

TRIBUNALE DI VICENZA

(art. 173 bis disp. Att. C.p.c)

Procedura promossa da:

**BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO CREDITO
COOPERATIVO SOC. COOP.**

contro:

--- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---

R.G.E. n. 284/2015

Giudice: Dott.ssa Sara Pitinari

Data nomina esperto: 10/10/2016

Data Giuramento: 12/10/2016 Data

udienza: 28/03/2017

ELABORATO PERITALE

del 22/02/2017

LOTTO 2

terreni agricoli (nuda proprietà): foglio 23, particelle 292, 294, 295, 415, 730, 1804 LOTTO 3:

Abitazione: foglio 23, p.lla 1264 sub. 13 graffata p.lla 2613 sub. 2, A/7

Abitazione: foglio 23, p.lla 1264 sub. 14 graffata p.lla 2613 sub. 3, A/7

Autorimessa: foglio 23, p.lla 1264 sub. 15 graffata p.lla 2613 sub. 4, C/6

Area urbana: foglio 23, p.lla 1264 sub. 12 graffata p.lla 2613 sub. 1, b.c.n.c.

Terreno (strada privata, prop. 1/3): foglio 23, p.lla 1259 e p.lla 1262

LOTTO 1 – abitazione con garage: foglio 14, p.lla 719, sub. 4 (C/6), sub. 5 (A/7), sub. 6 (C/6)

L'Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Vicenza al 2447 con

studio in Bassano del Grappa (VI) Largo Parolini, 79

email (pec): sergio.fantinato@ingpec.eu - email: sergio@giupi.it - telefono: 0424-524593 - fax: 0424-231631

1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

giudice: Dott.ssa Sara Pitinari esperto incaricato:

Ing. Sergio Fantinato

Procedura di esecuzione imm.re n. 284/2015 R.G., promossa da:

BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO CREDITO COOP.VO SOC. COOP.

Contro

--- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---

Diritto (pag. 8): “nuda proprietà” per gli immobili (terreni agricoli) così distinti catastalmente:
Valdagno (VI) – C.T. foglio 23, particelle 292, 294, 295, 415, 730, 1804

Bene (pag. 10): terreni a destinazione agricola adibiti a prato e parzialmente a siepe/bosco, con giacitura parzialmente pianeggiante e parzialmente collinare

Ubicazione (pag. 10): Comune di Valdagno (VI), Contrada Barbarana

Stato (pag. 17): ordinario

Lotti (pag. 36): lotto 2 di 3

Dati Catastali attuali (pag. 17):

Comune di Valdagno (VI) – C.F. – foglio 23, particelle 292, 294, 295, 415, 730, 1804

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 18): nessuna

Situazione urbanistico/edilizia - irregolarità/abusi (pag. 27): nessuno

Valore di stima (pag. 33):
stima valore “piena proprietà”: 56.565 €
stima valore “usufrutto”: 7.910 € stima
valore “nuda proprietà”: 48.655 € prezzo a
base d’asta: 41.000 €

Valore mutuo/finanziamento: nessun mutuo

Vendibilità (pag. 36): discreta

Motivo (pag. 36): per la tipologia immobile, ubicazione dell’immobile e destinazione urbanistica

Pubblicità (pag. 36): siti internet per annunci immobiliari, quotidiani locali, riviste di settore

Occupazione (pag. 29): trattasi di terreno coltivato dai proprietari

Titolo di occupazione (pag. 29): nuda proprietà e usufrutto

Oneri (pag. 29): vedi “varie/problemi” **APE**

(pag. 17): si **Varie/problemi:**

- a. si segnala che con Trascrizione del 29/10/2013 - Registro Particolare 13151 Registro Generale 18396 - Pubblico ufficiale Di Marco Gianfranco Repertorio 55966/23092 del 28/10/2013, veniva costituito un “Atto di Destinazione ex Art. 2645-Ter Codice Civile” sui beni oggetto di pignoramento

- b. Si segnala che con TRASCRIZIONE CONTRO del 03/10/2007 - Registro Particolare 15287 Registro Generale 26142 - Pubblico ufficiale SAPIENZA CARLO Repertorio 35475/9077 del 20/09/2007 - ATTO TRA VIVI – è stato costituito un VINCOLO DI DESTINAZIONE per l’immobile censito al C.T. – Foglio 23, p.lla 415, a favore del COMUNE DI VALDAGNO, con il quale “I SIGNORI --- OMISSIS --- E --- OMISSIS ---, AL FINE DI OTTENERE LA CONCESSIONE EDILIZIA PER LA COSTRUZIONE DI UN ANNESSO RUSTICO IN VALDAGNO IN CONTRADA BARBARANA SUL M.N. 415 - COMUNE DI VALDAGNO, HANNO VINCOLATO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 6 - ULTIMO COMMA DELLA L.R. N. 24 DEL 5 MARZO 1985, LA DESTINAZIONE D'USO DELLA COSTRUZIONE, OGGETTO DELL'ISTANZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE DA REALIZZARE SUL TERRENO APPARTENENTE ALLA SIGNORA --- OMISSIS ---, PER L'USUFRUTTO GENERALE VITALIZIO, E AL SIGNOR --- OMISSIS ---, PER LA NUDA PROPRIETA', SITO IN VALDAGNO AD ANNESSO RUSTICO, SECONDO IL PROGETTO APPROVATO ED EVENTUALI SUCCESSIVE VARIANTI E/O AMPLIAMENTI E FINO ALLA VARIAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO DELLA ZONA. GLI OBBLIGHI E I VINCOLI DERIVANTI DAL TRASCRIVENDO ATTO IMPEGNANO OLTRE I COMPARENTI, I SUCCESSORI E AVENTI CAUSA FINO ALLA VARIAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO DELLA ZONA”;
- c. i terreni oggetto di procedura non godono di un diritto di passaggio trascritto per l’accesso dalla pubblica via; tale accesso, dalle ricerche ipotecarie e eseguite, non risulta essere trascritto nei pubblici registri immobiliari, ma si basa esclusivamente su una “servitù di fatto” lungo la strada interpoderale, esercitata dall’attuale proprietà.
- d. le particelle 1804, 415 e 292, da indicazioni riscontrabili della mappa catastale sono percorse dalla strada sterrata interpoderale; è presumibile quindi che sulla stessa vi siano in essere delle “servitù di passaggio di fatto”, a carico delle particelle 1804-415-292, e a favore di altri fondi limitrofi, dalle stesse interclusi.

SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE	1
2. QUESITO.....	5
3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	6
4. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE	7
4.1 Diritto.....	7
4.2 Bene, ubicazione e descrizione	9
4.3 Rispondenza degli impianti alla vigente normativa	16
4.4 Necessità di interventi manutentivi urgenti.....	16
4.5 Certificazione energetica.....	16

5. STORIA CATASTALE	16
5.1 Dati catastali attuali	16
5.2 Variazioni storiche	17
5.3 Intestatari catastali nel ventennio	17
5.4 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	19
5.5 Giudizio di regolarità/Docfa.....	20
5.6 Confini	21
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	21
6.1 Titolo di acquisto del debitore.....	21
6.2 Elenco precedenti proprietari nel ventennio.....	22
7. REGOLARITA' URBANISTICA	25
7.1 Titoli urbanistici	25
7.2 Abitabilità e agibilità.....	26
7.3 Abusi	26
7.4 Sanabilità e costi	26
7.5 Certificato di destinazione urbanistica	26
8. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	27
8.1 Possesso	27
9. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	27
9.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	27
9.2 Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.....	28
9.3 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli	29
9.4 Pignoramenti precedenti o contestuali	29
9.5 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	29
9.6 Altri vincoli o oneri.....	29
10. SUOLO DEMANIALE.....	29
11. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO	30
12. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	30
13. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	30
13.1 Metodo di valutazione.....	30

13.2 Valore di mercato attribuito	31
13.3 Giudizio di vendibilità'	34
13.4 Forme di pubblicità	34
14. COMODA DIVISIBILITA' - VALUTAZIONE DELLA QUOTA	34
14.1 Giudizio.....	35
15. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	35
15.1 Debitore esecutato.....	35
15.2 Residenza del debitore	35
15.3 Stato civile e regime patrimoniale del debitore	35
16. LOTTI.....	35
17. OSSERVAZIONI FINALI.....	35
18. ELENCO ALLEGATI	36

