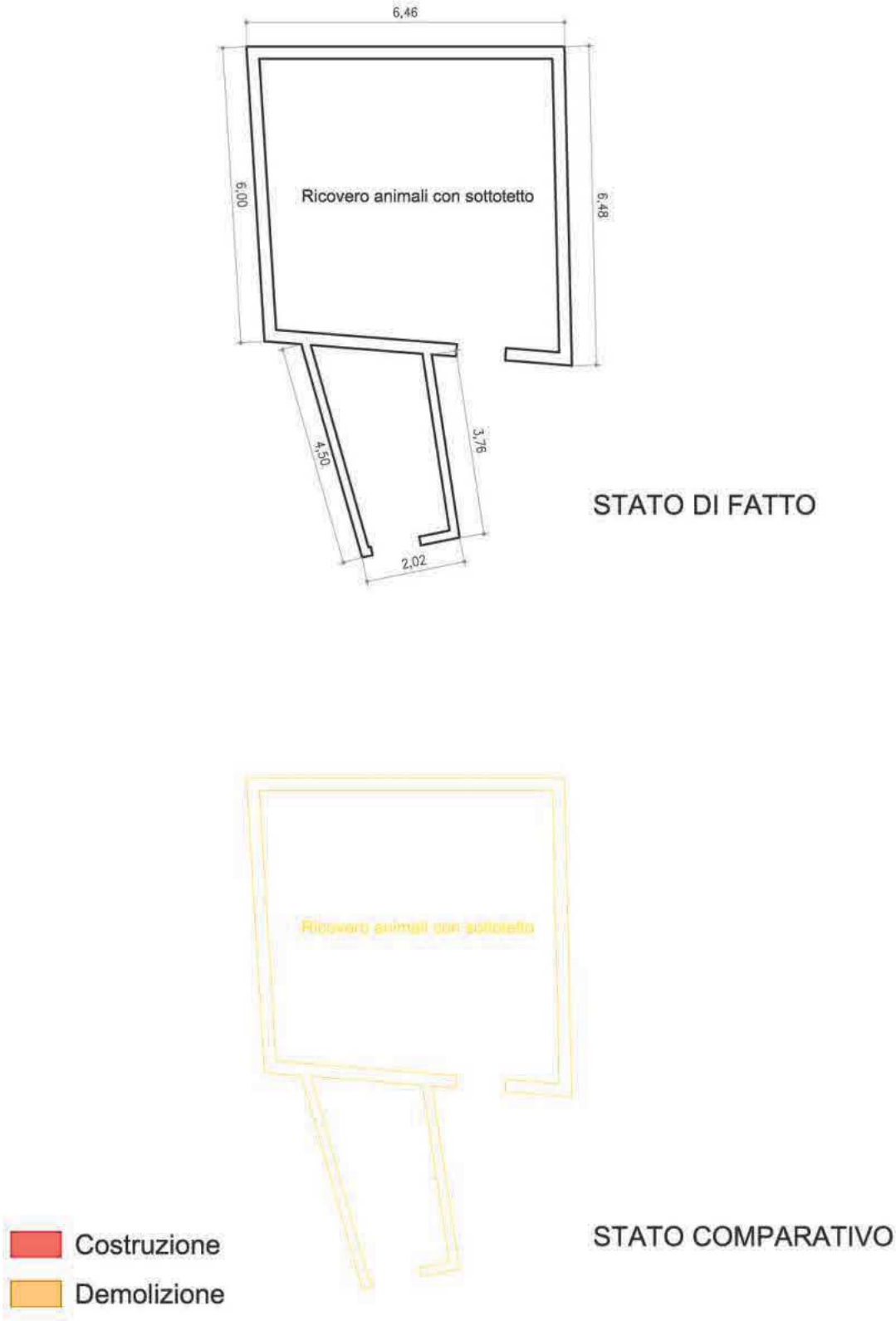


Figura 6. Comparazione stato attuale – stato rilevato.

