



TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 175/2025 R.G.E.

GIUDICE DOTT.SSA MARIA ANTONIETTA ROSATO

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON MODALITA' ANALOGICA

esperimento senza incanto

La sottoscritta Avv. Elisa Tagliaro Fortuna, delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento emesso in data 09.06.2026,

rende noto che sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

Piena proprietà per la quota di 1/1 su edificio ad uso deposito con terreni agricoli; il tutto sito a Montorso Vicentino (VI) in Via Tovi snc.

L'esperto riporta che il fabbricato si sviluppa al piano terra, ove si trovano ingresso, quattro stanze ed un deposito con accesso esterno sito sul Mapp. 1720 Sub 3, nonché al piano primo composto da deposito attrezzi, soppalco. Come precisato dal perito, tale piano non è stato rilevato in quanto inaccessibile al momento del sopralluogo, sia per la vegetazione che ha preso il sopravvento sull'immobile (anche al lato nord), sia per le condizioni precarie che ne rendono l'accesso non sicuro visto che alcune piante risultavano parzialmente crollate sul coperto. Nella descrizione del piano primo, quindi, l'esperto ha fatto riferimento allo stato attuale riportato negli elaborati progettuali.

Identificazione Catastale:

Comune di Montorso Vicentino (VI) – C.F. – Fg. 6

Mapp. 464 Sub 1, Via Tovi, Piano T, Cat. A/4, Classe 2, Vani 2,5, RC euro 69,72;

Mapp. 464 Sub 2, Via Tovi, Piano T, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 46 mq., RC euro 38,01;

Mapp. 1720 Sub 3, Via Tovi, Piano T, Cat. F/1, Consistenza 18 mq..

Comune di Montorso Vicentino (VI) – C.T. – Fg. 6

Mapp. 463, di are 02.70, RD euro 0,91, RA euro 0,98;

Mapp. 471, di are 01.10, RD euro 0,23, RA euro 0,34;

Mapp. 472, di are 01.50, RD euro 0,12, RA euro 0,05;

Mapp. 910, di are 09.00, RD euro 2,56, RA euro 1,63;

Mapp. 916, di are 00.50, RD euro 0,17, RA euro 0,18;

Mapp. 1710, di are 01.81, RD euro 0,51, RA euro 0,33;

Mapp. 1712, di are 03.24, RD euro 0,92, RA euro 0,59.

Come riportato dal perito, la porzione di edificio in cui risulta inserita l'u.i. oggetto della presente vendita, presso la Sezione Catasto Terreni, risulta essere stata edificata sui Mapp. 464, 917 (non pignorato) e 1720.

Con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c., accessioni, pertinenze, oneri e servitù attive e passive di ogni specie.

Si evidenzia che il Mapp. 464 Sub 1 non ha nessuna caratteristica riconducibile alla destinazione abitativa, nonostante il censimento in categoria residenziale A/4; trattasi, infatti, di edificazione al grezzo, priva di finiture, priva di impianti (se non un abbozzo di impianto elettrico, non funzionante) e non rispondente ad alcun

parametro previsto dal regolamento igienico-sanitario vigente. Si invita, in ogni caso, ad un'attenta lettura della pagina 9 della perizia pubblicata, alla quale si rimanda.

Confini riportati dal perito in senso N.E.S.O.: "particella 464 (C.F. p.lla 464 sub. 1): N particella 1720, 465, E lato in aderenza particella 917, S particelle 916, 1712, O particella 1712; - particella 917 (C.F. p.lla 464 sub. 2): N particella 465, E particella 463, S particella 463, O in aderenza particella 464; - particella 1720 (C.F. p.lla 1720 sub. 3): N particella 1720 sub. 2, E particella 465, S particella 464, O particella 1712; - particella 463: N particella 917, E particella 1710, S particella 1635, O particella 916; particella 471: N particella 910, E particella 919, S particella 472, O particella 473; particella 472: N particella 471, E particella 919, S particella 475, O particella 473; particella 910: N strada comunale, E particelle 2097-2098-1739-919, S particella 471, O particella 461; particella 916: N particella 464, E particella 463, S particelle 1635-475, O particella 1712; particella 1710: N particella 1709, E particella 2010, S particella 1635, O particella 463; particella 1712: N particelle 1711-1741, E particella 916, S particella 475, O particelle 1739-1741. Salvi i più precisi".