2. QUESITO

Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

Consapevole delle responsabilità civili e penali che la legge connette alle false dichiarazioni, visto l'art. 46 d.r.p.445/2000. Dichiaro inoltre di aver preso visione e di conoscere il disciplinare dell'esperto sopra citato;

di aver preso visione e di accettare il protocollo deontologico dell'esperto; di non trovarsi in situazioni di incompatibilità;

di non trovarsi in situazioni che possano pregiudicare l'immagine di terzietà e imparzialità dell'ufficio giudiziario e di non svolgere attività in conflitto d'interessi con gli scopi dell'esecuzione forzata, impegnandosi in caso contrario a rinunciare all'incarico; di sapere che, unitamente all'esperto, viene nominato anche il custode, in sinergia col quale vanno condotte le operazioni, in particolare, ma non solo, la verifica preliminare della documentazione e l'accesso ai luoghi, e al quale l'esperto deve preliminarmente rivolgersi in caso di dubbi o problematiche riscontrate nel corso dell'espletamento dell'incarico, prima di interessare il giudice; di essere a conoscenza che l'esperto deve in ogni caso intervenire all'udienza ex art. 569 c.p.c., con copia di cortesia della perizia e dell'istanza di liquidazione, per rendere i chiarimenti del caso alle parti e/o al giudice; di essere a conoscenza che le operazioni peritali non possono essere sospese, interrotte o ritardate se non su espressa

disposizione del giudice che l'ha nominato, restando irrilevanti eventuali istanze in tal senso rivolte dalle parti o l'esistenza di trattative tra le stesse; di essere a conoscenza delle tabelle di liquidazione dei compensi concordate con la Commissione unificata degli Ordini coinvolti e del modello per la presentazione della richiesta di liquidazione, pure pubblicato sul sito del Tribunale di Vicenza, sezione modulistica esecuzioni); di essere a conoscenza che la perizia va preceduta da apposita scheda sintetica e indice, secondo il modello

predisposto dall'ufficio; di essere a conoscenza che ogni volta che nella perizia si fa riferimento ad un documento (es. all. 1, doc. 2, ecc.) lo stesso deve contenere il link al detto documento allegato alla perizia; di essere a conoscenza che la perizia sarà utilizzata dal delegato alla vendita per le operazioni di pubblicità e dal custode per fornire agli interessati tutte le informazioni necessarie, così che alla copia di cortesia per il giudice va allegato DVD, CD-Rom o altro supporto contenente la perizia stessa e i documenti ad essa allegati, con cancellato il nome del debitore, giusta circolare

07.02.2008 del Garante per la protezione dei dati personali, in G.U. 47 del 25.02.2008, non deve contenere il nome del debitore;

Procede alla sottoscrizione del presente atto di giuramento con firma digitale e all'invio telematico alla Cancelleria delle esecuzioni, in persona del Funzionario p.t..

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il giorno 12/10/2016, a seguito di comunicazione dell'Illustrissimo Giudice, Dott.ssa Sara Pitinari del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto, Ing. Sergio Fantinato, ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 10/10/2016, 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. 567 c.p.c., depositando, in PCT la relativa check list, in data 11/11/2016;
- 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 dell'Atto di acquisto dei beni oggetto di Esecuzione;
- previa richiesta inviata via pec, si è ottenuto il certificato di residenza storico degli esecutati;
- previa richiesta inviata via pec, si è ottenuta una dichiarazione in merito allo stato civile degli esecutati;
- in data 05/12/2016 accesso diretto presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Valdagno, per la ricerca della documentazione edilizia conservata all'interno dei loro archivi, per il ritiro del CDU precedentemente richiesto via pec e per richiedere informazioni urbanistico-edilizie relative all'immobile;
- in data 07/12/2016 veniva eseguito un sopralluogo presso gli immobili in esame, per la verifica dello stato dei luoghi e per l'esecuzione di un rilievo strumentale e fotografico, e per l'acquisizione delle informazioni necessarie per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica;
- nei mesi successivi si sono contattati diversi studi tecnici e agenzie immobiliari locali, per acquisire informazioni su dati economici immobiliari di edifici con caratteristiche simili (comparabili) a quelli da stimare, oggetto di recenti compravendite;

- nei mesi successivi si sono contattati diversi studi Notarili, per acquisire informazioni su dati economici immobiliari di edifici con caratteristiche simili (comparabili) a quelli da stimare, oggetto di recenti compravendite, previa analisi ipotecaria e catastale al fine della loro individuazione;
- ricerche ipotecarie per acquisizione note atti nel “ventennio” e relativi ad eventuali vincoli e servitù relativi ai beni in esame;
- segue completamento analisi, valutazioni, stesura e consegna perizia.

4. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

4.1 Diritto

Nuda proprietà di terreni a destinazione agricola adibiti a prato e parzialmente a siepe/bosco, con giacitura parzialmente pianeggiante e parzialmente collinare, siti in Comune di Valdagno (VI), Contrada Barbarana, identificati presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- come segue:

Comune di Valdagno (VI) – C.T. – Foglio 23, p.lla 292, superficie 1206 m², RD 5,29 €, RA 3,11 €

Comune di Valdagno (VI) – C.T. – Foglio 23, p.lla 294, superficie 936 m², RD 6,77 €, RA 3,63 €

Comune di Valdagno (VI) – C.T. – Foglio 23, p.lla 295, superficie 964 m², RD 3,49 €, RA 1,99 €

Comune di Valdagno (VI) – C.T. – Foglio 23, p.lla 415, superficie 3439 m², RD 12,43 €, RA 7,10 €

Comune di Valdagno (VI) – C.T. – Foglio 23, p.lla 730, superficie 704 m², RD 4,36 €, RA 2,18 €

Comune di Valdagno (VI) – C.T. – Foglio 23, p.lla 1804, superficie 4064 m², RD 25,19 €, RA 12,59 € il tutto intestato a:

--- OMISSIS --- nato in Valdagno il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS --- per la Nuda proprietà per 1/1;

--- Omissis --- nata a Cornedo Vicentino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, per

l’usufrutto per 1/1.

Si evidenzia, inoltre, che il pignoramento ha colpito i beni immobili così catastalmente censiti:

Immobile n. 1

Comune L551 A - VALDAGNO (VI)

Catasto TERRENI - Foglio 23 Particella 292 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 12 are 6 centiare

Immobile n. 2

Comune L551 A - VALDAGNO (VI)

Catasto TERRENI - Foglio 23 Particella 294 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 9 are 36 centiare

Immobile n. 3

Comune L551 A - VALDAGNO (VI)

Catasto TERRENI - Foglio 23 Particella 295 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 9 are 64 centiare

Immobile n. 4

Comune L551 A - VALDAGNO (VI)

Catasto TERRENI - Foglio 23 Particella 415 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 34 are 39 centiare

Immobile n. 5

Comune L551 A - VALDAGNO (VI) VALDAGNO

Catasto TERRENI - Foglio 23 Particella 730 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 7 are 4 centiare

Immobile n. 6

Comune L551 A - VALDAGNO (VI) VALDAGNO

Catasto TERRENI

Foglio 23 Particella 1804 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 40 are 64 centiare

Gli immobili sono stati acquisiti dall'esecutato in virtù dei seguenti atti:

- a. Trascrizione del 15/03/2006 - Registro Particolare 4136 Registro Generale 7002 - Pubblico ufficiale SAPIENZA CARLO Repertorio 33896/7762 del 22/02/2006
- b. Trascrizione del 15/03/2006 - Registro Particolare 4137 Registro Generale 7003 - Pubblico ufficiale SAPIENZA CARLO Repertorio 33896/7762 del 22/02/2006

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto di acquisto trascritto a loro favore, risultato questo ottenuto dal confronto tra quanto riportato quanto sopra.

Al fine dell'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento si allega nel seguito, la sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



Figura 2. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

Viste le caratteristiche del mercato locale, viste le caratteristiche proprie degli immobili, il sottoscritto esperto ritiene che i beni pignorati, per una maggiore possibilità di vendita, debbano essere considerati come **LOTTO UNICO**.

4.2 Bene, ubicazione e descrizione

L'oggetto della presente relazione sono dei terreni a destinazione agricola adibiti a prato e parzialmente a siepe/bosco, con giacitura parzialmente pianeggiante e parzialmente collinare, siti in Comune di Valdagno (VI), Contrada Barbarana, a sud della stessa. In particolare le particelle 294-295-730 sono parzialmente adibite a siepe/bosco allo stato attuale, mentre le altre particelle sono adibite a prato, alcune con piantumazioni di vigneto e frutteto, non rilevanti per consistenza e valore economico. Inoltre, nella particella 1804 una parte del terreno è adibita ad orto, per usi familiari.

La zona, posta a sud di circa 4 km dal centro del comune di Valdagno, è posizionata lungo le pendici collinari ad ovest della valle del centro cittadino, in Contrada Barbarana.

I terreni sono accessibili dalla pubblica via (Contrada Barbarana) mediante una stradina sterrata (strada interpoderale) che scende lungo le pendici del versante, fino dapprima a risultare adiacente al limite ovest della

particella 1804, e poi arrivare ad essere adiacente alla particella 415, a sua volta contigua alle altre p.lle n.ro 292, 294, 295, 730.

Tale accesso, dalle ricerche ipotecarie eseguite, non risulta essere configurabile come una regolare servitù di passaggio trascritta nei pubblici registri immobiliari, per l'accesso dalla via pubblica alle particelle oggetto di procedura, ma si basa esclusivamente su una "servitù di fatto" lungo la strada interpoderale, esercitata dall'attuale proprietà.

Per quel che riguarda le dimensioni e la consistenza dei terreni si rimanda ai dati catastali sopra citati. Si allegano nel seguito una serie di foto che illustrano i beni i esame.



Figura 3. Stradina di accesso ai fondi dalla pubblica via.



Figura 4. Particella 1804.



Figura 5. Particella 1804.



Figura 6. Particella 1804.



Figura 7. Particella 415.



Figura 8. Particella 415.



Figura 9. Particelle 292-294-295-730.



Figura 10. Particelle 292-294-295-730.



Figura 11. Particelle 292-294-295-730.



Figura 12. Particelle 292-294-295-730.



Figura 13. Particelle 292-294-295-730.



Figura 14. Particelle 292-294-295-730.

4.3 Rispondenza degli impianti alla vigente normativa

Non sono presenti impianti nei terreni in esame.

4.4 Necessità di interventi manutentivi urgenti

Nessuno.

4.5 Certificazione energetica

Non prevista per i terreni.

