



**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA N. 092/2024 RGE**  
**ELABORATO PERITALE**

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

**Lotto n. 3 di 3**



Giudice: **Dott.ssa Rosato Maria Antonietta**

Creditore procedente: **Banca del Veneto Centrale Credito Coop. Soc. Coop.**

Esecutato: \*\*\*\*\*

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **03/02/2025**

Identificazione beni: Beni in Calvene (VI), Via Piani - Dati Catastali:

- C.T. Foglio 1, m.n. 136, cons. are 8 ca 48  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1
- C.T. Foglio 1, m.n. 138, cons. are 7 ca 25  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1
- C.T. Foglio 1, m.n. 155, cons. are 6 ca 56  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Arch. Stefano De Cal** - Via Durando, 119 Vicenza

Mail: [studiodecal@libero.it](mailto:studiodecal@libero.it) – tel: 0444/922605

Custode Giudiziario: **IVG Vicenza** - Via Volto 63, Longare (Vi)

Mail: [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it) - tel: 0444/953915



## 1. SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 92/2024, promossa da: Banca del Veneto Centrale Credito Coop. Soc. Coop., contro \*\*\*\*\*

**Giudice:** Dott.ssa Rosato Maria Antonietta

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 03/02/2025

**Esperto stimatore:** Arch. Stefano De Cal

**Diritto pignorato** (pag. 7): Piena Proprietà in quota 1/1, in carico a \*\*\*\*\*

**Eventuali comproprietari non eseguiti** (pag. 7): Non rilevati

**Tipologia bene pignorato** (pag. 7): Terreni Agricoli

**Ubicazione** (pag. 7): Via Piani, Calvene (Vi)

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 13): - Catasto Terreni :

- Foglio 1, m.n. 136, qualità PASC CESPUG, cl. 1, sup. are 08 ca 48, RD € 0,26, RA € 0,04

- Foglio 1, m.n. 138, qualità PASCOLO, cl. 1, sup. are 07 ca 25, RD € 1,12, RA € 0,94

- Foglio 1, m.n. 155, qualità PASC CESPUG, cl. 2, sup. are 06 ca 56, RD € 0,17, RA € 0,03

**Metri quadri** (pag. 7): Terreno al Foglio 1, m.n. 136, sup. mq 848. Terreno al Foglio 1, m.n. 138, sup. mq 725. Terreno al Foglio 1, m.n. 155, sup. mq 656

**Stato di manutenzione** (pag. 7): Non pertinente

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 14): Nessuna

**Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 16): Nessuna

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 20): € 4.722,14

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 20): Valutazione tramite tabella VAM 2024 – Provincia di Vicenza

**Valore di vendita forzata proposto** (21): € 4.000,00

**Valore debito:** € 81.149,12 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

**Occupazione** (pag. 13): Libero

**Titolo di occupazione** (pag. 13): Non Occupato

**Oneri** (pag. 19): Non rilevati

**APE** (pag. 13): Non presente

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (pag. 23): vedasi cap. 16. Osservazioni finali: I terreni agricoli compresi nel Lotto 3, in sede di sopralluogo sono risultati per lo più boschivi, con solo alcune porzioni a prato. Sono tutti confinanti direttamente con la strada comunale, asfaltata e percorribile con automezzi.



**Lotti** (pag. 23): Lotto 3

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

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

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

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

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

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

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

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



## SOMMARIO

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 1.  | SCHEDA SINTETICA E INDICE.....  | 2  |
| 2.  | SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....   | 6  |
| 3.  | IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....   | 7  |
| 3.1 | Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....                                      | 7  |
| 3.2 | Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....                               | 7  |
| 3.3 | Confini N-E-S-O.....  | 7  |
| 3.4 | Descrizione dettagliata dei beni.....   | 8  |
| 3.5 | Certificazione energetica.....  | 13 |
| 4.  | STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....  | 13 |
| 4.1 | Possesso.....   | 13 |
| 4.2 | Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....             | 13 |
| 5.  | ASPETTI CATASTALE.....  | 13 |
| 5.1 | Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....                              | 13 |
| 5.2 | Intestatari catastali storici.....  | 13 |
| 5.3 | Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....                                   | 14 |
| 5.4 | Giudizio di conformità catastale.....   | 14 |
| 6.  | RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....  | 15 |
| 6.1 | Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....  | 16 |
| 7.  | ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI.....   | 16 |
| 7.1 | Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....                                      | 16 |
| 7.2 | Abusi/difformità riscontrati.....   | 18 |
| 7.3 | Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....                      | 18 |
| 8.  | ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....  | 19 |
| 8.1 | Oneri e vincoli.....  | 19 |
| 8.2 | Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 05/09/2024).....           | 19 |
| 8.3 | Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura..... | 19 |
| 9.  | SUOLO DEMANIALE.....  | 19 |
| 10. | USO CIVICO O LIVELLO.....   | 20 |
| 11. | SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....               | 20 |



