TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Vicenza

Procedimento Esecutivo N.334/2023 R.G. e N.91/2024 R.G.

Giudice delegato Dott. LUCA PRENDINI

Procedente DAL MOLIN GIUSEPPE

Esecutato



ELABORATO PERITALE – LOTTO N.2

Tecnico incaricato: Architetto Alfonso Pozza
iscritto all'ordine Architetti della Provincia di VI al N.731
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza

C.F. PZZLNS60E25A465L
con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicolo Matteotti, 15
telefono: 0424 227262
email: pozzaal@libero.it
email (pec): alfonso.pozza@archiworldpec.it

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a417feac9c9eb2369865 7b8ba3395d

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Vicenza, 17/07/2025 *Professionista con delega alla custodia Dott.sa Lucia Dal Brun*

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 334/2023 R.G.

Giudice dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 23/01/2025

Esperto arch. Alfonso Pozza

Diritto pignorato (cfr pag.5–10): proprietà per la quota di 1/1

Tipologia bene (cfr pag.12–17): terreni agricoli

Ubicazione (cfr pag.11): Comune di Sovizzo (VI) – frazione Gambugliano, Località Monte San Lorenzo

Dati Catastali attuali (cfr pag.17–23): Comune di Sovizzo (VI) - Sezione Gambugliano (VI) – Catasto Terreni Foglio 7:

- Particella n.81 – Qualità: SEMIN ARBOR – Classe: 4;
- Particella n.82 – Qualità: SEMIN ARBOR – Classe: 4;
- Particella n.83 – Qualità: PASCOLO – Classe: 2;
- Particella n.85 – Qualità: SEMIN ARBOR – Classe: 4;
- Particella n.329 – Qualità: BOSCO CEDUO – Classe: 2;
- Particella n.463 – Qualità: PRATO ARBOR – Classe: 4;
- Particella n.464 – Qualità: AREA RURALE;
- Particella n.472 – Qualità: SEMIN ARBOR – Classe: 4;
- Particella n.473 – Qualità: SEMIN ARBOR – Classe: 4;
- Particella n.474 – Qualità: SEMIN ARBOR – Classe: 4;
- Particella n.477 – Qualità: SEMIN ARBOR – Classe: 4;
- Particella n.478 – Qualità: SEMIN ARBOR – Classe: 4;
- Particella n.479 – Qualità: SEMIN ARBOR – Classe: 4;
- Particella n.481 – Qualità: VIGNETO – Classe: 3;
- Particella n.482 – Qualità: VIGNETO – Classe: 3;
- Particella n.491 – Qualità: SEMIN ARBOR – Classe: 4;
- Particella n.494 – Qualità: SEMIN ARBOR – Classe: 4;
- Particella n.495 – Qualità: SEMIN ARBOR – Classe: 4;
- Particella n.496 – Qualità: BOSCO CEDUO – Classe: 2;
- Particella n.497 – Qualità: BOSCO CEDUO – Classe: 2;
- Particella n.498 – Qualità: BOSCO CEDUO – Classe: 2;
- Particella n.499 – Qualità: BOSCO CEDUO – Classe: 2;
- Particella n.500 – Qualità: BOSCO CEDUO – Classe: 2;
- Particella n.501 – Qualità: BOSCO CEDUO – Classe: 2;
- Particella n.558 – Qualità: SEMIN ARBOR – Classe: 4;
- Particella n.559 – Qualità: BOSCO CEDUO – Classe: 2;
- Particella n.560 – Qualità: SEMIN ARBOR – Classe: 4;
- Particella n.561 – Qualità: BOSCO CEDUO – Classe: 2;
- Particella n.562 – Qualità: SEMIN ARBOR – Classe: 4;

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a417feac9c9eb2369865 7b8ba3395d

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Vicenza, 17/07/2025 *Professionista con delega alla custodia Dott.sa Lucia Dal Brun*

- Particella n.563 – Qualità: BOSCO CEDUO – Classe: 2;
- Particella n.564 – Qualità: SEMIN ARBOR – Classe: 4;
- Particella n.565 – Qualità: BOSCO CEDUO – Classe: 2;
- Particella n.566 – Qualità: SEMIN ARBOR – Classe: 4;
- Particella n.567 – Qualità: SEMIN ARBOR – Classe: 4;
- Particella n.568 – Qualità: BOSCO CEDUO – Classe: 2;
- Particella n.569 – Qualità: BOSCO CEDUO – Classe: 2;
- Particella n.570 – Qualità: SEMIN ARBOR – Classe: 4;
- Particella n.571 – Qualità: VIGNETO – Classe: 3;
- Particella n.760 – Qualità: VIGNETO – Classe: 3;
- Particella n.761 – Qualità: VIGNETO – Classe: 3;
- Particella n.762 – Qualità: VIGNETO – Classe: 3;
- Particella n.763 – Qualità: SEMIN ARBOR – Classe: 4;
- Particella n.764 – Qualità: SEMIN ARBOR – Classe: 4.

Metri quadri (cfr pag. 24–25): mq.4.878 Bosco ceduo, mq.62 Pascolo, mq.4.849 Seminativo, mq.108 Semin Arbor (ciglio stradale), mq.3 Prato Arbor (ciglio stradale), mq.1.203 Vigneto, mq.13 Vigneto (ciglio stradale), mq.8 Area rurale (ciglio stradale) – SUPERFICIE COMPLESSIVA mq. 11.124

Stato (cfr pag.13): scarso

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 23–24): non ci sono titoli urbanistici

Valore di mercato, OMV (cfr pag.27): € 50.000,00

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag.26): V.A.M. 2024 Provincia di Vicenza – Offerte immobiliari

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 27–28): in base ai dati forniti da Astalegale e allo studio fatto dai Geometri e reperibile sul sito del Tribunale risulta, per i terreni agricoli non vi sono dati disponibili per il Comune di Gambugliano (VI), mentre ci sono dati per il Comune di Sovizzo (VI)

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag.27): € 45.000,00

Vendibilità/appetibilità (cfr pag.27): non nota

Possibili interessati (cfr pag.34): non sono al momento noti possibili acquirenti

Iniziative di vendita (cfr pag.27): pubblicazioni su siti internet specializzati ("asta legale.net" – "asteonline.it" – "tribunale.vicenza.giustizia.it/aste"), rivista "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA"

Occupazione (cfr pag.28): I terreni risultano locati con contratto dal 15/09/2020 al 31/12/2027, ad una società che ha cessato l'attività in data antecedente alla stipula di tale contratto

Titolo di occupazione (cfr pag.28): locazione

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag.34): nulla da segnalare

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a417feac9c9eb23698657b8ba3395d

PERIZIA DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)

1. PREMESSA

Con ordinanza del 09/01/2024 l'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Luca Prendini nominava in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo in epigrafe il sottoscritto Arch. Alfonso Pozza, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza al n. 731 e con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicolo Matteotti n.15, il quale in data 09/01/2024 accettava l'incarico e provvedeva al giuramento in forma telematica inviando via PCT il modulo predisposto dal Tribunale di Vicenza completo dei relativi allegati.
In data 31/05/2024 l'ill.mo Sig. Giudice Dott. Luca Prendini, in seguito a sentenza n. 1073/2024 del 24/05/2024 del Tribunale di Vicenza di parziale accoglimento del reclamo proposto da parte di un creditore intervenuto, incaricava l'esperto di proseguire le operazioni di stima, limitatamente ai mappali indicati nella sentenza sopracitata, fissando termine per il deposito dell'elaborato di stima sino al 31/10/2024 e data udienza il 03/12/2024.
Successivamente in data 24/06/2024 l'ill.mo Sig. Giudice Dott. Luca Prendini, in seguito a provvedimento in data 21/06/2024 del Presidente di Sezione che trasmetteva il fascicolo relativo al procedimento esecutivo n. 91/2024 R.G.E., disponeva la riunione di tale procedimento al 334/2023 e confermava l'incarico peritale al sottoscritto relativo ai beni pignorati nella procedura riunita.
In seguito a richiesta di proroga del termine per il deposito della relazione peritale depositata in data 25/10/2024, l'ill.mo Sig. Giudice Dott. Luca Prendini concedeva nuovo termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 23/01/2025.

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-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".

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali inizialmente presso il proprio studio provvedendo, in data 22/01/2024, tramite accesso informatico all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio, all'acquisizione di adeguata documentazione catastale, e in data 24/07/2024 ad inoltrare a mezzo PEC al Comune di Sovizzo, al quale dal 21/01/2024 è stato fuso il Comune di Gambugliano, "Richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica".
Il sopralluogo presso gli immobili pignorati è stato effettuato il giorno mercoledì 17 luglio 2024 alle ore 9.30 alla presenza del Custode Giudiziario I.V.G. di Vicenza mentre non era presente nessuno per l'esecutato.

4. NOTE GENERALI SUGLI ACCERTAMENTI ESEGUTI

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a417feac9c9eb2369865 7b8ba3395d

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Vicenza, 17/07/2025 *Professionista con delega alla custodia Dott.sa Lucia Dal Brun*

Si riportano di seguito alcune note relative agli accertamenti eseguiti nel corso del sopralluogo e fino alla data di deposito della presente relazione di stima:

1. non sono state effettuate, o fatte effettuare, analisi e verifiche chimiche, ambientali e/o similari relativamente alla natura del suolo e del sottosuolo, in quanto non si hanno né prova né notizie della presenza di vizi, sia apparenti che occulti, né della presenza di fenomeni di inquinamento o interramento di sostanze tossiche e/o nocive;
2. non è stato eseguito, poiché non richiesto, un rilievo topografico delle aree servendosi di strumentazione specialistica, ma si è provveduto a rilevare sommariamente (ove possibile) la sola consistenza fisica degli immobili pignorati e, riguardo agli edifici, non si è provveduto a rilievi delle parti condominiali comuni e/o dell'intero complesso condominiale a cui non può essere esteso l'accertamento;
3. non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale, impiantistica, dell'isolamento acustico e termico degli edifici (o parti di essi), limitandosi a raccogliere l'eventuale documentazione tecnica inerente tali aspetti;
4. le misure ricavate in loco sono state confrontate con le planimetrie reperite presso i pubblici uffici, ed in particolare quelle depositate presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio e quelle relative ai titoli autorizzativi agli atti presso l'Ufficio tecnico Comunale;
5. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR N.380/2021, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
6. la vendita è a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze di consistenza non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
7. la vendita è forzata (art. 2919 e sgg. Codice Civile) e quindi non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità; di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa veduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
8. ogni ulteriore attività di verifica preventiva dei beni, anche di tipo catastale-edilizio-urbanistico-ambientale, competerà all'aggiudicatario che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato degli stessi;
9. risultano a carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" (da intendere sempre già valutati, compresi e detratti forfettariamente nel valore di stima) relativi:
   - alla regolarizzazione delle difformità esistenti (segnalate o non nel presente elaborato di stima);
   - interventi di bonifica derivanti da indagini ambientali;
   - riparazione e/o adeguamento impianti;
   - acquisizione di certificazioni in genere;
   - sistemazioni di danni e/o difetti occulti;
   - assolvimento di eventuali obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche o simili in essere e non perfezionate;
10. tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente rapporto di stima, i contenuti del quale potranno essere utilizzati solo ai fini della presente procedura esecutiva, non potendo essere impiegati per altri scopi.

5. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto

- Proprietà per la quota di 1/1 del Sig. nato a ( ) il (C.F.

