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.3

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.4–9): proprietà per la quota di 1/1

Tipologia bene (cfr pag.11–12): terreni agricoli

Ubicazione (cfr pag.10): Comune di Sovizzo (VI) – frazione Gambugliano, lungo la Strada Provinciale 36

Dati Catastali attuali (cfr pag.12–14): Comune di Sovizzo (VI) - Sezione Gambugliano) – Catasto Terreni Foglio 7:
- Particella n.228 – Qualità: BOSCO CEDUO – Classe: 2;
- Particella n.229 – Qualità: SEMINATIVO – Classe: 6;
- Particella n.231 – Qualità: BOSCO CEDUO – Classe: 2.

Metri quadri (cfr pag.15): 8.665 Bosco ceduo, 3.064 Seminativo – SUPERFICIE COMPLESSIVA mq. 11.729

Stato (cfr pag.11): scarso

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 14): non ci sono titoli urbanistici

Valore di mercato, OMV (cfr pag.17): € 36.000,00

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag.16): V.A.M. 2024 Provincia di Vicenza – Offerte immobiliari

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag.17): 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.17): € 32.000,00

Vendibilità/appetibilità (cfr pag.17): non nota

Possibili interessati (cfr pag.22): non sono al momento noti possibili acquirenti

Iniziative di vendita (cfr pag.17): pubblicazioni su siti internet specializzati ("asta legale.net" – "asteonline.it" – "tribunale.vicenza.giustizia.it/aste"), rivista "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA"

Occupazione (cfr pag. 17–18): 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.18): locazione

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag.22): nulla da segnalare

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*

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 ESEGUITI

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#: 15a417feac9c9eb2369865 7b8ba3395d

), 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#: 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.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#: 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.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 (...)*

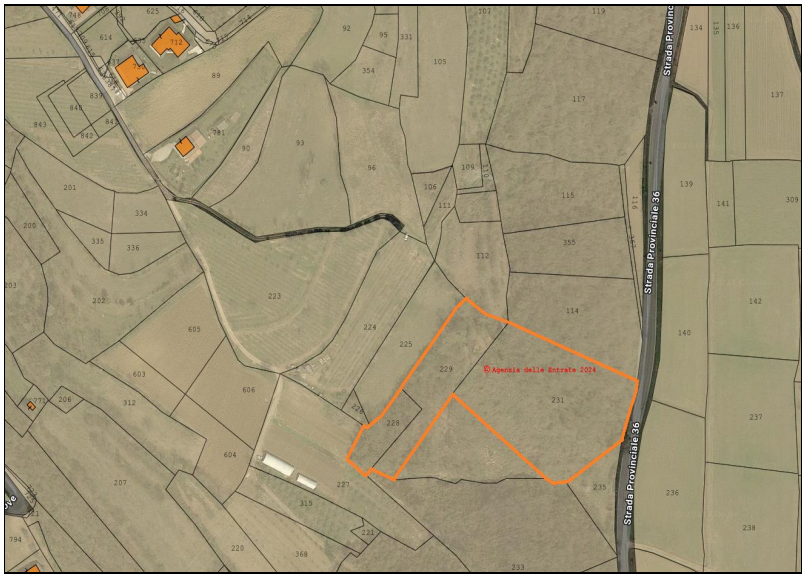
N.B. *Negli elenchi di cui sopra sono indicati tutti i beni oggetto di pignoramento, compresi quelli individuati al "Lotto N.1" e al "Lotto N.2", oggetto di relazioni separate.*

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

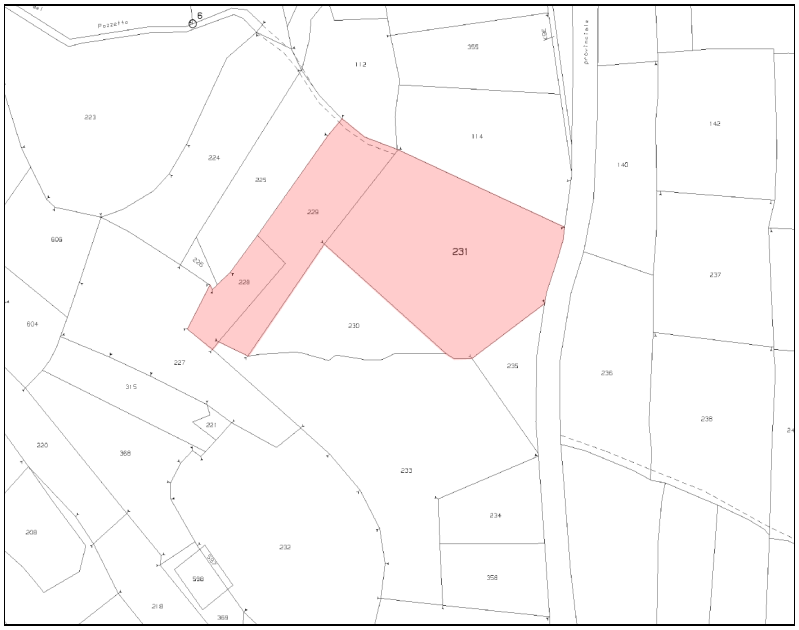
Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Vicenza, 17/07/2025 *Professionista con delega alla custodia Dott.sa Lucia Dal Brun*

