



TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. RGE 98/2026

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 Maria Antonietta Rosato**

Creditore procedente: **XXX**

Esecutato: **XXX**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **14/9/2026**

Identificazione beni: Terreni in Comune di Laghi (VI);

Dati Catastali: C.T., foglio 3, m.n. 38; foglio 6 m.n. 20, foglio 12 m.n. 64;

Diritto di: Piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Arch. Nicola Tracanzan** – Vicenza, (VI) Contrà Carpagnon, 11
mail: studio@architettotracanzan.it T: 0444 1453287

Custode Giudiziario: **I.V.G. - Longare (VI) Via Volto 63**
mail: immobiliari@ivgvicenza.it – T: 0444 953 552

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura esecutiva immobiliare n. 98/2026

Promossa da XXX

contro XXX

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 14/9/2026

Esperto stimatore: arch. Nicola Tracanzan

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

Eventuali comproprietari non eseguiti: nessuno;

Tipologia bene pignorato (pag. 6): terreni in zona montana;

Ubicazione (pag. 6): Laghi (VI);

Dati catastali attuali dei beni (pag. 7):

C.T. Comune di Laghi, foglio 3, Mappale 38, Qualità: incolto prod, classe 03, Superficie: ettari 2.47.77, RD € 1,28, RA: € 1,28;

C.T. Comune di Laghi, foglio 6, Mappale 20, Qualità: incolto prod, classe 03, Superficie: ettari 6.16.50, RD € 3,18, RA: € 3,18;

C.T. Comune di Laghi, foglio 12, Mappale 64, Qualità: incolto prod, classe 01, Superficie: are 50.27, RD € 1,04, RA: € 0,52;

Stato di manutenzione (pag. 10): Trattasi di boschi;

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 16): nessuna;

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 12): Nessuno;

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 18): € 52.000,00;

Valore di vendita forzata proposto (pag. 20): valore a base d'asta dei beni: € 44.200,00;

Valore debito: da atto di pignoramento: € 222.806,32;

Occupazione (pag. 11): Libero.

Oneri (pag. 19): Nessuno;

APE: Non necessario

Problemi particolari - informazioni utili - criticità:

Si evidenzia che il titolo esecutivo della presente procedura è costituito da mutuo fondiario e che oggetto di pignoramento sono beni diversi rispetto a quelli concessi in garanzia con il predetto mutuo. Si veda quanto esposto in perizia;

Lotti (pag. 7): Lottol di 1 (unico).

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, 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 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 da altri fabbricati e/o corpi di 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 "urbanistico-edilizie" 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, per cui è stato detratto un importo 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, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	6
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	6
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale dei beni.....	6
3.3 Confini N-E-S-O	7
3.4 Descrizione dettagliata dei beni.....	7
3.5 Certificazione energetica -.....	10
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	11
4.1 Stato di 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 e Terreni.....	11
5.2 Intestatari catastali storici:.....	12
5.4 Giudizio di conformità catastale -.....	12
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	12
6.1 Titolo di acquisto del debitore:.....	12
6.2 Elenco precedenti proprietari nel ventennio:.....	12
7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI	12
7.1 C.D.U.....	12
7.2 Abusi/difformità riscontrati -.....	14
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi -.....	14
Perimetro del “mandato”	15
8 ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE (alla data della perizia).....	15
8.1 Oneri e vincoli.....	15
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (aggiornato al 14/7/2026)	16
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	17
9. SUOLO DEMANIALE	17
10. USO CIVICO O LIVELLO	17
11. SPESE DI GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	17

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni -.....	17
12.VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	17
12.1 Basi del Valore e Metodo di valutazione	17
12.2 Stima del Valore di Mercato	17
12.3 Determinazione del valore a base d'asta	18
12.4 Confronto con trasferimenti pregressi.....	19
12.5 Giudizio di vendibilità	19
12.6 GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE -	Errore. Il segnalibro non è definito.
13.VALUTAZIONE DELLA QUOTA – COMODA DIVISIBILITA'	19
14.RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	19
14.1 Dati e residenza del debitore esecutato	19
15.LOTTI	19
16. OSSERVAZIONI FINALI	20
17. ELENCO ALLEGATI.....	20

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Premessa

Il sottoscritto arch. Nicola Tracanzan, iscritto all' Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n 532, con studio in Contrà Carpagnon 11 a Vicenza, ha predisposto la seguente relazione di stima in ottemperanza all'incarico ricevuto al fine di determinare il più probabile valore di mercato e il valore da porre a base d'asta dei beni di seguito descritti alla data del 28/7/2026.

Attività peritali

Nomina Esperto nella presente Procedura in data **22/04/2026**;

Accettazione incarico e giuramento in forma telematica, in data **30/04/2026**;

Deposito tramite PTC della Check List - verifica completezza della documentazione depositata, in data **28/07/2026**;

L' accesso ai luoghi di causa veniva effettuato in data **11/6/2026**;

Sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- l'atto di provenienza è stato reperito con ispezione ipotecaria – titolo cartaceo in data **11/6/2025**;
- la documentazione urbanistica è stata richiesta ai competenti uffici del Comune di Laghi (VI) in data **12/06/2025**;
- i certificati di residenza e di stato civile sono stati richiesti al Comune di Arzignano in data **17/07/2025**;
- l'accertamento delle iscrizioni ipotecarie, delle trascrizioni pregiudizievoli e della provenienza dei beni è stato eseguito mediante consultazione degli archivi cartacei e informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di VICENZA alla data del **11/6/2026**.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Trattasi di tre distinti appezzamenti di terreno di diverse dimensioni, non confinanti tra loro, ubicati in ambito montano in Comune di Laghi (VI), in Z.T.O. "El Zona agricola a salvaguardia ambientale".