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a417feac9c9eb23698657b8ba3395d

), delle unità immobiliari che vengono così descritte:

Atto di pignoramento relativo alla procedura N.334/2023 (…)

la piena proprietà degli immobili di seguito descritti:

terreni siti in Comune di GAMBUGLIANO, censiti al Catasto dei Terreni di detto Comune, al Foglio 7, coi m.n.:

661 di are	04.81	RDEuro	1,99	RAEuro	1,74,	404 di are	00.41	RDEuro	0,17	RAEuro	0,15,
609 di are	08.00	RDEuro	3,31	RAEuro	2,89,	405 di are	03.14	RDEuro	1,30	RAEuro	1,14,
571 di are	00.67	RDEuro	0,45	RAEuro	0,36,	406 di are	00.05	RDEuro	0,02	RAEuro	0,02,
587 di are	01.70	RDEuro	0,70	RAEuro	0,61,	563 di are	01.13	RDEuro	0,18	RAEuro	0,02,
572 di are	00.07	RDEuro	0,03	RAEuro	0,02,	588 di are	01.22	RDEuro	0,35	RAEuro	0,22,
401 di are	07.22	RDEuro	2,98	RAEuro	2,61,	583 di are	00.49	RDEuro	1,14	RAEuro	0,09,
560 di are	00.46	RDEuro	0,19	RAEuro	0,17,	653 di are	07.01	RdEuro	2,72	RaEuro	1,63,
760 di are	05.17	RDEuro	3,47	RAEuro	2,80,	585 di are	01.88	RdEuro	0,53	RaEuro	0,34,
761 di are	01.60	RDEuro	1,07	RAEuro	0,87,	717 di are	02.61	RdEuro	1,08	RaEuro	0,94,
762 di are	00.13	RDEuro	0,09	RAEuro	0,07,	667 di are	00.50	RdEuro	0,21	RaEuro	0,18,
763 di are	00.80	RDEuro	0,33	RAEuro	0,29,	458 di are	02.30	RdEuro	0,65	RaEuro	0,42,
764 di are	00.28	RDEuro	0,12	RAEuro	0,10,	459 di are	01.60	RdEuro	0,45	RaEuro	0,29,
477 di are	03.84	RDEuro	1,59	RAEuro	1,39,	460 di are	02.21	RdEuro	0,63	RaEuro	0,40,
478 di are	04.92	RDEuro	2,03	RAEuro	1,78,	461 di are	00.29	RdEuro	0,08	RaEuro	0,05,
479 di are	03.76	RDEuro	1,55	RAEuro	1,36,	462 di are	00.15	RdEuro	0,04	RaEuro	0,03,
586 di are	01.25	RDEuro	0,36	RAEuro	0,23,	481 di are	04.50	RdEuro	3,02	RaEuro	2,44,
589 di are	01.45	RDEuro	0,41	RAEuro	0,26,	482 di are	00.09	RdEuro	0,06	RaEuro	0,05,
569 di are	00.27	RDEuro	0,04	RAEuro	0,01,	484 di are	00.41	RdEuro	0,12	RaEuro	0,07,
570 di are	00.12	RDEuro	0,05	RAEuro	0,04,	485 di are	01.86	RdEuro	0,53	RaEuro	0,34,
399 di are	06.46	RDEuro	0,67	RAEuro	0,47,	407 di are	00.10	RdEuro	0,03	RaEuro	0,02,
400 di are	01.59	RDEuro	0,16	RAEuro	0,11,	408 di are	01.71	RdEuro	0,49	RaEuro	0,31,
491 di are	00.20	RDEuro	0,08	RAEuro	0,07,	440 di are	01.48	RdEuro	0,61	RaEuro	0,54,
494 di are	01.83	RDEuro	0,76	RAEuro	0,66,	714 di are	00.79	RdEuro	0,33	RaEuro	0,29,
495 di are	00.14	RDEuro	0,06	RAEuro	0,05,	592 di are	04.37	RdEuro	0,68	RaEuro	0,09,
663 di are	00.08	RDEuro	0,03	RAEuro	0,03,	558 di are	00.33	RdEuro	0,14	RaEuro	0,12,
467 di are	00.25	RDEuro	0,10	RAEuro	0,06,	421 di are	02.92	RdEuro	1,13	RaEuro	0,68,
44 di are	65.01	RDEuro	10,07	RAEuro	1,34,	422 di are	01.55	RdEuro	0,60	RaEuro	0,36,
45 di are	19.61	RDEuro	2,03	RAEuro	1,42,	423 di are	00.62	RdEuro	0,24	RaEuro	0,14,
53 di are	05.50	RDEuro	2,27	RAEuro	1,99,	424 di are	01.85	RdEuro	0,72	RaEuro	0,43,
54 di are	01.72	RDEuro	0,49	RAEuro	0,31,	425 di are	00.85	RdEuro	0,33	RaEuro	0,20,
56 di are	03.14	RDEuro	0,89	RAEuro	0,57,	426 di are	00.06	RdEuro	0,02	RaEuro	0,01,
59 di are	08.89	RDEuro	3,67	RAEuro	3,21,	427 di are	01.96	RdEuro	0,76	RaEuro	0,46,
61 di are	06.90	RDEuro	2,85	RAEuro	2,49,	428 di are	00.19	RdEuro	0,07	RaEuro	0,04,
62 di are	02.07	RDEuro	0,59	RAEuro	0,37,	429 di are	01.47	RdEuro	0,57	RaEuro	0,34,
63 di are	42.44	RDEuro	17,53	RAEuro	15,34,	430 di are	00.33	RdEuro	0,13	RaEuro	0,08,
64 di are	02.80	RDEuro	0,80	RAEuro	0,94,	431 di are	00.11	RdEuro	0,04	RaEuro	0,03,

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a417feac9c9eb23698657b8ba3395d

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Vicenza, 17/07/2025 *Professionista con delega alla custodia Dott.sa Lucia Dal Brun*

66 di are	11.23	RDEuro	4,64	RAEuro	4,06,	565 di are	01.05	RdEuro	0,16	RaEuro	0,02,
81 di are	05.34	RdEuro	2,21	RaEuro	1,93,	464 di are	00.08	area urbana senza redditi			
82 di are	06.83	RdEuro	2,82	RaEuro	2,47,	451 di are	10.24	RdEuro	4,23	RaEuro	3,70,
83 di are	00.62	RdEuro	0,05	RaEuro	0,04,	452 di are	06.93	RdEuro	2,86	RaEuro	2,51,
85 di are	03.12	RdEuro	1,29	RaEuro	1,13,	453 di are	08.09	RdEuro	3,34	RaEuro	2,92,
228 di are	11.30	RdEuro	1,75	RaEuro	0,23,	454 di are	00.69	RdEuro	0,29	RaEuro	0,25,
229 di are	30.64	RdEuro	4,75	RaEuro	8,70,	455 di are	02.43	RdEuro	1,00	RaEuro	0,88,
231 di are	75.35	RdEuro	11,67	RaEuro	1,56,	456 di are	05.76	RdEuro	2,38	RaEuro	2,08,
307 di are	3.24	RdEuro	0,92	RaEuro	0,59,	457 di are	00.12	RdEuro	0,05	RaEuro	0,04,
329 di are	8.46	RdEuro	1,31	RaEuro	0,17,	581 di are	00.32	RdEuro	0,09	RaEuro	0,06,
502 di are	30.85	RdEuro	12,75	RaEuro	11,15,	582 di are	00.11	RdEuro	0,03	RaEuro	0,02,
503 di are	00.66	RdEuro	0,27	RaEuro	0,24,	409 di are	01.47	RdEuro	0,42	RaEuro	0,27,
504 di are	00.42	RdEuro	0,17	RaEuro	0,15,	410 di are	01.71	RdEuro	0,49	RaEuro	0,31,
568 di are	00.97	RdEuro	0,15	RaEuro	0,02,	561 di are	00.87	RdEuro	0,13	RaEuro	0,02,
580 di are	00.03	RdEuro	0,01	RaEuro	0,01,	590 di are	04.27	RdEuro	0,44	RaEuro	0,31,
463 di are	00.03	RdEuro	0,01	RaEuro	0,01,	566 di are	00.61	RdEuro	0,25	RaEuro	0,22,
567 di are	00.24	RdEuro	0,10	RaEuro	0,09,	447 di are	06.52	RdEuro	2,69	RaEuro	2,36,
676 di are	00.63	RdEuro	0,24	RaEuro	0,15,	448 di are	01.18	RdEuro	0,49	RaEuro	0,43,
472 di are	04.95	RdEuro	2,05	RaEuro	1,79,	449 di are	00.86	RdEuro	0,36	RaEuro	0,31,
473 di are	05.72	RdEuro	2,36	RaEuro	2,07,	450 di are	00.38	RdEuro	0,16	RaEuro	0,14,
474 di are	04.68	RdEuro	1,93	RaEuro	1,69,	397 di are	28.64	RdEuro	4,44	RaEuro	0,59,
591 di are	04.37	RdEuro	0,45	RaEuro	0,32,	398 di are	20.42	RdEuro	3,16	RaEuro	0,42,
559 di are	00.50	RdEuro	0,08	RaEuro	0,01,	564 di are	00.75	RdEuro	0,31	RaEuro	0,27,
607 di are	05.67	RdEuro	2,20	RaEuro	1,32,	496 di are	08.30	RdEuro	1,29	RaEuro	0,17,
584 di are	00.83	RdEuro	0,34	RaEuro	0,30,	497 di are	08.74	RdEuro	1,35	RaEuro	0,18,
562 di are	00.65	RdEuro	0,27	RaEuro	0,23,	498 di are	07.82	RdEuro	1,21	RaEuro	0,16,
444 di are	03.44	RdEuro	1,42	RaEuro	1,24,	499 di are	06.02	RdEuro	0,93	RaEuro	0,12,
445 di are	01.46	RdEuro	0,60	RaEuro	0,53,	500 di are	03.53	RdEuro	0,55	RaEuro	0,07,
446 di are	02.05	RdEuro	0,85	RaEuro	0,74,	501 di are	01.12	RdEuro	0,17	RaEuro	0,02,

(...)

<u>Atto di pignoramento relativo alla procedura N.91/2024:</u>

(...) <u>per l'intero in piena proprietà</u>

COMUNE DI GAMBUGLIANO – C.T. – Fg. 7:

- *particella n.581, 32 centiare*
- *particella n.582, 11 centiare*
- *particella n.451, 10 are 24 centiare*
- *particella n.452, 6 are 93 centiare*
- *particella n.453, 8 are 9 centiare*
- *particella n.454, 69 centiare*
- *particella n.455, 2 are 43 centiare*

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a417feac9c9eb23698657b8ba3395d

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Vicenza, 17/07/2025 *Professionista con delega alla custodia Dott.sa Lucia Dal Brun*

- *particella n.456, 5 are 76 centiare*
- *particella n.457, 12 centiare*
- *particella n.463, 3 centiare*
- *particella n.491, 20 centiare*
- *particella n.494, 1 are 83 centiare*
- *particella n.495, 14 centiare*
- *particella n.661, 4 are 81 centiare*
- *particella n.580, 3 centiare*
- *particella n.572, 7 centiare*
- *particella n.584, 83 centiare*
- *particella n.458, 2 are 30 centiare*
- *particella n.459, 1 are 60 centiare*
- *particella n.460, 2 are 21 centiare*
- *particella n.461, 29 centiare*
- *particella n.462, 15 centiare*
- *particella n.566, 61 centiare*
- *particella n.567, 24 centiare*
- *particella n.588, 1 are 22 centiare*
- *particella n.565, 1 are 5 centiare*
- *particella n.407, 10 centiare*
- *particella n.408, 1 are 71 centiare*
- *particella n.714, 79 centiare*
- *particella n.563, 1 are 13 centiare*
- *particella n.653, 7 are 1 centiare*
- *particella n.585, 1 are 88 centiare*
- *particella n.401, 7 are 22 centiare*
- *particella n.404, 41 centiare*
- *particella n.405, 3 are 14 centiare*
- *particella n.406, 5 centiare*
- *particella n.587, 1 are 70 centiare*
- *particella n.571, 67 centiare*
- *particella n.484, 41 centiare*
- *particella n.485, 1 are 86 centiare*
- *particella n.44, 65 are 1 centiare*
- *particella n.45, 19 are 61 centiare*
- *particella n.53, 5 are 50 centiare*
- *particella n.54, 1 are 72 centiare*
- *particella n.56, 3 are 14 centiare*
- *particella n.59, 8 are 89 centiare*
- *particella n.61, 6 are 90 centiare*
- *particella n.62, 2 are 7 centiare*
- *particella n.63, 42 are 44 centiare*

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a417feac9c9eb2369865 7b8ba3395d

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Vicenza, 17/07/2025 *Professionista con delega alla custodia Dott.sa Lucia Dal Brun*

- *particella n.64, 2 are 80 centiare*
- *particella n.66, 11 are 23 centiare*
- *particella n.81, 5 are 34 centiare*
- *particella n.82, 6 are 83 centiare*
- *particella n.83, 62 centiare*
- *particella n.85, 3 are 12 centiare*
- *particella n.228, 11 are 30 centiare*
- *particella n.229, 30 are 64 centiare*
- *particella n.307, 3 are 24 centiare*
- *particella n.329, 8 are 46 centiare*
- *particella n.502, 30 are 85 centiare*
- *particella n.503, 66 centiare*
- *particella n.504, 42 centiare*
- *particella n.472, 4 are 95 centiare*
- *particella n.473, 5 are 72 centiare*
- *particella n.474, 4 are 68 centiare*
- *particella n.421, 2 are 92 centiare*
- *particella n.422, 1 are 55 centiare*
- *particella n.423, 62 centiare*
- *particella n.424, 1 are 85 centiare*
- *particella n.425, 85 centiare*
- *particella n.426, 6 centiare*
- *particella n.427, 1 are 96 centiare*
- *particella n.428, 19 centiare*
- *particella n.429, 1 are 47 centiare*
- *particella n.430, 33 centiare*
- *particella n.431, 11 centiare*
- *particella n.496, 8 are 30 centiare*
- *particella n.497, 8 are 74 centiare*
- *particella n.498, 7 are 82 centiare*
- *particella n.499, 6 are 2 centiare*
- *particella n.500, 3 are 53 centiare*
- *particella n.501, 1 are 12 centiare*
- *particella n.562, 65 centiare*
- *particella n.676, 63 centiare*
- *particella n.444, 3 are 44 centiare*
- *particella n.445, 1 are 46 centiare*
- *particella n.446, 2 are 5 centiare*
- *particella n.447, 6 are 52 centiare*
- *particella n.448, 1 are 18 centiare*
- *particella n.449, 86 centiare*
- *particella n.450, 38 centiare*

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a417feac9c9eb23698657b8ba3395d