5. STORIA CATASTALE

5.1 Dati catastali attuali

I beni oggetto di procedura, così come riportato presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio - sono identificati come segue:

Comune di Valdagno (VI) – C.T. – Foglio 23, p.lla 292, superficie 1206 m², RD 5,29 €, RA 3,11 € Comune di Valdagno (VI) – C.T. – Foglio 23, p.lla 294, superficie 936 m², RD 6,77 €, RA 3,63 €

Comune di Valdagno (VI) – C.T. – Foglio 23, p.lla 295, superficie 964 m², RD 3,49 €, RA 1,99 €

Comune di Valdagno (VI) – C.T. – Foglio 23, p.lla 415, superficie 3439 m², RD 12,43 €, RA 7,10 €

Comune di Valdagno (VI) – C.T. – Foglio 23, p.lla 730, superficie 704 m², RD 4,36 €, RA 2,18 €

Comune di Valdagno (VI) – C.T. – Foglio 23, p.lla 1804, superficie 4064 m², RD 25,19 €, RA 12,59 € il tutto intestato a:

--- OMISSIS --- nato in Valdagno il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS --- per la Nuda proprietà per 1/1; --- Omissis --- nata a Cornedo Vicentino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, per l'usufrutto per 1/1.

5.2 Variazioni storiche

Comune di Valdagno (VI) – C.F. – foglio 23, p.lla 292-294-295-730:

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 31/03/1974

Comune di Valdagno (VI) – C.F. – foglio 23, p.lla 1804:

Dati derivanti da:

- Frazionamento del 21/11/1992 protocollo n. VI0027891 in atti dal 13/02/2006 PROT. 110671/1992 (n. 4602.1/1992)
- Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 23 particella 728; sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 23 particella 1805
- La particella 728 di 6862 m², da cui deriva la p.lla 1804, risale all'impianto meccanografico del 31/03/1974

5.3 Intestatari catastali nel ventennio

Dati derivanti da visure catastali storiche dei beni

Beni immobili censiti al C.T.: foglio 23, p.lle 292-294-295-418-730

Situazione degli intestati dal 22/02/2006

- Omissis --- nata a CORNEDO VICENTINO il --- Omissis ---, c.f.
--- OMISSIS ---, Usufrutto per 1/1 bene personale
--- Omissis --- nato a VALDAGNO il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, Nuda proprietà per 1/1

Situazione degli intestati dal 23/04/1996

- Omissis --- nato a SAN FRATELLO il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, proprietà per 1/1 fino al 22/02/2006

Situazione degli intestati dal 22/02/2006

DIRITTI E ONERI REALI
(8) Usufrutto per 1/1 bene personale
(2) Nuda proprietà per 1/1

33896 Rogante: SAPIENZA CARLO Sede: ARZIGNANO

DIRITTI E ONERI REALI
(1) Proprietà per 1/1 fino al 22/02/2006

UPI Sede: VALDAGNO Registrazione: UR Sede:

DIRITTI E ONERI REALI
(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 23/04/1996

VALDAGNO Registrazione: (n. 11359.1/1996)

DIRITTI E ONERI REALI
(1) Proprietà per 15/105 fino al 23/04/1996
(1) Proprietà per 5/105 fino al 23/04/1996
(1) Proprietà per 15/105 fino al 23/04/1996
(1) Proprietà per 5/105 fino al 23/04/1996
(1) Proprietà per 9/105 fino al 23/04/1996
(1) Proprietà per 3/105 fino al 23/04/1996
(1) Proprietà per 9/105 fino al 23/04/1996
(1) Proprietà per 3/105 fino al 23/04/1996
(1) Proprietà per 3/105 fino al 23/04/1996
(1) Proprietà per 9/105 fino al 23/04/1996
(1) Proprietà per 3/105 fino al 23/04/1996
(1) Proprietà per 9/105 fino al 23/04/1996
(1) Proprietà per 3/105 fino al 23/04/1996
(1) Proprietà per 15/105 fino al 23/04/1996
(1) Proprietà per 5/105 fino al 23/04/1996

Registrazione: UR Sede: VALDAGNO Volume: 371 n. 61 del

DIRITTI E ONERI REALI
(1) Proprietà per 5/30 fino al 13/02/1995
(1) Proprietà per 5/30 fino al 13/02/1995
(1) Proprietà per 5/30 fino al 13/02/1995
(1) Proprietà per 3/30 fino al 13/02/1995
(1) Proprietà per 1/30 fino al 13/02/1995
(1) Proprietà per 3/30 fino al 13/02/1995
(1) Proprietà per 1/30 fino al 13/02/1995
(1) Proprietà per 3/30 fino al 13/02/1995

(1) Proprietà per 3/30 fino al 13/02/1995
(1) Proprietà per 1/30 fino al 13/02/1995
Usufruttuario parziale fino al 13/02/1995

Registrazione: UR Sede: VALDAGNO Volume: 334 n. 58 del

DIRITTI E ONERI REALI
(1) Proprietà per 1/18 fino al 14/07/1985
(1) Proprietà per 1/18 fino al 14/07/1985
(1) Proprietà per 1/18 fino al 14/07/1985
Usufruttuario parziale fino al 14/07/1985
(1) Proprietà per 3/18 fino al 14/07/1985
(1) Proprietà per 12/18 fino al 14/07/1985

Registrazione: UR Sede: VALDAGNO Volume: 334 n. 56 del

DIRITTI E ONERI REALI
(1) Proprietà per 6/7 fino al 29/03/1978

LDAGNO Registrazione: UR Sede: VALDAGNO Volume:

DIRITTI E ONERI REALI
(1) Proprietà per 1/7 fino al 29/03/1978
Usufruttuario parziale fino al 29/03/1978
(1) Proprietà per 3/7 fino al 27/01/1977
(1) Proprietà per 3/7 fino al 27/01/1977

DIRITTI ONERI REALI
(1) Proprieta' per 3/90 fino al 14/07/1985
(1) Proprieta' per 1/90 fino al 14/07/1985
(1) Proprieta' per 3/90 fino al 14/07/1985
(1) Proprieta' per 1/90 fino al 14/07/1985
(1) Proprieta' per 3/90 fino al 14/07/1985
(1) Proprieta' per 1/90 fino al 14/07/1985
(1) Proprieta' per 3/90 fino al 14/07/1985
AGNO Volume: 334 n: 57 del 11/01/1986 (n. 736.1/1986)

DIRITTI ONERI REALI
(1) Proprieta' per 1/18 fino al 14/07/1985
(1) Proprieta' per 1/18 fino al 14/07/1985
(1) Proprieta' per 1/18 fino al 14/07/1985
(1) Proprieta' per 1/18 fino al 14/07/1985
(1) Proprieta' per 1/18 fino al 14/07/1985
(1) Proprieta' per 3/18 fino al 26/01/1981
AGNO Volume: 334 n: 56 del 11/01/1986 (n. 510.1/1986)

DIRITTI ONERI REALI
fino al 29/03/1978
ione: Volume: 113 n: 465 del 28/01/1977 (n. 912.1/1977)

DIRITTI ONERI REALI
Comproprietario fino al 27/01/1977
Comproprietario fino al 27/01/1977

Beni immobili censiti al C.T.: foglio 23, p.lla 1804

Situazione degli intestati dal 22/02/2006

- Omissis --- nata a CORNEDO VICENTINO il --- Omissis ---, c.f.
 --- OMISSIS ---, Usufrutto per 1/1 bene personale
 --- Omissis --- nato a VALDAGNO il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, Nuda proprietà per 1/1

Situazione degli intestati dal 10/06/1993

- Omissis --- nata a LEGNAGO il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, proprietà per 1/1 fino al 22/02/2006

Beni immobili censiti al C.T.: foglio 23, p.lla 728 (p.lla che ha generato la p.lla 1804)

DIRITTI ONERI REALI
(1) Proprieta' per 1/1 fino al 10/06/1993
e: NOT. SAPIENZA Sede: VALDAGNO Registrazione: Sede

DIRITTI ONERI REALI
(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 22/12/1992
4602.1/1992)

DIRITTI ONERI REALI
(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 21/11/1992
e: MINISTERO INTERNO Registrazione: (n. 6965.8/1989)

DIRITTI ONERI REALI
(1) Proprieta' fino al 29/08/1986
BENEFICIARIO fino al 29/08/1986

Per maggiori dettagli si rimanda alle visure catastali storiche allegate alla presente.

5.4 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

- I dati così come indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto risultano formalmente rispondenti.

- Non sono state riscontrate discrasie tra i dati catastali del pignoramento e quelli effettivi all'epoca del pignoramento stesso.

5.5 Giudizio di regolarità/Docfa

Non pertinente per il caso in esame.

Si riporta nel seguito un estratto della mappa catastale con l'evidenziazione dei beni oggetto di pignoramento.