---

|      |   |    |
|------|---|----|
| 11.1 | Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....   | 20 |
| 12.  | VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....                           | 20 |
| 12.1 | Metodo di valutazione.....                                  | 20 |
| 12.2 | Stima del valore di mercato.....                            | 20 |
| 12.3 | Determinazione del valore a base d'asta.....                | 21 |
| 12.4 | Confronto con trasferimenti pregressi.....                  | 22 |
| 12.5 | Giudizio di vendibilità'.....                               | 22 |
| 13.  | VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'.....         | 22 |
| 14.  | RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO..... | 22 |
| 14.1 | Dati e residenza del del debitore esecutato.....            | 22 |
| 14.2 | Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....        | 23 |
| 15.  | LOTTI.....  | 23 |
| 16.  | OSSERVAZIONI FINALI.....                                    | 23 |
| 17.  | ELENCO ALLEGATI.....  | 24 |



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto, arch. Stefano De Cal, è stato incaricato come “Esperto” in data 16/08/2024, con Decreto di Fissazione Udienza Ex art. 569 Cod. Proc. Civ. E nomina dell’esperto e del custode.

La comunicazione è pervenuta al sottoscritto in data 28/08/2024, tramite mail PEC.

L’incarico prevedeva il seguente 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-vademecum dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti.*

In data 28/08/2024, il sottoscritto ha accettato l’incarico, mediante procedura di Giuramento telematico.

Si è quindi provveduto, nei giorni successivi, alla:

- verifica della completezza della documentazione depositata, ec art. 945 c.p.c.
- Verifica telematica presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (Servizi Catastali) al fine di ottenere copia di visure, mappe e planimetrie.
- Verifica telematica presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (Servizi Ipotecari) con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all’interno del Fascicolo della procedura.

Il sottoscritto ha provveduto, inoltre a:

- Verificare l’eventuale presenza, presso gli immobili in oggetto, di contratti di affitto registrati, con risposta ricevuta da AGE in data 11/10/2024
- Richiedere i certificati anagrafici, anche storici, ed estratto per riassunto di matrimonio, relativamente ai debitori eseguiti (certificati pervenuti al sottoscritto in data 14/11/2024, ed in data 15/12/2024 e 25/11/2024)
- Richiedere e ricavare con Ispezione Ipotecaria, copia della Nota per trascrizione dell’atto di acquisto del terreno in Posina, dell’atto di Divisione degli immobili edificati in Posina e della successione in favore dei debitori eseguiti degli immobili stessi (in data 05/10/2024)
- Richiedere all’Archivio Notarile di Vicenza, copia dell’atto di acquisto dell’immobile rurale e dei terreni in Caltrano e Calvene, con Copia pervenuta in data 02/12/2024 .
- Richiedere all’Archivio Notarile di Vicenza copia dell’atto di acquisto dei terreni rurali in Posina (ora mappali 680 e 681), con copia pervenuta in data 13/12/2024
- Svolgere, congiuntamente con il Custode Giudiziario, ed accompagnati dal debitore eseguito, il sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente Procedura Esecutiva, in due date differenti realizzando rilievo fotografico e una serie di misurazioni interne degli ambienti, in data 16/10/2024 per immobili in Posina ed in data 22/10/2024 per immobili in Caltrano e Calvene.

In data 09/12/2024, in collaborazione con il Custode Giudiziario (IVG Vicenza) è stata depositata a PCT la Check List preliminare

Precedentemente, in data 04/09/2024, ha provveduto a inoltrare formale richiesta di accesso agli atti al Comune di Posina, per esaminare la presenza, e richiedere copia, di provvedimenti autorizzativi di natura edilizia, riguardante l’immobile oggetto della Procedura Esecutiva.

Analoga richiesta è stata effettuata in data 05/09/2024, per immobile rurale in Comune di Caltrano  
In data 18/09/2024 si sono ricevuti, tramite PEC, documenti autorizzativi presenti presso gli archivi del Comune di Posina,



In data 12/11/2024 è pervenuta comunicazione dai tecnici del Comune di Caltrano di assenza di provvedimenti edilizi autorizzativi relativi all'immobile rurale presente nello stesso Comune.

Si è quindi provveduto al completamento delle analisi e valutazioni, ed alla stesura e consegna della Perizia.

### 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

#### 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Trattasi di tre terreni agricoli, di tipo boschivo, con porzioni a pascolo o a prato, in zona collinare, confinanti ed accessibili dalla strada Comunale di via Piani, in Comune di Calvene (Vi)

#### 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Catastalmente gli immobili sono così descritti:

Al Catasto Terreni, del Comune di Calvene (Vi)

- Foglio 1, mappale n 136, Qualità Pasc Cespug, classe 1, consistenza are 8 centiare 48, RD € 0,26, RA € 0,04, intestato a \*\*\*\*\* (proprietà 1/1)

- Foglio 1, mappale n 138, Qualità Pascolo, classe 1, consistenza are 7 centiare 25, RD € 1,12, RA € 0,94, intestato a \*\*\*\*\* (proprietà 1/1)

- Foglio 1, mappale n 155, Qualità Pasc Cespug, classe 2, consistenza are 6 centiare 56, RD € 0,17, RA € 0,03, intestato a \*\*\*\*\* (proprietà 1/1)

Il diritto pignorato è la piena proprietà degli immobili, in carico alla Signora \*\*\*\*\*, che ne ha acquisito la proprietà tramite Atti di Donazione del 13/03/2002, rep. N. 83802 Notaio Loretto Comelio in Thiene (Vi) e successivo ricongiungimento di usufrutto in data 20/12/2013, a seguito del decesso di \*\*\*\*\*.