- *particella n.231, 756 are 35 centiare*
- *particella n.464, 8 centiare*
- *particella n.561, 87 centiare*
- *particella n.591, 4 are 37 centiare*
- *particella n.570, 12 centiare*
- *particella n.399, 6 are 46 centiare*
- *particella n.400, 1 are 59 centiare*
- *particella n.568, 97 centiare*
- *particella n.477, 3 are 84 centiare*
- *particella n.478, 4 are 92 centiare*
- *particella n.479, 3 are 76 centiare*
- *particella n.592, 4 are 37 centiare*
- *particella n.583, 49 centiare*
- *particella n.569, 27 centiare*
- *particella n.560, 46 centiare*
- *particella n.609, 8 centiare*
- *particella n.564, 75 centiare*
- *particella n.717, 2 are 61 centiare*
- *particella n.589, 1 are 45 centiare*
- *particella n.397, 28 are 64 centiare*
- *particella n.398, 20 are 42 centiare*
- *particella n.760, 5 are 17 centiare*
- *particella n.761, 1 are 60 centiare*
- *particella n.762, 13 centiare*
- *particella n.763, 80 centiare*
- *particella n.764, 28 centiare*
- *particella n.559, 50 centiare*
- *particella n.409, 1 are 47 centiare*
- *particella n.410, 1 are 71 centiare*
- *particella n.558, 33 centiare*
- *particella n.663, 8 centiare*
- *particella n.586, 1 are 25 centiare*
- *particella n.440, 1 are 48 centiare*
- *particella n.607, 5 are 67 centiare*
- *particella n.667, 50 centiare*
- *particella n.481, 4 are 50 centiare*
- *particella n.482, 9 centiare*
- *particella n.467, 25 centiare*
- *particella n.590, 4 are 27 centiare (...)*

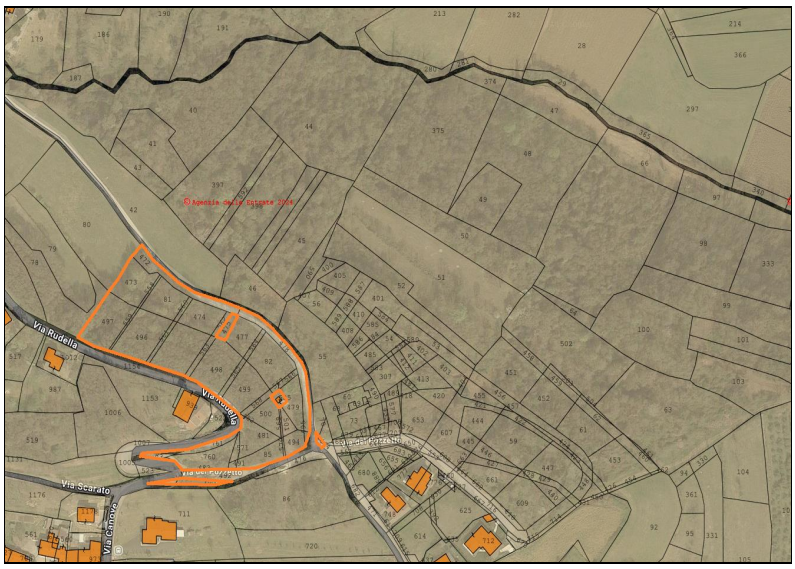
N.B. *Negli elenchi di cui sopra sono indicati tutti i beni oggetto di pignoramento, compresi quelli che saranno individuati al "Lotto N.1" e al "Lotto N.3", oggetto di relazioni separate.*

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a417feac9c9eb2369865 7b8ba3395d

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Vicenza, 17/07/2025 *Professionista con delega alla custodia Dott.sa Lucia Dal Brun*

Localizzazione

- Provincia Vicenza
- Comune Sovizzo, frazione Gambugliano (ex Comune di Gambugliano)
- Località Monte San Lorenzo
- Via nelle vicinanze di Via Rudella e Strada vicinale dei Zanotti
- Zona periferica in frazione con inesistente dotazione di parcheggi pubblici



ORTOFOTO – SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE CON ESTRATTO MAPPA



ESTRATTO MAPPA CATASTALE (fuori scala)

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a417feac9c9eb23698657b8ba3395d

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Vicenza, 17/07/2025 *Professionista con delega alla custodia Dott.sa Lucia Dal Brun*

Beni e ubicazione

Le Particelle di terreno agricolo, come meglio evidenziate nell'Ortofoto" e nell'Estratto di mappa catastale" di cui sopra, sono ubicate ad est di Via Rudella e ad ovest di una strada con fondo in terra che si sviluppa in direzione est/ovest partendo da Via del Pozzetto, a circa 4,4 Km a sud della ex Sede Municipale del Comune di Gambugliano, che dal mese di gennaio 2024 è stato soppresso e accorpato al Comune di Sovizzo, in una zona periferica collinare a destinazione prevalentemente agricola.

In particolare le unità individuate al "Lotto N.2" di cui alla presente relazione di stima, risultano catastalmente così, censite:

Comune di Sovizzo (VI) – Sezione Gambugliano (VI) – Catasto Terreni – Foglio 7

- Particella n.81 – SEMIN ARBOR – are 05.34;
- Particella n.82 – SEMIN ARBOR – are 06.83;
- Particella n.83 – PASCOLO – are 00.62;
- Particella n.85 – SEMIN ARBOR – are 03.12;
- Particella n.329 – BOSCO CEDUO – are 08.46;
- Particella n.463 – PRATO ARBOR – are 00.03;
- Particella n.464 – AREA RURALE – are 00.08;
- Particella n.472 – SEMIN ARBOR – are 04.95;
- Particella n.473 – SEMIN ARBOR – are 05.72;
- Particella n.474 – SEMIN ARBOR – are 04.68;
- Particella n.477 – SEMIN ARBOR – are 03.84;
- Particella n.478 – SEMIN ARBOR – are 04.92;
- Particella n.479 – SEMIN ARBOR – are 03.76;
- Particella n.481 – VIGNETO – are 04.50;
- Particella n.482 – VIGNETO – are 00.09;
- Particella n.491 – SEMIN ARBOR – are 00.20;
- Particella n.494 – SEMIN ARBOR – are 01.83;
- Particella n.495 – SEMIN ARBOR – are 00.14;
- Particella n.496 – BOSCO CEDUO – are 08.30;
- Particella n.497 – BOSCO CEDUO – are 08.74;
- Particella n.498 – BOSCO CEDUO – are 07.82;
- Particella n.499 – BOSCO CEDUO – are 06.02;
- Particella n.500 – BOSCO CEDUO – are 03.53;
- Particella n.501 – BOSCO CEDUO – are 01.12;
- Particella n.558 – SEMIN ARBOR – are 00.33;
- Particella n.559 – BOSCO CEDUO – are 00.50;
- Particella n.560 – SEMIN ARBOR – are 00.46;
- Particella n.561 – BOSCO CEDUO – are 00.87;
- Particella n.562 – SEMIN ARBOR – are 00.65;
- Particella n.563 – BOSCO CEDUO – are 01.13;
- Particella n.564 – SEMIN ARBOR – are 00.75;
- Particella n.565 – BOSCO CEDUO – are 01.05;
- Particella n.566 – SEMIN ARBOR – are 00.61;
- Particella n.567 – SEMIN ARBOR – are 00.24;
- Particella n.568 – BOSCO CEDUO – are 00.97;

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a417feac9c9eb23698657b8ba3395d

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Vicenza, 17/07/2025 *Professionista con delega alla custodia Dott.sa Lucia Dal Brun*

- Particella n.569 – BOSCO CEDUO – are 00.27;
- Particella n.570 – SEMIN ARBOR – are 00.12;
- Particella n.571 – VIGNETO – are 00.67;
- Particella n.760 – VIGNETO – are 05.17;
- Particella n.761 – VIGNETO – are 01.60;
- Particella n.762 – VIGNETO – are 00.13;
- Particella n.763 – SEMIN ARBOR – are 00.80;
- Particella n.764 – SEMIN ARBOR – are 00.28.

Descrizione

I terreni oggetto di procedura, che si presentano di forma irregolare sia dal punto di vista planimetrico che altimetrico, molto declivi con alcuni tratti in accentuata pendenza, sono ubicati in una zona agricola di collina posta tra Via Rudella e la Strada vicinale dei Zanotti che si sviluppa in direzione est/ovest partendo da Via del Pozzetto, nell'ex Comune di Gambugliano (VI) fuso in data 22/01/2024 con il Comune di Sovizzo (VI) del quale ora è diventato una frazione.

Per raggiungere le unità, partendo dalla sede municipale dell'ex Comune di Gambugliano, si procede in direzione sud lungo la S.P.36; che per il tratto iniziale coincide con Via Fontana, per circa 2,9 Km fino all'incrocio con Via Canove posta sulla destra; percorsa quest'ultima per circa 1,3 Km si raggiunge Via Rudella (con la quale molti dei terreni confinano su lato ovest) mentre sulla destra, dopo circa 120 m. da Via Canove, si imbocca Via del Pozzetto, una strada di lottizzazione senza sbocco veicolare dalla quale parte la Strada vicinale dei Zanotti con fondo in terra con la quale molti terreni confinano su lato est.

Per tutte le unità facenti parte del "Lotto N.2", che si sviluppano in continuità tra di loro (ad eccezione delle Particelle n.763, 764, 463 e 464 che di fatto costituiscono parte del ciglio stradale) e con altri terreni intestati a terzi, non è stata riscontrata la presenza di elementi che consentano di individuare in modo certo i loro confini, e non è stato eseguito un rilievo topografico servendosi di strumentazione specialistica.

Le unità, della superficie complessiva di mq. 11.124 corrispondenti a Ha 01.11.24, dal punto di vista della classificazione hanno la seguente destinazione: bosco ceduo, pascolo, seminativo arborato, prato arborato, vigneto; per quanto concerne le Particella n.83, 762, 763, 764, 463 e 464, si è riscontrato che le stesse costituiscono di fatto porzioni del ciglio stradale con fondo in terra battuta o asfalto.

Al momento del sopralluogo in data 17/07/2024, i terreni risultavano non coltivati manifestando la presenza di vegetazione arbustiva e boschiva di varie specie, anche infestanti, dovuta ad uno scarso stato di manutenzione.

In data 30/09/2024 è pervenuta da parte del legale del figlio dell'esecutato, una comunicazione relativa alla necessità di segnalare la futura interclusione di un terreno (Catasto Terreni, Foglio 7 Particella n.65) di proprietà dello stesso il cui accesso attualmente avviene attraverso alcuni dei terreni oggetto della presente relazione di stima intestati all'esecutato.

Nella relazione di stima della presente procedura esecutiva, eventuali spese sostenute per ottemperare alla richiesta di costituzione di servitù di passaggio su alcuni dei terreni di cui al Lotto N.2, sono ricomprese nell'abbattimento forfettario applicato al valore dei beni.

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a417feac9c9eb2369865 7b8ba3395d

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Vicenza, 17/07/2025 *Professionista con delega alla custodia Dott.sa Lucia Dal Brun*

Documentazione fotografica (Allegato L.02.02)



1-Particella n. 478 (sullo sfondo) da via del Pozzetto



2-Particelle n.ro 463 e 464 (a ds) e n. 478 (a sx)



3-Particolare Strada vicinale dei Zanotti



4-Particella n.ro 478 (a sx) da Strada vicinale dei Zanotti



5-Particelle n. 472 473 da nord da Strada vic. dei Zanotti



6-Particella n.ro 472 (a ds) da Strada vicinale dei Zanotti



7-Particelle Particella n. 497 da Via del Pozzetto a sud



8-Particelle n.ro 85, 570 e 494 viste da sud

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a417feac9c9eb23698657b8ba3395d

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Vicenza, 17/07/2025 *Professionista con delega alla custodia Dott.sa Lucia Dal Brun*



9-Particella n. 85 da Via del Pozzetto



10-Confine sud Particelle n.ro 491 e 85 da Via del Pozzetto



11-Confine sud Part.le n.ro 760 491 da Via del Pozzetto



12-Porzione sud Particella n. 760 da Via del Pozzetto



13-Particelle n.ro 764 763 (a ds) viste da ovest verso est



14-Particelle n.83 e 760 porzione sud (a ds)



15-Particella n.ro 83 (al centro) da Via Rudella



16-Particella n. 761 (a sx) da Via Rudella

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a417feac9c9eb23698657b8ba3395d

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Vicenza, 17/07/2025 *Professionista con delega alla custodia Dott.sa Lucia Dal Brun*



17-Particelle n.ro 761 e 571 porzione nord



18-Particella n. 481 vista da nord



19-Porzione ovest Particella n. 499 (a sx) da Via Rudella



20-Particelle n.ro 498, 565 e 499 (a sx) da Via Rudella



21-Particelle n.ro 498, 563 e 329 (a ds) da Via Rudella



22-Particelle n.ro 329, 561 e 496 (a ds) da Via Rudella



23-Particella n. 496 vista da sud



24-Particelle n. 496, 559 e 497 (a ds) viste da sud

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a417feac9c9eb23698657b8ba3395d

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Vicenza, 17/07/2025 *Professionista con delega alla custodia Dott.sa Lucia Dal Brun*


25-Particella n.ro 497 confine sud da Via Rudella


26-Particelle n. 497, 559 e 496 (a sx) viste da nord

Necessità di interventi manutentivi urgenti
I terreni agricoli non necessitano di particolari opere se non ordinaria manutenzione.

6. STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali
A tutto il 09/05/2025 il Sig. nato a ( ) il (C.F.), risulta proprietario per la quota di 1/1 di tutti i terreni oggetto di pignoramento.
I beni oggetto di pignoramento individuati al "Lotto N.2" sono i seguenti: (Allegato L.02.03)
Comune di Sovizzo (VI) - Sezione Gambugliano (VI) – Catasto Terreni – Foglio 7

- **Particella n.81** – Qualità: SEMIN ARBOR – Classe: 4 – Superficie: ha.0.05.34 – R. D.: € 2,21 – R.A.: € 1,93;
- **Particella n.82** – Qualità: SEMIN ARBOR – Classe: 4 – Superficie: ha.0.06.83 – R. D.: € 2,82 – R.A.: € 2,47;
- **Particella n.83** – Qualità: PASCOLO – Classe: 2 – Superficie: ha.0.00.62 – R. D.: € 0,05 – R.A.: € 0,04;
- **Particella n.85** – Qualità: SEMIN ARBOR – Classe: 4 – Superficie: ha.0.03.12 – R. D.: € 1,29 – R.A.: € 1,13;
- **Particella n.329** – Qualità: BOSCO CEDUO – Classe: 2 – Superficie: ha.0.08.46 – R. D.: € 1,31 – R.A.: € 0,17;
- **Particella n.463** – Qualità: PRATO ARBOR – Classe: 4 – Superficie: ha.0.00.03 – R. D.: € 0,01 – R.A.: € 0,01;
- **Particella n.464** – Qualità: AREA RURALE – Superficie: ha.0.00.08;
- **Particella n.472** – Qualità: SEMIN ARBOR – Classe: 4 – Superficie: ha.0.04.95 – R. D.: € 2,05 – R.A.: € 1,79;
- **Particella n.473** – Qualità: SEMIN ARBOR – Classe: 4 – Superficie: ha.0.05.72 – R. D.: € 2,36 – R.A.: € 2,07;
- **Particella n.474** – Qualità: SEMIN ARBOR – Classe: 4 – Superficie: ha.0.04.68 – R. D.: € 1,93 – R.A.: € 1,69;
- **Particella n.477** – Qualità: SEMIN ARBOR – Classe: 4 – Superficie: ha.0.03.84 – R. D.: € 1,59 – R.A.: € 1,39;
- **Particella n.478** – Qualità: SEMIN ARBOR – Classe: 4 – Superficie: ha.0.04.92 – R. D.: € 2,03 – R.A.: € 1,78;
- **Particella n.479** – Qualità: SEMIN ARBOR – Classe: 4 – Superficie: ha.0.03.76 – R. D.: € 1,55

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a417feac9c9eb2369865 7b8ba3395d

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Vicenza, 17/07/2025 *Professionista con delega alla custodia Dott.sa Lucia Dal Brun*

– R.A.: € 1,36;

- **Particella n.481** – Qualità: VIGNETO – Classe: 3 – Superficie: ha.0.04.50 – R. D.: € 3,02 – R.A.: € 2,44;
- **Particella n.482** – Qualità: VIGNETO – Classe: 3 – Superficie: ha.0.00.09 – R. D.: € 0,06 – R.A.: € 0,05;
- **Particella n.491** – Qualità: SEMIN ARBOR – Classe: 4 – Superficie: ha.0.00.20 – R. D.: € 0,08 – R.A.: € 0,07;
- **Particella n.494** – Qualità: SEMIN ARBOR – Classe: 4 – Superficie: ha.0.01.83 – R. D.: € 0,76 – R.A.: € 0,66;
- **Particella n.495** – Qualità: SEMIN ARBOR – Classe: 4 – Superficie: ha.0.00.14 – R. D.: € 0,06 – R.A.: € 0,05;
- **Particella n.496** – Qualità: BOSCO CEDUO – Classe: 2 – Superficie: ha.0.08.30 – R. D.: € 1,29 – R.A.: € 0,17;
- **Particella n.497** – Qualità: BOSCO CEDUO – Classe: 2 – Superficie: ha.0.08.74 – R. D.: € 1,35 – R.A.: € 0,18;
- **Particella n.498** – Qualità: BOSCO CEDUO – Classe: 4 – Superficie: ha.0.07.82 – R. D.: € 1,21 – R.A.: € 0,16;
- **Particella n.499** – Qualità: BOSCO CEDUO – Classe: 2 – Superficie: ha.0.06.02 – R. D.: € 0,93 – R.A.: € 0,12;
- **Particella n.500** – Qualità: BOSCO CEDUO – Classe: 2 – Superficie: ha.0.03.53 – R. D.: € 0,55 – R.A.: € 0,07;
- **Particella n.501** – Qualità: BOSCO CEDUO – Classe: 2 – Superficie: ha.0.01.12 – R. D.: € 0,17 – R.A.: € 0,02;
- **Particella n.558** – Qualità: SEMIN ARBOR – Classe: 4 – Superficie: ha.0.00.33 – R. D.: € 0,14 – R.A.: € 0,12;
- **Particella n.559** – Qualità: BOSCO CEDUO – Classe: 2 – Superficie: ha.0.00.50 – R. D.: € 0,08 – R.A.: € 0,01;
- **Particella n.560** – Qualità: SEMIN ARBOR – Classe: 4 – Superficie: ha.0.00.46 – R. D.: € 0,19 – R.A.: € 0,17;
- **Particella n.561** – Qualità: BOSCO CEDUO – Classe: 2 – Superficie: ha.0.00.87 – R. D.: € 0,13 – R.A.: € 0,02;
- **Particella n.562** – Qualità: SEMIN ARBOR – Classe: 4 – Superficie: ha.0.00.65 – R. D.: € 0,27 – R.A.: € 0,23;
- **Particella n.563** – Qualità: BOSCO CEDUO – Classe: 2 – Superficie: ha.0.01.13 – R. D.: € 0,18 – R.A.: € 0,02;
- **Particella n.564** – Qualità: SEMIN ARBOR – Classe: 4 – Superficie: ha.0.00.75 – R. D.: € 0,31– R.A.: € 0,27;
- **Particella n.565** – Qualità: BOSCO CEDUO – Classe: 2 – Superficie: ha.0.01.05 – R. D.: € 0,16 – R.A.: € 0,02;
- **Particella n.566** – Qualità: SEMIN ARBOR – Classe: 4 – Superficie: ha.0.00.61 – R. D.: € 0,25 – R.A.: € 0,22;
- **Particella n.567** – Qualità: SEMIN ARBOR – Classe: 4 – Superficie: ha.0.00.24 – R. D.: € 0,10 – R.A.: € 0,09;
- **Particella n.568** – Qualità: BOSCO CEDUO – Classe: 2 – Superficie: ha.0.00.97 – R. D.: € 0,15 – R.A.: € 0,02;
- **Particella n.569** – Qualità: BOSCO CEDUO – Classe: 2 – Superficie: ha.0.00.27 – R. D.: € 0,04

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a417feac9c9eb23698657b8ba3395d

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Vicenza, 17/07/2025 *Professionista con delega alla custodia Dott.sa Lucia Dal Brun*

– R.A.: € 0,01;

- **Particella n.570** – Qualità: SEMIN ARBOR – Classe: 4 – Superficie: ha.0.00.12 – R. D.: € 0,05 – R.A.: € 0,04;
- **Particella n.571** – Qualità: VIGNETO – Classe: 3 – Superficie: ha.0.00.67 – R. D.: € 0,45 – R.A.: € 0,36;
- **Particella n.760** – Qualità: VIGNETO – Classe: 3 – Superficie: ha.0.05.17 – R. D.: € 3,47 – R.A.: € 2,80;
- **Particella n.761** – Qualità: VIGNETO – Classe: 3 – Superficie: ha.0.01.60 – R. D.: € 1,07 – R.A.: € 0,87;
- **Particella n.762** – Qualità: VIGNETO – Classe: 3 – Superficie: ha.0.00.13 – R. D.: € 0,09 – R.A.: € 0,07;
- **Particella n.763** – Qualità: SEMIN ARBOR – Classe: 4 – Superficie: ha.0.00.80 – R. D.: € 0,33 – R.A.: € 0,29;
- **Particella n.764** – Qualità: SEMIN ARBOR – Classe: 4 – Superficie: ha.0.00.28 – R. D.: € 0,12 – R.A.: € 0,10.

N.B.: si evidenzia quanto segue:
tutti i terreni sopradescritti sono pervenuti all'esecutato per successione diretta attraverso:

- Accettazione espressa di eredità in data 25/05/2023, N.130.973 di Rep. e N.47.096 di Racc. Notaio Dott. Paolo Dianese di Vicenza (VI) trascritta a Vicenza il 20/06/2023 ai n.ri 13971 R.G. – 10200 R.P.;
- Accettazione espressa di eredità in data 04/08/2023, N.131.172 di Rep. e N.47.225 di Racc. Notaio Dott. Paolo Dianese di Vicenza (VI) trascritta a Vicenza il 30/08/2023 ai n.ri 19700 R.G. – 14453 R.P.;
- Certificato di Denunciata Successione – Atto per causa di morte, in data 27/01/2025, N. di Rep. 833/88888/25 Pubblico ufficiale Vicenza Atti Pubbl. Succ. Rimb. IVA trascritto a Vicenza il 28/01/2025 ai n.ri 1654 R.G. – 1180 R.P., in morte di nata a ( ) il (C.F.), moglie dell'esecutato, deceduta in data a ( ).

Variazioni storiche

Catasto Terreni, Foglio 7 Particelle n.472, n.481, n.482

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 11/09/2024 Pratica n. VI0151580 in atti dal 11/09/2024 LEGGE REGIONE VENETO 29/12/23, N.33 proveniente dal comune di GAMBUGLIANO (D902) (n.151580.1/2024);
- FRAZIONAMENTO in atti dal 16/01/1986 (n. 180);
- Impianto meccanografico del 30/06/1971.

Catasto Terreni, Foglio 7 Particelle n.81, n.329, n.473, n.474, n.497, n.498, n.499, n.558, n.559, n.560, n.561, n.562, n.563, n.565, n.568, n.571

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 11/09/2024 Pratica n. VI0151580 in atti dal 11/09/2024 LEGGE REGIONE VENETO 29/12/23, N.33 proveniente dal comune di GAMBUGLIANO (D902) (n.151580.1/2024);
- FRAZIONAMENTO in atti dal 16/01/1986 (n. 1281);
- FRAZIONAMENTO in atti dal 16/01/1986 (n. 180);
- Impianto meccanografico del 30/06/1971.

Catasto Terreni, Foglio 7 Particelle n.82, n.477, n.494, n.496, n.564, n.566, n.567, n.570

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 11/09/2024 Pratica n. VI0151580 in atti dal 11/09/2024 LEGGE REGIONE VENETO 29/12/23, N.33 proveniente dal comune di GAMBUGLIANO (D902) (n.151580.1/2024);

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a417feac9c9eb23698657b8ba3395d

- FRAZIONAMENTO in atti dal 28/01/1991 (n. 1281);
- FRAZIONAMENTO in atti dal 28/01/1991 (n. 180);
- Impianto meccanografico del 30/06/1971.

Catasto Terreni, Foglio 7 Particelle n.85, n.478, n.491, n.495
- VARIAZIONE TERRITORIALE del 11/09/2024 Pratica n. VI0151580 in atti dal 11/09/2024 LEGGE REGIONE VENETO 29/12/23, N.33 proveniente dal comune di GAMBUGLIANO (D902) (n.151580.1/2024);
- FRAZIONAMENTO in atti dal 28/01/1991 (n. 180);
- Impianto meccanografico del 30/06/1971.

Catasto Terreni, Foglio 7 Particella n.83
- VARIAZIONE TERRITORIALE del 11/09/2024 Pratica n. VI0151580 in atti dal 11/09/2024 LEGGE REGIONE VENETO 29/12/23, N.33 proveniente dal comune di GAMBUGLIANO (D902) (n.151580.1/2024);
- Impianto meccanografico del 30/06/1971.

Catasto Terreni, Foglio 7 Particella n.463
- VARIAZIONE TERRITORIALE del 11/09/2024 Pratica n. VI0151580 in atti dal 11/09/2024 LEGGE REGIONE VENETO 29/12/23, N.33 proveniente dal comune di GAMBUGLIANO (D902) (n.151580.1/2024);
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/09/2017 Pratica n. VI0090693 in atti dal 01/09/2017 BONIFICA INCOERENZE CATASTALI (n. 2046.1/2017);
- FRAZIONAMENTO in atti dal 16/01/1986 (n. 180);
- Impianto meccanografico del 30/06/1971.

Catasto Terreni, Foglio 7 Particella n.464
- VARIAZIONE TERRITORIALE del 11/09/2024 Pratica n. VI0151580 in atti dal 11/09/2024 LEGGE REGIONE VENETO 29/12/23, N.33 proveniente dal comune di GAMBUGLIANO (D902) (n.151580.1/2024);
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/08/2013 Pratica n. VI0182206 in atti dal 23/08/2013 (n. 10722.1/2013);
- FRAZIONAMENTO in atti dal 16/01/1986 (n. 180);
- Impianto meccanografico del 30/06/1971.