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

PLANIMETRIA GENERALE CON ORTOFOTO

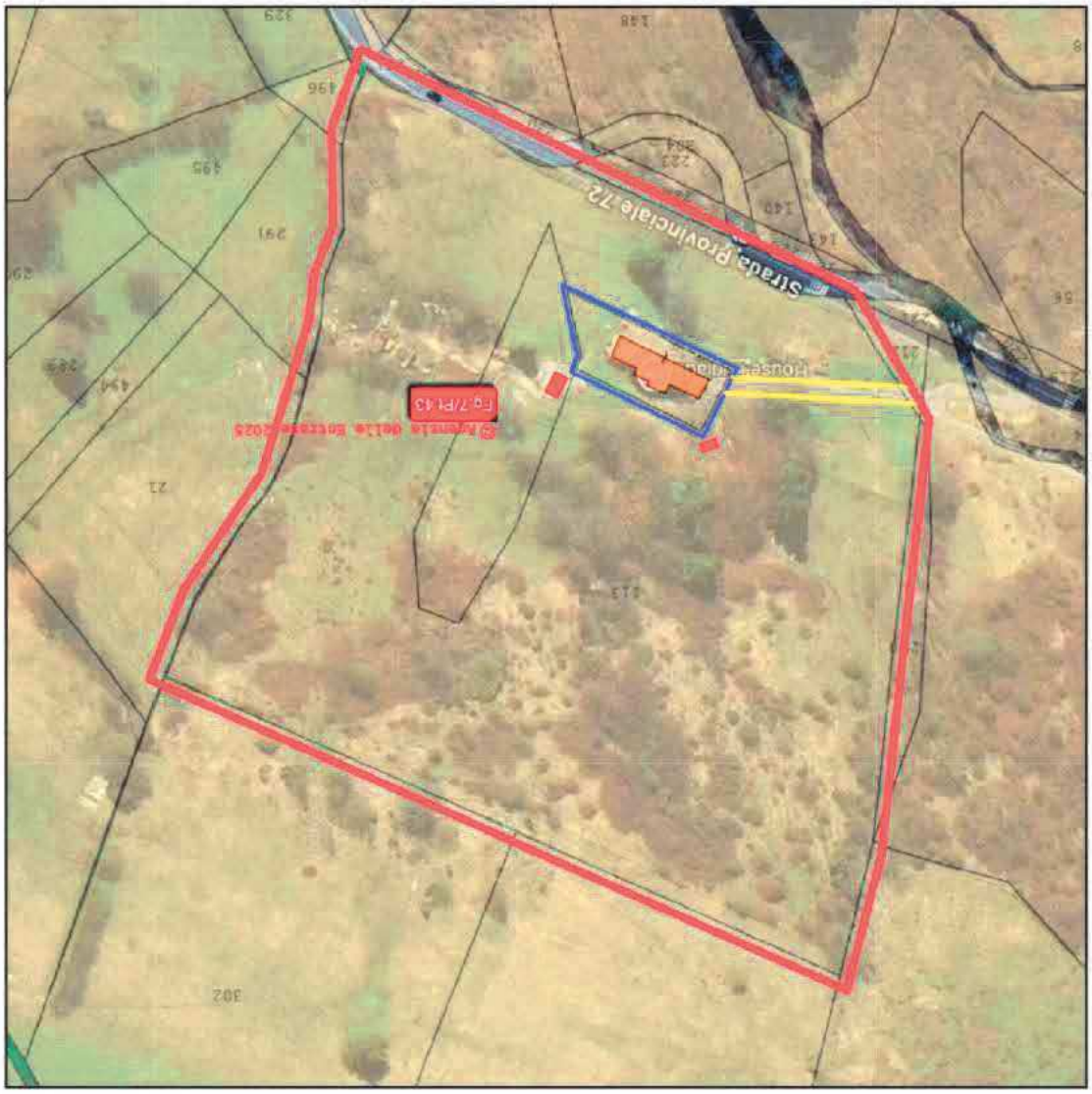
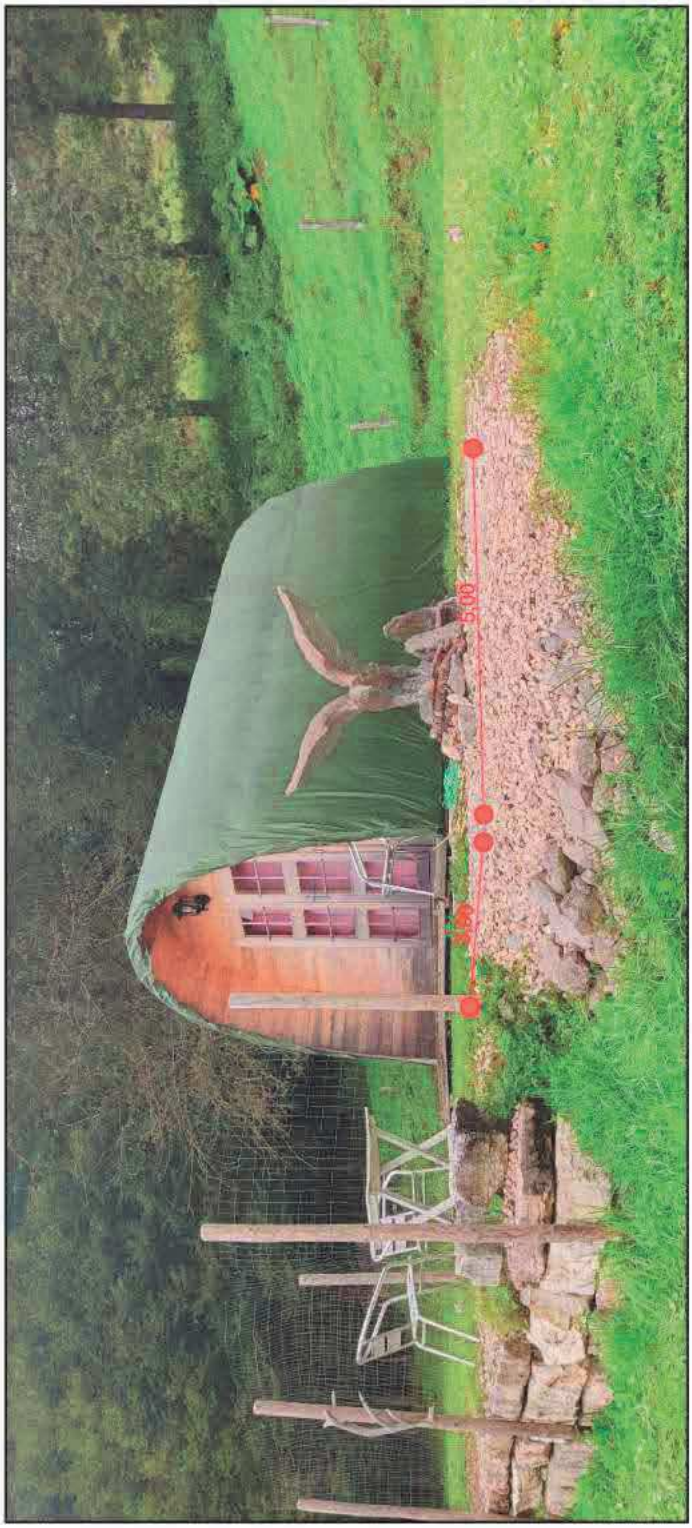