Note importanti dal perito: - **Sulle condizioni manutentive dell'intero compendio:** Al momento del sopralluogo del perito, lo stesso segnala la presenza di rifiuti speciali all'interno delle tettoie (non autorizzate e da demolire) presenti sul Mapp. 463 (materiale vario, tra cui un ciclomotore), nonché la presenza di tettoie e coperture con probabile presenza di amianto, che dovrà essere smaltito. Come riportato dall'esperto, *"Tali condizioni dell'immobile sono state già considerate nell'ambito della valutazione e per tali motivi gli eventuali oneri legati alle bonifiche e agli smaltimenti sono un rischio che rimane a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà considerare preventivamente tale stato del bene"*. L'esperto riporta poi che i serramenti esterni, ove presenti, sono da sostituire; non sono presenti i pavimenti e non è stata rilevata la presenza di un bagno. Il perito, evidenzia, altresì che *"In fase di sopralluogo si è rilevata la presenza, sulla particella 1720 sub. 3, di un annesso ad uso sgombero/deposito, situato a nord-est dell'abitazione e in stato anch'esso piuttosto fatiscente. In generale, la presenza di vegetazione all'esterno e di molti beni e oggetti all'interno, hanno impedito un rilievo puntuale e dettagliato, per cui saranno necessarie ulteriori e successive verifiche, che rimangono a carico dell'aggiudicatario. Con riguardo ai terreni pignorati, in parte adiacenti all'immobile abitativo e in parte poco distanti, pur essendo censiti al C.T. in parte come seminativi o a prato risultano essere, in realtà, tutti a bosco ceduo ad esclusione delle p.lle 463, 1710 [...]".* Relativamente agli impianti, infine, l'esperto fa presente che *"non si ha evidenza né della loro presenza, né dell'eventuale loro funzionamento [...]. Sono presenti alcuni fili elettrici [...] non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti [...] gli stessi dovranno essere oggetto di puntuale verifica tecnica, attività questa per la quale risulta indispensabile l'intervento di un professionista impiantistico specializzato; tale verifica sarà a cura dell'aggiudicatario"*.

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato di manutenzione dei beni oggetto della presente vendita, si rimanda al custode giudiziario nominato e si invita a prendere visione dello stato dei luoghi, con la precisazione che all'udienza del 09.06.2026, **il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato il custode giudiziario a consentire le visite di potenziali interessati solo dall'esterno ed a distanza di sicurezza.**

- **Sulle problematiche evidenziate dal perito con riguardo all'accesso al fabbricato:** L'atto di acquisto dei beni, da parte dell'esecutato, richiama il diritto di servitù a favore di una parte dei beni compravenduti, costituito con il precedente atto del 28.09.2004 al n. di Rep. 28.903 del notaio Gianfranco Di Marco. Come evidenziato dal perito: *"La servitù trascritta [...] fa riferimento esclusivamente al passaggio di condotte fognarie e di allaccio a quelle già esistenti sul fondo servente e, quindi, non vi sono riferimenti a servitù di passaggio pedonale e/o per mezzi al fine di giungere all'edificio pignorato; dalle ricerche effettuate non risultano ulteriori servitù trascritte. Fermo restando la possibilità di un'ipotesi di servitù per destinazione del padre di famiglia, [...], attraverso le particelle originarie 467-598-465 (in ogni caso, ad oggi non confermata e da verificare), o di diritto di passaggio attraverso le corti comuni originarie identificate alle particelle ex 467 ed ex 598 (come da visure catastali – entrambe le corti, comuni ai numeri 921, 922 e 923 del foglio 6 e ad enti urbani) si rileva che nel PdC n. 2007/C-37 del 08/08/2007 veniva previsto un nuovo accesso carraio/pedonale che dalla pubblica via Tovi risaliva lungo le particelle 2010-1710 per giungere all'immobile [...]. A tal proposito, si precisa che la particella 2010 (che deriva dal frazionamento della corte comune p.lla ex 467), è intestata all'esecutato ma non è stata pignorata, per cui il futuro aggiudicatario, in assenza del pignoramento della particella suddetta, non potrà realizzare tale soluzione di accesso*

per l'immobile pignorato; in tal caso, **in assenza della conferma della servitù per destinazione del padre di famiglia o del diritto di passaggio sulle corti comuni originarie, il fabbricato potrebbe risultare intercluso**".