#### 3.3 Confini N-E-S-O

- Il terreno censito al Foglio 1, mappale 136, confina a Nord con la strada Comunale asfaltata (via Piani) verso Est con il terreno censito al mappale 137, a Sud con il terreno censito al mappale 477 ed a Ovest con area torrentizia e con il piccolo mappale 135
- Il terreno censito al Foglio 1, mappale 138 confina a Nord con la strada Comunale asfaltata (via Piani) verso Ovest con il terreno censito al mappale 137, ad Est con il terreno censito al mappale 139 ed a Sud con il terreno al mappale 141



- Il terreno censito al Foglio 1, mappale 155 confina ad Ovest con la strada Comunale asfaltata (via Piani) verso Nord con il terreno censito al mappale 154, ad Est ed a Sud con il terreno censito al mappale 156

Salvi i più precisi.

### 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi di tre terreni agricoli, in gran parte boschivi e, nel caso dei mappali 136 e 138, con una piccola porzione priva di alberature e destinata a prato.

I terreni sorgono tutti a confine con la strada comunale asfaltata di via Piani, dalla quale si può accedere direttamente, anche se il terreno censito al mappale 155 presenta una certa difficoltà di accesso, vista la pendenza dello stesso verso la strada comunale.

Più agevole appare l'accesso ai mappali 136 e 138.

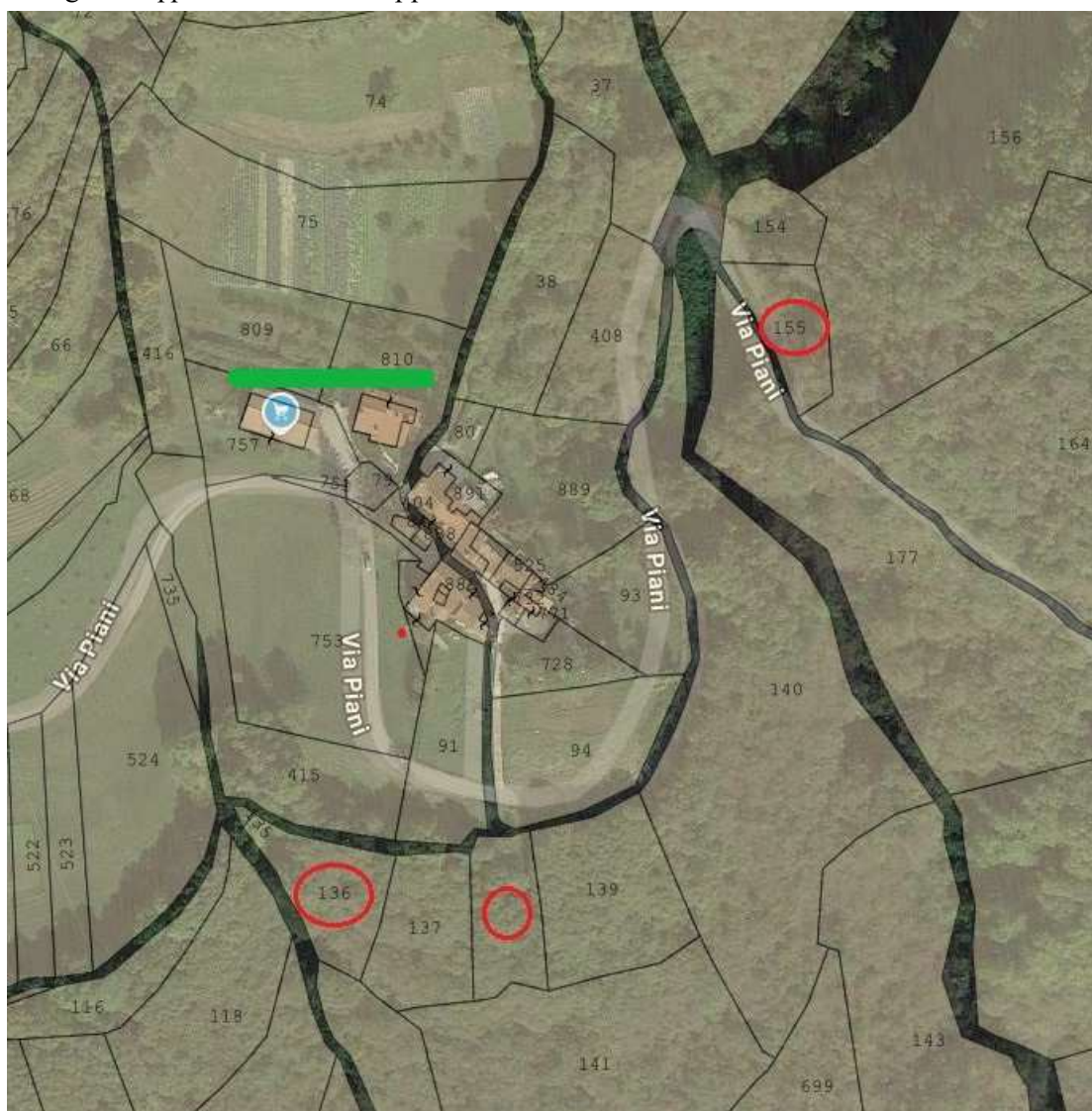


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.