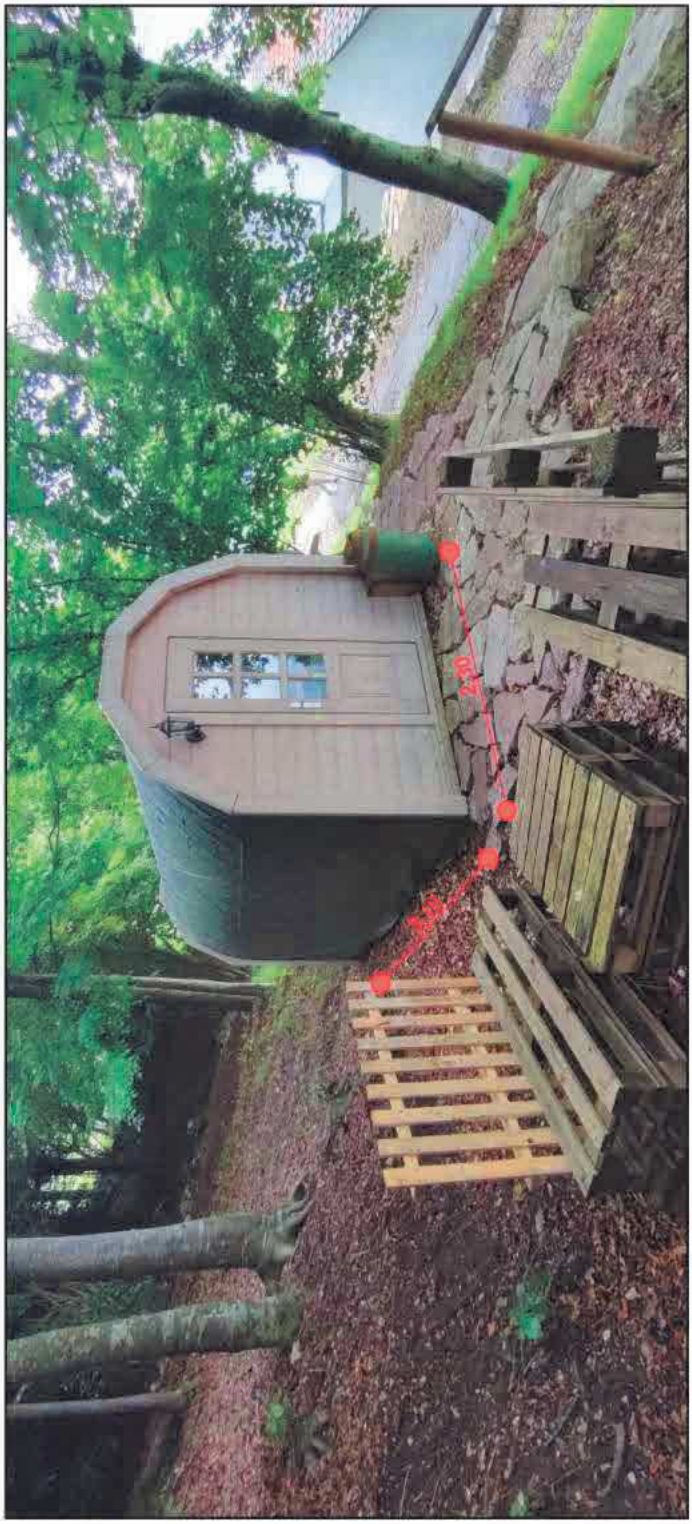
Figura 5. Ortofoto con l'individuazione delle casette prefabbricate abusive.