Per ogni ulteriore informazione e/o precisazione su quanto precede, si invita a contattare il custode giudiziario nominato.

Ulteriore nota dal perito: Durante il sopralluogo, il perito ha potuto constatare che il compendio non risultava dotato di attestato di prestazione energetica (A.P.E.). Il documento in questione non è stato redatto dall'esperto, "non essendo obbligatorio [...], trattandosi di complesso immobiliare costituito da u.i. nello stato di "scheletri strutturali", privi di impianti/serramenti e pertanto da considerare "INAGIBILI".

Giudizio di conformità catastale: In fase di verifica preliminare, presso la banca dati telematica dell'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vicenza, l'esperto ha riscontrato "l'assenza della scheda catastale relativa all'immobile censito alla particella 464 sub. 1", reperendo solamente "la scheda catastale riferita all'immobile censito alla particella 464 sub. 2". A tal proposito, il perito riporta quanto segue: "si precisa che la porzione censita alla particella 464 sub. 2 è identificata, al catasto terreni, alla particella 917, che non risulta essere stata pignorata. Da un successivo controllo, effettuato presso l'Agenzia con visura ai mod. 58 (Archivio) è stata trovata una scheda catastale relativa alla particella 464 sub. 1 che tuttavia, come riferito dal referente dell'Agenzia delle Entrate, non risulta rilasciabile dall'ufficio in quanto trattasi di schizzo realizzato a mano e a matita durante una verifica periodica; non è stato quindi possibile confrontare lo stato attuale dell'immobile censito alla p.lla 464 sub. 1 con la scheda catastale". L'esperto segnala, inoltre, che "sulla particella 1720 sub. 3 (area urbana) risulta presente una porzione di fabbricato non censita in mappa e non riportata nell'elaborato planimetrico, né risulta presentata alcuna scheda catastale. Con riguardo ai terreni agricoli, si ricorda che non sono stati verificati i confini. Tali verifiche rimangono a carico dell'aggiudicatario, per il tramite di un tecnico incaricato di sua fiducia, a sue spese; tali importi si intendono ricompresi nell'abbattimento ai fini della definizione del valore base d'asta [...]. Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale sono state riscontrate alcune difformità. In ogni caso, data l'assenza delle schede catastali relative l'u.i. censita alla p.lla 464 sub. 1 e dell'accatastamento della porzione sita sulla particella 1720 sub. 3, si rende necessaria la redazione di pratiche per le quali, in via preventiva, si stimano onorari pari a euro 2.000,00 oltre accessori e spese". L'importo di euro 2.000,00 che precede è stato detratto dal prezzo di stima. Si rimanda, in ogni caso, ad un'attenta lettura delle pagine 20, 21, 22 e 23 della perizia pubblicata.

Destinazione urbanistica: Si invita a prendere visione del C.D.U. rilasciato dal Comune di Montorso Vicentino (VI) all'esperto stimatore, in data 14.04.2026 al n. di Protocollo 2612/2026, allegato al presente avviso di vendita ed il cui contenuto deve intendersi qui integralmente richiamato e trascritto. Con la precisazione che il predetto C.D.U. ha validità di un anno dal suo rilascio.

Pratiche edilizie: Il perito ha riportato i seguenti titoli: "- D.I.A. n. 17/2003 del 09/05/2003 – posa di microrete di tipo tessuto di nylon non trasparente sovrapposta alla recinzione metallica esistente sul lato est del mappale n. 468 di proprietà; - PdC n. 30/2003 del 16/09/2003 – esecuzione di intervento di ristrutturazione sull'immobile a destinazione residenziale sito in via Tovi; - PdC n. 44/2004 del 27/01/2005 – esecuzione dell'intervento di variante al permesso di costruire n. 30/2003 del 16/09/2003; - PdC n. 62/2005 del 09/02/2006 – esecuzione dell'intervento di ristrutturazione per il ricavo di due unità abitative sull'immobile sito in via Tovi; - PdC n. 2007C/37 del 08/08/2007 – ristrutturazione fabbricato residenziale (con nuovo accesso carraio)". L'esperto precisa di non aver visionato di persona i fascicoli, essendo gli stessi stati forniti direttamente dal Comune di Montorso Vicentino (VI) e che "viste le condizioni in cui si presenta l'immobile, non sembra sia stato effettuato nessuno degli interventi previsti dai vari titoli rilasciati. Si evidenzia che, in ogni caso, tutti i titoli rilasciati sono da considerarsi decaduti".