Caratteristiche zona: territorio montano. Solo i mapp. 20 e 64 sono raggiungibili sul loro lato meridionale da un sentiero sterrato percorribile anche da macchine operatrici.

Servizi della zona: la zona non è provvista di alcun servizio, data l'ubicazione.

Caratteristiche zone limitrofe: territorio montano.

Collegamenti pubblici: non risultano collegamenti pubblici nelle vicinanze.

Il casello autostradale di Piovene Rocchette (A31) dista circa 24 km da Contrada Vanzi in Comune di Laghi (VI).

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale dei beni

Diritto: Piena proprietà dell'intero.

Identificazione catastale

Piena proprietà per la **quota di 1/1** dei beni censiti al C.T., Comune di Laghi (VI):

- foglio 3, Mappale 38, Qualità: incolto prod, classe 03, Superficie: ettari 2.47.77, RD € 1,28, RA: € 1,28;
- foglio 6, Mappale 20, Qualità: incolto prod, classe 03, Superficie: ettari 6.16.50, RD € 3,18, RA: € 3,18;
- foglio 12, Mappale 64, Qualità: incolto prod, classe 01, Superficie: are 50.27, RD € 1,04, RA: € 0,52;

intestati a XXX, per l'intera piena proprietà.

Lotto: Unico.

3.3 Confini N-E-S-O

- Confini del mapp. 38, fg. 3: altro foglio della Provincia di Trento, fg. 3 mapp. 39, foglio 6 mapp. 27, Valle Dritta, salvo più precisi e aggiornati;
- Confini del mapp. 20, fg. 6: mapp. 30 (Cima Squivelladè), mapp. 22, mapp. 21, Valle Dritta, mapp. 19 salvo più precisi e aggiornati;
- Confini del mapp. 64, fg. 12: mapp. 69, mapp. 65, mapp. 22, salvo più precisi e aggiornati.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi di tre distinti appezzamenti di terreno di diverse dimensioni ubicati in ambito prettamente montano in territorio comunale di Laghi (VI). I terreni non sono confinanti tra loro.

Il primo appezzamento, mapp. 38 del fg. 3, è posto nei pressi del crinale montuoso di Monte Maggio a confine con la Provincia di Trento e si estende da quota 1600 a quota 1850 circa. Dalla documentazione cartografica reperita appare raggiungibile da uno scosceso sentiero sterrato che percorre la cresta montuosa partendo da Passo della Borcola. Dalla documentazione fotografica reperita, l'appezzamento risulta coperto da vegetazione perlopiù composta da arbusti a crescita spontanea con presenza di zone erbose e sassose.

Il secondo appezzamento mapp. 20 del fg. 6 è situato in posizione intermedia, è raggiungibile da un sentiero sterrato che parte nelle vicinanze della Contrada Vanzì e percorre la Val Dritta, a fianco del torrente. Presenta una forte pendenza e vegetazione boschiva.

Il terzo appezzamento mapp. 64 del fg. 12 è situato più a valle rispetto ai primi due, è intercluso e l'accesso più prossimo appare essere il suddetto sentiero che percorre la Val Dritta. Presenta una forte pendenza e vegetazione boschiva.

Data la pendenza e la posizione dei terreni è stato possibile vedere da vicino il lato meridionale del map. 20 e da lontano i mapp. 38 e 64