Figura 2. Estratto mappa catastale.





Mappale 136 -1



Mappale 136 -2



Mappale 136 -3





Mappale 138 -1



Mappale 138 -2



Mappale 138 -3





Mappale 155 - 1



Mappale 155 -2



Mappale 155 -3

**Figura 3. Foto immobili.**



### 3.5 Certificazione energetica

Trattasi di terreni agricoli privi di edifici o costruzioni che richiedano attestato di prestazione energetica.

## 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 4.1 Possesso

Al momento del sopralluogo i terreni risultavano liberi.

I terreni risultano intestati, in Piena Proprietà 1/1, alla Signora \*\*\*\*\*, c.f. \*\*\*\*\*

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

Al momento del sopralluogo i terreni risultavano liberi.

Da interrogazione effettuata presso Agenzia delle Entrate, non risultano presenti contratti di affitto registrati, in carico al soggetto intestatario dei tre mappali di cui al Lotto 3 della presente relazione:

\*\*\*\*\*: da interrogazione in anagrafe tributaria, in testa al soggetto non risulta essere intestato alcun contratto di locazione e/o comodato registrato presso l'ufficio territoriale di Valdagno (Arzignano e Schio);

## 5. ASPETTI CATASTALI

### 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Esaminando la visura storica dei terreni di cui al Lotto 3, si nota come la situazione catastale sia immutata a partire dal 30/06/1974 (Unità Immobiliare dall'impianto meccanografico)

### 5.2 Intestatari catastali storici

- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico (dal 30/06/1974 al 13/03/2002)

\*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\*, Proprietà per 1000/1000

- Situazione intestati dal 13/03/2002 al 20/12/2013

\*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\*, Usufrutto 1000/1000

\*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\*, Nuda Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

- Situazione intestati dal 20/12/2013

\*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\*, proprietà 1/1



### 5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Per i terreni di cui al lotto 3, della presente relazione, non si riscontrano difformità tra i dati indicati nell'atto di Pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

### 5.4 Giudizio di conformità catastale

Dall'esame dei dati catastali e dal confronto visivo con quanto notato in sede di sopralluogo e la mappa catastale, si può esprimere in giudizio di sostanziale conformità catastale relativamente ai terreni compresi nel Lotto 3 della presente relazione.

Si nota, unicamente, come il terreno censito al mappale 138 sia compreso nella qualità "pascolo", mentre, di fatto, sia in parte coperto da vegetazione boschiva, così come il terreno al mappale 136, peraltro descritto con qualità "Pasc Cespug"

Il terreno descritto al mappale 155, anche esso di qualità "Pasc Cespug" appare quasi interamente coperto da vegetazione boschiva.