Il perito ritiene, infine, che almeno una parte dell'immobile sia stata edificata in epoca anteriore al 1967, in quanto "parte dell'immobile risulta già nelle mappe catastali d'impianto, redatte nei primi anni del 1900, mentre alcune porzioni non sono presenti e rimane da verificare la loro epoca costruttiva".

Abusi/difformità riscontrati: L'esperto premette quanto segue: "si è proceduto alla parziale sovrapposizione tra stato rilevato e stato autorizzato, per la verifica di eventuali difformità, solamente per il piano terra. Si precisa che: - per la comparazione, è stato utilizzato lo stato attuale riportato nell'ultimo titolo edilizio rilasciato (PdC n. 2007C/37); - il fabbricato si presenta in stato di manutenzione scarso, considerata anche la presenza di rifiuti speciali da smaltire; la presenza del materiale all'interno dell'unità pignorata ha impedito un rilievo dettagliato dell'immobile. Inoltre, la vegetazione ha preso il

sopravvento sull'immobile, per cui per il piano primo, in particolare, non è stato possibile né accedere né effettuare il rilievo; - non è stato quindi possibile rilevare una parte del fabbricato, non è stata rilevata l'area esterna né sono stati identificati i confini di proprietà in quanto non materializzati sul posto. Per i terreni, sono stati presi a riferimento i dati riportati nelle visure catastali. Per tali motivi, ogni considerazione da parte dell'esperto non può essere considerata esaustiva ai fini della verifica delle difformità e rimane quindi a carico dell'aggiudicatario la necessità di effettuare ulteriori accertamenti". Ciò posto, il perito ha proceduto alla disamina della situazione dei beni oggetto della presente vendita, riportando quanto segue: **"A) UNITA' CENSITA ALLA PARTICELLA 464 SUB. 1-2 E PARTICELLA 1720 SUB. 3:** - le tavole grafiche fornite dall'UTC sono tutte inerenti ad autorizzazioni rilasciate per opere di ristrutturazione, con ampliamento. Non vi è una pratica che riporti lo stato autorizzato originario, molto probabilmente perché l'immobile è stato edificato in epoca anteriore al 1 settembre 1967; - secondo quanto rilevato, si evidenzia che l'immobile non ha alcuna caratteristica abitativa, prendendo comunque atto del censimento in categoria A/4; tale circostanza, tuttavia, come confermato anche dall'UTC, deriva dal fatto che in origine la porzione pignorata altro non era che l'annesso pertinenziale ad uso deposito/stalla/fienile del fabbricato adiacente, da cui è stato separato per creare una nuova unità; - per tale motivo, come riferito dall'UTC l'unità pignorata non ha le caratteristiche adeguate per essere considerata né abitativa né abitabile; infatti, le destinazioni d'uso indicate anche nello stato rilevato riportato nelle varie autorizzazioni richieste, sono: deposito, cantina, sgombero, pollaio e l'altezza indicata (confermata anche dal rilievo dell'esperto) oscilla tra i 2.25 mt. e i 2.40 mt. ad esclusione della porzione più a nord-ovest che ha un'altezza superiore, con la presenza di un soppalco. Anche il piano primo (non rilevato dall'esperto) è riportato nei progetti come deposito attrezzi, con altezza media pari a 2.15 mt.; - in conseguenza a quanto sopra riportato, quindi, si rileva la necessità di verificare innanzitutto lo stato originario dell'immobile, con particolare riguardo all'epoca di edificazione delle varie porzioni al fine di definire lo stato legittimo. A tal fine, la presenza del fabbricato nelle mappe catastali di impianto indica che l'immobile era già esistente in epoca ante 1967, considerando che le mappe d'impianto sono state redatte intorno al 1930 circa. Tuttavia, è bene rilevare che non tutto l'immobile è presente nella mappa d'impianto; la porzione edificata sulla particella 1720 sub. 3 non è mai stata censita, tanto da non essere affatto presente nemmeno nella mappa wegis attuale, così come non è presente ad ovest l'annesso a destinazione sgombero. Infine, l'immobile censito alla particella 464 nella mappa d'impianto risultava essere più corto.