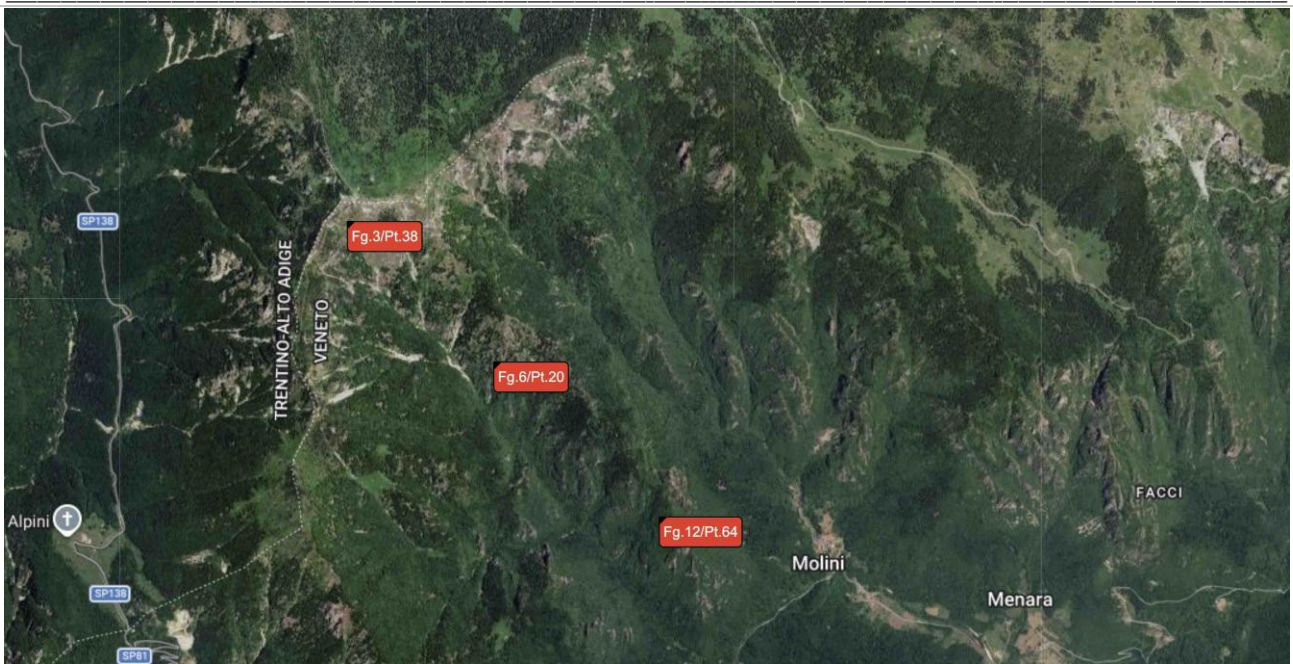


Figura 1. Sovrapposizione posizione mappali su immagine satellitare (for-maps)

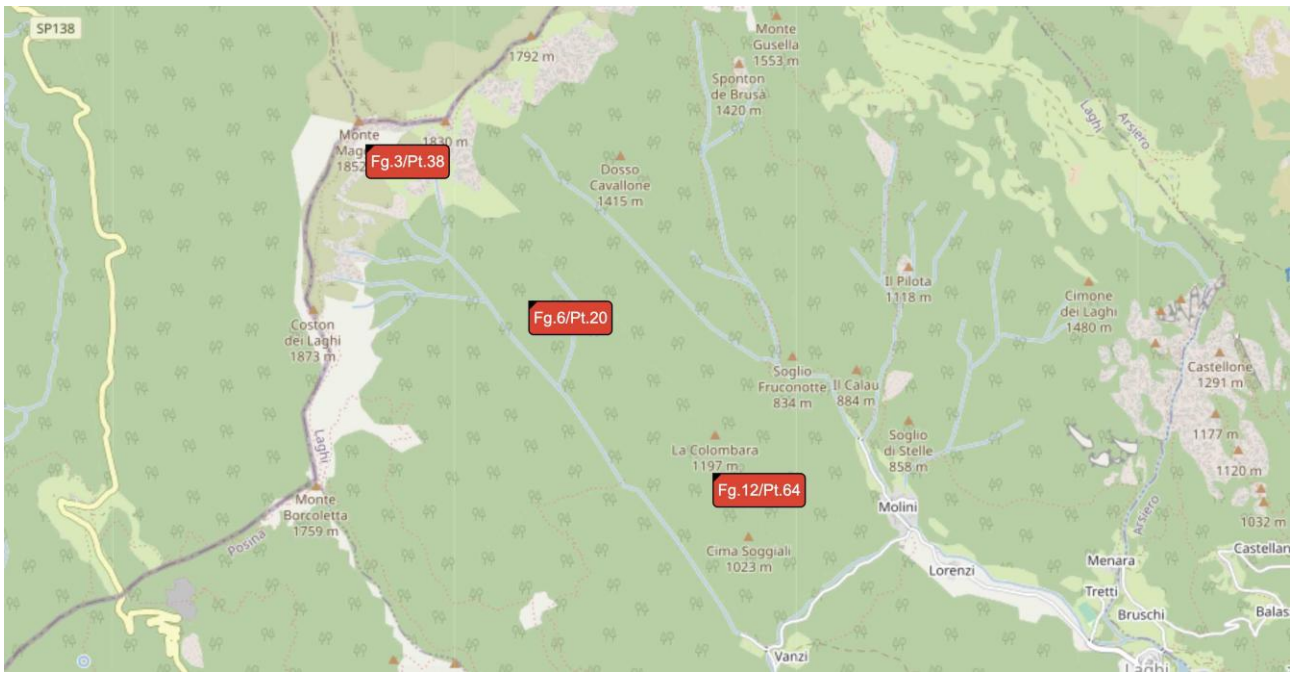


Figura 1. Sovrapposizione posizione mappali su mappa stradale (for-maps)

La consistenza dei terreni oggetto di stima è stata desunta dalla documentazione catastale. Sarà eventualmente cura dell'Aggiudicatario provvedere una puntuale verifica dimensionale degli immobili.

Individuazione catastale	Sup. catastale
Fg. 3 mapp. 38	24.777,00
Fg. 6 mapp. 20	61.650,00
Fg. 12 mapp. 64	5.027,00
Totale	91.447,00



