TRIBUNALE DI VICENZA

ESEC. IMM. N. 334/2023 R.G.E., ALLA QUALE È STATA RIUNITA L'ESEC. IMM. N. 91/2024 R.G.E.

GIUDICE DOTT. LUCA PRENDINI

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 13.03.2025, nonché con successivo provvedimento del 07.01.2026,

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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO n. 1:

Piena proprietà per la quota di 1/1 su terreni agricoli ubicati a Sovizzo (VI) frazione di Gambugliano, in Località Monte San Lorenzo (nelle vicinanze di Via Rudella e Via del Pozzetto).

Trattasi di terreni che si presentano di forma irregolare, sia dal punto di vista planimetrico che altimetrico, molto declivi con pendenza prevalentemente in direzione nord/sud ed accesso dalle Particelle che confinano con Via del Pozzetto, ubicati in zona agricola di collina. I terreni sviluppano una superficie complessiva di circa mq. 40.247. Per quanto riguarda il Mapp. 667, l'esperto ha riscontrato che lo stesso costituisce di fatto un tratto di marciapiede con fondo in asfalto e lato fronte strada delimitato da cordonata.

Identificazione Catastale:

Comune di Sovizzo (VI) - C.T. - Fg. 7

Mappale	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario	Confini in senso orario (N.E.S.O.) individuati dal perito
44	6.501,00	10,07 €	1,34 €	"*Foglio 6 Particelle n.191, n.212 e n. 280 (N.), Particelle n.375 e n.50 (E.), Particelle n.45, n.591, n.399, 398, n.592, n.397 (S.), Particella n.40 (O.)*"
45	1.961,00	2,03 €	1,42 €	"*Particella n.44 (N.), Particelle n.50, n.51, n.590 (E.), Particella n.46 (S.), Particella n.591 (O.)*"
53	550,00	2,27 €	1,99 €	"*Particella n.401 (N.), Particella n.456 (E.), Particelle n.403, n.402, n.580 e n.406 (S.), Particelle n. 584 e n.401 (O.)*"
54	172,00	0,49 €	0,31 €	"*Particelle n.584 e n.406 (N.), Particelle n.581 e n.582 (E.), Particella n.485 (S.), Particella n.585 (O.)*"
56	314,00	0,89 €	0,57 €	"*Particella n.409 (N.), Particella n.589 (E.), Particella n.55 (S.), Particelle n.407 e n.400 (O.)*"
59	889,00	3,67 €	3,21 €	"Particella n.422 (N.), Particella n.447 (E.), Particelle n.429 e n.446 (S.), Particella n.444 (O.)"
61	690,00	2,85 €	2,49 €	"*Particella n.62 (N.), Particella n.453 (E.), Particella n.424 (S.), Particella n.452 (O.)*"

62	207,00	0,59 €	0,37 €	"*Particelle n.504 e n.63 (N.), Particelle n.460 (E.), Particella n.61 (S.), Particella n.459 (O.)*"
63	4.244,00	17,53 €	15,34 €	"*Particelle n.100 e n.103 (N.), Particelle n.104, n.330 e n.94(E.), Particelle n.462, n.461, n.62 e n.504 (S.), Particella n.502(O.)*"
64	280,00	0,80 €	0,94 €	"*Particella n.65 (N.), Particella n.100 (E.), Particella n.502 (S.), Particella n.50 (O.)*"
66	1.123,00	4,64 €	4,06 €	"*Valle delle Legne (N.), Particella n.97 (E.), Particella n.65 (S.), Particella n.47 (O.)*"
307	324,00	0,92 €	0,59 €	"*Particella n.583 (N.), Particella n.579 (E.), Particelle n.487, n.578, n.489 e n.486 (S.), Particelle n.490 e n.55 (O.)*"
397	2.864,00	4,44 €	0,59 €	"*Particella n.44 (N.), Particella n.592 (E.), Particella n.42 (S.), Particelle n.43, n.41 e n.40 (O.)*"
398	2.042,00	3,16 €	0,42 €	"*Particella n.44 (N.), Particella n.399 (E.), Particelle n.46 e n.42 (S.), Particella n.592 (O.)*"
399	646,00	0,67 €	0,47 €	"*Particella n.44 (N.), Particella n.591 (E.), Particella n.46 (S.), Particella n.398 (O.)*"
400	159,00	0,16 €	0,11 €	"*Particella n.52 (N.), Particelle n.405 e n.409 (E.), Particella n.56 (S.), Particella n.590 (O.)*"
401	722,00	2,98 €	2,61 €	"*Particella n.52 (N.), Particelle n.451 e n.53 (E.), Particelle n.53, n. 584 e n.410 (S.), Particella n.587 (O.)*"
404	41,00	0,17 €	0,15 €	"*Particella n.53 (N.), Particella n.455 (E.), Particella n.421 (S.), Particella n.403 (O.)*"
405	314,00	1,30 €	1,14 €	"*Particella n.52 (N.), Particelle n.587 (E.), Particella n.409 (S.), Particella n.400 (O.)*"
406	5,00	0,02 €	0,02 €	"*Particella n.53 (N.), Particella n.580 (E.), Particella n.54 (S.-O.)*"
407	10,00	0,03 €	0,02 €	"*Particella n.590 (N.-O.), Particella n.56 (E.), Particella n.55 (S.)*"
408	171,00	0,49 €	0,31 €	"*Particella n.410 (N.), Particella n.586 (E.), Particella n.55 (S.), Particella n.589 (O.)*"
409	147,00	0,42 €	0,27 €	"*Particella n.405 (N.), Particella n.588 (E.), Particella n.56 (S.), Particella n.400 (O.)*"
410	171,00	0,49 €	0,31 €	"*Particella n.401 (N.), Particella n.585 (E.), Particella n.408 (S.), Particella n.588 (O.)*"
421	292,00	1,13 €	0,68 €	"*Particelle n.404 e n.455 (N.), Particelle n.422 e n.444 (E.), Particella n.607 (S.), Particella n.420 (O.)*"
422	155,00	0,60 €	0,36 €	"*Particelle n.457 e n.424 (N.), Particella n.423 (E.), Particella n.59 (S.), Particella n.421 (O.)*"
423	62,00	0,24 €	0,14 €	"*Particella n.424 (N.-E.), Particella n.447 (S.), Particella n.422 (O.)*"
424	185,00	0,72 €	0,43 €	"*Particella n.456 (N.-O.), Particella n.425 (E.), Particelle n.448, n.423 e n.422 (S.), Particella n.456 (O.)*"
425	85,00	0,33 €	0,20 €	"*Particella n.453 (N.), Particella n.426 (E.), Particella n.449 (S.), Particella n.424 (O.)*"
426	6,00	0,02 €	0,01 €	"*Particella n.425 (N.), Particella n.454 (E.), Particella n.89 (S.), Particella n.449 (O.)*"
427	196,00	0,76 €	0,46 €	"*Particelle n.446 e n.429 (N.), Particella n.428 (E.), Particella n.661 (S.), Particella n.607 (O.)*"
428	19,00	0,07 €	0,04 €	"*Particella n.429 (N.), Particella n.609 (E.-S.), Particella n.427 (O.)*"
429	147,00	0,57 €	0,34 €	"*Particella n.447 (N.), Particella n.430 (E.), Particelle n.440 e n.428 (S.), Particella n.59 (O.)*"