L'esperto si limita a rilevare tali problematiche, la cui risoluzione rimane in capo all'aggiudicatario, con spese ed oneri a suo carico, che dovrà accertare – tramite eventuale proprio tecnico di fiducia – la datazione dell'immobile nella sua interezza, anche tramite altra documentazione se ed eventualmente reperibile (foto, documentazione storica, ecc.) al fine di verificare quale siano le porzioni legittimamente edificate e quali invece no. Per le porzioni che eventualmente dovessero risultare non legittimamente edificate, si dovrà valutare con l'UTC l'eventuale sanabilità o, in alternativa, la necessità di demolizione. L'UTC ha inoltre verificato che il fabbricato risulta schedato (scheda originaria edificio n. 290a) come beni culturali e ambientali in zona agricola. Nella scheda, si riportano i parametri edilizi di progetto: sup. coperta mq. 40, altezza max 6.00 mt, volume totale 240 mc con destinazione confermata di magazzino+residenziale. Si rileva tuttavia che nella descrizione sintetica, l'immobile pignorato di cui alla scheda 290a viene descritto come "costruzione accessoria adibita a magazzino costituito da un piano". Riferisce sempre l'UTC che nelle NTO (variante 6.1 – allineamento al RET) per le ZTO E4/Tovi ove è inserito il fabbricato, è prevista la possibilità di ristrutturazione di tipo "3" con cui, oltre agli interventi propri della ristrutturazione tipo "2" è ammessa la possibilità di sopraelevazione di un piano, con corrispondente incremento di volume e superficie utile, in applicazione alle disposizioni di cui alla L.R.14/19. Rimane da chiarire se il fabbricato sia stato oggetto di revisione di schedatura con relativo aggiornamento; l'UTC infatti ha riferito all'esperto di non essere in grado – al momento della presentazione della perizia – di poter effettuare tale verifica a causa di un'incongruenza d'archivio delle nuove schede aggiornate. L'UTC pertanto si è riservato le verifiche del caso, precisando che gli eventuali aggiornamenti potrebbero prevedere interventi più ampi o più restrittivi; a tal proposito, l'esperto sottolinea che rimangono a carico dell'aggiudicatario tutte le relative verifiche, anche tramite proprio tecnico di fiducia, con spese ed oneri a suo carico. **B) TERRENI:** [...] non sono stati verificati i confini dei terreni né la loro esatta consistenza; ai fini peritali, si fa riferimento ai dati riportati nelle visure catastali".

Si rimanda, in ogni caso, alle pagine 26, 27, 28 e 29 della perizia pubblicata.

Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi: L'esperto premette che a carico dell'aggiudicatario sarà necessario verificare le possibilità di intervento, dovrà essere fatto un rilievo dell'immobile per definire l'esistente "stato di fatto", con reperimento di documentazione atta a dimostrare l'epoca costruttiva del fabbricato oggetto di vendita e la destinazione d'uso, al fine di definirne preventivamente lo stato legittimo, evidenziando altresì che "L'UTC precisa inoltre che dovrà anche essere valutata la necessità di richiedere il cambio di destinazione d'uso e di portare le altezze a mt. 2,70 per i vani principali. L'esperto, in considerazione delle attività tecniche necessarie, stima l'importo dell'onorario per le prestazioni legate ad una verifica preliminare, in via indicativa e ai soli fini estimativi, in euro 1.500,00 oltre accessori e spese". L'importo che precede è stato detratto dal prezzo di stima.

Il perito precisa, infine, che "L'attività tecnica sopra descritta (il cui costo è stato stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene e per questo viene detratto dal valore medio ordinario stimato), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con spese e oneri a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto nel corso della procedura. Ogni altro rischio legato alla regolarizzazione del bene si ritiene compreso nell'abbattimento applicato al valore di mercato ai fini della definizione del valore base d'asta; l'esperto in ogni caso ha proceduto con la valutazione dell'immobile nello stato in cui si trova e l'aggiudicatario dovrà considerare preventivamente tale stato del bene. Si precisa infine che l'UTC, a fronte delle autorizzazioni edilizie già rilasciate, non ha confermato all'esperto la possibilità – in ogni caso, fermo restando il rispetto delle NTO e di tutti i parametri richiesti, nonché previa verifica dello stato legittimo dell'immobile – di effettuare l'intervento di ristrutturazione e ampliamento così come da ultimo PdC del 2007, riservandosi di verificarne la fattibilità al momento della presentazione delle pratiche". Si invita, in ogni caso, ad un'attenta lettura della pagina 29 della perizia pubblicata.