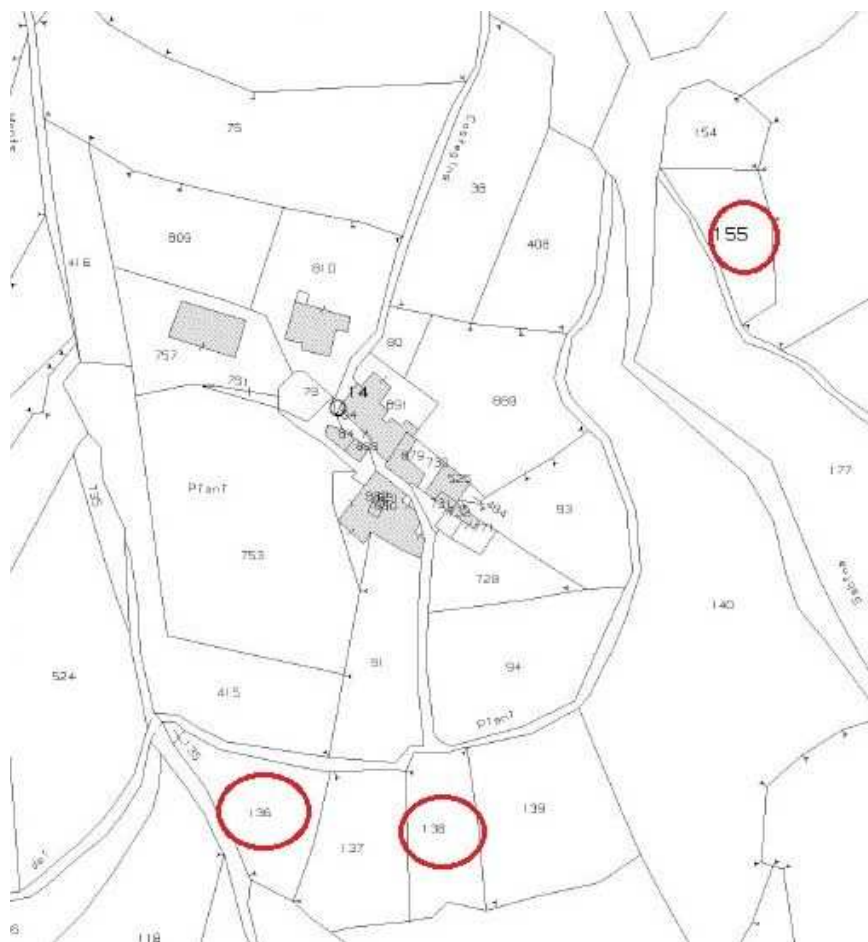


Figura 4. Estratto mappa catastale



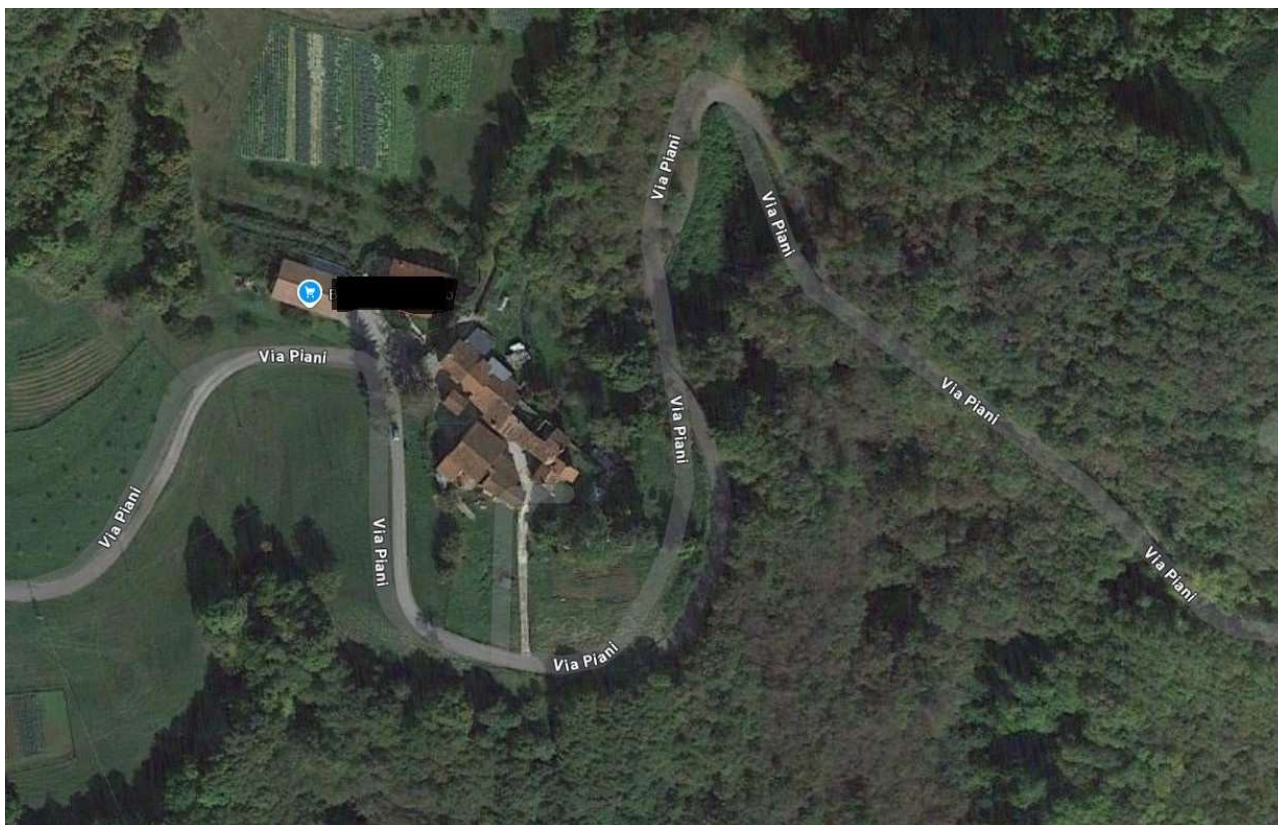


Figura 5. Vista satellitare

## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

I terreni di cui al Lotto 3 della presente relazione, sono pervenuti in piena proprietà alla signora \*\*\*\*\* , in data 20/12/2013, con “ricongiungimento di usufrutto” a seguito del decesso di \*\*\*\*\* , usufruttuario dal 13/02/2002 al 20/12/2013

In data 13/02/2002 i terreni erano pervenuti in Nuda Proprietà alla signora \*\*\*\*\* , con Atto di Donazione del 13/03/2002, Notaio Loretto Comelio in Thiene, rep. 83802 – Donazione accettata.