430	33,00	0,13 €	0,08 €	"*Particella n.448 (N.), Particella n.431 (E.), Particella n.717 (S.), Particella n.429 (O.)*"
431	11,00	0,04 €	0,03 €	"*Particella n.450 (N.), Particella n.89 (E.), Particella n.714(S.), Particella n.430 (O.)*"
440	148,00	0,61 €	0,54 €	"*Particella n.429 (N.-O.), Particella n.717 (E.), Particella n.609 (S.)*"
444	344,00	1,42 €	1,24 €	"*Particella n.421 (N.-O.), Particella n.59 (E.), Particella n.445 (S.)*"
445	146,00	0,60 €	0,53 €	"*Particella n.444 (N.), Particella n.446 (E.), Particella n.607 (S.-O.)*"
446	205,00	0,85 €	0,74 €	"*Particella n.59 (N.), Particella n.427 (E.-S.), Particella n.445 (O.)*"
447	652,00	2,69 €	2,36 €	"*Particella n.423 (N.), Particella n.448 (E.), Particella n.429 (S.), Particella n.59 (O.)*"
448	118,00	0,49 €	0,43 €	"*Particella n.424 (N.), Particella n.449 (E.), Particella n.430 (S.), Particella n.447 (O.)*"
449	86,00	0,36 €	0,31 €	"*Particella n.425 (N.), Particelle n.450 (E.-S.), Particella n.448 (O.)*"
450	38,00	0,16 €	0,14 €	"*Particella n.449 (N.), Particella n.426 (E.), Particella n.89 (S.), Particella n.431 (O.)*"
451	1.024,00	4,23 €	3,70 €	"*Particella n.458 (N.), Particella n.452 (E.), Particella n.456 (S.), Particelle n.401, n.52 e n.51 (O.)*"
452	693,00	2,86 €	2,51 €	"*Particella n.459 (N.), Particella n.61 (E.), Particella n.424 (S.), Particella n.451 (O.)*"
453	809,00	3,34 €	2,92 €	"*Particella n.460 (N.), Particella n.454 (E.), Particelle n.425 e n.424 (S.), Particella n.61 (O.)*"
454	69,00	0,29 €	0,25 €	"*Particella n.462 (N.), Particella n.92 (E.), Particella n.426 (S.), Particella n.453 (O.)*"
455	243,00	1,00 €	0,88 €	"*Particella n.456 (N.), Particella n.457 (E.), Particella n.421 (S.), Particella n.404 (O.)*"
456	576,00	2,38 €	2,08 €	"*Particelle n.451, n.452 e n.61 (N.), Particella n.453 (E.), Particelle n.424, n. 457 e n.455 (S.), Particella n.53 (O.)*"
457	12,00	0,05 €	0,04 €	"*Particella n.456 (N.), Particella n.422 (E.-S.), Particella n.455 (O.)*"
458	230,00	0,65 €	0,42 €	"*Particella n.502 (N.), Particella n.459 (E.), Particella n.451 (S.), Particella n.51 (O.)*"
459	160,00	0,45 €	0,29 €	"*Particella n.503 (N.), Particella n.62 (E.), Particella n.452 (S.), Particella n.458 (O.)*"
460	221,00	0,63 €	0,40 €	"*Particella n.461 (N.), Particella n.462 (E.), Particella n.453 (S.), Particella n.62 (O.)*"
461	29,00	0,08 €	0,05 €	"*Particella n.63 (N.-E.), Particella n.460 (S.-O.)*"
462	15,00	0,04 €	0,03 €	"*Particella n.63 (N.), Particella n.92 E.), Particella n.454 (S.), Particella n.460 (O.)*"
467	25,00	0,10 €	0,06 €	"*Particella n.432 (N.), Particella n.676 (E.), Particella n.677 (S.), Particelle n.647 e n.646 (O.)*"
484	41,00	0,12 €	0,07 €	"*Particella n.586 (N.), Particella n.585 (E.), Particella n.485 (S.), Particella n.55 (O.)*"
485	186,00	0,53 €	0,34 €	"*Particella n.484 (N.), Particella n.54 (E.), Particella n.583 (S.), Particella n.55 (O.)*"
502	3.085,00	12,75 €	11,15 €	"*Particelle n.94 e n.100 (N.), Particella n.63 (E.), Particelle n.504, n.503 e n.458 (S.), Particella n.51 (O.)*"
503	66,00	0,27 €	0,24 €	"*Particelle n.502 (N.-O.), Particella n.504 (E.), Particella n.459 (S.)*"
504	42,00	0,17 €	0,15 €	"*Particelle n.502 e n.63 (N.), Particella n. n.63 (E.), Particella n.62 (S.), Particella n.503 (O.)*"
572	7,00	0,03 €	0,02 €	"*Particella n.577 (N.), Particella n.653 (E.), Particella n.554 (S.), Particella n.706 (O.)*"