Localizzazione

- Provincia Vicenza
- Comune Sovizzo, frazione Gambugliano (ex Comune di Gambugliano)
- Via nelle vicinanze della S.P. N.36
- Zona periferica 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 a ovest della S.P. 36 Via del Pozzetto, a circa 2,5 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.3" di cui alla presente relazione di stima, risultano catastalmente così, censite:

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

- Particella n.228 – BOSCO CEDUO – are 11.30;
- Particella n.229 – SEMINATIVO – are 30.64;
- Particella n.231 – BOSCO CEDUO – are 75.35.

Descrizione

I terreni oggetto di procedura, che si presentano di forma irregolare sia dal punto di vista planimetrico che altimetrico, con pendenza prevalentemente in direzione est/ovest ed accesso dalla Strada Provinciale 36 con la quale la Particella n.231 confina a est, sono ubicati in una zona agricola 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 2,5 Km fino a raggiungere sulla destra la Particella N.231.

Per tutti i terreni, che si sviluppano in continuità tra di loro, 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. 11.729 corrispondenti a Ha 01.17.29, dal punto di vista della classificazione hanno la seguente destinazione: bosco ceduo e seminativo.

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.

Documentazione fotografica (Allegato L.03.02)



1-Confine est Particella n. 231 da S.P. 36



2-Confine sud Particella n. 231 (a ds)

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*



3-Particolare situazione terreno Particella n. 231



4-Porzione centrale confine est Particella n. 231



5-Porzione nord/est Particella n. 231 da S.P. 36



6-Porzione nord/est Particella n. 231 da S.P. 36



7-Particella n. 231 (a ds) da S.P. 36 vista da nord



8-Particelle n.ro 231 e 229 (sullo sfondo) 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.3" sono i seguenti:
Comune di Sovizzo (VI) - Sezione Gambugliano (VI) – Catasto Terreni – Foglio 7

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.228** – Qualità: BOSCO CEDUO – Classe: 2 – Superficie: ha.0.11.30 – R. D.: € 1,75 – R.A.: € 0,23;
- **Particella n.229** – Qualità: SEMINATIVO – Classe: 6 – Superficie: ha.0.30.64 – R. D.: € 4,75 – R.A.: € 8,70;
- **Particella n.231** – Qualità: BOSCO CEDUO – Classe: 2 – Superficie: ha.0.75.35 – R. D.: € 11,67 – R.A.: € 1,56.

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.228, n.229

- 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.231

- 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 in atti dal 17/03/1981 (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. Petracca Bruno 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 ( ).

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*

Inoltre 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.

Confini

- Particella n.228: confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.229 (N.), Particelle n.229 e n.233 (E.), Particella n.227 (S.), Particelle n.227, n.226 e n.225 (O.);
- Particella n.229: confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.112 (N.), Particelle n.231 e n.230 (E.), Particella n.233 (S.), Particelle n.228 e n.225 (O.);
- Particella n.231: confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.114 (N.), strada Provinciale 36 e Particella n.235 (E.), Particelle n.233 e n.230 (S.), Particella n.229 (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.03.01); le lievi imprecisioni visibili derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto.

7. REGOLARITA' URBANISTICA

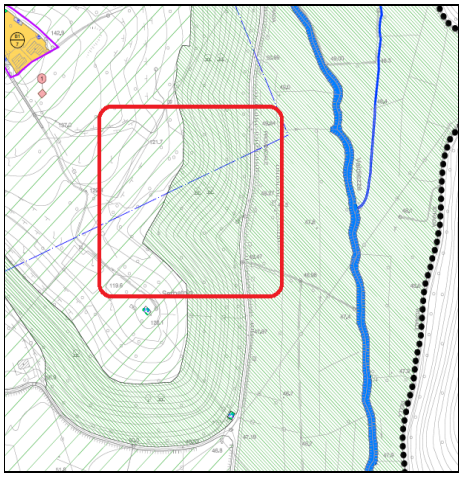
Titoli urbanistici

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 e allegato alla presente Relazione (Allegato L.03.05), 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, Particella n.ro 231
  Zona agricola "E" - **Sottozona E1 area agricola di tutela**;
- Foglio 7, Particelle n.ro 228, 229.
  Zona agricola "E" - **Sottozona E2 area agricola**.