Figura 2. Estratto mappa catastale foglio 3 mapp, 38 – elaborato non in scala

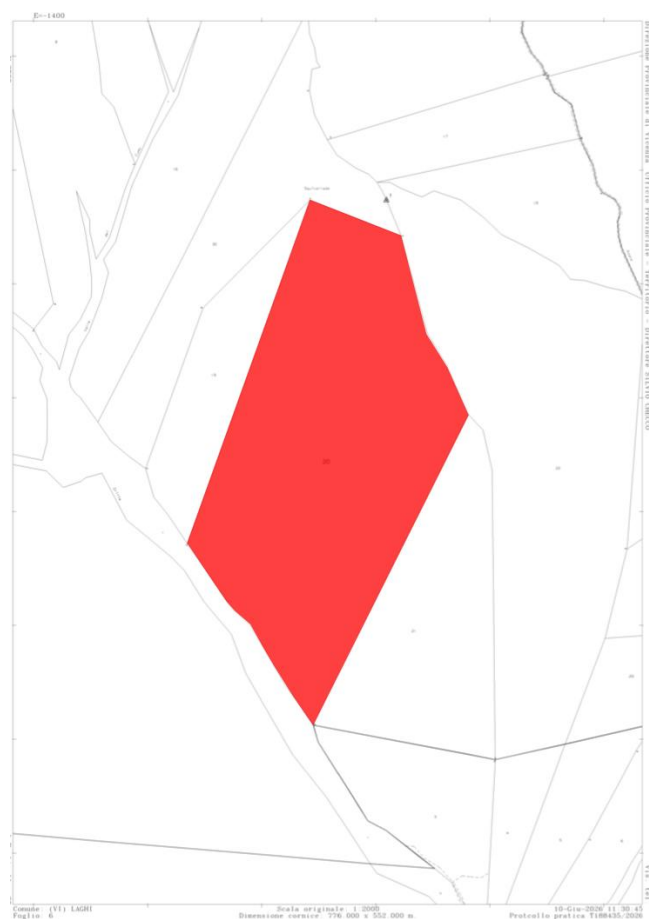


Figura 2. Estratto mappa catastale foglio 6 mapp, 20 – elaborato non in scala



Figura 2. Estratto mappa catastale foglio 12 mapp. 64 – elaborato non in scala

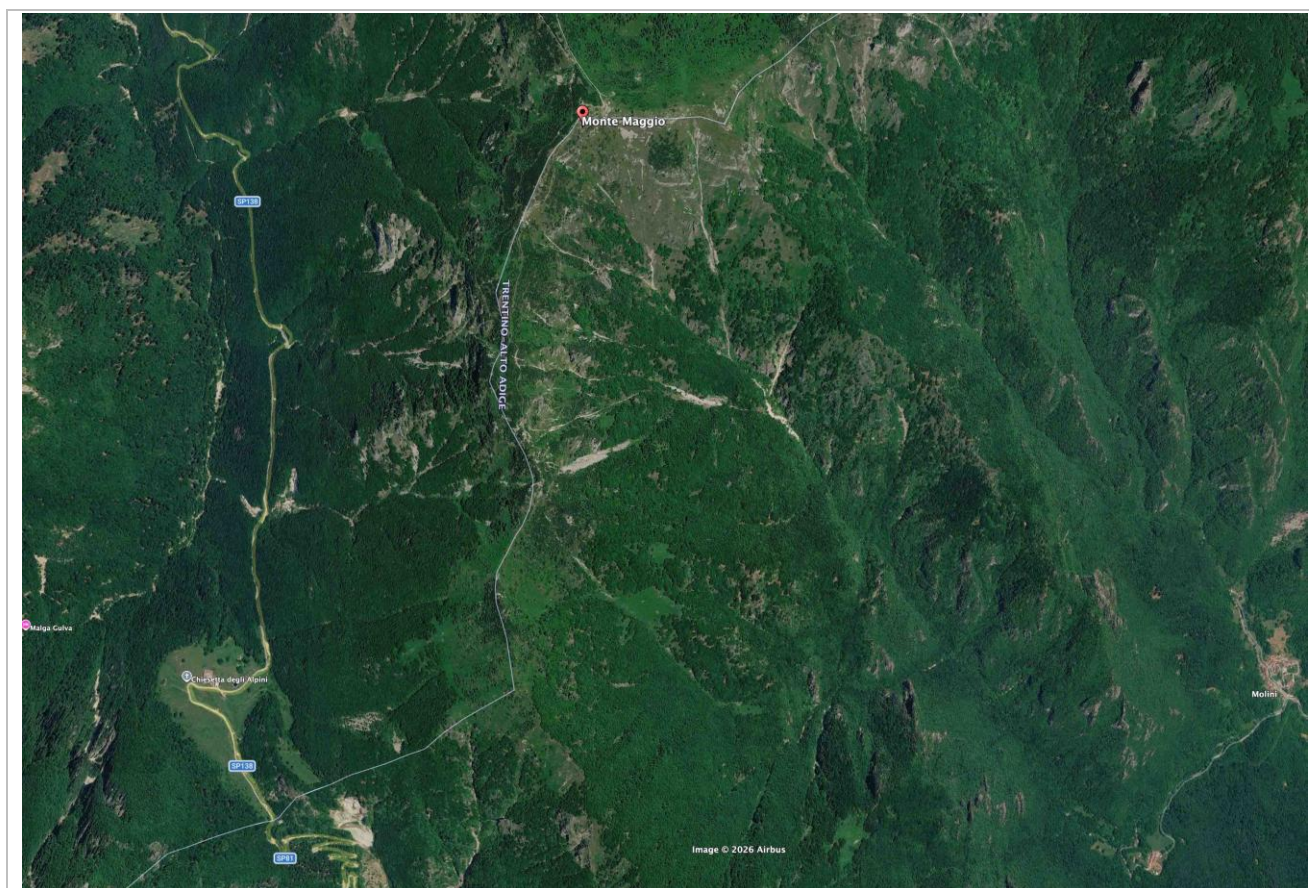


Figura 4. Immagine satellitare del contesto nel quale sono ubicati i terreni in oggetto

Stato manutentivo: terreni montani incolti.