580	3,00	0,01 €	0,01 €	"*Particella n.53 (N.), Particella n.402 (E.), Particella n.581 (S.), Particella n.406 (O.)*"
581	32,00	0,09 €	0,06 €	"*Particella n.54 (N.), Particella n.580 (E.), Particelle n.411 e n. 412 (S.), Particella n.582 (O.)*"
582	11,00	0,03 €	0,02 €	"*Particella n.54 (N.), Particella n.581 (E.), Particella n.579 (S.), Particella n.583 (O.)*"
583	49,00	0,14 €	0,09 €	"*Particella n.485 (N.), Particella n.582 (E.), Particella n.307 (S.), Particella n.55 (O.)*"
584	83,00	0,34 €	0,30 €	"*Particella n.401 (N.-O.), Particella n.53 (E.), Particella n.585 (S.)*"
585	188,00	0,53 €	0,34 €	"*Particella n.584 (N.), Particella n.54 (E.), Particelle n.484 e n.586 (S.), Particella n.410 (O.)*"
586	125,00	0,36 €	0,23 €	"*Particella n.585 (N.), Particella n.484 (E.), Particella n.55 (S.), Particella n.408 (O.)*"
587	170,00	0,70 €	0,61 €	"*Particella n.52 (N.), Particella n.401 (E.), Particella n.588 (S.), Particella n.405 (O.)*"
588	122,00	0,35 €	0,22 €	"*Particella n.587 (N.), Particella n.410 (E.), Particella n.589 (S.), Particella n.409 (O.)*"
589	145,00	0,41 €	0,26 €	"*Particella n.588 (N.), Particella n.408 (E.), Particella n.55 (S.), Particella n.56 (O.)*"
590	427,00	0,44 €	0,31 €	"*Particelle n.51 e n.52 (N.), Particelle n.400 e n.407 (E.), Particelle n.55 e n. 46 (S.), Particella n.45 (O.)*"
591	437,00	0,45 €	0,32 €	"*Particella n.44 (N.), Particella n.45 (E.), Particella n.46 (S.), Particella n.399 (O.)*"
592	437,00	0,68 €	0,09 €	"*Particella n.44 (N.), Particella n.398 (E.), Particella n.42 (S.), Particella n.397 (O.)*"
607	567,00	2,20 €	1,32 €	"*Particelle n.421 e n.445 (N.), Particelle n.427 e n.663 (E.), Particelle n.668 e n.686 (S.), Particella n.653 (O.)*"
609	800,00	3,31 €	2,89 €	"*Particelle n.428 e n.440 (N.), Particella n.717 (E.), Particella n.610 (S.), Particella n.661 (O.)*"
653	701,00	2,72 €	1,63 €	"*Particelle n.488 e n.420 (N.), Particella n.607 (E.), Particella n.654 (S.), Particelle n.572 e n.418 (O.)*"
661	481,00	1,99 €	1,74 €	"*Particella n.427 (N.), Particella n.609 (E.), Particella n.662 (S.), Particella n.663 (O.)*"
663	8,00	0,03 €	0,03 €	"*Particella n.607 (N.-O.), Particella n.661 (E.), Particella n.664 (S.)*"
667	50,00	0,21 €	0,18 €	"*Particella n.716 (N.), Particella n.668 (E.), Particella n.625 (S.), Particella n.666 (O.)*"
676	63,00	0,24 €	0,15 €	"*Particelle n.432 e n.433 (N.), Particella n.706 (E.), Particella n.677 (S.), Particella n.467 (O.)*"
714	79,00	0,33 €	0,29 €	"*Particella n.717 (N.), Particella n.431 (E.), Particella n.89 (S.), Particella n.715 (O.)*"
717	261,00	1,08 €	0,94 €	"*Particelle n.609 e n.440 (N.), Particella n.430 (E.), Particella n.714 (S.), Particella n.716 (O.)*"