Vincoli ed oneri giuridici: Si rimanda ai vincoli come riportati nel C.D.U. allegato, rinviando altresì a quanto già evidenziato dal perito con riguardo in particolare allo stato di manutenzione del compendio ed alle problematiche relative all'accesso al fabbricato.

Stato di occupazione: Libero da persone, in stato di abbandono. Al momento del sopralluogo, l'esperto segnala la presenza di oggetti/utensili e materiali a smaltimento speciale (es. ciclomotore, possibile presenza di lastre in amianto, bombole a gas) e materiali vari in parte anche riconducibili a terzi senza titolo.

Come riportato dal perito, le condizioni del compendio sono state considerate nell'ambito della valutazione e gli eventuali oneri legati alle bonifiche ed agli smaltimenti sono un rischio che rimane a carico della parte aggiudicataria, la quale è tenuta a considerare preventivamente tale stato del compendio.

Per quanto concerne il Mapp. 1710, infine, l'esperto riporta che al momento del sopralluogo, tale bene risulta mantenuto da terzi senza titolo (giardino).

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento su quanto precede ed in generale sullo stato di occupazione, si rimanda al custode giudiziario nominato.

In ordine alle caratteristiche strutturali ed alle componenti edilizie e costruttive, si precisa che non sono state eseguite delle indagini dettagliate. Le valutazioni espresse si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Geom. Anna Parise in data 14.04.2026, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE: euro 14.500,00 (quattordicimilacinquecento/00).

OFFERTA MINIMA: euro 10.875,00 (diecimilaottocentottantacinque/00).

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 500,00 (cinquecento/00).

Si fa presente che non è ammessa l'offerta rateale, essendo il prezzo base inferiore ad euro 50.000,00.

Ulteriori informazioni per l'aggiudicatario: Con la Risoluzione n. 38/E del 28.05.2021 dell'Agenzia delle Entrate, **la sottoscrizione di tutte le dichiarazioni rese da parte aggiudicataria**, in ordine ad eventuali agevolazioni richieste (prima

casa, prezzo valore, ecc.) e pertinenza, **dovrà essere autenticata da un Notaio**. Per maggiori informazioni, si invita a consultare la Risoluzione stessa, pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/maggio-2021-risoluzioni>.

Il Giudice dell'Esecuzione ha confermato custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l. in persona del Direttore Signora Lucia Dal Brun con provvedimento del 09.06.2026.

Potrete trovare le indicazioni per visitare l'immobile o i recapiti del Custode, per eventuali informazioni sullo stato dell'immobile, a pagina 10 del presente avviso.

* * *

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo

il giorno 12.10.2026, ore 10:00

**innanzi alla sottoscritta Professionista delegata,
presso Delta Vendite Delegate in Via Astico n. 2/H, Monticello Conte Otto (VI).**

Le offerte dovranno essere presentate presso Delta Vendite Delegate di cui sopra nei giorni di mercoledì e venerdì dalle ore 10:00 alle ore 12:00, previo appuntamento da richiedere telefonicamente ai medesimi orari o via e-mail (tel. 3467840730; e-mail: astedelegate.tagliaro@gmail.com).

OFFERTE

- Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.
- Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto. L'offerta può essere fatta solo dall'interessato o da procuratore legale (avvocato), che deve essere munito di procura speciale (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83, comma 3, c.p.c.).
- Le offerte**, in marca da bollo da euro 16,00, **dovranno essere presentate in busta chiusa presso Delta Vendite Delegate a Monticello Conte Otto (VI), Via Astico n. 2/H, secondo le modalità sopra indicate. Il ricevente dovrà annotare sulla busta** solamente il nome del Giudice dell'Esecuzione e il nome del Professionista Delegato, la data e l'ora dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data e ora di ricezione della busta.
- Le offerte dovranno essere compilate e sottoscritte secondo il modello fac-simile in uso (disponibile presso il sito del Tribunale di Vicenza, sezione "Vendite Giudiziarie – Come partecipare", presso il Custode) e contenere le seguenti informazioni:
 - l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
 - l'indicazione del Giudice dell'Esecuzione cui è assegnata la procedura;
 - l'indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.;
 - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge**), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; *se si vuole escludere l'immobile aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.* Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita IVA e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una

società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile, da inserire all'interno della busta. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vicenza;