3.5 Certificazione energetica – Non necessaria



Figure 4. Viste dell' accesso al sentiero con partenza nei pressi di Contrada Vanzi, vista del sentiero



Figure 4. Viste del contesto nel quale sono ubicati i terreni in oggetto (mapp. 64 e 20)



Figure 4. Vista del contesto nel quale è ubicato il terreno mapp. 38

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Stato di Possesso

Nella disponibilità della proprietà

In occasione del sopralluogo effettuato i terreni sono apparsi privi di coltivazioni in atto.

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

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Questi i passaggi riscontrati dalle visure storiche (all.to 3):

Tutti i tre mappali censiti al C.T. del Comune di Laghi (VI) ai fg. 3 mapp. 38, fg. 6 mapp. 20 e fg. 12 mapp. 64, derivano dall' Impianto meccanografico del 30/6/1973.

5.2 Intestatari catastali storici:

Intestataria catastale dal 7/2/2008 ad oggi:

XXX, proprietà 1/1;

Intestatari catastali dal 28/2/1994 al 7/2/2008:

XXX, proprietà 1/1;

Intestatari catastali dal 5/11/1984 al 28/2/1994:

XXX, proprietà 1/1.

Per i rimanenti precedenti proprietari si vedano le visure storiche allegate (all.to 3):

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati citati dal pignoramento corrispondono a quanto presente in Agenzia del Territorio, con riferimento ai mappali oggetto della presente perizia di stima, alla data del pignoramento stesso.

5.4 Giudizio di conformità catastale - Conforme**6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA****6.1 Titolo di acquisto del debitore:**

Attuale Proprietaria:

XXX, per l'intera piena proprietà in forza di atto di compravendita a firma del notaio Muraro Giovanni in data 7/2/2008 rep. 38925/10258, trascritto in data 27/2/2008 ai nn.ri 2249/1527.

NOTA: Si evidenzia che all'art. 6 dell'atto di compravendita la parte venditrice garantisce (...) la titolarità, la disponibilità e l'immunità dei diritti ceduti da trascrizioni, ipoteche e altri vincoli pregiudizievoli (...) ad eccezione delle seguenti iscrizioni ipotecarie:

- Decreto ingiuntivo emesso dalla Pretura di Vicenza in data 25/2/1999 n. 386 per £ 33.000.000, iscritto a Schio il 29/3/1999 ai nn.ri 3706/457 (e successiva nota di rettifica (...) a favore del XXX contro XXX;
- Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Vicenza in data 23/6/1999 n. 2108, trascritto a Schio il 16/7/1999 ai nn.ri 7897/5837 a favore del XXX contro XXX;
- Ipoteca Legale per € 16.299,62 iscritta a Schio il 17/1/2003 ai nn.ri 855/132 a favore del XXX contro XXX;
- Ipoteca Legale per € 37.767,14 iscritta a Schio il 25/10/2004 ai nn.ri 11711/2235 a favore del XXX contro XXX.

6.2 Elenco precedenti proprietari nel ventennio:

XXX, per la piena proprietà in forza di decreto di trasferimento immobili, atto di giudiziario del Tribunale di Vicenza del 28/2/1994 rep. 639, trascritto in data 23/3/1994 ai nn.ri 2089/1533.

Precedente proprietaria Società XXX.

7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI**7.1 C.D.U.**

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Laghi (VI) in data 9/7/2026, prot. n. 2068, certifica quanto segue:

- foglio 3, mapp. 38 è classificato nella Z.T.O. “E1 Zona agricola a salvaguardia ambientale” ed è interessato dalla Proposta di dichiarazione di notevole Interesse Pubblico art. 138 D.L.vo 22 gennaio 2004, n° 42 – Ambito paesaggistico di Monte Maggio, Coston dei Laghi, Monte Maio e Monte Gamonda, ai sensi della lettera d), punto 1, art. 136 D.L.vo 42/2004” pubblicata presso l’Albo Pretorio del Comune di Laghi in data 15/9/2006. E’ sottoposto a vincolo forestale, al vincolo zona boscata e ricade inoltre all’interno del Parco Riserva Naturale Regionale del Pasubio, Piccole Dolomiti e Monte Summano. Ricade inoltre, in parte, all’interno del vincolo idraulico (distanza inferiore a m 10 dai corsi d’acqua e dai laghi);

- foglio 6, mapp. 20 è classificato nella Z.T.O. “E1 Zona agricola a salvaguardia ambientale” ed è interessato dalla Proposta di dichiarazione di notevole Interesse Pubblico art. 138 D.L.vo 22 gennaio 2004, n° 42 – Ambito paesaggistico di Monte Maggio, Coston dei Laghi, Monte Maio e Monte Gamonda, ai sensi della lettera d), punto 1, art. 136 D.L.vo 42/2004” pubblicata presso l’Albo Pretorio del Comune di Laghi in data 15/9/2006. E’ sottoposto a vincolo forestale, al vincolo zona boscata e ricade inoltre all’interno del Parco Riserva Naturale Regionale del Pasubio, Piccole Dolomiti e Monte Summano. Ricade inoltre, in parte, all’interno del vincolo idraulico (distanza inferiore a m 10 dai corsi d’acqua e dai laghi);

- foglio 12, mapp. 64 è classificato nella Z.T.O. “E1 Zona agricola a salvaguardia ambientale” ed è interessato dalla Proposta di dichiarazione di notevole Interesse Pubblico art. 138 D.L.vo 22 gennaio 2004, n° 42 – Ambito paesaggistico di Monte Maggio, Coston dei Laghi, Monte Maio e Monte Gamonda, ai sensi della lettera d), punto 1, art. 136 D.L.vo 42/2004” pubblicata presso l’Albo Pretorio del Comune di Laghi in data 15/9/2006. E’ sottoposto a vincolo forestale, al vincolo zona boscata e ricade inoltre all’interno del Parco Riserva Naturale Regionale del Pasubio, Piccole Dolomiti e Monte Summano. Ricade inoltre, in parte, all’interno del vincolo idraulico (distanza inferiore a m 10 dai corsi d’acqua e dai laghi).