Nota del perito sui confini: L'esperto stimatore ha riportato quanto segue: "*Per tutti i terreni, che si sviluppano in continuità tra di loro (ad eccezione della Particella n. 66) e con altri terreni intestati a terzi, non è stata riscontrata la presenza di elementi che consentano di individuare in modo certo i loro confini, e non è stato eseguito un rilievo topografico servendosi di strumentazione specialistica*".

Ulteriori note dal perito: Nel corso del sopralluogo eseguito in data 17.07.2024, il perito ha rilevato che 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. […] I terreni agricoli non necessitano di particolari opere se non ordinaria manutenzione".

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato di manutenzione del compendio, si invita comunque a contattare il custode giudiziario nominato.

Destinazione urbanistica: I terreni oggetto della presente vendita hanno la seguente destinazione urbanistica: - Foglio 7, Particelle n.ro 44, 45, 66, 397, 398, 399, 467, 592, 676. Zona agricola "E" - Sottozona E1 area agricola di tutela; - Foglio 7, Particelle n.ro 53, 54, 56, 59, 61, 62, 63, 64, 307, 400, 401, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 440, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 484, 485, 502, 503, 504, 572, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 607, 609, 653, 661, 663, 714, 717. Zona agricola "E" - Sottozona E2 area agricola; - Foglio 7, Particella n.ro 667. Zona "B1" – Residenziale di completamento.

Si rimanda, in ogni caso, ad un'attenta lettura del C.D.U. pubblicato e datato 20.08.2026, con la precisazione che lo stesso ha validità di un anno dal suo rilascio.

Titoli urbanistici*:* Nulla di segnalato da parte del perito.

Vincoli ed oneri giuridici*:* L'esperto stimatore ha evidenziato che "*In data 30/09/2024 è pervenuta da parte del legale del figlio dell'esecutato, una comunicazione relativa alla necessità di segnalare la futura interclusione di un terreno (Catasto Terreni, Foglio 7 Particella n. 65) di proprietà dello stesso il cui accesso attualmente avviene attraverso alcuni dei terreni […] intestati all'esecutato*". La problematica che precede, con ogni conseguenza in ordine ad eventuali richieste/azioni da parte del terzo, nei confronti del futuro acquirente, ai fini del riconoscimento di servitù a carico dei terreni (o parte di essi) oggetto della presente vendita, è stata considerata nella determinazione del prezzo base d'asta e fatta rientrare dall'esperto nell'abbattimento forfettario del 10% applicato al valore complessivo di mercato attribuito al lotto oggetto della presente vendita.

Si segnala, altresì, che successivamente è stato instaurato procedimento di mediazione obbligatoria nei confronti della parte esecutata e degli organi della Procedura, da parte del terzo, il quale lamenta la mancata previsione – da parte della Procedura stessa – dell'obbligo da parte del futuro aggiudicatario di provvedere alla costituzione di servitù coattiva per fondo intercluso in favore dei Mappali di sua proprietà, limitandosi l'esperto a ridurre il valore dei beni oggetto di vendita.

Con verbale del 18.12.2025, il procedimento di mediazione si è concluso dando atto dell'impossibilità di raggiungere un accordo, tra le parti, nella predetta sede.

Si invita, in ogni caso, a contattare il custode giudiziario per ogni ulteriore informazione e/o chiarimento su quanto precede, nonché a prendere visione dello stato dei luoghi.

Dalla perizia, si segnala che "*A carico del terreno individuato al Catasto Terreni, Foglio 7 Particella n. 667, di fatto porzione di marciapiede di lottizzazione, risulta la seguente formalità contro: − Costituzione di diritti reali a titolo gratuito di cui all'Atto Giudiziario rep. n. 2697 in data 16/02/2006 del Tribunale di Vicenza, trascritta a Vicenza il 16/03/2006 ai n.ri 7091 R.G. – 4190 R.P., a favore di […], proprietà per la quota di 1/2 ciascuno del fondo dominante, contro […], proprietà per la quota di 1/1 del fondo servente. Fondo dominante Comune di Gambugliano (VI) – Catasto Terreni – Foglio 7*

– Particella n. 625 – Nat. T – TERRENO;

– Particella n. 626 – Nat. T – TERRENO;

– Particella n. 627 – Nat. T – TERRENO;

– Particella n. 628 – Nat. T – TERRENO;

– Particella n. 629 – Nat. T – TERRENO;

– Particella n. 630 – Nat. T – TERRENO;

– Particella n. 631 – Nat. T – TERRENO;

– Particella n. 634 – Nat. T – TERRENO;

– Particella n. 635 – Nat. T – TERRENO;

Fondo servente Comune di Gambugliano (VI) – Catasto Terreni – Foglio 7

– Particella n. 667 – Nat. T – TERRENO".