- l'identificazione catastale del lotto per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'avviso di vendita e dalla perizia;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima già sopra indicata (pari al prezzo base ridotto di un quarto);
- il termine di versamento del saldo prezzo, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 giorni. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dall'aggiudicazione. Visti gli Artt. 569-574 c.p.c., i quali ammettono ora anche l'offerta rateale del prezzo, laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta e sarà ammessa solo se il prezzo base si mantiene superiore ad euro 50.000,00; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi e dovrà avere cadenza mensile con rate aventi pari importo, a partire dal mese successivo l'aggiudicazione. In caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma e a prima richiesta, della durata pari al termine di pagamento dell'ultima rata e per un importo pari almeno al 30% del prezzo di aggiudicazione; il mancato pagamento anche di una sola rata, peraltro, comporterà decadenza dall'aggiudicazione e le rate versate rimarranno acquisite alla procedura a titolo di multa. L'offerta potrà prevedere infine anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, ex artt. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;
- **SI FA PRESENTE CHE L'OFFERTA RATEALE È AMMISSIBILE SOLO FINO A CHE IL PREZZO BASE SI MANTIENGA SUPERIORE AD EURO 50.000,00 (CINQUANTAMILA/00), E SOLO QUALORA L'OFFERTA PREVEDA LA RATEIZZAZIONE MENSILE.**
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto, di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni e di aver visionato l'immobile con il Custode.

All'offerta dovrà essere allegata:

- se offerta di persona fisica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale; se coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati nella domanda anche i corrispondenti dati del coniuge e acclusi ad essa, copia della carta d'identità e l'estratto per sunto dell'atto di matrimonio; se persona separata legalmente, occorre produrre copia del decreto di omologa della separazione;
 - se offerta nel caso di minore: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale di entrambi i genitori e copia autentica dell'Autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - se offerta di persona giuridica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché visura camerale aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - il versamento della cauzione, versata solo con assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare (rosa) che assicuri la pronta disponibilità delle somme, intestato a **"PROC. ESEC. N. 175/2025 R.G.E. TRIB. VICENZA"**, per un importo di almeno il 10 per cento del prezzo offerto.
5. **L'offerta non è valida** se non è prestata cauzione o se perviene oltre il termine.
 6. **L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.** Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.
 7. **L'offerta di acquisto non è efficace** se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
 8. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne

acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

9. Nella vendita senza incanto l'offerta può essere fatta solo dall'interessato o da procuratore legale (avvocato), che deve essere munito di procura speciale (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83 co. 3 c.p.c.). non è ammessa altra forma di rappresentanza. In caso di impedimento dell'offerente a presenziare alla data fissata per l'apertura delle buste, questi potrà farsi rappresentare solo da un procuratore legale, munito di procura speciale. L'Avvocato è necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 cp. 3 c.p.c.: per tale opzione il procuratore dovrà inserire nell'offerta i propri dati e documenti, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, deve dichiarare al professionista delegato, entro i tre giorni successivi all'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando la dichiarazione ex art. 583 c.p.c. ed il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore.

MODALITÀ DELL'AGGIUDICAZIONE – SALDO PREZZO

- 1) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:
- in caso di unica offerta inferiore al prezzo base, ma non più di 1/4, il delegato deve ritenersi fin da ora autorizzato ad effettuare l'aggiudicazione definitiva, salvo che ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
 - in caso di unica offerta, pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato. La mancata partecipazione dell'unico offerente non preclude l'aggiudicazione;
 - in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta – alla gara deve procedersi anche se chi ha presentato l'offerta più alta non è presente e in ogni caso potranno presenziare alla fase dei rilanci solamente gli offerenti che hanno presentato offerta ritenuta valida dal Professionista delegato. Il rilancio minimo sarà di euro 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, di euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00, di euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, di euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, di euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore ad euro 500.000,00. In tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 1 minuto dal rilancio precedente. Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, ex art. 573, co. 3, c.p.c., l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella a cui è stata allegata la maggior cauzione o, a parità di cauzioni, a quella che prevede un termine di pagamento più breve o, a parità di termine di pagamento, a quella presentata per prima.
- Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al prezzo base, il delegato si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita;
- nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 co. III c.p.c., saranno comunque preferite le prime, salvo diverso avviso dei creditori presenti all'udienza;
 - non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un sesto a quello di aggiudicazione;
 - nel caso in cui, nei 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata offerta per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita, nel caso in cui il prezzo offerto dagli offerenti sia inferiore al valore dell'immobile così come indicato nell'ordinanza di vendita;
 - quando siano in vendita più lotti e il prezzo di alcuni di essi sia già sufficiente a coprire l'ammontare complessivo dei crediti, il delegato potrà procedere all'aggiudicazione con riserva, rimettendo al G.E. ex art. 591 *ter* c.p.c. l'aggiudicazione definitiva.
- 2) Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.
- 3) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo per cauzione già versato); il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di 120 giorni dall'aggiudicazione (non si applica la sospensione feriale dei termini); nello stesso termine dovrà essere versato un importo nella misura di