Catasto Terreni, Foglio 7 Particella n.479
- VARIAZIONE TERRITORIALE del 11/09/2024 Pratica n. VI0151580 in atti dal 11/09/2024 LEGGE REGIONE VENETO 29/12/23, N.33 proveniente dal comune di GAMBUGLIANO (D902) (n.151580.1/2024);
- FRAZIONAMENTO in atti dal 28/01/1991 (n. 480);
- FRAZIONAMENTO in atti dal 28/01/1991 (n. 180);
- Impianto meccanografico del 30/06/1971.

Catasto Terreni, Foglio 7 Particella n.500
- VARIAZIONE TERRITORIALE del 11/09/2024 Pratica n. VI0151580 in atti dal 11/09/2024 LEGGE REGIONE VENETO 29/12/23, N.33 proveniente dal comune di GAMBUGLIANO (D902) (n.151580.1/2024);
- FRAZIONAMENTO in atti dal 16/01/1986 (n. 480);
- FRAZIONAMENTO in atti dal 16/01/1986 (n. 180);
- Impianto meccanografico del 30/06/1971.

Catasto Terreni, Foglio 7 Particella n.501
- VARIAZIONE TERRITORIALE del 11/09/2024 Pratica n. VI0151580 in atti dal 11/09/2024 LEGGE REGIONE VENETO 29/12/23, N.33 proveniente dal comune di GAMBUGLIANO (D902) (n.151580.1/2024);

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a417feac9c9eb23698657b8ba3395d

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Vicenza, 17/07/2025 *Professionista con delega alla custodia Dott.sa Lucia Dal Brun*

- FRAZIONAMENTO in atti dal 28/01/1991 (n. 1281);
- FRAZIONAMENTO in atti dal 16/01/1986 (n. 480);
- FRAZIONAMENTO in atti dal 16/01/1986 (n. 180);
- Impianto meccanografico del 30/06/1971.

Catasto Terreni, Foglio 7 Particella n.569
- VARIAZIONE TERRITORIALE del 11/09/2024 Pratica n. VI0151580 in atti dal 11/09/2024 LEGGE REGIONE VENETO 29/12/23, N.33 proveniente dal comune di GAMBUGLIANO (D902) (n.151580.1/2024);
- FRAZIONAMENTO in atti dal 28/01/1991 (n. 1281);
- FRAZIONAMENTO in atti dal 16/01/1986 (n. 480);
- FRAZIONAMENTO in atti dal 16/01/1986 (n. 180);
- Impianto meccanografico del 30/06/1971.

Catasto Terreni, Foglio 7 Particelle n.760, n.761, n.762
- VARIAZIONE TERRITORIALE del 11/09/2024 Pratica n. VI0151580 in atti dal 11/09/2024 LEGGE REGIONE VENETO 29/12/23, N.33 proveniente dal comune di GAMBUGLIANO (D902) (n.151580.1/2024);
- FRAZIONAMENTO del 17/06/2005 Pratica n. VI0136989 in atti dal 17/06/2005 (n. 136989.1/2005);
- FRAZIONAMENTO in atti dal 16/01/1986 (n. 1281);
- FRAZIONAMENTO in atti dal 16/01/1986 (n. 180);
- Impianto meccanografico del 30/06/1971.

Catasto Terreni, Foglio 7 Particelle n.763, n.764
- VARIAZIONE TERRITORIALE del 11/09/2024 Pratica n. VI0151580 in atti dal 11/09/2024 LEGGE REGIONE VENETO 29/12/23, N.33 proveniente dal comune di GAMBUGLIANO (D902) (n.151580.1/2024);
- FRAZIONAMENTO del 17/06/2005 Pratica n. VI0136989 in atti dal 17/06/2005 (n. 136989.1/2005);
- FRAZIONAMENTO in atti dal 28/01/1991 (n. 180);
- Impianto meccanografico del 30/06/1971.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

La nota di trascrizione dell'Atto di Pignoramento riporta dati conformi a quelli catastali aggiornati al 09/05/2025 in quanto i beni sono attualmente di proprietà dell'esecutato Sig. allo stesso pervenuti per successione diretta attraverso:

- Accettazione espressa di eredità in data 25/05/2023, N.130.973 di Rep. e N.47.096 di Racc. Notaio Dott. Paolo Dianese di Vicenza (VI) trascritta a Vicenza il 20/06/2023 ai n.ri 13971 R.G. – 10200 R.P.;
- Accettazione espressa di eredità in data 04/08/2023, N.131.172 di Rep. e N.47.225 di Racc. Notaio Dott. Paolo Dianese di Vicenza (VI) trascritta a Vicenza il 30/08/2023 ai n.ri 19700 R.G. – 14453 R.P.;
- Certificato di Denunciata Successione – Atto per causa di morte, in data 27/01/2025, N. di Rep. 833/88888/25 Pubblico ufficiale Vicenza Atti Pubbl. Succ. Rimb. IVA trascritto a Vicenza il 28/01/2025 ai n.ri 1654 R.G. – 1180 R.P., in morte di nata a ( ) il (C.F.), moglie dell'esecutato, deceduta in data a ( ).

In data 11/09/2024 è avvenuta la seguente "VARIAZIONE TERRITORIALE del 11/09/2024 Pratica n. VI0151580 in atti dal 11/09/2024 LEGGE REGIONE VENETO 29/12/23, N.33 proveniente dal comune di GAMBUGLIANO (D902) (n.151580.1/2024)", per cui i beni sono

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a417feac9c9eb2369865 7b8ba3395d

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Vicenza, 17/07/2025 *Professionista con delega alla custodia Dott.sa Lucia Dal Brun*

attualmente censiti al Catasto Terreni – Comune di SOVIZZO – Sezione GAMBUGLIANO.

Confini

- Particella n.81: confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.472 (N.), Particella n. 560 (E.), Particella n.496 (S.), Particella n.558 (O.);
- Particella n.82: confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.478 (N.), Particelle n.566 e n.587 (E.), Particella n.499 (S.), Particella n.564 (O.);
- Particella n.83: confina in senso orario (N.E.S.O.): via Rudella (N.-S.-O.), Particelle n.760 e n.762 (E.);
- Particella n.85: confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.481 (N.), Particella n.570 (E.), Via del Pozzetto (S.), Particella n.491 (O.);
- Particella n.329: confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.474 (N.), Particella n.563 (E.), Via Rudella (S.), Particella n.561 (O.);
- Particella n.463: confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.70 (N.), Particella n.464 (E.), Via dei Zanotti e Peruzzi (S.-O.);
- Particella n.464: confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.71 (N.), Particella n.72 (E.), Via dei Zanotti e Peruzzi (S.-O.);
- Particella n.472: confina in senso orario (N.E.S.O.): Via dei Zanotti e Peruzzi (N.), Particella n.478 (E.), Particelle n.475, n.562, n.474, n. 560, n.81, n.558 e n.473 (S.), Particella n.80 (O.);
- Particella n.473: confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.472 (N.), Particella n.558 (E.), Particella n.497 (S.), Particella n.80 (O.);
- Particella n.474: confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.472 (N.), Particella n.562 (E.), Particella n.329 (S.), Particella n.560 (O.);
- Particella n.477: confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.478 (N.), Particella n.564 (E.), Particella n.498 (S.), Particella n.475 (O.);
- Particella n.478: confina in senso orario (N.E.S.O.): Via dei Zanotti e Peruzzi (N.-E.), Particella n.495 (S.), Particelle n.479, n.566, n.564, n.477 e n. 472 (O.);
- Particella n.479: confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.566 (N.), Particella n.478 (E.), Particella n.494 (S.), Particelle n.501 e n.505 (O.);
- Particella n.481: confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.482 (N.), Particella n.500 (E.), Particella n.85 (S.), Particella n.571 e Via Rudella (O.);
- Particella n.482: confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.499 (N.), Particella n.568 (E.), Particella n.481 (S.), Via Rudella (O.);
- Particella n.491: confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.571 (N.), Particella n.85 (E.), Via del Pozzetto (S.), Particella n.760 (O.);
- Particella n.494: confina in senso orario (N.E.S.O.): Particelle n.501 e n.479 (N.), Particella n.495 (E.), Via del Pozzetto (S.), Particella n.570 (O.);
- Particella n.495: confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.478 (N.), Via del Pozzetto (E.-S.), Particella n.494 (O.);
- Particella n.496: confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.81 (N.), Particella n.561 (E.), Via Rudella (S.), Particella n.559 (O.);
- Particella n.497: confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.473 (N.), Particella n.559 (E.), Via Rudella (S.), Particella n.78 (O.);
- Particella n.498: confina in senso orario (N.E.S.O.): Particelle n.475 e n.477 (N.), Particella n.565 (E.), Via Rudella (S.), Particella n.563 (O.);
- Particella n.499: confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.565 (N.), Particella n.82 (E.), Particella n.568 (S.), Via Rudella (O.);

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a417feac9c9eb23698657b8ba3395d

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Vicenza, 17/07/2025 *Professionista con delega alla custodia Dott.sa Lucia Dal Brun*

- Particella n.500: confina in senso orario (N.E.S.O.): Particellea n.568 (N.-O.), Particelle n.505 e n.5569 (E.), Particella n.481 (S.);
- Particella n.501: confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.505 (N.), Particella n.479 (E.), Particella n.494 (S.), Particella n.569 (O.);
- Particella n.558: confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.472 (N.), Particella n.81 (E.), Particella n.559 (S.), Particella n.473 (O.);
- Particella n.559: confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.558 (N.), Particella n.496 (E.), Via Rudella (S.), Particella n.497 (O.);
- Particella n.560: confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.472 (N.), Particella n.474 (E.), Particella n.561 (S.), Particella n.81 (O.);
- Particella n.561: confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.560 (N.), Particella n.329 (E.), Via Rudella (S.), Particella n.496 (O.);
- Particella n.562: confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.472 (N.), Particella n.475 (E.), Particella n.563 (S.), Particella n.474 (O.);
- Particella n.563: confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.562 (N.), Particella n.498 (E.), Via Rudella (S.), Particella n.329 (O.);
- Particella n.564: confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.478 (N.), Particella n.82 (E.), Particella n.565 (S.), Particella n.477 (O.);
- Particella n.565: confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.564 (N.), Particella n.499 E.), Via Rudella (S.), Particella n.498 (O.);
- Particella n.566: confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.82 (N.), Particella n.478 (E.), Particella n.479 (S.), Particella n.567 (O.);
- Particella n.567: confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.82 (N.), Particella n.566 (E.), Particella n.505 (S.), Particella n.568 (O.);
- Particella n.568: confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.499 (N.), Particella n.567 (E.), Particella n.500 (S.), Particella n.482 (O.);
- Particella n.569: confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.505 (N.), Particella n.501 (E.), Particella n.570 (S.), Particella n.500 (O.);
- Particella n.570: confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.569 (N.), Particella n.494 (E.), Via del Pozzetto (S.), Particella n.85 (O.);
- Particella n.571: confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.761 (N.), Particella n.481 (E.), Particella n.491 (S.), Particella n.760 (O.);
- Particella n.760: confina in senso orario (N.E.S.O.): Particelle n.83 e n.761 (N.), Particelle n.571 e n.491 (E.), Particella n.493 (S.), Via Rudella e Particella n.762 (O.);
- Particella n.761: confina in senso orario (N.E.S.O.): Via Rudella (N.), Particella n.571 (E.), Particella n.760 (S.), Particella n.83 (O.);
- Particella n.762: confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.760 (N.-E.), Via Rudella (S.), Particella n.83 (O.);
- Particella n.763: confina in senso orario (N.E.S.O.): Via del Pozzetto (N.), Strada vicinale Zanotti e Peruzzi (E.-S.), Particella n.764 (O.);
- Particella n.764: confina in senso orario (N.E.S.O.): Via del Pozzetto (N.), Particella n.763 (E.), Strada vicinale Zanotti e Peruzzi (S.), Via Rudella (O.).

Si è proceduto alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi, utilizzando una foto satellitare, con l'estratto di mappa catastale, da cui non sono emerse difformità (Allegato L.02.01); le lievi imprecisioni visibili derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto.