Si informa, infine, che parte esecutata ha proposto opposizione agli atti esecutivi, chiedendo – in via principale – la dichiarazione di nullità, inammissibilità, improcedibilità e/o inefficacia della Procedura, con chiusura anticipata della stessa. Con provvedimento del 05.01.2026, il G.E. competente per la fase sommaria ha rigettato la richiesta di sospensione della Procedura, assegnando termine alle parti sino al 20.02.2026 per l'introduzione del giudizio di merito. Si fa presente che il predetto giudizio di merito non risulta essere stato instaurato.
Per ogni ulteriore informazione e/o chiarimento e/o aggiornamento su quanto precede, anche in ordine al prezzo base d'asta del presente esperimento di vendita, si invita a contattare il custode giudiziario nominato.

Stato di occupazione: Dalle ricerche effettuate dall'esperto, risulta l'esistenza di un contratto di affitto di fondo rustico, stipulato e registrato in data antecedente il pignoramento, con durata dal 15.09.2020 al 31.12.2027, non trascritto, avente ad oggetto anche altri terreni non colpiti dal pignoramento e con canone indicato dall'esperto (riferito alla superficie dei terreni oggetto della presente vendita) pari ad euro 260,00 a ettaro. Come evidenziato dal Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento del 13.03.2025, laddove un contratto di affitto a coltivatore diretto non sia stato trascritto, il predetto contratto risulta opponibile all'aggiudicatario nei limiti di un novennio.
Nel caso di specie, peraltro, l'esperto ha rilevato che la società affittuaria ha cessato la propria attività ancora prima della stipula del contratto sopra riportato, non risultando registrati subentri dal lato attivo e nemmeno dal lato passivo di tale contratto.
Con comunicazione del 10.12.2024, inoltre, Avepa (Agenzia Veneta per i pagamenti) ha comunicato all'esperto l'inserimento dei terreni nella consistenza territoriale del fascicolo aziendale di società avente codice fiscale/p.iva diversa rispetto alla società affittuaria e con il contratto sottoscritto da quest'ultima.
Alla luce delle risultanze che precedono, con provvedimento del 13.03.2025, il Giudice dell'Esecuzione ha emesso l'ordine di liberazione nei confronti della parte esecutata, nonché nei confronti di qualunque terzo occupante i terreni pignorati senza titolo opponibile alla procedura, disponendone la liberazione e la consegna al custode giudiziario entro 120 giorni dalla pronuncia del suindicato provvedimento. Con comunicazione datata 18.07.2025 e depositata nel fascicolo della Procedura, il custode giudiziario ha comunicato di avere concluso la liberazione dei terreni oggetto della presente vendita.
Per ogni ulteriore informazione e/o chiarimento su quanto precede, si invita a contattare il custode giudiziario nominato.

Si segnala che i terreni oggetto della presente vendita sono pervenuti alla parte esecutata in forza di successione apertasi in data 10.12.2022, trascritta il 28.01.2025 ai nn. 1.654 RG. e 1.180 RP.. Risultano trascritte accettazioni espresse di eredità in data 20.06.2023 ai nn. 13.971 RG. e 10.200 RP., nonché in data 30.08.2023 ai nn. 19.700 RG. e 14.453 RP..

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Dott. Arch. Alfonso Pozza, nella sua ultima versione datata 19.06.2025, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE: euro 69.610,00 (sessantanovemilaseicentodieci/00).
OFFERTA MINIMA: euro 52.208,00 (cinquantaduemiladuecentotto/00).
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 1.000,00 (mille/00).

* * *

LOTTO n. 2:

Piena proprietà per la quota di 1/1 su terreni agricoli ubicati a Sovizzo (VI) frazione di Gambugliano, in Località Monte San Lorenzo (nelle vicinanze di Via Rudella e Strada vicinale dei Zanotti).

Trattasi di terreni che si presentano di forma irregolare, sia dal punto di vista planimetrico che altimetrico, molto declivi con alcuni tratti in accentuata pendenza e che risultano ubicati in zona agricola di collina. I terreni sviluppano una superficie complessiva di circa mq. 11.124. Per quanto concerne i Mappali 83, 762, 763, 764, 463 e 464, il perito ha evidenziato che gli stessi costituiscono di fatto porzioni del ciglio stradale con fondo in terra battuta o asfalto.