Certifica inoltre che i terreni di seguito elencati, catastalmente censiti in Comune di Laghi, sono così classificati dal **P.A.T.I. (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale)** approvato a seguito dell'esito della Conferenza dei Servizi del 14/5/2021 verbale prot. n° 20992:

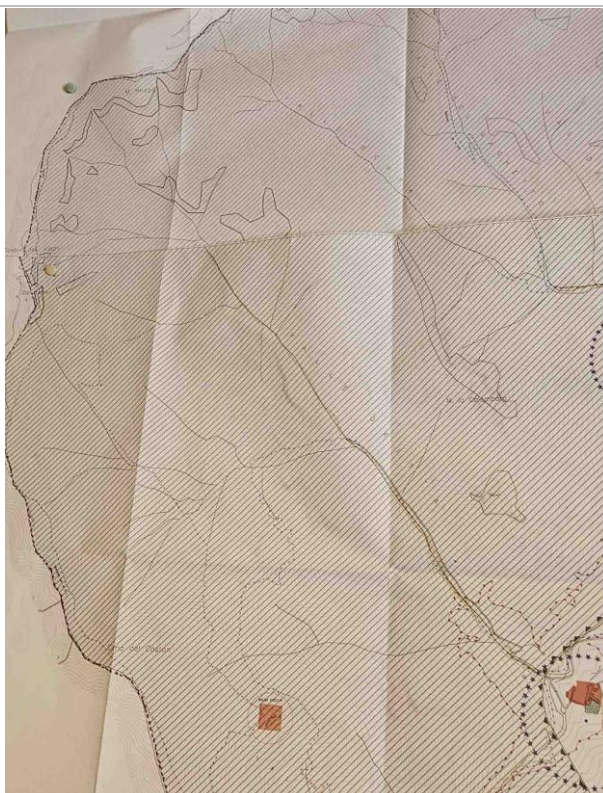
- foglio 3, mapp. 38 è classificato, all’interno della compatibilità geologica ai fini edificatori, in “area non idonea”. Ricade in area “zona boscata” (vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lett.g) e in area a vincolo idrogeologico-forestale. E’ interessato dalla Proposta di dichiarazione di notevole Interesse Pubblico art. 138 D.L.vo 22 gennaio 2004, n° 42 – Ambito paesaggistico di Monte Maggio, Coston dei Laghi, Monte Maio e Monte Gamonda, ai sensi della lettera d), punto 1, art. 136 D.L.vo 42/2004” pubblicata presso l’Albo Pretorio del Comune di Laghi in data 15/9/2006. Ricade in area a vincolo idrogeologico-forestale, all’interno delle zone SIC (Sito di Interesse Comunitario) e ZPS (zone di Protezione Speciale) e all’interno di Ambiti per l’istituzione di Parchi e Riserve naturali regionali. E’ classificato all’interno degli elementi della rete ecologica-Area Nucleo Nucleo, all’interno delle zone di tutela “Fasce a profondità diversa”) e in parte all’interno di idrografia “Fasce di rispetto”;

- foglio 6, mapp. 20 è classificato, all’interno della compatibilità geologica ai fini edificatori, in “area non idonea”. Ricade in area “zona boscata” (vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lett.g) e in area a vincolo idrogeologico-forestale. E’ interessato dalla Proposta di dichiarazione di notevole Interesse Pubblico art. 138 D.L.vo 22 gennaio 2004, n° 42 – Ambito paesaggistico di Monte Maggio, Coston dei Laghi, Monte Maio e Monte Gamonda, ai sensi della lettera d), punto 1, art. 136 D.L.vo 42/2004” pubblicata presso l’Albo Pretorio del Comune di Laghi in data 15/9/2006. Ricade all’interno delle zone SIC (Sito di Interesse Comunitario) e ZPS (zone di Protezione Speciale). Ricade all’interno di Ambiti per l’istituzione di Parchi e Riserve naturali regionali, all’interno delle zone di tutela “Fasce a profondità diversa” e in parte all’interno di idrografia “Fasce di rispetto”. E’ classificato all’interno degli elementi della rete ecologica-Area Nucleo;

- foglio 12, mapp. 64 è classificato, all’interno della compatibilità geologica ai fini edificatori, in “area non idonea”. Ricade in area “zona boscata” (vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lett.g) e in area a vincolo idrogeologico-forestale. E’ interessato dalla Proposta di dichiarazione di notevole Interesse Pubblico art. 138 D.L.vo 22 gennaio 2004, n° 42 – Ambito paesaggistico di Monte

Maggio, Coston dei Laghi, Monte Maio e Monte Gamonda, ai sensi della lettera d), punto 1, art. 136 D.L.vo 42/2004” pubblicata presso l’Albo Pretorio del Comune di Laghi in data 15/9/2006. Ricade all’interno delle zone SIC (Sito di Interesse Comunitario) e ZPS (zone di Protezione Speciale). Ricade all’interno di Ambiti per l’istituzione di Parchi e Riserve naturali regionali, ed è classificato all’interno degli elementi della rete ecologica-Area Nucleo.