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a417feac9c9eb23698657b8ba3395d

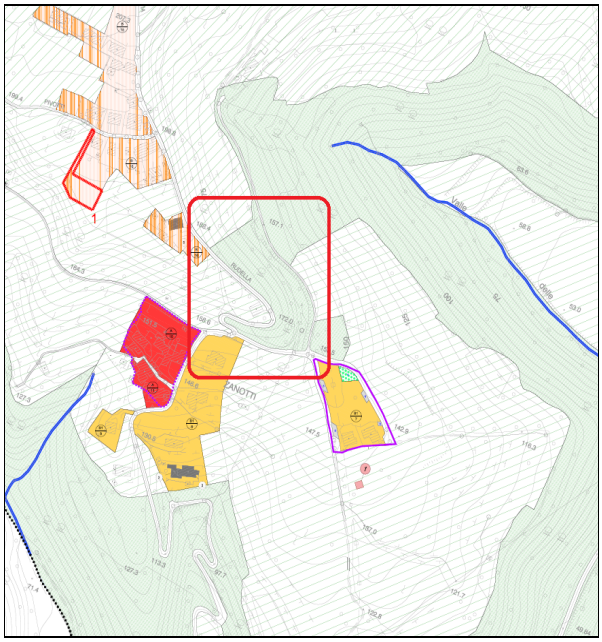
Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Vicenza, 17/07/2025 *Professionista con delega alla custodia Dott.sa Lucia Dal Brun*

7. REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici
Nessuno.

Situazione urbanistica
Come riportato nel CDU datato 15/05/2025 Prot. 6934/2025, ricevuto a mezzo PEC dal Comune di Sovizzo (VI) in data 15/05/2025 (Allegato L.02.05), i terreni secondo il 2° P.I. vigente approvato con Delibera di C.C. 15/2018 e ai sensi del 3° P.I. adottato, hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Foglio 7, Particelle n.ro 81, 82, 83, 85, 329, 463, 464, 472, 473, 474, 477, 478, 479, 481, 482, 491, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 760, 761,762, 763, 764.
  Zona agricola "E" - **Sottozona E1 area agricola di tutela**;



ESTRATTO "II P.I. – Elaborato 2.2 – Zone significative – Monte San Lorenzo" – (fuori scala)

8. VALORE E VENDIBILITA'

Consistenza
La consistenza dei terreni è stata desunta dai documenti catastali e così risulta:

Foglio	Particelle	Destinazione	Superficie (mq.)
7	329 – 496 – 497 – 498 -499 – 500 – 501 – 559 – 561 – 563 – 565 – 568 – 569	BOSCO CEDUO	4.878,00
7	83	PASCOLO	62,00
7	81 – 82 – 85 -472 – 473 – 474 – 477 -478 – 479 – 491 – 494 – 495 – 558 – 560 – 562 – 564 –	SEMIN ARBOR	4.849,00

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a417feac9c9eb2369865 7b8ba3395d

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Vicenza, 17/07/2025 *Professionista con delega alla custodia Dott.sa Lucia Dal Brun*

	566 -567 – 570		
7	763 – 764	SEMIN ARBOR (ciglio stradale)	108,00

Foglio	Particelle	Destinazione	Superficie (mq.)
7	463	PRATO ARBOR (ciglio stradale)	3,00
7	481 – 482 – 571 – 760 – 761	VIGNETO	1.203,00
7	762	VIGNETO (ciglio stradale)	13,00
7	464	AREA RURALE	8,00
TOTALE			11.124,00

Metodo di valutazione

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene 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".*

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue:*"Il termine di vendita forzata è 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".*

Per la stima di cui alla presente relazione non è stato possibile applicare, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del confronto (o Market Comparison Approach – MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita (almeno 3) realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Sono state pertanto considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni quali ubicazione, destinazione urbanistica, accessibilità, eventuale sfruttabilità, gravami, configurazione planimetrica e altimetrica, e in generale ogni altra valutazione di carattere generale in grado di influire sulla stima dei terreni.

Il metodo utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato, è quello dell'analisi puntuale dello stesso svolta assumendo come fonti di informazione i Valori Agricoli Medi (V.A.M. 2024) della Provincia di Vicenza definiti per la determinazione delle indennità di espropriazione.

Nell'assunzione di tali valori si precisa che la Regione Agraria che comprende l'ex Comune di Gambugliano (VI) è la "N. 5 – COLLINE DELL'AGNO" per la quale, come evidenziato nella sottostante tabella, i valori sono i seguenti:

- il SEMINATIVO ed il SEMIN ARBOR vengono valutati € 78.200/Ha che corrispondono a € 7,82/mq.;
- il VIGNETO viene valutato € 105.300/Ha che corrispondono ad € 10,53/mq..

Poiché l'ex Comune di Gambugliano (VI), ora frazione del Comune di Sovizzo, si trova ad un'altezza inferiore a ml.350 s.l.m., tali valori non subiscono alcuna riduzione.

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a417feac9c9eb23698657b8ba3395d

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Vicenza, 17/07/2025 *Professionista con delega alla custodia Dott.sa Lucia Dal Brun*

Provincia di Vicenza

COMMISSIONE PROVINCIALE PER LA DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE DI VICENZA

(Art. 41 del D.P.R. 08/06/2001, N. 327)

VALORI AGRICOLI MEDI (V.A.M.) per Tipo di Coltura e per Regione Agraria validi per l'anno 2024

Coltura	Unità di misura	Regione Agraria 1	2	3	4	5	6	7	8	9
Seminativo (1) (6) (8)	euro / ha	46.900,00	46.900,00	49.500,00	85.000,00	78.200,00	79.100,00	84.500,00	84.500,00	85.500,00
Seminativo irriguo (1) (6) (8)	euro / ha		59.200,00	56.200,00	95.000,00	88.700,00	89.800,00	95.900,00	95.900,00	97.000,00
Prato (1) (6) (8)	euro / ha	51.600,00	51.600,00	51.500,00	78.200,00	78.200,00	79.100,00	87.900,00	87.900,00	85.500,00
Prato irriguo (1) (6) (7)	euro / ha		59.600,00	62.900,00	95.600,00	95.600,00	96.800,00	107.400,00	114.100,00	104.500,00
Orto (1) (2) (5) (6)	euro / ha	84.420,00	84.400,00	111.400,00	116.600,00	116.600,00	119.000,00	131.000,00	131.000,00	127.400,00
Orto specializzato (1) (2) (6) (asparago)	euro / ha				127.800,00	120.300,00	121.800,00	135.200,00	135.200,00	131.500,00
Vivaio (1) (2) (4) (6)	euro / ha	52.800,00	52.800,00	55.700,00	84.700,00	84.700,00	85.700,00	95.100,00	95.100,00	92.500,00
Vigneto (1) (2) (6)	euro / ha		103.200,00	104.000,00	105.300,00	105.300,00	106.500,00	118.300,00	118.300,00	115.100,00
Vigneto DOC (1) (2) (6) (15)	euro / ha				171.000,00	171.000,00	171.000,00	171.000,00	171.000,00	171.000,00
Frutteto media intensività (1) (2) (6) (10)	euro / ha				99.000,00	99.000,00	100.200,00	111.200,00	111.200,00	108.200,00
Frutteto intensivo (1) (2) (6) (11)	euro / ha				132.000,00	132.100,00	133.700,00	148.500,00	148.500,00	144.400,00
Oliveto (1) (2) (4) (6)	euro / ha			86.600,00	86.000,00	85.000,00	86.000,00	95.500,00	95.500,00	92.900,00
Castagneto (1)	euro / ha		20.100,00	21.200,00	32.300,00	32.300,00	32.600,00	36.300,00	36.300,00	
Risaia (1) (6)	euro / ha								103.100,00	
Pascolo (1) (6)	euro / ha	21.100,00	21.100,00	22.300,00	34.000,00	33.900,00	34.300,00	38.000,00	38.100,00	37.000,00
Bosco Ceduo (1) (14)	euro / ha	13.100,00	13.100,00	13.800,00	15.000,00	15.000,00	15.200,00	16.900,00	16.900,00	16.400,00
Bosco di alto fusto (1) (14)	euro / ha	14.100,00	14.100,00	14.900,00	16.200,00	16.200,00	16.300,00			
Pioppeto e altre colture arboree da legno (1) (4) (9) (14)	euro / ha				55.400,00	55.400,00	56.100,00	62.300,00	62.300,00	60.600,00
Canneto (1)	euro / ha				15.300,00	15.300,00	15.500,00	17.200,00	17.200,00	16.800,00
Incolto produttivo (1) (12) (13)	euro / ha	19.600,00	19.600,00	20.700,00	31.500,00	31.500,00	31.900,00	35.400,00	35.400,00	34.400,00
Incolto improduttivo (1) (12) (13)	euro / ha	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00

Altre fonti di informazioni raccolte sono state Agenzie immobiliari operanti nella zona che hanno fornito i seguenti dati:

- SEMIN ARBOR: € 7,00/mq.;
- PASCOLO: € 3,00/mq.;
- BOSCO CEDUO: € 3,00/mq.;
- PRATO ARBOR: € 7,00/mq.;
- VIGNETO: € 10,50/mq..

Considerate pertanto le caratteristiche dei terreni, le loro dimensioni, la posizione geografica in zona collinare del Comune di Sovizzo (VI) ex Comune di Gambugliano (VI), il fatto che i terreni a destinazione "Vigneto" (Particelle n. 481, 482, 571, 760, 761 e 762) sono occupati da piante di olivo, si assegnano i seguenti valori:

- SEMIN ARBOR: € 6,00/mq.;
- PASCOLO: € 3,00/mq.;
- BOSCO CEDUO: € 2,00/mq.;
- PRATO ARBOR: € 6,00/mq.;
- VIGNETO: € 9,00/mq..

Per quanto riguarda le Particelle n.83, 463, 464, 762, 763, 764, che costituiscono di fatto porzioni del ciglio stradale, viene attribuito un valore di € 1,00/ mq..

Valore di mercato attribuito

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopradescritte, per i terreni agricoli oggetto di procedura il valore di mercato così risulta: (Allegato L.02.09)

Foglio	Particelle	Destinazione	Superficie (mq.)	Valore (€/mq.)	Valore (€)
7	329 – 496 – 497 – 498 – 499 - 500 – 501 – 559 – 561 – 563 – 565 – 568 – 569	BOSCO CEDUO	4.878,00	2,00	9.756,00
7	83	PASCOLO	62,00	1,00	62,00

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a417feac9c9eb23698657b8ba3395d

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Vicenza, 17/07/2025 *Professionista con delega alla custodia Dott.sa Lucia Dal Brun*

Foglio	Particelle	Destinazione	Superficie (mq.)	Valore (€/mq.)	Valore (€)
7	81 – 82 – 85 – 472 – 473 – 474 – 477 – 478 – 479 – 491 – 494 – 495 – 558 – 560 – 562 – 564 – 566 – 567 – 570	SEMIN ARBOR	4.849,00	6,00	29.094,00
7	763 – 764	SEMINATIVO (ciglio stradale)	108,00	1,00	108,00
7	463	PRATO ARBOR (ciglio stradale)	3,00	1,00	3,00
7	481 – 482 – 571 – 760 – 761	VIGNETO	1.203,00	9,00	10.827,00
7	762	VIGNETO (ciglio stradale)	13,00	1,00	13,00
7	464	AREA RURALE (ciglio stradale)	8,00	1,00	8,00
VALORE COMPLESSIVO "Lotto N.2"					49.871,00

Valore complessivo di mercato attribuito al "Lotto N.2" = € 49.8710,00 che si arrotondano a € **50.000,00** (Euro cinquantamila/00).

Adeguamenti e correzioni della stima
Con riferimento alla vendita forzata, circostanza alla quale sono soggetti i beni individuati al "Lotto N.2", è ragionevole ipotizzare una riduzione del valore sopra stimato (Valore di Mercato) del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reali, per assenza di garanzia per vizi, ed eventuali riconfinamenti che sono a carico dell'aggiudicatario.
Detrazione = 10% su € 55.000,00 = € 5.500,00.

Valore base d'Asta degli immobili
Valore a base d'asta del "Lotto N.2": € 50.000,00 – € 5.000,00 = **€ 45.000,00** (Euro quarantacinquemila/00).

Giudizio di vendibilità'
Non nota.

Forme di pubblicità
Si consigliano le iniziative di vendita con le seguenti forme di pubblicità:
- pubblicazione sui siti internet specializzati quali "astalegale.net", "asteonline.it" e su quello del Tribunale di Vicenza (tribunale.vicenza.giustizia.it/aste);
- pubblicazione sulla rivista "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA".

Valori medi aggiudicazioni precedenti
I dati forniti da Astalegale per le aggiudicazioni non sempre riportano le superfici commerciali degli immobili, indicati nella descrizione e non in dettaglio come redatti dallo stimatore.
Inoltre, poiché mancano indicazioni specifiche circa lo stato e l'età degli immobili, cioè di quegli elementi necessari al fine di determinare valore unitari espressi in €/mq. comparabili per tipologia e

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a417feac9c9eb23698657b8ba3395d

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Vicenza, 17/07/2025 *Professionista con delega alla custodia Dott.sa Lucia Dal Brun*

caratteristiche a quelli delle unità oggetto di procedura, si ritiene che tali dati assumano un valore puramente indicativo.
In riferimento ai terreni agricoli non vi sono dati disponibili per il Comune di Gambugliano, mentre per il Comune di Sovizzo i dati riguardano solo due terreni con valore minimo di € 1,34/mq (60%), massimo di € 3,15 (153%) e valore medio di € 2,70 (65%). (Allegato L.02.10)

Per quanto concerne lo studio dei Geometri relativo all'anno 2017, pubblicato sul sito del Tribunale e che si riferisce a tutte le categorie di immobili, si è riscontrato che i dati elaborati indicano un rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore stimato mediamente del 44,08%, con un valore del 72% per i terreni agricoli.
In riferimento al Comune di Sovizzo, che dal 22/01/2024 si è fuso con il Comune di Gambugliano (VI), hanno inoltre evidenziato che il rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore di stima è del 51,59%, con una media degli esperimenti di vendita pari a 2,83.