Identificazione Catastale:

Comune di Sovizzo (VI) - C.T. - Fg. 7

Mappale	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario	Confini in senso orario (N.E.S.O.) individuati dal perito
81	534,00	2,21 €	1,93 €	"*Particella n.472 (N.), Particella n. 560 (E.), Particella n.496 (S.), Particella n.558 (O.)*"
82	683,00	2,82 €	2,47 €	"*Particella n.478 (N.), Particelle n.566 e n.587 (E.), Particella n.499 (S.), Particella n.564 (O.)*"
83	62,00	0,05 €	0,04 €	"*via Rudella (N.-S.-O.), Particelle n.760 e n.762 (E.)*"
85	312,00	1,29 €	1,13 €	"*Particella n.481 (N.), Particella n.570 (E.), Via del Pozzetto (S.), Particella n.491 (O.)*"
329	846,00	1,31 €	0,17 €	"*Particella n.474 (N.), Particella n.563 (E.), Via Rudella (S.), Particella n.561 (O.)*"
463	3,00	0,01 €	0,01 €	"*Particella n.70 (N.), Particella n.464 (E.), Via dei Zanotti e Peruzzi (S.-O.)*"
464	8,00	area rurale		"*Particella n.71 (N.), Particella n.72 (E.), Via dei Zanotti e Peruzzi (S.-O.)*"
472	495,00	2,05 €	1,79 €	"*Via dei Zanotti e Peruzzi (N.), Particella n.478 (E.), Particelle n.475, n.562, n.474, n. 560, n.81, n.558 e n.473 (S.), Particella n.80 (O.)*"
473	572,00	2,36 €	2,07 €	"*Particella n.472 (N.), Particella n.558 (E.), Particella n.497 (S.), Particella n.80 (O.)*"
474	468,00	1,93 €	1,69 €	"*N.E.S.O.): Particella n.472 (N.), Particella n.562 (E.), Particella n.329 (S.), Particella n.560 (O.)*"
477	384,00	1,59 €	1,39 €	"*Particella n.478 (N.), Particella n.564 (E.), Particella n.498 (S.), Particella n.475 (O.)*"
478	492,00	2,03 €	1,78 €	"*Via dei Zanotti e Peruzzi (N.-E.), Particella n.495 (S.), Particelle n.479, n.566, n.564, n.477 e n. 472 (O.)*"
479	376,00	1,55 €	1,36 €	"*Particella n.566 (N.), Particella n.478 (E.), Particella n.494 (S.), Particelle n.501 e n.505 (O.)*"
481	450,00	3,02 €	2,44 €	"*Particella n.482 (N.), Particella n.500 (E.), Particella n.85 (S.), Particella n.571 e Via Rudella (O.)*"
482	9,00	0,06 €	0,05 €	"*Particella n.499 (N.), Particella n.568 (E.), Particella n.481 (S.), Via Rudella (O.)*"
491	20,00	0,08 €	0,07 €	"*Particella n.571 (N.), Particella n.85 (E.), Via del Pozzetto (S.), Particella n.760 (O.)*"
494	183,00	0,76 €	0,66 €	"*Particelle n.501 e n.479 (N.), Particella n.495 (E.), Via del Pozzetto (S.), Particella n.570 (O.)*"
495	14,00	0,06 €	0,05 €	"*Particella n.478 (N.), Via del Pozzetto (E.-S.), Particella n.494 (O.)*"
496	830,00	1,29 €	0,17 €	"*Particella n.81 (N.), Particella n.561 (E.), Via Rudella (S.), Particella n.559 (O.)*"
497	874,00	1,35 €	0,18 €	"*Particella n.473 (N.), Particella n.559 (E.), Via Rudella (S.), Particella n.78 (O.)*"
498	782,00	1,21 €	0,16 €	"*Particelle n.475 e n.477 (N.), Particella n.565 (E.), Via Rudella (S.), Particella n.563 (O.)*"
499	602,00	0,93 €	0,12 €	"*Particella n.565 (N.), Particella n.82 (E.), Particella n.568 (S.), Via Rudella (O.)*"
500	353,00	0,55 €	0,07 €	"*Particella n.568 (N.-O.), Particelle n.505 e n.5569 (E.), Particella n.481 (S.)*"
501	112,00	0,17 €	0,02 €	"*Particella n.505 (N.), Particella n.479 (E.), Particella n.494 (S.), Particella n.569 (O.)*"
558	33,00	0,14 €	0,12 €	"*Particella n.472 (N.), Particella n.81 (E.), Particella n.559 (S.), Particella n.473 (O.)*"