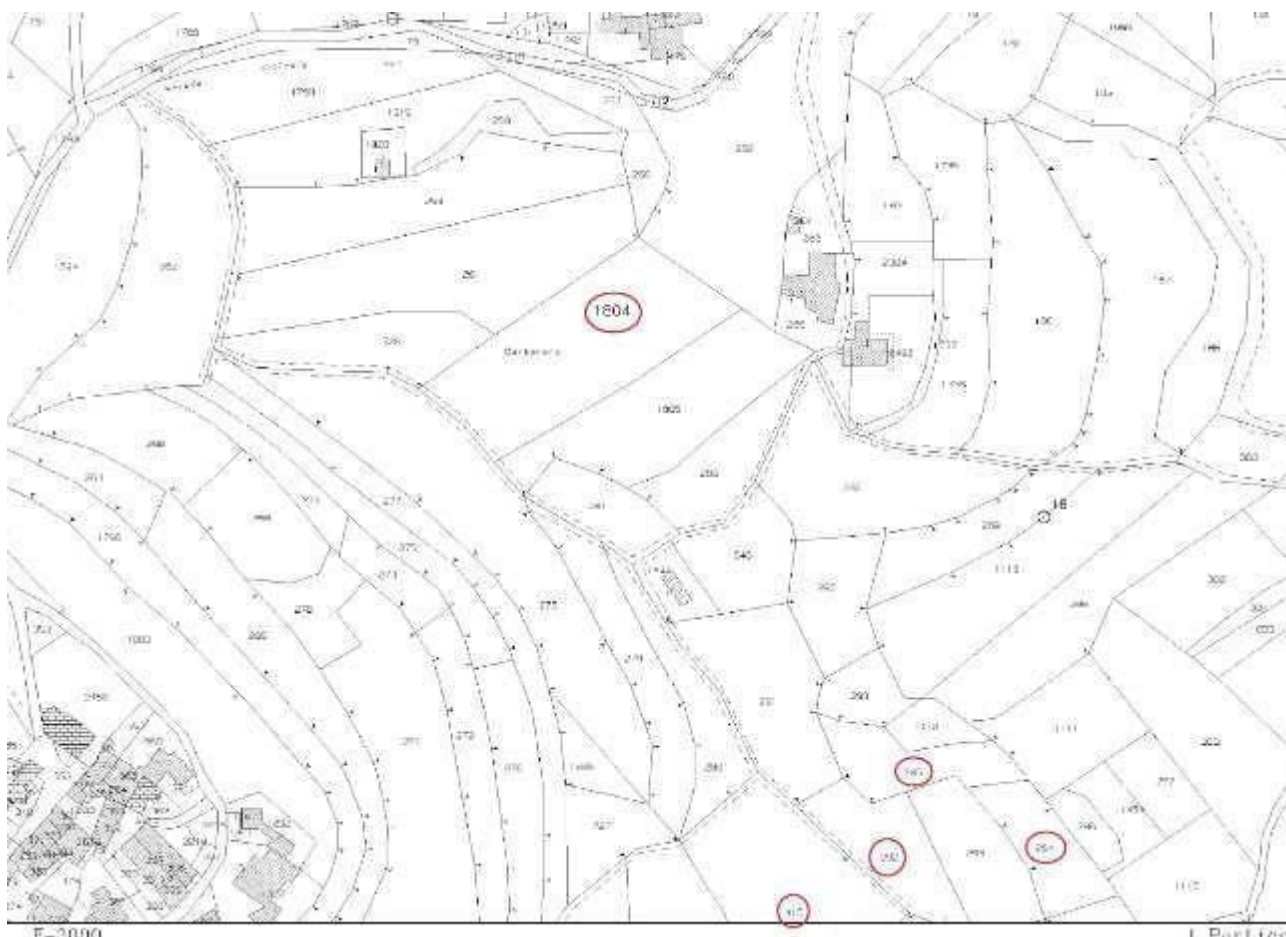


Figura 15. Estratto mappa catastale con beni oggetto di pignoramento.

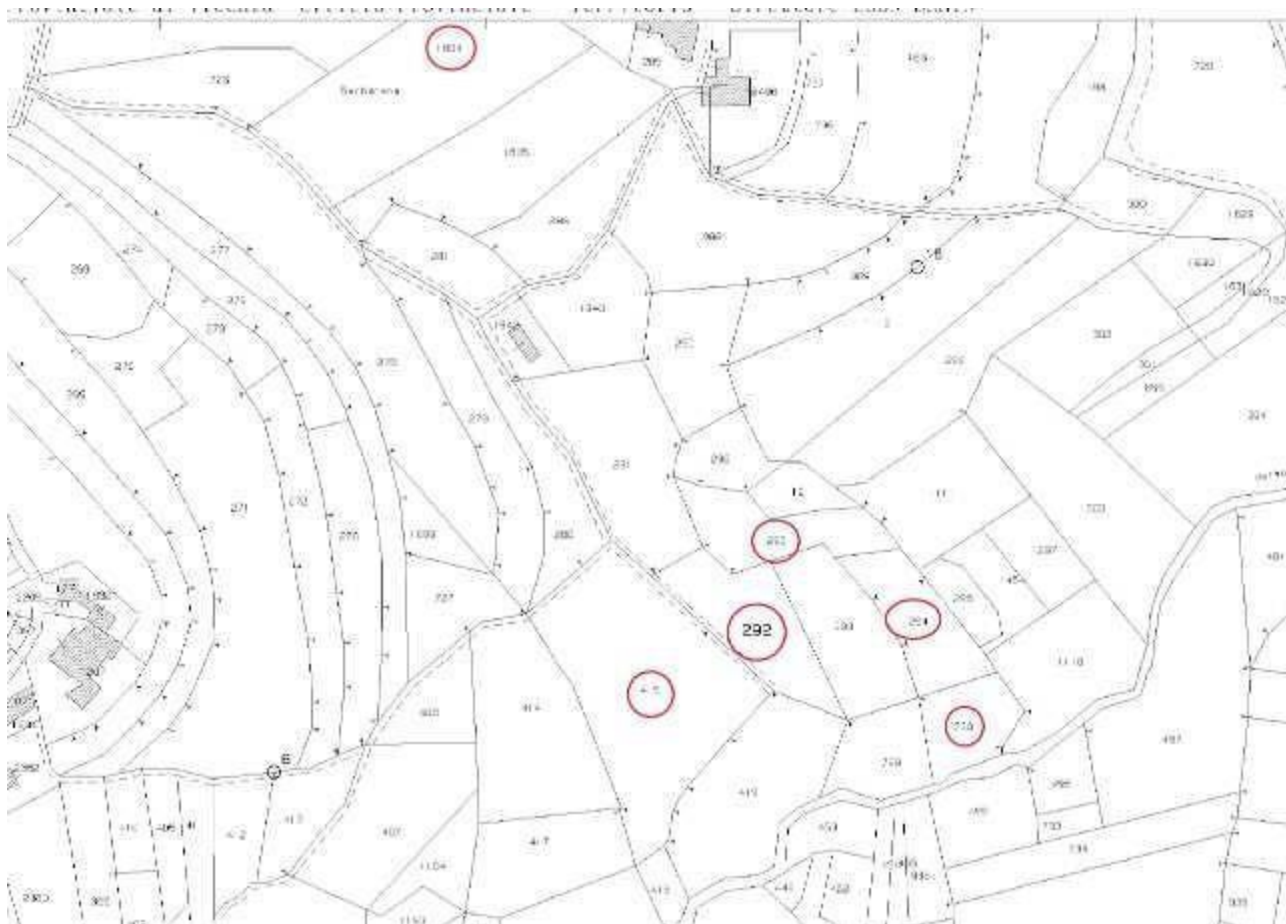


Figura 16. Estratto mappa catastale con beni oggetto di pignoramento.

5.6 Confini

Per l'insieme degli immobili così censiti:

Comune di Valdagno (VI) – C.T. – Foglio 23, p.lle 292-294-295-415-730 i confini N.E.S.O. sono i seguenti:

p.lla 280, p.lla 291, p.lla 298, p.lla 1112, p.lla 1111, p.lla 296, p.lla 1454, p.lla 1110, torrente demaniale, p.lla 729, p.lla 293, p.lla 419, p.lla 418, p.lla 417, p.lla 414.

Per l'insieme degli immobili così censiti:

Comune di Valdagno (VI) – C.T. – Foglio 23, p.la 1804 i confini N.E.S.O. sono i seguenti:

p.lla 726, p.lla 261, p.lla 260, p.lla 282, p.lla 1805, p.lla 278.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Titolo di acquisto del debitore

Proprietari:

--- Omissis --- nata a Cornedo Vicentino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, usufrutto per 1/1

--- Omissis --- nato a Valdagno il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, nuda proprietà per 1/1 Esecutati:
--- Omissis --- nato in Valdagno il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, nuda proprietà per 1/1 Gli immobili sono stati acquisiti dall'esecutato in virtù dei seguenti atti:

- a. Trascrizione del 15/03/2006 - Registro Particolare 4136 Registro Generale 7002 - Pubblico ufficiale SAPIENZA CARLO Repertorio 33896/7762 del 22/02/2006
- b. Trascrizione del 15/03/2006 - Registro Particolare 4137 Registro Generale 7003 - Pubblico ufficiale SAPIENZA CARLO Repertorio 33896/7762 del 22/02/2006

6.2 Elenco precedenti proprietari nel ventennio

Beni immobili censiti al C.T.: foglio 23, p.lle 292-294-295-418-730

Situazione degli intestati dal 22/02/2006

--- Omissis --- nata a CORNEDO VICENTINO il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, Usufrutto per 1/1 bene personale
--- Omissis --- nato a VALDAGNO il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, Nuda proprietà per 1/1
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/02/2006 - Repertorio n.: 33896 - Rogante: SAPIENZA CARLO - Sede: ARZIGNANO - COMPRAVENDITA

Situazione degli intestati dal 23/04/1996

--- Omissis --- nato a SAN FRATELLO il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, proprietà per 1/1 fino al 22/02/2006
SCRITTURA PRIVATA del 23/04/1996 - Repertorio n.: 144668 - Rogante: LUPI - Sede: VALDAGNO - COMPRAVENDITA