Precisa il C.D.U. che le prescrizioni urbanistiche riguardanti gli immobili sopra identificati sono quelle riportate dalle vigenti norme tecniche di attuazione del P.R.G. e del P.A.T.I., consultabili presso l’Ufficio Tecnico comunale. Sono fatte salve le prescrizioni previste dal D.Lgs. 30.04.1992, n. 285 (codice della strada), in quanto applicabili, nonché le norme in materia di inquinamento elettromagnetico, per la presenza di eventuali elettrodotti. Sono fatte salve altresì le norme applicabili contenute nei piani territoriali sovracomunali. Precisa infine il C.D.U. che è riportata la normativa di carattere generale mentre sono omesse alcune norme specifiche a causa della loro complessità ed entità. Le stesse sono atti pubblici consultabili presso gli Uffici Comunali. La presente previsione urbanistica è stata ricavata dall’esame del P.R.G. e del P.A.T.I per cui rimangono impregiudicati eventuali atti dispositivi dell’avente diritto.



Estratto P.R.G. della zona nella quale sono ubicati i terreni in oggetto (immagine fornita dall’ Ufficio Tecnico Comunale)

Per ulteriori dettagli si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e del P.A.T.I., consultabili presso l’Ufficio Tecnico Comunale.

7.2 Abusi/difformità riscontrati –

Non è stato possibile ispezionare i mapp. 38 e 64, del map. 20 è stata vista solo una piccola parte. Non è possibile attestare l’assenza di eventuali costruzioni.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi -

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 soli beni 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 ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è prevista 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 da altri fabbricati e/o corpi di 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 “urbanistico-edilizie” non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

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.

8 ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE (alla data della perizia)

8.1 Oneri e vincoli

Eventuali vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell’ acquirente aggiudicatario:

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati: -----
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: -----
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: -----
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: -----
- e) l’esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: -----
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: -----

- g) provvedimenti di sequestro penale: -----
 - h) domande giudiziali: -----
 - i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: -----
 - j) convenzioni urbanistiche: -----
 - k) convenzioni matrimoniali: -----
 - l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: -----
 - m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: -----
 - n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: -----
 - o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: -----
 - p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: -----
 - q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: **si veda quanto riportato nell' allegato C.D.U. (all.to 6);**
 - r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: -----;
 - s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati, circa: -----
 - t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: -----
 - u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: ----.
- A oggi, presso i Registri Immobiliari non risulta trascritto alcuno di questi vincoli.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (aggiornato al 14/7/2026)

Trascrizione derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Vicenza in data 6/3/2026 rep. 1095 a favore di XXX contro XXX, trascritto a Schio in data 2/4/2026, ai nn.ri 3366/2676.

NOTA: Si evidenzia che il titolo esecutivo cui è riferito il suddetto pignoramento è un contratto di mutuo in data 30/12/2003 a firma del notaio Cirillo, rep. 45506/4746, stipulato tra XXX e i sigg.ri XXX, XXX e XXX. **L'ipoteca a garanzia di detto finanziamento colpiva immobili diversi da quelli oggetto della presente procedura.**

A seguire si riportano ulteriori gravami a carico dei terreni in oggetto, non più efficaci, ma tuttora iscritti/trascritti presso la Conservatoria dei RR.II.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Vicenza in data 25/2/1999 rep. 386 a favore di XXX contro XXX, iscritta a Schio (VI) in data 29/3/1999, ai nn.ri 3706/457. Importo capitale: £ 15.989.730, totale £ 33.000.000.

Nota a rettifica in data 28/6/1999, ai nn.ri 7288/1124 per errata indicazione del foglio del mapp.20.

Trascrizione derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Vicenza in data 23/6/1999 rep. 2108 a favore di XXX contro XXX, trascritto a Schio in data 16/7/1999, ai nn.ri 7697/5837.

Ipoteca legale derivante da ruolo del Tribunale di Vicenza in data 15/1/2003 rep. 4/2003 a favore di XXX contro XXX, iscritta a Schio (VI) in data 17/1/2003, ai nn.ri 855/132. Importo capitale: € 8.149,81, totale € 16.299,62.

Ipoteca legale derivante da ruolo del Tribunale di Vicenza in data 19/10/2004 rep. 357/2004 a favore di XXX contro XXX, iscritta a Schio (VI) in data 25/10/2004, ai nn.ri 11711/2235. Importo capitale: € 18.883,57, totale € 37.767,14.

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

Pignoramento immobiliare trascritto a Schio in data 2/4/2026, ai nn.ri 3366/2676.

9. SUOLO DEMANIALE

Dato quanto potuto verificare non risulta che i beni in oggetto ricadano in suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Dato quanto potuto verificare non è stato rilevato alcun uso civico o livello.

11. SPESE DI GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni - Nessuno

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Basi del Valore e Metodo di valutazione

Al fine della ricerca del più probabile valore di mercato si sono considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni, la coltivazione, la loro conformazione, la giacitura, la zona in cui sono localizzati, l'accesso, nonché la particolare situazione del mercato immobiliare per tali tipologie di immobili.

La stima è redatta secondo il metodo del Market Comparison Approach che si basa sul metodo del confronto prendendo come campione immobili comparabili localizzati nello stesso segmento di mercato e con analoghe caratteristiche.