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47



CASETTA PREFABBRICATA POSATA SU TERRENO
PRIVA DELLA NECESSARIA AUTORIZZAZIONE E QUINDI DA RIMUOVERE

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47



CASETTA PREFABBRICATA POSATA SU TERRENO
PRIVA DELLA NECESSARIA AUTORIZZAZIONE E QUINDI DA RIMUOVERE

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdff46b47

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

In relazione alla difformità riscontrate nel fienile, per conformare il tutto dovranno essere demolite le tamponature per ripristinare lo stato autorizzato. Costo € 400,00.

Per quanto riguarda la tettoia adiacente andrà completamente demolita per il ripristino dei luoghi. Costo € 200,00.

Il manufatto ad uso ricovero animali dovrà essere completamente demolito per ripristinare lo stato dei luoghi, così come lo smontaggio delle due casette. Costo € 2.000,00

Il costo totale calcolato di massima per la regolarizzazione ammonta ad **€ 3.000,00**.

Nell'allegato 05 gli immobili da demolire sono esplicitamente indicati.

Si allega inoltre il Certificato di Destinazione Urbanistica Vedasi Allegato 02.

Dal punto di vista urbanistico si ha:

- che i mappali sotto indicati sono classificati dalla **variante 1 al P.I. (di Conco)**:

(sez B) Foglio 7° mappale n. 43 rientra nell'ATO 2 - sistema di contrade ed è classificato in: parte zona agricola (parte ZTO E) e parte sede stradale; rientra nell'area soggetta a: vincolo sismico OPCM 3274/2003 e vincolo idrogeologico-forestale RDL 3267/1923;

(sez B) Foglio 7° mappale n. 113 rientra nell'ATO 2 - sistema di contrade ed è classificato in: zona agricola (ZTO E); rientra nell'area soggetta a: vincolo sismico OPCM 3274/2003 e parte vincolo idrogeologico-forestale RDL 3267/1923..

Nello specifico si veda l'allegato 02.

7.4 Perimetro del "mandato"

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica è stata eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; è stato eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicano solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono state eseguite verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche, in quanto non previste nell'incarico conferito dal G.E..