Precedenti intestatari

--- Omissis --- nata a VALDAGNO il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---
--- Omissis --- nato a VALDAGNO il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---
Omissis --- nato a VALDAGNO il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---
--- Omissis --- nato a VALDAGNO il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---
--- Omissis --- nata a VALDAGNO il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---
--- Omissis --- nata a VALDAGNO il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---
Omissis --- nato a VALDAGNO il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---
--- Omissis --- nata a VALDAGNO il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---
--- Omissis --- nata a VALDAGNO il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---
Omissis --- nato a VALDAGNO il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---
--- Omissis --- nata a VALDAGNO il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---
Omissis --- nato a VALDAGNO il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---
Omissis --- nata a BROGLIANO il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---

Gli immobili ai suddetti sig.ri sono pervenuti per parte delle p.lle 292-294-295-418-730 con:
Successione in morte della sig.ra --- Omissis ---, nata a Valdagno il --- Omissis ---, deceduta il

--- Omissis --- (den. N. 56 vol. 334 del 11/01/1986 Ufficio Registro di Valdagno), trascritta ai n.ri 3108/2557 in data 08/03/1986 (trascrizione contro del 08/03/1986 - registro particolare 2557 registro generale 3108 pubblico ufficiale ufficio del registro repertorio 0/334 del --- Omissis --- atto per causa di morte - certificato di denunciata successione), oltre a: trascrizione contro del 28/08/2015 - registro particolare 11113 registro generale 15243 pubblico ufficiale Lupi Eugenio repertorio 144668 del 23/04/1996 atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità

Gli immobili ai suddetti sig.ri sono pervenuti per parte delle p.lle 292-294-295-418-730 con:
Successione in morte della sig.ra --- Omissis ---, nata a Valdagno il --- Omissis ---, deceduta il --- Omissis --- (den. N. 58 vol. 334 del 11/01/1986 Ufficio Registro di Valdagno), trascritta ai n.ri 3109/2558 in data 08/03/1986 (trascrizione contro del 08/03/1986 - registro particolare 2558 registro generale 3109 pubblico ufficiale ufficio del registro repertorio 58/334 del --- Omissis --- atto per causa di morte - certificato di denunciata successione), oltre a: trascrizione contro del 28/08/2015 - registro particolare 11112 registro generale 15242 pubblico ufficiale Lupi Eugenio repertorio 144668 del 23/04/1996 atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità

Gli immobili ai suddetti sig.ri sono pervenuti per parte delle p.lle 292-294-295-418-730 con:
Successione in morte della sig.ra --- Omissis ---, nata a Valdagno il --- Omissis ---, deceduta il --- Omissis --- (den. N. 57 vol. 334 del 11/01/1986 Ufficio Registro di Valdagno), trascritta ai n.ri 3118/2567 in data 08/03/1986 e successiva integrazione di denuncia trascritta il 22/05/1986 ai n.ri 5991/4664 (trascrizione contro del 08/03/1986 - registro particolare 2567 registro generale 3118 pubblico ufficiale ufficio del registro repertorio 57/334 del --- Omissis --- atto per causa di morte - certificato di denunciata successione - trascrizione contro del 22/05/1986 - registro particolare 4664 registro generale 5991 pubblico ufficiale ufficio del registro repertorio 57/334 del --- Omissis --- atto per causa di morte - certificato di denunciata successione), oltre a: trascrizione contro del 28/08/2015 - registro particolare 11114 registro generale 15244 pubblico ufficiale Lupi Eugenio repertorio 144668 del 23/04/1996 atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità

Gli immobili ai suddetti sig.ri sono pervenuti per parte delle p.lle 292-294-295-418-730 con:
Successione in morte del sig. --- Omissis ---, nato a Valdagno il --- Omissis ---, deceduto il --- Omissis --- (den. N. 92 vol. 367 del 08/02/1996 Ufficio Registro di Valdagno), trascritta ai n.ri 2648/1972 in data 11/02/1997 (trascrizione contro del 11/02/1997 - registro particolare 1972 registro generale 2648 pubblico ufficiale ufficio del registro repertorio 92/367 del 08/02/1996 atto per causa di morte - certificato di denunciata successione), oltre a: trascrizione contro del 02/05/2008 - registro particolare 6232 registro generale 9739 pubblico ufficiale Bonato Alberto repertorio 17167/7874 del 02/04/2008 atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità

Alla sig.ra --- Omissis ---, nata a Valdagno il --- Omissis ---, i beni di cui sopra sono pervenuti mediante le seguenti trascrizioni a favore:

01/02/62 781/694 COMPRAVENDITA IN DATA 10/01/62 N. 2603 REP EUGENIO LUPI DI RECOARO REGISTRATO A VALDAGNO 24/01/62 AL N. 720 VOL 116 CON IL QUALE LE SIGNORE --- OMISSIS --- E --- OMISSIS --- HANNO ACQUISTATO IN PARTI UGUALI E COMPLESSIVAMENTE PER L'INTERO BENI IN VALDAGNO SEZ D FG 2 (ORA FG 23) MAP 358 DI ARE 1,14

09/06/62 3937/3441 COMPRAVENDITA IN DATA 26/05/62 N. 21592 REP SIMIONATI RENZO DI VALDAGNO REGISTRATO A VALDAGNO 06/06/62 AL N. 1206 VOL 117 P.CI CCON IL QUALE LE SIGNORE --- OMISSIS --- E --- OMISSIS --- HANNO ACQUISTATO IN

PARTI UGUALI E COMPLESSIVAMENTE PER L'INTERO BENI IN VALDAGNO SEZ D FG 2 (ORA FG 23) MAP 267/B DI ARE 0,24

05/03/68 2424/2001 COMPRAVENDITA IN DATA 09/02/68 N. 25557 REP EUGENIO LUPI DI VALDAGNO REGISTRATO A VALDAGNO 28/02/68 AL N. 136 VOL 123 P.CI CON IL QUALE LE SIGNORE --- OMISSIS --- E --- OMISSIS --- HANNO ACQUISTATO LA QUOTA DI 6/7 BENI IN VALDAGNO SEZ D FG 2 (ORA FG 23) MAP 292 DI ARE 12,06

13/11/69 10628/8314 COMPRAVENDITA IN DATA 29/09/69 N. 31170 REP EUGENIO LUPI DI VALDAGNO REGISTRATO A VALDAGNO 13/10/69 AL N. 483 VOL 125 P.CI CON IL QUALE LE SIGNORE --- OMISSIS --- E --- OMISSIS --- HANNO ACQUISTATO LA QUOTA DI 1/7 BENI IN VALDAGNO SEZ D FG 2 (ORA FG 23) MAP 292 DI ARE 12,06

Alla sig.ra --- Omissis ---, nata a Valdagno il --- Omissis ---, i beni di cui sopra sono pervenuti mediante le seguenti trascrizioni a favore:

01/02/62 781/694 COMPRAVENDITA IN DATA 10/01/62 N. 2603 REP EUGENIO LUPI DI RECOARO REGISTRATO A VALDAGNO 24/01/62 AL N. 720 VOL 116 CON IL QUALE LE SIGNORE --- OMISSIS --- E --- OMISSIS --- HANNO ACQUISTATO IN PARTI UGUALI E COMPLESSIVAMENTE PER L'INTERO BENI IN VALDAGNO SEZ D FG 2 (ORA FG 23) MAP 358 DI ARE 1,14

09/06/62 3937/3441 COMPRAVENDITA IN DATA 26/05/62 N. 21592 REP SIMIONATI RENZO DI VALDAGNO REGISTRATO A VALDAGNO 06/06/62 AL N. 1206 VOL 117 P.CI CON IL QUALE LE SIGNORE --- OMISSIS --- E --- OMISSIS --- HANNO ACQUISTATO IN PARTI UGUALI E COMPLESSIVAMENTE PER L'INTERO BENI IN VALDAGNO SEZ D FG 2 (ORA FG 23) MAP 267/B DI ARE 0,24

05/03/68 2424/2001 COMPRAVENDITA IN DATA 09/02/68 N. 25557 REP EUGENIO LUPI DI VALDAGNO REGISTRATO A VALDAGNO 28/02/68 AL N. 136 VOL 123 P.CI CON IL QUALE LE SIGNORE --- OMISSIS --- E --- OMISSIS --- HANNO ACQUISTATO LA QUOTA DI 6/7 BENI IN VALDAGNO SEZ D FG 2 (ORA FG 23) MAP 292 DI ARE 12,06

13/11/69 10628/8314 COMPRAVENDITA IN DATA 29/09/69 N. 31170 REP EUGENIO LUPI DI VALDAGNO REGISTRATO A VALDAGNO 13/10/69 AL N. 483 VOL 125 P.CI CON IL QUALE LE SIGNORE --- OMISSIS --- E --- OMISSIS --- HANNO ACQUISTATO LA QUOTA DI 1/7 BENI IN VALDAGNO SEZ D FG 2 (ORA FG 23) MAP 292 DI ARE 12,06

04/02/77 1397/1184 COMPRAVENDITA IN DATA 27/01/1977 N. 7653 REP. NOTAIO FERDINANDO CONIGLIANI DI VALDAGNO, CON IL QUALE LA SIG.RA --- OMISSIS --- --- OMISSIS --- HA VENDUTO ALLA SIG.RA --- OMISSIS --- LA META' DELLA PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI CENSITI AL C.T. IN COMUNE DI VALDAGNO SEZ. D FG. 2 (ORA FG. 23) MAP. 358-1167-186-275-276-294-295-311-312-359-360-385-415-730-320-277-1116-319-1183 E I TRE SETTIMI (GRAVANTI SULL'USUFRUTTO PARZIALE IN FAVORE DI --- OMISSIS ---) DEL TERRENO ALLA SEZ. D FG. 2 (ORA FG. 23) MAP. 292 DI ARE 13,06