9. STATO DI POSSESSO

Debitore
I terreni risultano locati alla società Susy Farm S.S. C.F. 04280390248 con contratto dal 15/09/2020 al 31/12/2027; si precisa che tale società ha cessato l'attività in data antecedente alla stipula di tale contratto, come meglio specificato al punto successivo.

Locazione: da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, l'associazione Coldiretti e l'agenzia AVEPA sede di Vicenza, risulta registrato in data 15/10/2020 contratto di affitto di fondo rustico, stipulato in data 15/09/2020, con durata dal 15/09/2020 al 31/12/2027 tra la ditta (moglie dell'esecutato, deceduta ante pignoramento), rappresentata nel contratto dall'esecutato nella qualità di concedente da un lato e la società Susy Farm S.S. C.F. 04280390248 nella qualità di affittuario dall'altro; si sottolinea che tale contratto di affitto comprende anche altri terreni che non sono oggetto della presente procedura esecutiva, identificati al Foglio 7 Particelle nr. 70, 475, 418, 578, 402, 403, 60, 488, 678, 413, 67, 490, 487, 706, 68, 579, 646, 432, 65, 411, 86, 577, 433, 489, 69, 486, 412, 71, 420, per una superficie complessiva di ha 1.28.30. Il canone convenuto totale annuo era di € 2.000,00 che riferito alla superficie dei terreni oggetto di procedura corrisponde a circa € 260,00 a ettaro, canone che si ritiene congruo vista anche l'assenza del servizio irriguo.

Si precisa che, da dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate, la società Susy Farm S.S. Agricola C.F. 04280390248 risulta aver cessato la propria di attività a far data dal 26/05/2020, quindi antecedentemente alla stipula del contratto di cui sopra; tuttavia, l'Agenzia delle Entrate forniva un certificato di inizio attività del 15/02/2021 relativo alla società Susy Farm Società Agricola S.S. con attribuzione di un nuovo C.F. 04334750249.
In data 10/12/2024 inoltre, AVEPA (Agenzia Veneta per i pagamenti) sportello unico agricolo interprovinciale di Padova e Vicenza – Sede di Vicenza, forniva allo scrivente documentazione che confermava quanto indicato ai punti precedenti, precisando che tali terreni sono attualmente inseriti nella consistenza territoriale del Fascicolo aziendale, pertanto in conduzione, della ditta Susy Farm Società agricola s.s., P.IVA 04334750249, con contratto sottoscritto in data 15/09/2020 dalla Susy Farm s.s., CF 0428390248. (Allegato L.02.08)

Comodato: no.

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a417feac9c9eb23698657b8ba3395d

Sine titulo: sì.

Opponibilità (art. 2923 c.c.):

10. VINCOLI E ONERI

Pertinenze
Nessuna.

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù:
A carico dei terreni individuati al Catasto Terreni, Foglio 7 Particelle n.478 e 479, risultano le seguenti formalità contro:

- Atto di compravendita autenticato il 18/09/1980 al n. 71754 di Rep. e il 29/09/1980 al n. 71895 di Rep. Notaio dott. Armando Bonato di Schio (VI) trascritto a Vicenza il 07/10/1980 ai n.ri 11790 R.G. – 9474 R.P., a favore di ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA – E.N.E.L. con sede a Roma, attraverso il quale la signora nata a ( ) il (C.F.) ha venduto all'E.N.E.L., per la costruzione di una cabina elettrica di trasformazione, i seguenti terreni:
  Sezione Unica, foglio 7° M.N.

480	*are 0.11*	*RDL. 0.60*	*RAL. 0.22;*
505 ex 479/b	*are 0.37*	*RDL. 2.22*	*RAL. 0.85;*
506 ex 500/b	*are 0.37*	*RDL. 0.16*	*RAL. 0.07;*
507 ex 501/b	*are 0.06*	*RDL. 0.07*	*RAL. 0.01*
in totale	*are 0.70*	*RDL. 3.09*	*RAL. 1.10*

  (...)
  con accesso alla proprietà dalla Strada Vicinale "dei Zanotti" ed attraverso i m.n. 479 – 478 della Sezione Unica, foglio 7° del Comune di Gambugliano, fino a raggiungere la cabina elettrica di trasformazione, per i quali la Signora Serafini Maria ha costituito, a favore dell'E.N.E.L., la servitù di passo sia di persone che di mezzi di trasporto ed in tutte le ore del giorno e della notte (...) oltre alla concessione di attraversare con linee elettriche il terreno di sua proprietà sito presso la predetta area ceduta ai mappali 480 – 479 – 500;

- Atto di Costituzione di servitù di elettrodotto autenticato il 13/02/1981 al n. 75164 di Rep. e il 20/03/1981 al n. 75805 di Rep. Notaio dott. Armando Bonato di Schio (VI) trascritto a Vicenza il 01/04/1981 ai n.ri 3879 R.G. – 3161 R.P., a favore di ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA – E.N.E.L. con sede a Roma, attraverso il quale la signora nata a ( ) il (C.F.), quale proprietaria dei terreni in
  Comune di Gambugliano
  Sezione Unica, foglio 7° M.N.
  494 – 495 – 85 -501 – 479
  ha autorizzato l'ENEL ad attraversare con n. 3 conduttori aerei i fondi di sua proprietà e ad infiggere n. 2 sostegni.
  Alla servitù di elettrodotto è stata soggetta una striscia di terreno della larghezza di complessivi metri 12.5 di cui metri 2,50 determinati dalla proiezione di n. 3 conduttori e n. 10 dalle zone di rispetto laterali.

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a417feac9c9eb23698657b8ba3395d

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Vicenza, 17/07/2025 *Professionista con delega alla custodia Dott.sa Lucia Dal Brun*

Alla servitù è stata soggetta pure una zona di rispetto intorno ai sopradetti sostegni di metri 5.

Convenzioni edilizie: no.

Vincoli storico-artistici: no.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Altri vincoli o oneri: no.
Per quanto concerne eventuali vincoli di natura urbanistica gravanti sui terreni agricoli si rimanda al capitolo *"7 – REGOLARITA' URBANISTICA"* di cui alla presente relazione.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni
Si tratta di terreni agricoli.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): nulla da segnalare.

11. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Titoli di acquisto del debitore (Allegato L.02.06)

– Atto notarile pubblico - Atto per causa di morte Accettazione espressa di eredità in data 25/05/2023 N.130.973 di Rep. e N.47.096 di Racc. Notaio Dott. Paolo Dianese di Vicenza (VI) trascritto a Vicenza il 20/06/2023 ai n.ri 13971 R.G. – 10200 R.P., attraverso il quale il Sig. nato a ( ) il ereditava dalla moglie nata a ( ) il (C.F.) deceduta in data a ( ) e alla quale risultavano ancora intestati al Catasto Terreni, i seguenti immobili:

Comune di Gambugliano (VI) – Catasto Terreni – Foglio 7:

– Particelle n. 571, 563, 560, 760, 761, 762, 763, 764, 477, 478, 479, 569, 570, 491, 494, 495, 81, 82, 83, 85, 329, 568, 463, 481, 482, 558, 565, 464, 561, 566, 567, 472, 473, 474, 559, 562, 564, 496, 497, 498, 499, 500, 501.

N.B.: *si segnala che:*

- *nel verbale di pubblicazione di Testamento olografo ed Accettazione di eredità, sono compresi altri immobili, intestati anche a una terza persona, che non fanno parte del "Lotto N.2" di cui alla presente relazione di stima;*
- *in data 11/09/2024 è avvenuta la seguente "VARIAZIONE TERRITORIALE del 11/09/2024 Pratica n. VI0151580 in atti dal 11/09/2024 LEGGE REGIONE VENETO 29/12/23, N.33 proveniente dal comune di GAMBUGLIANO (D902) (n.151580.1/2024)", per cui i terreni sono attualmente censiti al Catasto Terreni – Comune di SOVIZZO – Sezione GAMBUGLIANO.*

– Atto notarile pubblico - Atto per causa di morte Accettazione espressa di eredità in data 04/08/2023 N.131.172 di Rep. e N.47.225 di Racc. Notaio Dott. Paolo Dianese di Vicenza (VI) trascritto a Vicenza il 30/08/2023 ai n.ri 19700 R.G. – 14453 R.P., attraverso il quale il Sig. nato a ( ) il ereditava dalla moglie nata a ( ) il (C.F.) deceduta in data a ( ) e alla quale risultavano ancora intestati al Catasto Terreni, i seguenti immobili:

Comune di Gambugliano (VI) – Catasto Terreni – Foglio 7:

– Particelle n. 571, 563, 560, 760, 761, 762, 763, 764, 477, 478, 479, 569, 570, 491, 494, 495, 81, 82, 83, 85, 329, 568, 463, 481, 482, 558, 565, 464, 561, 566, 567, 472, 473, 474, 559, 562,

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a417feac9c9eb2369865 7b8ba3395d

564, 496, 497, 498, 499, 500, 501.

N.B.: *<u>si segnala che</u>:*

- *nel verbale di pubblicazione di Testamento olografo ed Accettazione di eredità, sono compresi altri immobili, intestati anche a una terza persona, che non fanno parte del "Lotto N.2" di cui alla presente relazione di stima;*
- *in data 11/09/2024 è avvenuta la seguente "VARIAZIONE TERRITORIALE del 11/09/2024 Pratica n. VI0151580 in atti dal 11/09/2024 LEGGE REGIONE VENETO 29/12/23, N.33 proveniente dal comune di GAMBUGLIANO (D902) (n.151580.1/2024)", per cui i terreni sono attualmente censiti al Catasto Terreni – Comune di SOVIZZO – Sezione GAMBUGLIANO.*

– Atto amministrativo - Atto per causa di morte Certificato di denunciata successione di eredità in data 27/01/2025 N.833/88888/25 di Rep. Pubblico Ufficiale VICENZA ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA trascritto a Vicenza il 28/01/2025 ai n.ri 1654 R.G. – 11180 R.P., attraverso il quale il Sig. nato a ( ) il diveniva proprietario per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:

Comune di Sovizzo (VI) Gambugliano – Catasto Terreni – Foglio 7:

– Particelle n. 571, 563, 560, 760, 761, 762, 763, 764, 477, 478, 479, 569, 570, 491, 494, 495, 81, 82, 83, 85, 329, 568, 463, 481, 482, 558, 565, 464, 561, 566, 567, 472, 473, 474, 559, 562, 564, 496, 497, 498, 499, 500, 501.

N.B.: *si segnala che in tale Atto sono compresi altri immobili, intestati anche a una terza persona, che non fanno parte del "Lotto N.2" di cui alla presente relazione di stima*

Regime patrimoniale

Il Sig. esecutato risulta vedovo della Sig.ra , dalla quale ha ereditato i beni oggetto di pignoramento. (<u>Allegato L.02.07</u>)

Elenco precedenti proprietari nel ventennio

I beni oggetto di procedura erano in ditta:

- fino al 10/12/2022: (moglie dell'esecutato) nata a ( ) il (C.F.) e deceduta il , proprietaria di tutti i beni pignorati (come allora catastalmente identificati) in forza di "Atto di Compravendita" in data 14/05/1966, Rep. N.35.704 Racc. N.1011 Notaio Dott. Mario Bocchese di Vicenza, ivi trascritto in data 27/05/1966 ai n.ri 4711 R.G. e 3582 R.P..

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

<u>Trascrizioni contro:</u>

– Pignoramento immobiliare trascritto a Vicenza il 15/09/2023 ai n.ri 20374 R.G. – 14887 R.P., Atto U.N.E.P. presso il Tribunale di Vicenza in data 11/07/2023 rep.n.3541/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di Dal Molin Giuseppe nato a Thiene (VI) in data 28/01/1947 (C.F. DLM GPP 47A28 L157B), contro nato a ( ) il (C.F.) proprietà per la quota di 1/1

Immobili: Comune di Gambugliano (VI) – Catasto Terreni – Foglio 7:

– Particelle n. 571, 560, 760, 761, 762, 763, 764, 477, 478, 479, 569, 570, 491, 494, 495, 81, 82, 83, 85, 329, 568, 463, 481, 482, 558, 565, 464, 561, 566, 567, 472, 473, 474, 559, 562, 564, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 563.

N.B.: *<u>si segnala che</u>:*

- *la nota di trascrizione comprende anche altri immobili che non fanno parte del "Lotto N.2"*

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a417feac9c9eb23698657b8ba3395d

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Vicenza, 17/07/2025 *Professionista con delega alla custodia Dott.sa Lucia Dal Brun*

di cui alla presente relazione di stima.

- Pignoramento immobiliare trascritto a Vicenza il 01/03/2024 ai n.ri 4502 R.G. – 3284 R.P., Atto Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 22/02/2024 rep.n.1036, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di "MOFER S.R.L." con sede a Thiene (VI) – C.F. 01697150249, contro nato a ( ) il (C.F.) proprietà per la quota di 1/1
  Immobili: Comune di Sovizzo (VI), Comune Catastale Gambugliano (VI) – Catasto Terreni – Foglio 7:
  - Particelle n. 463, 491, 494, 495, 566, 567, 565, 563, 571, 81, 82, 83, 85, 329, 472, 473, 474, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 562, 464, 561, 570, 568, 477, 478, 479, 569, 560, 564, 760, 761, 762, 763, 764, 559, 558, 481, 482.