559	50,00	0,08 €	0,01 €	"*Particella n.558 (N.), Particella n.496 (E.), Via Rudella (S.), Particella n.497 (O.)*"
560	46,00	0,19 €	0,17 €	"*Particella n.472 (N.), Particella n.474 (E.), Particella n.561 (S.), Particella n.81 (O.)*"
561	87,00	0,13 €	0,02 €	"*Particella n.560 (N.), Particella n.329 (E.), Via Rudella (S.), Particella n.496 (O.)*"
562	65,00	0,27 €	0,23 €	"*Particella n.472 (N.), Particella n.475 (E.), Particella n.563 (S.), Particella n.474 (O.)*"
563	113,00	0,18 €	0,02 €	"*Particella n.562 (N.), Particella n.498 (E.), Via Rudella (S.), Particella n.329 (O.)*"
564	75,00	0,31 €	0,27 €	"*Particella n.478 (N.), Particella n.82 (E.), Particella n.565 (S.), Particella n.477 (O.)*"
565	105,00	0,16 €	0,02 €	"*Particella n.564 (N.), Particella n.499 E.), Via Rudella (S.), Particella n.498 (O.)*"
566	61,00	0,25 €	0,22 €	"*Particella n.82 (N.), Particella n.478 (E.), Particella n.479 (S.), Particella n.567 (O.)*"
567	24,00	0,10 €	0,09 €	"*Particella n.82 (N.), Particella n.566 (E.), Particella n.505 (S.), Particella n.568 (O.)*"
568	97,00	0,15 €	0,02 €	"*Particella n.499 (N.), Particella n.567 (E.), Particella n.500 (S.), Particella n.482 (O.)*"
569	27,00	0,04 €	0,01 €	"*Particella n.505 (N.), Particella n.501 (E.), Particella n.570 (S.), Particella n.500 (O.)*"
570	12,00	0,05 €	0,04 €	"*Particella n.569 (N.), Particella n.494 (E.), Via del Pozzetto (S.), Particella n.85 (O.)*"
571	67,00	0,45 €	0,36 €	"*Particella n.761 (N.), Particella n.481 (E.), Particella n.491 (S.), Particella n.760 (O.)*"
760	517,00	3,47 €	2,80 €	"*Particelle n.83 e n.761 (N.), Particelle n.571 e n.491 (E.), Particella n.493 (S.), Via Rudella e Particella n.762 (O.)*"
761	160,00	1,07 €	0,87 €	"*Via Rudella (N.), Particella n.571 (E.), Particella n.760 (S.), Particella n.83 (O.)*"
762	13,00	0,09 €	0,07 €	"*Particella n.760 (N.-E.), Via Rudella (S.), Particella n.83 (O.)*"
763	80,00	0,33 €	0,29 €	"*Via del Pozzetto (N.), Strada vicinale Zanotti e Peruzzi (E.-S.), Particella n.764 (O.)*"
764	28,00	0,12 €	0,10 €	"*Via del Pozzetto (N.), Particella n.763 (E.), Strada vicinale Zanotti e Peruzzi (S.), Via Rudella (O.)*"

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

Ulteriori note dal perito: Nel corso del sopralluogo eseguito in data 17.07.2024, il perito ha rilevato che 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. […] I terreni agricoli non necessitano di particolari opere se non ordinaria manutenzione*".

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato di manutenzione del compendio, si invita comunque a contattare il custode giudiziario nominato.

Destinazione urbanistica: I terreni oggetto della presente vendita hanno la seguente destinazione urbanistica: - Foglio 7, Particelle n.ro 81, 82, 83, 85, 329, 463, 464, 472, 473, 474, 477, 478, 479, 481, 482, 491, 494, 495, 496, 497, 498, 499,

500, 501, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 760, 761,762, 763, 764. Zona agricola "E" - Sottozona E1 area agricola di tutela.

Si rimanda, in ogni caso, ad un'attenta lettura del C.D.U. pubblicato e datato 20.08.2026, con la precisazione che lo stesso ha validità di un anno dal suo rilascio.

***Titoli urbanistici**:* Nulla di segnalato da parte del perito.

Vincoli ed oneri giuridici: L'esperto stimatore ha evidenziato che "*In data 30/09/2024 è pervenuta da parte del legale del figlio dell'esecutato, una comunicazione relativa alla necessità di segnalare la futura interclusione di un terreno (Catasto Terreni, Foglio 7 Particella n. 475) di proprietà dello stesso il cui accesso attualmente avviene attraverso alcuni dei terreni […] intestati all'esecutato*". La problematica che precede, con ogni conseguenza in ordine ad eventuali richieste/azioni da parte del terzo, nei confronti del futuro acquirente, ai fini del riconoscimento di servitù a carico dei terreni (o parte di essi) oggetto della presente vendita, è stata considerata nella determinazione del prezzo base d'asta e fatta rientrare dall'esperto nell'abbattimento forfettario del 10% applicato al valore complessivo di mercato attribuito al lotto oggetto della presente vendita.

Si segnala, altresì, che successivamente è stato instaurato procedimento di mediazione obbligatoria nei confronti della parte esecutata e degli organi della Procedura, da parte del terzo, il quale lamenta la mancata previsione – da parte della Procedura stessa – dell'obbligo da parte del futuro aggiudicatario di provvedere alla costituzione di servitù coattiva per fondo intercluso in favore dei Mappali di sua proprietà, limitandosi l'esperto a ridurre il valore dei beni oggetto di vendita.

Con verbale del 18.12.2025, il procedimento di mediazione si è concluso dando atto dell'impossibilità di raggiungere un accordo, tra le parti, nella predetta sede.

Si invita, in ogni caso, a contattare il custode giudiziario per ogni ulteriore informazione e/o chiarimento su quanto precede, nonché a prendere visione dello stato dei luoghi.