Alla sig.ra --- Omissis ---, nata a Valdagno il --- Omissis ---, i beni di cui sopra sono pervenuti mediante le seguenti trascrizioni a favore:

01/02/62 781/694 COMPRAVENDITA IN DATA 10/01/62 N. 2603 REP EUGENIO LUPI DI RECOARO REGISTRATO A VALDAGNO 24/01/62 AL N. 720 VOL 116 CON IL QUALE LE SIGNORE --- OMISSIS --- E --- OMISSIS --- HANNO ACQUISTATO IN PARTI UGUALI E COMPLESSIVAMENTE PER L'INTERO BENI IN VALDAGNO SEZ D FG 2 (ORA FG 23) MAP 358 DI ARE 1,14

Al sig. --- Omissis ---, nato a Valdagno il --- Omissis ---, i beni di cui sopra sono pervenuti mediante le seguenti trascrizioni a favore:

14/02/61 1230/1146 COMPRAVENDITA IN DATA 27/01/61 N. 20138 REP SIMIONATO RENZO DI VALDAGNO IVI REGISTRATO 10/02/61 AL N. 730 VOL 115 P.CI CON IL QUALE I SIGNORI --- OMISSIS --- E --- OMISSIS --- HANNO ACQUISTATO PER L'INTERO BENI IN VALDAGNO SEZ D FG 2 (ORA FG 23) MAP DI ARE 31,03

21/06/74 5850/5015 COMPRAVENDITA IN DATA 06/06/1974 REP. 48132 NOTAIO LUPI EUGENIO ID VALDAGNO, REGISTRATA IL 18/06/1974 N. 2135 VOL. 107, CON LA QUALE --- OMISSIS --- VENDE AI --- OMISSIS --- E PER LA QUOTA SPETTANTE ALLA PARTE VENDITRICE PARI AD UN TERZO A LEI PERVENUTA PER SUCCESSIONE DEL PADRE --- OMISSIS --- NATO A VALDAGNO IL

--- Omissis ---, DECEDUTO A VALDAGNO IL --- Omissis --- (DEN. N. 97 VOL. 293) I SEGUENTI BENI IN VALDAGNO, C.T. SEZ D FG 2 (ORA FG 23) MAP. 8 DI ARE 10.81 (TRASCRIZIONE SUCCESSIONE DEL 05/05/73 AI N.RI 5484/4526)

01/04/87 4300/3393 DIVISIONE IN DATA 17/03/1987 N. 9122 REP. NOTAIO CARLO SAPIENZA DI VALDAGNO REGISTRATA IN VALDAGNO IL 26/03/1987 AL N. 311 SERIE 2, CON LA QUALE --- OMISSIS --- DIVIENE PROPRIETARIO PER L'INTERO I SEGUENTI BENI IN VALDAGNO, C.T. FG. 23 MAP. 7 DI ARE 31.03 E MAP. 8 DI ARE 10.81

08/03/86 3108/2557 SUCCESSIONE DI --- OMISSIS ---

08/03/86 3109/2558 SUCCESSIONE DI --- OMISSIS ---

Beni immobili censiti al C.T.: foglio 23, p.lla 1804

Situazione degli intestati dal 22/02/2006

--- Omissis --- nata a CORNEDO VICENTINO il --- Omissis ---, c.f.

--- OMISSIS ---, Usufrutto per 1/1 bene personale

--- Omissis --- nato a VALDAGNO il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, Nuda proprietà per 1/1

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/02/2006 - Repertorio n.: 33896 - Rogante: SAPIENZA CARLO - Sede: ARZIGNANO - COMPRAVENDITA

Situazione degli intestati dal 10/06/1993

--- Omissis --- nata a LEGNAGO il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, proprietà per 1/1 fino al 22/02/2006

Scrittura privata, atto di vendita del 10/06/1993 del Notaio Lupi Eugenio, trascritta il 06/07/1993 ai n.ri 8037/5764 (TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/07/1993 - Registro Particolare 5764 Registro Generale 8037 Pubblico ufficiale LUPI EUGENIO Repertorio 132465 del 10/06/1993 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA)

7. REGOLARITA' URBANISTICA

7.1 Titoli urbanistici

A seguito delle ricerche eseguite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Valdagno è stato possibile desumere che i provvedimenti edilizia rilasciati per gli immobili in esame sono i seguenti:

a. Permesso di Costruire n. PC080004 del 07/01/2008, per la costruzione di un deposito attrezzi agricoli, sul terreno identificato alla p.lla 415 del foglio 23 del Comune di Valdagno.

Al fine del rilascio di tale permesso di costruire è stato sottoscritto un atto d'obbligo in data 20/09/2007 n.ro 35475/9077 di rep. Notaio Carlo Sapienza, trascrizione del 03/10/2007 - Registro Particolare 15287

Registro Generale 26142, con il quale è stato costituito un VINCOLO DI DESTINAZIONE per l'immobile censito al C.T. – Foglio 23, p.lla 415, a favore del COMUNE DI VALDAGNO, con il quale

“I SIGNORI --- OMISSIS --- E --- OMISSIS ---, AL FINE DI OTTENERE LA CONCESSIONE EDILIZIA PER LA COSTRUZIONE DI UN ANNESSO RUSTICO IN VALDAGNO IN CONTRADA BARBARANA SUL M.N. 415 - COMUNE DI VALDAGNO, HANNO VINCOLATO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 6 - ULTIMO COMMA DELLA L.R. N. 24 DEL 5 MARZO 1985, LA DESTINAZIONE D'USO DELLA COSTRUZIONE, OGGETTO DELL'ISTANZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE DA REALIZZARE SUL TERRENO APPARTENENTE ALLA SIGNORA --- OMISSIS ---, PER L'USUFRUTTO GENERALE VITALIZIO, E AL SIGNOR --- OMISSIS ---, PER LA NUDA PROPRIETA', SITO IN VALDAGNO AD ANNESSO RUSTICO, SECONDO IL PROGETTO APPROVATO ED EVENTUALI SUCCESSIVE VARIANTI E/O AMPLIAMENTI E FINO ALLA VARIAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO DELLA ZONA. GLI OBBLIGHI E I VINCOLI DERIVANTI DAL TRASCRIVENDO ATTO IMPEGNANO OLTRE I COMPARENTI, I SUCCESSORI E AVENTI CAUSA FINO ALLA VARIAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO DELLA ZONA”.

Relativamente a tale permesso di costruire è stata depositata in comune la comunicazione di inizio lavori in data 01/04/2009, ma di fatto i lavori edili relativi ai manufatti autorizzati non sono mai stati realmente eseguiti; al momento del sopralluogo del sottoscritto presso i beni in esame i terreni risultavano privi di manufatti edilizi.

7.2 Abitabilità e agibilità

Nessuno – non pertinente in quanto trattasi di terreni agricoli privi di manufatti edilizi.

7.3 Abusi

Nessuno, i terreni risultano privi di manufatti edilizi.

7.4 Sanabilità e costi

Nessun abuso da sanare.

7.5 Certificato di destinazione urbanistica

Come richiesto dal quesito, è stato acquisito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Valdagno il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) per gli immobili in esame.

Dal punto di vista urbanistico, come si evince dal CDU, gli immobili risultano ricadenti in parte in Zona Territoriale Omogenea tipo E1/ta ed in parte in zona E2/a, per maggiori informazioni in merito si rimanda direttamente al CDU acquisito.

Per maggior dettaglio si allega nel seguito un estratto del P.I. vigente del Comune di Valdagno, con l'indicazione degli immobili in esame.