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

Gli oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario, saranno:

a) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni;
b) costi per opere di rimessa in pristino e demolizione;
c) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti;
d) si ritiene opportuno costituire una servitù di passaggio e sottoservizi, larga 5,00 ml., a carico dei mappali n. 43 e 113 ed a favore del mappale 139;

Si evidenzia che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 04/09/2025)

1) Nota di Iscrizione del 08/07/2019 ai NN. 998/7429

Ipoteca giudiziale da Decreto ingiuntivo in data 10/06/2019 Rep. 2446/2019

Favore: BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A.

Contro:

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdff46b47

Capitale: 561.672,62 € - Ipoteca: 670.000,00 €
per la proprietà di 1/1
immobili:
- Terreni
Comune di CONCO - Catasto Terreni – foglio 7
p.lla 43 pascolo m² 2.525
p.lla 113 pascolo m² 32.506
Oltre ad altri immobili.

2) Nota di Trascrizione Pignoramento del 12/03/2025 NN. 2456/1908

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili Tribunale di Vicenza rep. 699/2025 del 23/02/2025
a favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A.
contro
per la proprietà di 1/1
immobili:
- Terreni
Comune di LUSIANA CONCO - Catasto Terreni – foglio 7
p.lla 43 pascolo m² 2.525
p.lla 113 pascolo m² 32.506

8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Saranno cancellati nel contesto della procedura gli oneri ed i vincoli indicati al precedente paragrafo 8.2.

Resteranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli altri vincoli ed oneri cogenti sugli immobili, tra cui in particolare quelli elencati al paragrafo 8.1.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni non ricadono su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

I beni pignorati non ricadono in un condominio.

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

"Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (EuropeanValuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market ComparisonApproach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA IncomeApproach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso, non avendo reperito atti comparabili e nemmeno contratti di locazione, si è proceduto parametrizzando le caratteristiche del bene oggetto di stima (subject) confrontandole i principali coefficienti agronomici di un terreno in zona per il suo valore massimo.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è quello di riferirsi alla superficie catastale.

12.2 Stima del valore di mercato

A solo titolo esemplificativo sono stati riportati dei valori, espressi in €/ m², di terreni compravenduti nel dicembre del 2021, con valori prossimi a quello determinato.

Detto ciò il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 07/10/2025 risulti essere pari a:

€ 25.200,00 (venticinquemiladuecento/00 €), pari a 0,72 €/m² per i terreni; € 3.000,00 (tremila/00), pari a € 50,00 €/m² per l'accessorio fienile.

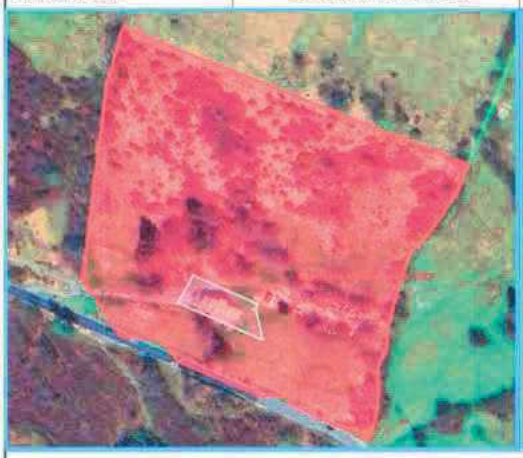
al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia".

Si riporta in allegato le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata.

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

IMMOBILE DA VALUTARE - TERRENI AGRICOLI - LUSIANA-CONCO

Comune di :	LUSIANA CONCO	Località	Località Fratte



Descrizione	Terreni Agricoli	Ubicazione	Collinare

Tipologia

Terreno agricolo acclive costituito da due particelle attualmente accatastate come pascolo per una superficie di 9 campi vicentini. La viabilità è sufficiente in quanto accedendo da via Fratte, poi si prosegue per una strada interpoderale, questo permette sempre l'accesso al fondo senza difficoltà per le normali lavorazioni agricole. Attualmente il pascolo è solo in parte governato governati. Urbanisticamente il fondo rientra nel sistema montano delle contrade storiche minori ed è classificato in: zona agricola (**Z.T.O. E**), con vincolo idrogeologico forestale R.D. 3267/1923;