  N.B.: *si segnala che:*
  - *la nota di trascrizione comprende anche altri immobili che non fanno parte del "Lotto N.2" di cui alla presente relazione di stima.*

Iscrizioni:

- Ipoteca Giudiziale derivante da SENTENZA DI CONDANNA di cui all'Atto Giudiziario rep. n.1286/2022 in data 22/07/2022 del Tribunale di Vicenza, iscritta a Vicenza il 15/06/2023 ai n.ri 13462 R.G. – 1795 R.P., a favore di IMMOBILIARE ARIETE S.R.L. con sede a Thiene (VI) (C.F. 03088970243), contro nato a ( ) il (C.F.) proprietà per la quota di 1/1
  Capitale € 19.924,28, Iscriz. ipotec. per € 19.924,28
  Immobili: Comune di Gambugliano (VI) – Catasto Terreni – Foglio 7:
  - Particelle n. 661, 609, 587, 572, 401, 404, 405, 406, 588, 583, 586, 589, 399, 400, 663, 467, 44, 45, 53, 54, 56, 59, 61, 62, 63, 64, 66, 307, 502, 503, 504, 580, 653, 585, 717, 667, 458, 459, 460, 461, 462, 484, 485, 407, 408, 440, 714, 592, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 581, 582, 409, 410, 590, 676, 591, 607, 584, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 397, 398.

  N.B.: *si segnala che:*
  la nota di iscrizione comprende anche altri immobili che non fanno parte del "Lotto N.1" di cui alla presente relazione di stima

- Ipoteca Giudiziale derivante da SENTENZA DI CONDANNA di cui all'Atto Giudiziario rep. n.1286/2022 in data 22/07/2022 del Tribunale di Vicenza, iscritta a Vicenza il 21/06/2023 ai n.ri 14013 R.G. – 1889 R.P., a favore di Dal Molin Giuseppe nato a Thiene (VI) il 28/01/1947 (C.F. DLM GPP 47A28 L157B), contro nato a ( ) il (C.F.) proprietà per la quota di 1/1
  Capitale € 16.331,38, Iscriz. ipotec. per € 16.331,38
  Immobili: Comune di Gambugliano (VI) – Catasto Terreni – Foglio 7:
  - Particelle n. 571, 560, 760, 761, 762, 763, 764, 477, 478, 479, 569, 570, 491, 494, 495, 81, 82, 83, 85, 329, 568, 463, 481, 482, 558, 565, 464, 561, 566, 567, 472, 473, 474, 559, 562, 564, 496, 497, 498, 499, 500, 501.

  N.B.: *si segnala che:*
  - *nella nota di iscrizione non è compresa la Particella n.563 che è oggetto di procedura esecutiva;*
  - *la nota di iscrizione comprende anche altri immobili che non fanno parte del "Lotto N.2" di cui alla presente relazione di stima.*

- Ipoteca Giudiziale derivante da SENTENZA DI CONDANNA di cui all'Atto Giudiziario rep. n.2627/2018 in data 06/11/2018 del Tribunale di Vicenza, iscritta a Vicenza il 16/02/2024 ai n.ri

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a417feac9c9eb23698657b8ba3395d

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Vicenza, 17/07/2025 *Professionista con delega alla custodia Dott.sa Lucia Dal Brun*

3266 R.G. – 447 R.P., a favore di Libralon Giammarco nato a Sandrigo (VI) il 23/09/1974 (C.F. LBR GMR 74P23 H829G), Trevisan Diego nato a Vicenza il 22/04/1969 (C.F. TRV DGI 69D22 L840K), Spiller Anna nata a Vicenza il 30/10/1970 (C.F. SPL NNA 70R70 L840C), Brunello Matteo nato a Vicenza il 29/03/1977 (C.F. BRN MTT 77C29 L840N), Zaupa Giorgia nata a Thiene (VI) il 08/05/1990 (C.F ZPA GRG 90E48 L157P), Condominio l'Isola Felice con sede ad Isola Vicentina (VI) – C.F. 93026650247, contro nato a ( ) il (C.F.) proprietà per la quota di 1/1
Iscriz. ipotec. per € 60.000,00
Immobili: Comune di Gambugliano (VI) – Catasto Terreni – Foglio 7:

- Particelle n. 571, 563, 560, 760, 761, 762, 763, 764, 477, 478, 479, 569, 570, 491, 494, 495, 81, 82, 83, 85, 329, 568, 463, 481, 482, 558, 565, 464, 561, 566, 567, 472, 473, 474, 559, 562, 564, 496, 497, 498, 499, 500, 501.

Come riportato ai punti precedenti, in data 11/09/2024 è avvenuta la seguente "VARIAZIONE TERRITORIALE del 11/09/2024 Pratica n. VI0151580 in atti dal 11/09/2024 LEGGE REGIONE VENETO 29/12/23, N.33 proveniente dal comune di GAMBUGLIANO (D902) (n.151580.1/2024)", per cui i terreni sono attualmente censiti al Catasto Terreni – Comune di SOVIZZO – Sezione GAMBUGLIANO.

N.B.: *si segnala che:*

- *la nota di iscrizione comprende anche altri immobili che non fanno parte del "Lotto N.2" di cui alla presente relazione di stima*

Elenco delle formalità che saranno cancellate

Sulla base dell'elenco di cui al punto precedente, saranno cancellate iscrizioni ipotecarie, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.

Dal periodo di sviluppo delle Certificazioni catastali di cui all'art.567 c.p.c. a carico dell'esecutato, in data 12/09/2023 (Procedura E.I. 334/2023) e in data 20/03/2024 (Procedura E.I. 91/2024), a tutto il 30/05/2025 la situazione risulta variata come da visura aggiornata eseguita dallo scrivente con la trascrizione a favore in data 28/01/2025 ai n.ri 1654 R.G. e 1180 R.P., di cui ai punti precedenti. (Allegato L.02.04).

12. LOTTO UNICO

Composizione e valore

Lotto N.2 costituito dai seguenti immobili ubicati nel Comune di Sovizzo (VI) - Sezione Gambugliano (VI):

Catasto Terreni – Foglio 7

- Particella n.81 – SEMIN ARBOR – Classe: 4 – Superficie: ha.0.05.34;
- Particella n.82 – SEMIN ARBOR – Classe: 4 – Superficie: ha.0.06.83;
- Particella n.83 – PASCOLO – Classe: 2 – Superficie: ha.0.00.62;
- Particella n.85 – SEMIN ARBOR – Classe: 4 – Superficie: ha.0.03.12;
- Particella n.329 – BOSCO CEDUO – Classe: 2 – Superficie: ha.0.08.46;
- Particella n.463 – PRATO ARBOR – Classe: 4 – Superficie: ha.0.00.03;
- Particella n.464 – AREA RURALE – Superficie: ha.0.00.08;
- Particella n.472 – SEMIN ARBOR – Classe: 4 – Superficie: ha.0.04.95;
- Particella n.473 – SEMIN ARBOR – Classe: 4 – Superficie: ha.0.05.72;
- Particella n.474 – SEMIN ARBOR – Classe: 4 – Superficie: ha.0.04.68;
- Particella n.477 – SEMIN ARBOR – Classe: 4 – Superficie: ha.0.03.84;

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a417feac9c9eb2369865 7b8ba3395d

- Particella n.478 – SEMIN ARBOR – Classe: 4 – Superficie: ha.0.04.92;
- Particella n.479 – SEMIN ARBOR – Classe: 4 – Superficie: ha.0.03.76;
- Particella n.481 – VIGNETO – Classe: 3 – Superficie: ha.0.04.50;
- Particella n.482 – VIGNETO – Classe: 3 – Superficie: ha.0.00.09;
- Particella n.491 – Qualità: SEMIN ARBOR – Classe: 4 – Superficie: ha.0.00.20;
- Particella n.494 – Qualità: SEMIN ARBOR – Classe: 4 – Superficie: ha.0.01.83;
- Particella n.495 – SEMIN ARBOR – Classe: 4 – Superficie: ha.0.00.14;
- Particella n.496 – BOSCO CEDUO – Classe: 2 – Superficie: ha.0.08.30;
- Particella n.497 – BOSCO CEDUO – Classe: 2 – Superficie: ha.0.08.74;
- Particella n.498 – BOSCO CEDUO – Classe: 4 – Superficie: ha.0.07.82;
- Particella n.499 – BOSCO CEDUO – Classe: 2 – Superficie: ha.0.06.02;
- Particella n.500 – BOSCO CEDUO – Classe: 2 – Superficie: ha.0.03.53;
- Particella n.501 – BOSCO CEDUO – Classe: 2 – Superficie: ha.0.01.12;
- Particella n.558 – SEMIN ARBOR – Classe: 4 – Superficie: ha.0.00.33;
- Particella n.559 – BOSCO CEDUO – Classe: 2 – Superficie: ha.0.00.50;
- Particella n.560 – SEMIN ARBOR – Classe: 4 – Superficie: ha.0.00.46;
- Particella n.561 – BOSCO CEDUO – Classe: 2 – Superficie: ha.0.00.87;
- Particella n.562 – SEMIN ARBOR – Classe: 4 – Superficie: ha.0.00.65;
- Particella n.563 – BOSCO CEDUO – Classe: 2 – Superficie: ha.0.01.13;
- Particella n.564 – SEMIN ARBOR – Classe: 4 – Superficie: ha.0.00.75;
- Particella n.565 – BOSCO CEDUO – Classe: 2 – Superficie: ha.0.01.05;
- Particella n.566 – SEMIN ARBOR – Classe: 4 – Superficie: ha.0.00.61;
- Particella n.567 – SEMIN ARBOR – Classe: 4 – Superficie: ha.0.00.24;
- Particella n.568 – BOSCO CEDUO – Classe: 2 – Superficie: ha.0.00.97;
- Particella n.569 – BOSCO CEDUO – Classe: 2 – Superficie: ha.0.00.27;
- Particella n.570 – SEMIN ARBOR – Classe: 4 – Superficie: ha.0.00.12;
- Particella n.571 – VIGNETO – Classe: 3 – Superficie: ha.0.00.67;
- Particella n.760 – VIGNETO – Classe: 3 – Superficie: ha.0.05.17;
- Particella n.761 – VIGNETO – Classe: 3 – Superficie: ha.0.01.60;
- Particella n.762 – VIGNETO – Classe: 3 – Superficie: ha.0.00.13;
- Particella n.763 – SEMIN ARBOR – Classe: 4 – Superficie: ha.0.00.80;
- Particella n.764 – SEMIN ARBOR – Classe: 4 – Superficie: ha.0.00.28.

Valore € 50.000,00
Prezzo base d'Asta **€ 45.000,00**

Possibili interessati
Non sono al momento noti possibili acquirenti.

13. COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio: si tratta di terreni agricoli contigui.

Separazione quota: no.

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a417feac9c9eb2369865 7b8ba3395d

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Vicenza, 17/07/2025 *Professionista con delega alla custodia Dott.sa Lucia Dal Brun*

Divisione totale: no.

Valore quota: no.

14. OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: nulla da segnalare.

Bassano del Grappa, 19 giugno 2025

L'esperto estimatore
Dott. Arch. Alfonso Pozza
(sottoscrizione apposta digitalmente)

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a417feac9c9eb2369865 7b8ba3395d

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Vicenza, 17/07/2025 *Professionista con delega alla custodia Dott.sa Lucia Dal Brun*

ALLEGATI

L.02.01 Ortofoto – Sovrapposizione foto satellitare con estratto Mappa Catastale.

L.02.02 Documentazione fotografica:
- Foto dal n.1 al n.26.

L.02.03 Documentazione Catastale:
- Estratto mappa Foglio 7, Comune di Sovizzo (VI) Sezione Gambugliano (VI) – scala 1: 2.000;
- Visure

L.02.04 Documentazione ipo-catastale:
- Aggiornamento ispezioni.

L.02.05 Documentazione urbanistica:
- CDU in data 15/05/2025.

L.02.06 Atti di provenienza:
- Atto di Compravendita in data 14/05/1966;
- Atto di Accettazione di Eredità in data 25/05/2023;
- Atto di Accettazione di Eredità in data 04/08/2023;
- Atto amministrativo – Certificato di Denuncia di successione in data 27/01/2025.

L.02.07 Atti e certificati debitore:
- Certificato Storico di residenza, Certificato contestuale di residenza, di Sato di famiglia, Certificato di morte coniuge.

L.02.08 Verifica esistenza contratti di locazione o comodato:
- Risposta Agenzia delle Entrate in data 22/10/2024;
- Documentazione fornita dall'associazione Coldiretti;
- Risposta Agenzia AVEPA sede di Vicenza.

L.02.09 Tabella valutazione terreni

L.02.10 Dati recenti aggiudicazioni all'asta terreni agricoli nel Comune di Sovizzo (VI)

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a417feac9c9eb2369865 7b8ba3395d

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Vicenza, 17/07/2025 *Professionista con delega alla custodia Dott.sa Lucia Dal Brun*