Precedentemente i terreni erano pervenuti in piena proprietà al sig. \*\*\*\*\* , mediante successione del sig. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* , apertasi il 03/03/1968, giusta dichiarazione di successione n 31 Vol. 235 dell'ufficio Registro di Thiene e successivo atto di Divisione in data 14/01/1970, n 46657 rep. Del Notaio Giustino Segalla, registrato a Thiene il 24/01/1971 al n. 104 vol. 95 e Trascritto a Schio in data 27/01/1970 ai n.ri 470 RG e 425 RP.

Si precisa, come emerso dall'esame dell'atto di Atto di Donazione del 13/03/2002, rep. N. 83802, racc. 15657 Notaio Loretto Comelio in Thiene, che il donatario, sig. \*\*\*\*\* , con tale Atto donò anche altri beni immobili, in quote differenti, ai tre figli : \*\*\*\*\*

Il valore delle quote rispettive, donate nell'Atto medesimo , era quantificato in € 26.000,00 per i beni donati a \*\*\*\*\* , in € 1.500,00 per beni donati a \*\*\*\*\* , ed in € 1.200,00 per beni donati a \*\*\*\*\* .



Dall'esame delle Note di Trascrizione dell'Atto di Donazione, per i beni a favore di \*\*\*\*\* , si evidenzia in "Descrizione" la nota : 133 Donazione Accettata.

## 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Dal 14/01/1970 al 13/02/2002

\*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* , Proprietà 1/1

Dal 13/02/2002 al 20/12/2013 :

\*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* , Nuda Proprietà 1/1

\*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* , Usufrutto 1000/1000

Dal 20/12/2013

\*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* , proprietà 1/1

## 7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

I terreni sono compresi nella zona di Piano degli Interventi definita come "Zona Agricola di Collina" (art. 21 delle Norme Tecniche Operative)

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica ricevuto dal Comune di Calvene, in data 02/10/2024, si può affermare che i terreni sono soggetti ai seguenti vincoli:

1) Terreno censito al Foglio 1, mappale 136:

- Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera "g" del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 (territori coperti da boschi e sottoposti a vincolo di rimboschimento aree boscate);
- In parte, Vincolo idrogeologico-forestale, ai sensi del R.D.L. 30.12.23 n° 3267 e succ. modifiche ed integrazioni;
- Aree dei coni visuali;
- Ambiti di linea d'orizzonte;
- con riferimento alla Carta delle fragilità, allegata al Piano di Assetto del Territorio, ed alla Tavola 1b - Vincoli e invarianti, allegata al Piano degli Interventi, il mappale ricade in parte in "area non idonea". (articolo 7 delle norme tecniche operative).

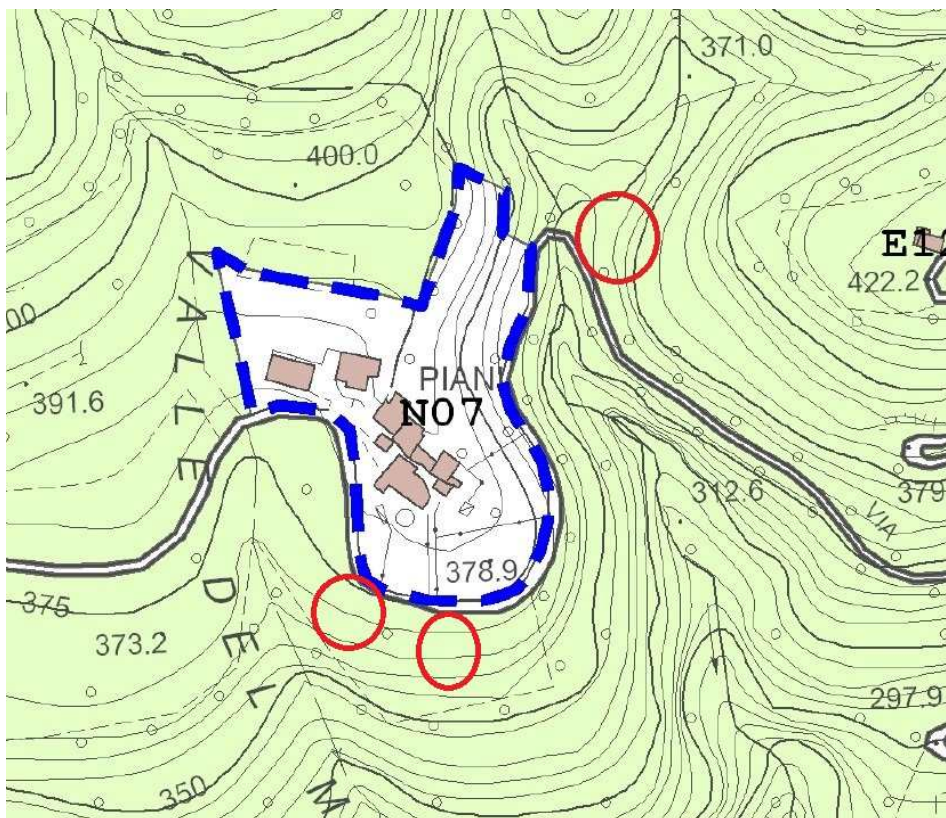
2) Terreno censito al Foglio 1, mappale 138



- In parte, Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera "g" del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 (territori coperti da boschi e sottoposti a vincolo di rimboscimento aree boscate);
  - In parte, Vincolo idrogeologico-forestale, ai sensi del R.D.L. 30.12.23 n° 3267 e succ. modifiche ed integrazioni;
  - Viabilità/fasce di rispetto, in parte;
  - Ambiti di linea d'orizzonte;
- (articolo 7 delle norme tecniche operative).