circa il 15% del prezzo di aggiudicazione, o nella misura che sarà indicata dal Delegato alla vendita in fase di aggiudicazione, relativo al pagamento delle imposte di registro, catastali e ipotecarie.

È posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario il 50% delle competenze del delegato per la fase del trasferimento della proprietà, così come regolato dal D.M. 227/2015, le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che rimangono a carico della procedura).

Le eventuali somme versate in eccesso verranno restituite all'aggiudicatario.

Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere depositata la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. Nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% per il pagamento degli oneri fiscali;

- 4) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito al Custode Giudiziario e/o al Professionista Delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato stesso.
Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso, purchè nei 15 giorni da quello in cui l'aggiudicazione sarà definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese (art. 41 co. V, D.Lgs. 01.09.1993 n. 385, Testo Unico Bancario).
- 5) Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. L'omesso rilascio in tutto o in parte delle predette informazioni comporterà la mancata sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del Giudice e la decadenza dall'aggiudicazione (con perdita delle somme versate).
- 6) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.
- 7) Dal momento della delega, tutte le ulteriori attività che dovrebbero compiersi presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, dovranno compiersi presso il Professionista Delegato, che è "Pubblico Ufficiale depositario di atti pubblici" e, come tale, dovrà anche rilasciare le copie degli atti agli interessati con applicazione dell'art. 18 DPR 445/2000; ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Professionista all'indirizzo mail astedelegate.tagliaro@gmail.com o al Custode Giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione della Giustizia Civile, prot. N. m_dg.DAG.06/12/2006.129650.U).

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Custode e dal Professionista delegato.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura).

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

PUBBLICITÀ
ai sensi dell'art. 490 c.p.c.

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.asteanunci.it, gestiti da AstaLegale net S.p.A e Gruppo Edicom S.p.A, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA";
- per tutte le procedure inoltre verrà effettuata anche la seguente pubblicità integrativa e complementare:
 - spot televisivo "Il Tribunale e le aste";
 - campagna pubblicitaria su mezzi di trasporto pubblico;
 - inserimento, a cura del gestore Astalegale.net, negli ulteriori canali di pubblicità complementare online, c.d. progetto "social media marketing", attraverso pubblicazione dell'estratto dell'avviso sui social networks e potenziamento della ricerca tramite Google.

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario, in sostituzione del/i debitore/i, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l., con sede in Costozza di Longare (VI), Via Volto n. 63, tel. 0444/953915, fax 0444/953552, mail immobiliari@ivgvicenza.it, con l'incarico tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) ad eventuali acquirenti sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche inviando agli interessati (anche tramite e-mail), copia/e dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima epurata dai dati sensibili;
- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

La prenotazione delle visite dell'immobile dovrà avvenire attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

La richiesta di visita di bene viene inoltrata dal Portale al Custode che contatterà l'interessato utilizzando i riferimenti inseriti nel modulo di richiesta. Nella richiesta dovranno essere indicati chiaramente nominativo, recapiti telefonici ed indirizzo mail del richiedente. Solo in caso di malfunzionamento del servizio, inviare la richiesta via mail al Custode utilizzando gli indirizzi sopra indicati.

Le visite dell'immobile, concordate con il Custode, saranno gratuite.

Vicenza, lì 17.07.2026

Il Delegato alla vendita
Avv. Elisa Tagliaro Fortuna