ESTRATTO "II P.I. – Elaborato 2 – Intero territorio comunale – Zonizzazione" – (fuori scala)

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*

8. VALORE E VENDIBILITA'

Consistenza

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

Foglio	Particelle	Destinazione	Superficie (mq.)
7	228 – 231	BOSCO CEDUO	8.665,00
7	229	SEMINATIVO	3.064,00
TOTALE			11.729,00

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 viene valutato € 78.200/Ha che corrispondono a € 7,82/mq.;
- il BOSCO CEDUO viene valutato € 15.000/Ha che corrispondono ad € 1,50/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 di fonti di informazioni raccolte sono state Agenzie immobiliari operanti nella zona che hanno fornito i seguenti dati:

– SEMINATIVO: € 7,00/mq.;
– BOSCO CEDUO: € 3,00/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, si assegnano i seguenti valori:

– SEMINATIVO: € 6,00/mq.;
– BOSCO CEDUO: € 2,00/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.03.09)

Foglio	Particelle	Destinazione	Superficie (mq.)	Valore (€/mq.)	Valore (€)
7	228 – 231	BOSCO CEDUO	8.665,00	2,00	17.330,00
7	229	SEMINATIVO	3.064,00	6,00	18.384,00
VALORE COMPLESSIVO “Lotto N.3”					35.714,00

Valore complessivo di mercato attribuito al “Lotto N.2” = € 35.714,00 che si arrotondano a € **36.000,00** (Euro trentaseimila/00).

Adeguamenti e correzioni della stima

Con riferimento alla vendita forzata, circostanza alla quale sono soggetti i beni individuati al “Lotto N.3”, 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.

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*

Detrazione = 10% su € 36.000,00 = € 3.600,00.

Valore base d'Asta degli immobili
Valore a base d'asta del "Lotto N.3": € 36.000,00 – € 3.600,00 = € 32.400,00 che si arrotondano ad **€ 32.000,00** (Euro trentaduemila/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 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.03.10)

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

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*

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.03.08)

Comodato: no.

Sine titulo: sì.

Opponibilità (art. 2923 c.c.):

10. VINCOLI E ONERI

Pertinenze
Nessuna.

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: Nessuna.

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.

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*

11. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Titoli di acquisto del debitore (Allegato L.03.06)

– 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. 228, 229, 231.

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.3" 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. 228, 229, 231.

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.3" 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. 228, 229, 231.

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.3" di cui alla presente relazione di stima*

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

Regime patrimoniale
Il Sig. esecutato risulta vedovo della Sig.ra , dalla quale ha ereditato i beni oggetto di pignoramento. (Allegato L.03.07)

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
Trascrizioni contro:

– 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. 228, 229, 231.

N.B.: *si segnala che:*
- *la nota di trascrizione comprende anche altri immobili che non fanno parte del Lotto N.3 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. 228, 229, 231.

N.B.: *si segnala che:*
- *la nota di trascrizione comprende anche altri immobili che non fanno parte del "Lotto N.3" 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,

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*

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. 228, 229, 231.

  N.B.: *si segnala che:*
  - *la nota di iscrizione comprende anche altri immobili che non fanno parte del "Lotto N.3" 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 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 sed 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. 228, 229, 231.

  N.B.: *si segnala che:*
  - *la nota di iscrizione comprende anche altri immobili che non fanno parte del "Lotto N.3" di cui alla presente relazione di stima.*

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.

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.03.04).

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*

12. LOTTO UNICO

Composizione e valore
Lotto N.3 costituito dai seguenti immobili ubicati nel Comune di Sovizzo (VI) - Sezione Gambugliano (VI)
Catasto Terreni – Foglio 7

- Particella n.228 – BOSCO CEDUO – Classe: 2 – Superficie: ha.0.11.30;
- Particella n.229 – SEMINATIVO – Classe: 6 – Superficie: ha.0.30.64;
- Particella n.231 – BOSCO CEDUO – Classe: 2 – Superficie: ha.0.75.35.

Valore € 36.000,00
Prezzo base d'Asta **€ 32.000,00**

Possibili interessati
Non sono al momento noti possibili acquirenti.

13. COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio: si tratta di terreni agricoli contigui.

Separazione quota: no.

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.03.01 Ortofoto – Sovrapposizione foto satellitare con estratto Mappa Catastale.

L.03.02 Documentazione fotografica:
- Foto dal n.1 al n.8.

L.03.03 Documentazione Catastale:
- Estratto mappa Foglio 7, Comune di Sovizzo (VI) Sezione Gambugliano (VI) – scala 1: 2.000;
- Visure.

L.03.04 Documentazione ipo-catastale:
- Aggiornamento ispezioni.

L.03.05 Documentazione urbanistica:
- CDU in data 15/05/2025.

L.03.06 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.03.07 Atti e certificati debitore:
- Certificato Storico di residenza, Certificato contestuale di residenza, di Sato di famiglia, Certificato di morte coniuge.

L.03.08 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.03.09 Tabella valutazione terreni.

L.03.10 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*