### 3) Terreno censito al Foglio 1, mappale 155

- Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera "g" del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 (territori coperti da boschi e sottoposti a vincolo di rimboscimento aree boscate);
  - Vincolo idrogeologico-forestale, ai sensi del R.D.L. 30.12.23 n° 3267 e succ. modifiche ed integrazioni;
  - Idrografia – In parte fasce di rispetto di profondità diverse art. 41 lett. g) L.R. 11/04 e in parte a fasce di rispetto di 10 mt art. 96 lett. f) R.D. 25 /07/1904 n. 523;
  - Viabilità/fasce di rispetto;
  - Ambiti di linea d'orizzonte;
  - con riferimento alla Carta delle fragilità, allegata al Piano di Assetto del Territorio, ed alla Tavola 1b - Vincoli e invarianti, allegata al Piano degli Interventi, il mappale ricade in "area non idonea".
- (articolo 7 delle norme tecniche operative)



Estratto di Piano degli Interventi – Comune di Calvene (Vi)



## 7.2 Abusi/difformità riscontrati

Non si sono riscontrati abusi o difformità. I terreni appaiono privi di edifici o manufatti, e per lo più ricoperti da vegetazione boschiva, con alcuni tratti a prato.

## 7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Durante il sopralluogo non sono stati rilevati, sui terreni di cui al lotto 3, manufatti o edifici.

## 7.4 Perimetro del “mandato”

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

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

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

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

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche “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. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti



nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

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

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

## **8. ONERIE VINCOLI GRAVANTI SUL BENE**

### **8.1 Oneri e vincoli**

Dall'esame derivante da ispezione ipotecaria sugli immobili, non sono emersi oneri o vincoli, ad esclusione di quelli di tipo urbanistico, riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica, e già descritti al capitolo 7.1

### **8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 05/09/2024)**

a) ISCRIZIONE del 17/11/2023 - Registro Particolare 1283 Registro Generale 11633

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 4080 del 02/11/2023

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

b) TRASCRIZIONE del 27/03/2024 - Registro Particolare 2378 Registro Generale 2987

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE Repertorio 929 del 11/03/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Saranno cancellati nel contesto della procedura gli oneri ed i vincoli indicati al precedente paragrafo 8.2, ai punti a) e b).

## **9. SUOLO DEMANIALE**

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale



## 10. USO CIVICO O LIVELLO

Dalle ricerche ipocatastali eseguite, non risultano eventuali pesi o oneri di altro tipo, quali livello o uso civico.

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

### 11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

I beni oggetto della relazione, di cui al Lotto 3, sono terreni agricoli e, in quanto tali, non fanno parti di condomini.

## 12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### 12.1 Metodo di valutazione

I terreni agricoli, di cui al Lotto 3, verranno stimati sulla base del valore unitario stabilito dalla tabella del “Valore Agricolo Medio” per tipo di coltura e per regione agraria validi per l’anno 2024, predisposta dalla Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione di Vicenza.

Il valore unitario ottenuto verrà moltiplicato per la superficie catastale dei terreni, ottenendo il valore di stima complessivo degli stessi.

### 12.2 Stima del valore di mercato

Analizzando la tabella del Valore Agricolo Medio, per tipo di coltura e per regione agraria validi per l’anno 2024, predisposta dalla Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione di Vicenza, si nota come i terreni in oggetto ricadano tutti all’interno della “regione Agraria” denominata “Alto Astico Orientale e Brenta (n. 3)”

Tutti i terreni, inoltre, ricadono in zona “collinare”, che comporta una diminuzione del 5% del valore unitario, determinato per tipologia di coltura.