Dati Censuari

Comune	foglio	mapp	Qualità	Superficie	R. D.
LUSIANA CONCO	7	43	Pascolo	2.525,00	€ 2,61
		113	Pascolo	32.506,00	€ 33,58
			TOTALE	**35.031,00**	€ 36,19
			CAMPI VICENTINI	**9,07**	

Grado di Fertilità

Grado medio di Fertilità Agronomica
1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo

3

Superficie commerciale subject

Descrizione e Acronimo		SAU Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
Sup. pascolo	SEM	35.031,00	100%	35.031,00	Quantitativa
Sup. semin arbor	SEA	0,00	100%	0,00	Quantitativa
Prato	PRA	0,00	100%	0,00	Quantitativa
Bosco Ceduo	BOS	0,00	100%	0,00	Quantitativa
Pascolo Cespug.	PAS	0,00	100%	0,00	Quantitativa
Affittato	AFF			NO	Qualitativa
Intercluso	INT			NO	Qualitativa
			Superficie commerciale	**35.031,00**	Mq.

Attuali Intestati

Provenienza dato

Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 02.07.2019 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 34 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 6118.1/2019 Reparto PI di SCHIO in atti dal 06.08.2019

Data di Valutazione 07/10/2025

Fabbricati Rurali SI

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

COMPARABILI

Comune di :	LUSIANA CONCO	Località	Contrà Lupati

Descrizione	Terreni Agricoli		Ubicazione		Collinare	
LOTTO A	Comune	foglio	mapp	Qualità	Superficie	R. D.
	LUSIANA CONCO	9	482	Incolt. Prod.	215,00	€ 0,02
			483	Seminativo	510,00	€ 0,92
			484	Seminativo	1.222,00	€ 2,21
			82	Seminativo	2.270,00	€ 4,10
				TOTALE	**4.217,00**	€ 7,25
				CAMPI VICENTINI	1,09	
Prezzo di vendita	€ 4.100,00		Prezzo unitario		**€ 0,97**	mq.
LOTTO B	Comune	foglio	mapp	Qualità	Superficie	R. D.
	LUSIANA CONCO	7	73	Pascolo	4.065,00	€ 6,30
			74	Seminativo	1.745,00	€ 3,15
			104	Prato	1.146,00	€ 2,96
			106	Pascolo	1.154,00	€ 1,79
		9	18	Seminativo	940,00	€ 1,70
			368	Seminativo	120,00	€ 0,22
				TOTALE	**9.170,00**	€ 16,12
				CAMPI VICENTINI	2,37	
Prezzo di vendita	€ 8.900,00		Prezzo unitario		**€ 0,97**	mq.
LOTTO C	Comune	foglio	mapp	Qualità	Superficie	R. D.
	LUSIANA CONCO	7	77	Prato	2.400,00	€ 6,20
				TOTALE	**2.400,00**	€ 6,20
				CAMPI VICENTINI	0,62	
Prezzo di vendita	€ 2.500,00		Prezzo unitario		**€ 1,04**	mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 03.12.2021 rep. n. 15.571 – racc. n. 12.396 notaio dott. STEFANO LORETTU – in Thiene (VI)					
Data Compravendita	03/12/2021					

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

VALORE TERRENI LUSIANA - CONCO

Il comune di **LUSIANA - CONCO** ha una superficie di kmq 61,19 il territorio si sviluppa ad una quota di 830 m. s.l.m. ed è abitato da circa 4.709 persone. Dista circa 33 km da Vicenza, l'economia è essenzialmente basata sull'agricoltura e turismo. Confina con i comuni di Asiago, Lugo di Vicenza, Marostica, Salcedo. E' stato istituito il 20 febbraio 2019, dalla fusione degli ex comuni di Conco e di Lusiana che rimane la sede municipale. La particella è accatastata come prato, ma di fatto è coltivata in parte prato e in parte a bosco governato. Il più probabile valore di mercato viene calcolato moltiplicando il valore massimo per i principali coefficienti agronomici (*fonte Antonio Iovine provincia di Vicenza edizioni exeo*).