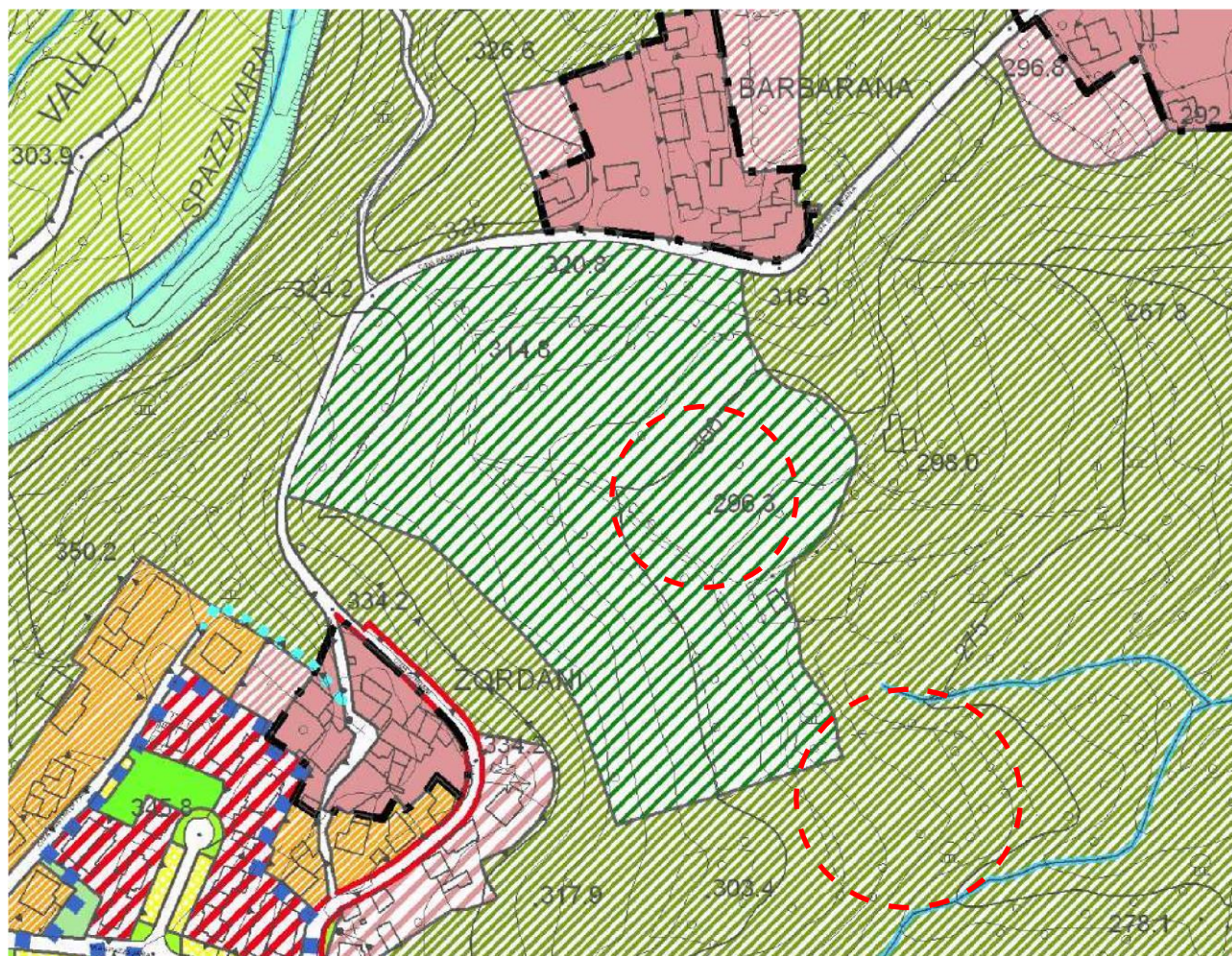


Figura 17. Estratto del PI del Comune di Valdagno.

8. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

8.1 Possesso

I beni pignorati allo stato attuale risultano coltivati dall'esecutato (nudo proprietario) e dall'usufruttuario.

9. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

9.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

I beni immobili oggetto di pignoramento non risultano facenti parte di un edificio condominiale.

9.2 Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Si segnala che con Trascrizione del 29/10/2013 - Registro Particolare 13151 Registro Generale 18396 - Pubblico ufficiale Di Marco Gianfranco - Repertorio 55966/23092 del 28/10/2013 - Atto tra vivi – è stato costituito un Atto di Destinazione ex Art. 2645-Ter Codice Civile, per i seguenti immobili: Comune di Valdagno (VI) – C.T. – Foglio 23, p.lle 292-294-295-415-730-1804 al fine del soddisfacimento dei bisogni del figlio minore, per la realizzazione di interessi meritevoli ai sensi dell'art. 2645 ter c.c..

Al fine del rilascio Permesso di Costruire n. PC080004 del 07/01/2008, per la costruzione di un deposito attrezzi agricoli, sul terreno identificato alla p.lla 415 del foglio 23 del Comune di Valdagno, è stato sottoscritto un atto d'obbligo in data 20/09/2007 n.ro 35475/9077 di rep. Notaio Carlo Sapienza, trascrizione del 03/10/2007 - Registro Particolare 15287 Registro Generale 26142, con il quale è stato costituito un VINCOLO DI DESTINAZIONE per l'immobile censito al C.T. – Foglio 23, p.lla 415, a favore del COMUNE DI VALDAGNO, con il quale *“I SIGNORI --- OMISSIS --- E --- OMISSIS ---, AL FINE DI OTTENERE LA CONCESSIONE EDILIZIA PER LA COSTRUZIONE DI UN ANNESSO RUSTICO IN VALDAGNO IN CONTRADA BARBARANA SUL M.N. 415 - COMUNE DI VALDAGNO, HANNO VINCOLATO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 6 - ULTIMO COMMA DELLA L.R. N. 24 DEL 5 MARZO 1985, LA DESTINAZIONE D'USO DELLA COSTRUZIONE, OGGETTO DELL'ISTANZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE DA REALIZZARE SUL TERRENO APPARTENENTE ALLA SIGNORA --- OMISSIS ---, PER L'USUFRUTTO GENERALE VITALIZIO, E AL SIGNOR --- OMISSIS ---, PER LA NUDA PROPRIETA', SITO IN VALDAGNO AD ANNESSO RUSTICO, SECONDO IL PROGETTO APPROVATO ED EVENTUALI SUCCESSIVE VARIANTI E/O AMPLIAMENTI E FINO ALLA VARIAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO DELLA ZONA. GLI OBBLIGHI E I VINCOLI DERIVANTI DAL TRASCRIVENDO ATTO IMPEGNANO OLTRE I COMPARENTI, I SUCCESSORI E AVENTI CAUSA FINO ALLA VARIAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO DELLA ZONA”*.

Relativamente a tale permesso di costruire è stata depositata in comune la comunicazione di inizio lavori in data 01/04/2009, ma di fatto i lavori edili relativi ai manufatti autorizzati non sono mai stati realmente eseguiti; al momento del sopralluogo del sottoscritto presso i beni in esame i terreni risultavano privi di manufatti edilizi.

L'accesso ai beni di cui al presente lotto di vendita dalla pubblica via (Contrada Barbarana), che attualmente avviene mediante una stradina sterrata (strada interpoderale) che scende lungo le pendici del versante, fino dapprima a risultare adiacente al limite ovest della particella 1804, e per poi arrivare ad essere adiacente alla particella 415, a sua volta contigua alle altre p.lle n.ro 292, 294, 295, 730, dalle ricerche ipotecarie e eseguite, non risulta essere configurabile come una regolare servitù di passaggio trascritta nei pubblici registri immobiliari, per l'accesso dalla via pubblica alle particelle oggetto di procedura, ma si basa esclusivamente su una “servitù di passaggio di fatto” lungo la strada interpoderale, esercitata dall'attuale proprietà.

Analogamente a quanto sopra, le particelle 1804, 415 e 292, da indicazioni riscontrabili della mappa catastale sono percorse dalla strada sterrata interpoderale sopraccitata; è presumibile quindi che sulla stessa vi siano in essere delle “servitù di passaggio di fatto” a carico delle particelle 1804-415-292, e a favore di altri fondi limitrofi, dalle stesse interclusi.

Nessun altro particolare onere o vincolo a carico dell'acquirente.

9.3 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

- ISCRIZIONE CONTRO del 17/07/2014 - Registro Particolare 1659 Registro Generale 11460 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3247/2014 del 15/07/2014 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in VALDAGNO (VI) – C.T. Foglio 23, p.lle 292294-295-415-730-1804, e altri beni relativi ad altro lotto di vendita, a favore di BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. - Sede FARA VICENTINO (VI) - Codice fiscale 00232120246
- ISCRIZIONE CONTRO del 07/04/2015 - Registro Particolare 858 Registro Generale 5761 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1130/2015 del 24/03/2015 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in VALDAGNO (VI) - C.T. Foglio 23, p.lle 292-294-295-415730-1804, e altri beni relativi ad altro lotto di vendita, a favore di ITALFONDIARIO S.P.A. - Sede ROMA (RM) - Codice fiscale 00399750587
- TRASCRIZIONE CONTRO del 27/05/2015 - Registro Particolare 6644 Registro Generale 8984 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3619/2015 del 29/04/2015 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in VALDAGNO, (VI) – C.T. Foglio 23, p.lle 292-294-295-415-730-1804, e altri beni relativi ad altro lotto di vendita, a favore di BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. - Sede FARA VICENTINO (VI) - Codice fiscale 00232120246

9.4 Pignoramenti precedenti o contestuali

Nessuno.

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

Nel contesto della procedura relativamente agli immobili del presente lotto di vendita saranno cancellati o comunque regolarizzati i gravami citati al paragrafo “9.3 *Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli*”.

9.6 Altri vincoli o oneri

Con riferimento ad una istanza avanzata dal sottoscritto alla Direzione Provinciale dell’Agenzia delle Entrate relativa alla richiesta di accertamento dell’esistenza di contratti di locazione/comodato, per i beni pignorati, l’agenzia ha contro dedotto che “*a seguito di interrogazioni al sistema informativo dell’Anagrafe Tributaria, si comunica che a nome dei soggetti indicati non è attivo alcun contratto di locazione e/o comodato riguardante gli immobili oggetto di esecuzione. A tal fine si comunica inoltre che la verifica dell’esistenza di alcun tipo di contratto registrato tra le tipologie indicate è stata estesa a tutto il territorio nazionale*”. Nessun particolare altro vincolo.

10. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadano su suolo demaniale.

11. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Dalle ricerche ipo-catastali eseguite non risultano eventuali pesi o oneri di altro tipo quali censo, livello o uso civico.

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

I beni immobili oggetto di pignoramento non risultano facenti parte di un edificio condominiale; inoltre, dalle ricerche ipotecarie eseguite non risultano eventuali altri procedimenti in corso oltre a quelli sopra citati.

13. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

13.1 Metodo di valutazione

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il metodo (che rientra nelle stime pluriparametriche) del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Ricordando che:

- il valore di mercato, secondo gli standard internazionali (IVS – Ottava Edizione 2007) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

“Il **valore di mercato** è 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”;

- ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne meglio il significato, ed in particolare:

“l'ammontare stimato...” si riferisce a un prezzo espresso in denaro pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione. E' il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente;

“...per il quale un determinato immobile può essere compravenduto...” si riferisce al fatto che il valore di un immobile è una somma stimata, più che un importo predeterminato o l'effettivo prezzo di vendita;

“...alla data della valutazione...” richiede che il valore di mercato stimato si riferisca a una data precisa, poiché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un altro momento. La definizione suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di vendita avvenga simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

“...tra un acquirente...” si riferisce al soggetto motivato all'acquisto ma non costretto, che non brama né è intenzionato a comprare a qualsiasi prezzo. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato;

“...un venditore...” non brama e non è forzato alla vendita, non è disposto a vendere a qualsiasi prezzo né a battersi per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato attuale. Il venditore è motivato a vendere l’immobile alle condizioni di mercato, al miglior prezzo ottenibile dopo un’adeguata attività di marketing;

“...essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti...” fa riferimento a quel tipo di transazione che avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro, che può rendere il prezzo non tipico del mercato o influenzato a causa di un elemento sostituito un valore speciale;

“...dopo un’adeguata attività di marketing...” significa che l’immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata della sua permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all’immobile di essere posto all’attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti;

“...durante la quale entrambi le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza...” presuppone che sia l’acquirente sia il venditore siano ragionevolmente informati della natura e delle caratteristiche dell’immobile, del suo uso corrente, dei potenziali usi e dello stato del mercato al momento della valutazione. In questi casi, come avviene per altre situazioni di compravendita di mercati variabili, l’acquirente prudente e il venditore prudente, agiscono secondo le migliori informazioni di mercato disponibili in quel momento;

“...e senza alcuna costrizione.” Stabilisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all’operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento; ed inoltre:

- il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione;
- valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio il finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Il metodo M.C.A.

- permette di determinare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo;
- è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione;
- si fonda sull’assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell’immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

13.2 Valore di mercato attribuito

Ai fini dell’applicazione del metodo M.C.A. sono stati ricercati e trovati opportuni beni simili (comparabili), identificati per tipologia e di cui è noto il prezzo di mercato compravenduto in sede di atto notarile, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

I dati degli immobili comparabili ottenuti da tale ricerca nel medesimo foglio catastale (n.ro 23) in cui sono siti i beni pignorati in esame, sono riportati nella tabella che segue.

Tabella 1. Dati immobili comparabili.

Data atto (gg/mm/aa)	Notaio (-)	Repertorio (-)	Foglio (-)	Particelle (-)	Qualità	Zona urbanistica	Superficie (m ²)	Prezzo totale (€)	Prezzo unitario (€/m ²)
26/02/2015	Cirillo Francesca	3 .214	23	71 82	semin. arbor. bosco ceduo	agricola E2	3.910	€ 2 0.000,00	€ 5,12
15/04/2014	Di Marco Gianfranco	57.103	23	258 - 259 1919	semin. arbor.	agricola E1	5.228	€ 2 4.000,00	€ 4,59
28/04/2016	Sapienza Carlo	39.959	23	819	prato arbor.	agricola E2	755	€ 4 .000,00	€ 5,30
Totale							9.893	€ 48.000,00	€ -
Prezzo medio = val. tot. / sup. tot.									€ 4,85

Tabella 2. Valori Agricoli Medi Provincia di Vicenza anno 2016

Qualità	VAM_VI_2016 (€/m ²)	VAM_VI_2016 rid. 5% (€/m ²)
bosco ceduo	€ 13,10	€ 12,45
prato	€ 5,16	€ 4,90
prati irriguo	€ 5,96	€ 5,66
seminativo	€ 4,69	€ 4,46
semin. irriguo	€ 5,92	€ 5,62
media senza bosco	€ 5,43	€ 5,16

Da tali indagini si evince che il valore medio compravenduto per tali terreni è di 4.85 €/m². Nella tabella 2 invece si riportano i Valori Agricoli Medi per la Provincia di Vicenza per l'anno 2016, e gli stessi diminuiti del 5% nel caso in cui i terreni si trovino in zona collinare (altitudine compresa tra 301 a 700 metri s. l. m.), come indicato dalla Commissione Provinciale per la Determinazione delle Indennità di Espropriazione di Vicenza e dalla Commissione Provinciale - Ufficio del territorio di VICENZA dell' Agenzia delle Entrate (fonte dei dati suesposti).

Considerato quanto sopra, le caratteristiche dei terreni e gli altri aspetti che possono condizionare la stima, si ritiene congruo per il caso in esame assumere un valore medio pari a 5.0 €/m².

Nella tabella che segue si riporta la valutazione del valore di mercato complessivo della "piena proprietà" dei terreni oggetto di pignoramento.

Tabella 3. Stima del valore di mercato della "piena proprietà" dei beni pignorati.

Foglio	Particella	Superficie (m ²)
23	292	1 .206

23	294	936
23	295	964
23	415	3 .439
23	730	704
23	1804	4 .064
Superficie totale (m ²)		11.313
Valore medio (€/m ²)		€ 5 ,00
Valore totale (€)		56.565

Considerato che il diritto reale in capo all'esecutato non è la "piena proprietà", ma solo la "nuda proprietà", dal valore sopra stimato deve essere detratto il valore dell'"usufrutto", calcolato con metodo estimativo, secondo le formulazioni riportate nello schema che segue.

Calcolo valore usufrutto con metodo estimativo

inserire età compiuta dell'usufruttuario in	67	anni
indicare sesso dell'usufruttuario (M o F)	F	di sconto commerciale
vita residua (n) ISTAT 2015anni inserire saggio	18,4	
(r) (per calcolo accumulo redditi annui) Terreno	3,00%	
inserire saggio rendimento netto specifico(per	1,00%	determinare il
reddito netto) valore stimato = valore piena	€ 5	proprietà
reddito	6.565	
netto medio annuo ritraibile	€ 5	
coefficiente accumulazione iniziale $q^n - 1/rq^n$ valore usufrutto	65,65	
percentuale usufrutto valore nuda	13,984	
proprietà (piena proprietà-usufrutto) percentuale-nuda proprietà	€ 7.909,85	= $Vi * rn * q - 1/rq^n$
Formula calcolo valore usufrutto con metodo estimativo	13,98%	
$Vu =$ valore usufrutto (saggio commerciale di sconto) costanti	€ 48.655,15	
posticipate limitate) $Vi =$ valore immobile (terreno o fabbricato) di	86,02%	
sconto) costanti posticipate limitate) $rn =$		
saggio di rendimento netto medio annuo $q^n - 1/rq^n =$		
coefficiente accumulazione iniziale di annualità costanti		
posticipate limitate $q =$		
$1+r$ $r =$ saggio di sconto		
commerciale		
$n =$ anni di vita residua		

Si ha quindi che il valore dell'usufrutto risulta essere pari a circa 7.910 €, quindi il valore della nuda proprietà dei beni in esame è pari a $56.565 \text{ €} - 7.910 \text{ €} = 48.655 \text{ €}$. Ora considerato:

- a. che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- b. che al termine “*vendita forzata*” viene dato il seguente significato “*termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato*”;
- c. le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo):
 - i. le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
 - ii. nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
 - iii. 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 e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
 - iv. nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc.

il sottoscritto esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del 15 % sul valore di mercato.

Quindi ricapitolando si ha che il prezzo a base d'asta dei beni risulta essere pari a:
 $48.655 \text{ €} \times 0.85 = 41.357 \text{ €}$ che si arrotonda ad € 41.000 €.

Il **prezzo a base d'asta arrotondato** dei beni pignorati corrisponde a: **€ 41.000,00 (diconsi Euro quarantunomila/00)**

13.3 Giudizio di vendibilità'

Discreta la possibilità di vendita dei beni pignorati per la tipologia edilizia, ubicazione dell'immobile, lo stato di conservazione.

13.4 Forme di pubblicità

La Pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani di informazione nazionali (se ritenuto opportuno), le forme di pubblicità commerciali (quando serve).

14. COMODA DIVISIBILITA' - VALUTAZIONE DELLA QUOTA

14.1 Giudizio

Gli immobili pignorati non risultano comodamente ed utilmente divisibili in più lotti di vendita.

15. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

15.1 Debitore esecutato

--- Omissis --- nato in VALDAGNO il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---.

15.2 Residenza del debitore

Il debitore esecutato, come risulta dal certificato di residenza storico rilasciato dall'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Valdagno, risulta residente a Valdagno (VI), in Contrada Barbarana, 12.

15.3 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

L'Ufficio di Stato Civile del Comune di Valdagno in merito al regime patrimoniale del debitore ha comunicato alla scrivente che il sig. --- Omissis --- risulta essere celibe.

16. LOTTI

Il presente lotto di vendita è il secondo di tre, nell'ambito della procedura esecutiva n.ro RGE 284/2015.

17. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Bassano del Grappa, lì 22/02/2017

Il Tecnico Incaricato
(firmato digitalmente)

18. ELENCO ALLEGATI

1. Sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
2. Documentazione fotografica
3. Documentazione catastale
4. Atti di acquisto a favore dei soggetti esegutati
5. Note di trascrizione ed iscrizione relative a oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
6. Provvedimenti edilizi autorizzativi con allegati e Certificato di Destinazione Urbanistica
7. Certificati di residenza storici, stato civile degli esegutati
8. Ricevuta invio perizia all'esegutato
9. Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate in merito a contratti di locazione sugli immobili pignorati