Non avendo rinvenuto, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, sufficienti compravendite relative a terreni con le medesime caratteristiche di quelli oggetto della presente procedura, sono state ricercate e reperite nei principali siti di vendite immobiliari del territorio alcune offerte di vendita di terreni ubicati nella zona dell'Alto Vicentino, con caratteristiche analoghe ai terreni oggetto di stima.

Trattandosi di prezzo offerto, date la conseguente trattativa di mercato e l'attuale situazione del mercato, lo stesso viene adeguato con un coefficiente di riduzione (sconto medio) del 10 %:

12.2 Stima del Valore di Mercato

Di seguito riporto i dati relativi ai comparabili utilizzati per la stima.

Località	Prezzo, in €	Superficie, in mq	Prezzo unitario €/mq
Cogollo del Cengio	9.000,00	16.500,00	0,55
Posina	1.100.000,00	1.010.000,00	1,09
Valli del Pasubio	15.000,00	22.000,00	0,68
	Valore medio arrotondato		0,77
	coeff. adeguamento prezzi offerti (sconto medio)		-10%
	Valore medio, arrotondato		0,7

Seppure le caratteristiche dei tre terreni differiscano significativamente, i mapp. 20 e 64 sono dei boschi cedui mentre il map. 38 è un incolto improduttivo in alta quota, i Valori Agricoli Medi della Provincia di Vicenza pubblicati a cura dell'Agenzia dell'Entrate nel 2025 sostanzialmente riportano valori analoghi.

Va tenuto conto anche che i terreni oggetto di stima hanno un livello di accessibilità molto inferiore a quello dei comparabili e una maggiore pendenza.

Per questi motivi si ritiene di ridurre il valore unitario medio di un ulteriore 10%, pertanto il valore di mercato sarà:

Individuazione catastale	Superficie	Valore unit	Valore di mercato
Fg. 3 mapp. 38	24.777,00	0,63	15.609,51
Fg. 6 mapp. 20	61.650,00	0,63	38.839,50
Fg. 12 mapp. 64	5.027,00	0,63	3.167,01
Totale	91.454,00		57.616,02 €

Va inoltre considerato che il map. 64 è intercluso e che si rende necessaria un'azione giudiziaria per sancire il diritto di passaggio attraverso il map. 65 con un costo stimato di 5.000,00 €

Ritenuti corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione, si ritiene che il più probabile valore lordo di mercato alla data del 28/07/2026 per l'immobile oggetto di stima, per quanto potuto vedere, reperire e considerare, possa essere considerato, arrotondato, pari a: **€ 52.000,00**

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

Sulla scorta del valore lordo 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 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 acquisiti 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 e 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, e per eventuali costi di regolarizzazione per differenze non riscontrate, o non determinate.

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 pari a circa 7.800,00 €.

Quindi si otterranno i seguenti valori:

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra e avuta considerazione per quelle decurtazioni appena indicate, si ritiene il più probabile prezzo a base d'asta, arrotondato in:

€ 44.200,00

(quarantaquattromiladuecento/00 euro)

Resta inteso che: la stima è stata eseguita sull'immobile per come valutabile a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali vizi o difetti occulti. Sulle aree, alla data della presente stima, non sono state eseguite analisi o verifiche del suolo e/o sottosuolo, né indagini del tipo ambientale. Non sono state effettuate 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. Né, come in precedenza esposto, è stato effettuato rilievo celerimetrico topografico dell'area stessa servendosi di strumentazione specialistica, né verifica dei confini ma esclusivamente dell'unità in oggetto. La valutazione del bene è a corpo, così come anche la vendita sarà a corpo e non a misura.

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Compravendita in data 7/2/2008, prezzo dichiarato in atto € 7.746,85.

12.5 Giudizio di vendibilità

I terreni date le caratteristiche e l'ubicazione non risultano facilmente vendibili.

13.VALUTAZIONE DELLA QUOTA – COMODA DIVISIBILITA'

Il pignoramento colpisce la piena proprietà per l'intero. Non si vede né l'utilità né la necessità di una vendita frazionata; in ogni caso risulterebbe sempre possibile vendere singolarmente ogni singolo mappale.

14.RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore executato

Dal certificato contestuale di residenza, stato civile e stato di famiglia in data 20/7/2026 rilasciato dal Comune di Arzignano risulta che XXX.

Risulta di stato libero per divorzio da XXX il 4/8/2015.

Risulta iscritta nella famiglia anagrafica così composta: XXX e XXX.

Risulta iscritta all'indirizzo: Via Calpeda n. 47 - Lettera: B, Comune Arzignano (VI).

Dall'estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Arzignano risulta che XXX ha contratto matrimonio con XXX presso il Comune di Arzignano in data 10/10/1999.

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni (all.to 7).

Con accordo concluso innanzi all'ufficiale dello stato civile del Comune di Arzignano, in data 4/8/2015 sono cessati gli effetti civili del matrimonio controscritto.

15.LOTTI

UNICO.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna problematica particolare, fatto salvo quanto sopra descritto.

In fede

Vicenza, 28 luglio 2026

Il Perito estimatore
arch. Nicola Tracanzan



17. ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica;
2. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi;
3. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale;
4. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza;
5. Note di trascrizione e iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati;
6. Provvedimenti edilizi (C.D.U.);
7. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto di matrimonio del soggetto esegutato;
8. Ricevuta invio perizia agli esegutati e ai creditori.