1) Terreno censito al foglio 1, part. 136 – Qualità PASC CESPUG – Sup. cat = are 08 ca 48

Sulla base della tabella VAM, si applica il valore unitario per la coltura “pascolo” relativo alla zona 3, che propone un valore per ettaro pari ad € 22.300,00, ovvero un valore a mq pari ad € 2,23

Si otterrà quindi un valore di stima pari ad

€/mq 2,23 x mq 848 = € 1.891,04

Riduzione per posizione collinare (-5%)

€ 1.891,04 – (0,05 x 1.891,04) = € 1.796,49 (valutazione particella 136)



2) Terreno censito al foglio 1, part. 138 –Qualità PASCOLO – Sup. cat = are 07 ca 25  
Sulla base della tabella VAM, si applica il valore unitario per la coltura “pascolo” relativo alla zona 3, che propone un valore per ettaro pari ad € 22.300,00, ovvero un valore a mq pari ad € 2,23

Si otterrà quindi un valore di stima pari ad

€/mq 2,23 x mq 725 = € 1.616,75

Riduzione per posizione collinare (-5%)

€ 1.616,75 – (0,05 x 1.616,75) = € **1.535,91 (valutazione particella 138)**

3) Terreno censito al foglio 1, part. 155 –Qualità PASC CESPUG – Sup. cat = are 06 ca 56  
Sulla base della tabella VAM, si applica il valore unitario per la coltura “pascolo” relativo alla zona 3, che propone un valore per ettaro pari ad € 22.300,00, ovvero un valore a mq pari ad € 2,23

Si otterrà quindi un valore di stima pari ad

€/mq 2,23 x mq 656 = € 1.462,88

Riduzione per posizione collinare (-5%)

€ 1.462,88 – (0,05 x 1.462,88) = € **1.389,74 (valutazione particella 155)**

Valore di mercato complessivo del Lotto 3 (particelle 136– 138 -155 al Foglio 1)

€ 1.796,49 + € 1.535,91 + € 1.389,74 = € 4.722,14

**e, arrotondando € 4.720,00**

(Euro quattromilasettecentoventi/00)

### 12.3 Determinazione del valore a base d’asta

Considerando che:

- La presente Perizia ha come scopo la vendita forzata dei beni pignorati
- L’esperto, sulla scorta del valore di mercato determinato, 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 del 15% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l’acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell’immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;



- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

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

Determinazione del prezzo a base d'asta (Lotto 3):

€ 4.720,00 - (€ 4.720,00 x 0,15) = € 4.012,00

e, arrotondando = € 4.000,00

**Il prezzo a base d'asta dei beni al Lotto 3 è pari ad € 4.000,00 (diconsi Euro Quattromila)**

#### 12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Nell'Atto di Donazione del 13/03/2002, rep. N. 83802, racc. 15657 Notaio Loretta Cornelio in Thiene, ai beni donati in Nuda Proprietà a \*\*\*\*\*, con diritto di usufrutto a favore di \*\*\*\*\* ovvero i mappali 136, 138 e 155, ma anche i terreni censiti in Comune di Caltrano, al foglio 21, m.n. 101 e 102 (di cui al lotto 2 della presente relazione) era attribuito un valore complessivo di Euro 1.500,00

#### 12.5 Giudizio di vendibilità

I terreni in oggetto, in Comune di Calvene e costituenti il Lotto 3 della presente relazione estimativa, sono per lo più coperti da vegetazione boschiva, e sorgono a confine diretto con la strada comunale, asfaltata, dalla quale hanno accesso diretto. Il solo mappale 155, pur anche esso confinante con la strada Comunale, appare di difficile accesso, a causa del ripido crinale lungo strada.

Complessivamente il giudizio di vendibilità appare scarso o al più appena sufficiente, grazie alla facile accessibilità.

#### 13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

La quota pignorata è in piena proprietà (quota 1/1) in carico a \*\*\*\*\*

#### 14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

##### 14.1 Dati e residenza del debitore executato

Dall'esame del Certificato contestuale di Residenza, di Stato Civile, di Stato di famiglia, ricevuto dal Comune di Valdistico in data 14/11/2024, si evince che la debitrice, sig.ra \*\*\*\*\* , risulta nata il \*\*\*\*\* e risulta iscritto all'indirizzo: \*\*\*\*\*



Nello stato di famiglia non sono citati altri membri.

#### **14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore**

Nel Certificato anagrafico di Stato Civile si rileva come la debitrice sia di “stato libero”, per divorzio da \*\*\*\*\* , avvenuto il \*\*\*\*\*.

#### **15. LOTTI**

La presente relazione riguarda il Lotto 3, dei 3 Lotti complessivi in cui sono stati suddivisi gli immobili Pignorati, con Procedura esecutiva N.R.G. 92/2024 del Tribunale di Vicenza

#### **16. OSSERVAZIONI FINALI**

I terreni agricoli compresi nel Lotto 3, in sede di sopralluogo sono risultati per lo più boschivi, con solo alcune porzioni a prato. Sono tutti confinanti direttamente con la strada comunale, asfaltata e percorribile con automezzi.

Vicenza, Li 27/12/2024

Il Tecnico Incaricato  
Arch. Stefano De Cal



---

**17. ELENCO ALLEGATI**

1. Documentazione fotografica
2. mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
3. Visure catastali
4. Mappe catastali e sovrapposizione con vista satellitare
5. Trascrizione donazione terreni
6. Certificazione assenza affitti da AGE
7. CDU terreni in Calvene
8. Estratto Piano degli Interventi e tavole dei Vincoli
9. Tabella VAM 2024
10. Ispezioni Ipotecarie
11. Certificato contestuale ed estratto atto matrimonio \*\*\*\*\*
12. Atto Notaio Loretto 2002, Donazione