	Cod. Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Pascolo	L840E	5.000,00 €	**10.000,00 €**
Giacitura: pendenza compresa tra il 5% ed il 20 %, o con pendenze superiori, ma senza particolari problemi di deflusso delle acque meteoriche;		Molto Acclive	0,800
Accesso: diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpoderale, comunque senza alcuna limitazione perogni mezzo agricolo.		Buono	1,00
Ubicazione: ubicato nel raggio che va da 5 km a 10 km dai principali centri di raccolta;		Normale	0,90
			7.200,00 €
	Valore a campo vicentino (VI)		2.781,05 €
Valore unitario area **AGRICOLA** a pascolo		Valore/m^2	**0,72 €**

Superficie catastale	mq	35031,00
Valore mercato area **AGRICOLA** a pascolo	Euro	**25.222,32 €**

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

VALORE DI MERCATO

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Premesso che il metodo di stima, è il processo logico con il quale il perito giunge alla formulazione del giudizio del più probabile valore, esso è unico e consiste nel confronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali sia stato possibile accertare i prezzi reali di mercato o i costi di produzione. Il giudizio di stima può essere articolato in quattro fasi: premessa, descrizione, valutazione e conclusioni finali.

La Valutazione può essere fatta con procedimento analitico, tramite la capitalizzazione del reddito, oppure con procedimento pluriparamterica mediante gli IVS. Si è determinato quindi il valore ordinario che rappresenta il valore statistico medio. Successivamente tale valore potrà essere corretto, mediante dei coefficienti di correzione, per la presenza di comodi o scomodi particolari che eccedono l'ordinarietà, arrivando quindi a determinare il valore ordinario corretto. In ultima analisi andranno valutate eventuali aggiunte e/o detrazioni che dipendono dall'esistenza di elementi di straordinarietà, non considerati nelle precedenti fasi della stima, ma suscettibili di essere separatamente valutati. Tra le più probabili cause di aggiunta, particolari dotazioni; mentre tra le più probabili cause di detrazione, spese straordinarie di manutenzione, mancanza di dotazione di impianti ordinari, irregolarità edilizie, servitù, ipoteche, redditi transitori inferiori all'ordinario. Valutati questi ulteriori elementi si determina quindi il valore reale mercantile

Vm = V ordinario + Aggiunte – Detrazioni

Comune	sup. catastale	Terreni agricoli	Valore Ordinario
LUSIANA CONCO	35.031,00	Pascolo	€ 25.222,32

AGGIUNTE	
Totale =	€ -

DETRAZIONI	
Totale =	€ -

Valore di Mercato =	€ 25.222,32
arrotondato a	€ 25.200,00

A cui sommare il valore dell'accessorio pari a € 3.000,00 si ottiene un valore complessivo di:

€ 28.200.00 (Ventottomiladuecento/00)

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

"I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- *costi per la regolarizzazione catastale: € 2.000,00*
- *demolizioni/ripristini € 3.000,00*

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;

b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;

c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;

d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore dei beni.

*Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a: **€ 19.720,00 (€ diciannovemilasettecentoventi /00).**"*

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Decreto di trasferimento Tribunale di Vicenza del 02/07/2019 rep 34 trascritto in data 06/08/2019 ai NN. 8704/6118 € 24.000,00

12.5 Giudizio di vendibilità'

sufficiente.

Pro: buona esposizione.

Contro: accesso carraio in comune con confinante; alcuni manufatti da demolire.

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene che la possibilità di vendita dell'immobile sia da considerarsi molto scarsa, poiché trattasi di terreni agricoli in ambito collinare funzionali all'attività adiacente.

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

La quota pignorata è la piena proprietà.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

La debitrice esecutata alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, risulta anagraficamente residente in Lusiana Conco Contrà Bagnara, n. 1. Vedasi Allegato 07

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Il certificato di stato civile dell'esecutato riportato nell'Allegato 07.

15. LOTTI

Il lotto è unico.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Si ritiene opportuno costituire una servitù di passaggio e sottoservizi, larga 5,00 ml., a carico dei mappali n. 43 e 113 ed a favore del mappale 139;

Si evidenzia che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

Noventa Vicentina, lì 07/10/2025

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

17. ELENCO ALLEGATI

1. Atti di proprietà
2. CDU e Documentazione urbanistica
3. Pratiche edilizie autorizzative
4. Estratto di mappa – visure storiche al Catasto Terreni
5. Sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato
6. Documentazione fotografica
7. Certificato di residenza storico, certificato di stato di famiglia e stato civile, certificato di matrimonio per estratto
8. Tabella con dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Contratto di locazione
10. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47