Dalla perizia, si segnala che: "*A carico dei terreni individuati al Catasto Terreni, Foglio 7 Particelle n. 478 e 479, risultano le seguenti formalità contro: − Atto di compravendita autenticato il 18/09/1980 al n. 71754 di Rep. e il 29/09/1980 al n. 71895 di Rep. Notaio dott. Armando Bonato di Schio (VI) trascritto a Vicenza il 07/10/1980 ai n.ri 11790 R.G. – 9474 R.P., a favore di ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA – E.N.E.L. con sede a Roma, attraverso il quale la signora […] ha venduto all'E.N.E.L., per la costruzione di una cabina elettrica di trasformazione, i seguenti terreni:*

Sezione Unica, foglio 7° M.N.

480 are 0.11 RDL. 0.60 RAL. 0.22;

505 ex 479/b are 0.37 RDL. 2.22 RAL. 0.85;

506 ex 500/b are 0.37 RDL. 0.16 RAL. 0.07;

507 ex 501/b are 0.06 RDL. 0.07 RAL. 0.01

in totale are 0.70 RDL. 3.09 RAL. 1.10

(…)

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

− Atto di Costituzione di ***servitù di elettrodotto*** *autenticato il 13/02/1981 al n. 75164 di Rep. e il 20/03/1981 al n. 75805 di Rep. Notaio dott. Armando Bonato di Schio (VI) trascritto a Vicenza il 01/04/1981 ai n.ri 3879 R.G. – 3161 R.P., a favore di ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA – E.N.E.L. con sede a Roma, attraverso il quale la […] proprietaria dei terreni in Comune di Gambugliano*

Sezione Unica, foglio 7° M.N.

494 – 495 – 85 -501 – 479

ha autorizzato l'ENEL ad attraversare con n. 3 conduttori aerei i fondi di sua proprietà e ad infiggere n. 2 sostegni. Alla servitù di elettrodotto è stata soggetta una striscia di terreno della larghezza di complessivi metri 12.5 di cui metri 2,50

determinati dalla proiezione di n. 3 conduttori e n. 10 dalle zone di rispetto laterali. Alla servitù è stata soggetta pure una zona di rispetto intorno ai sopradetti sostegni di metri 5".

Si informa, infine, che parte esecutata ha proposto opposizione agli atti esecutivi, chiedendo – in via principale – la dichiarazione di nullità, inammissibilità, improcedibilità e/o inefficacia della Procedura, con chiusura anticipata della stessa. Con provvedimento del 05.01.2026, il G.E. competente per la fase sommaria ha rigettato la richiesta di sospensione della Procedura, assegnando termine alle parti sino al 20.02.2026 per l'introduzione del giudizio di merito. Si fa presente che il predetto giudizio di merito non risulta essere stato instaurato.

Per ogni ulteriore informazione e/o chiarimento e/o aggiornamento su quanto precede, anche in ordine al prezzo base d'asta del presente esperimento di vendita, si invita a contattare il custode giudiziario nominato.

***Stato di occupazione*:** Dalle ricerche effettuate dall'esperto, risulta l'esistenza di un contratto di affitto di fondo rustico, stipulato e registrato in data antecedente il pignoramento, con durata dal 15.09.2020 al 31.12.2027, non trascritto, avente ad oggetto anche altri terreni non colpiti dal pignoramento e con canone indicato dall'esperto (riferito alla superficie dei terreni oggetto della presente vendita) pari ad euro 260,00 a ettaro. Come evidenziato dal Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento del 13.03.2025, laddove un contratto di affitto a coltivatore diretto non sia stato trascritto, il predetto contratto risulta opponibile all'aggiudicatario nei limiti di un novennio.

Nel caso di specie, peraltro, l'esperto ha rilevato che la società affittuaria ha cessato la propria attività ancora prima della stipula del contratto sopra riportato, non risultando registrati subentri dal lato attivo e nemmeno dal lato passivo di tale contratto.

Con comunicazione del 10.12.2024, inoltre, Avepa (Agenzia Veneta per i pagamenti) ha comunicato all'esperto l'inserimento dei terreni nella consistenza territoriale del fascicolo aziendale di società avente codice fiscale/p.iva diversa rispetto alla società affittuaria e con il contratto sottoscritto da quest'ultima.

Alla luce delle risultanze che precedono, con provvedimento del 13.03.2025, il Giudice dell'Esecuzione ha emesso l'ordine di liberazione nei confronti della parte esecutata, nonché nei confronti di qualunque terzo occupante i terreni pignorati senza titolo opponibile alla procedura, disponendone la liberazione e la consegna al custode giudiziario entro 120 giorni dalla pronuncia del suindicato provvedimento. Con comunicazione datata 18.07.2025 e depositata nel fascicolo della Procedura, il custode giudiziario ha comunicato di avere concluso la liberazione dei terreni oggetto della presente vendita.

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

Si segnala che i terreni oggetto della presente vendita sono pervenuti alla parte esecutata in forza di successione apertasi in data 10.12.2022, trascritta il 28.01.2025 ai nn. 1.654 RG. e 1.180 RP.. Risultano trascritte accettazioni espresse di eredità in data 20.06.2023 ai nn. 13.971 RG. e 10.200 RP., nonché in data 30.08.2023 ai nn. 19.700 RG. e 14.453 RP..

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Dott. Arch. Alfonso Pozza nella sua ultima versione datata 19.06.2025, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE: euro 18.985,00 (diciottomilanovecentottantacinque/00).

OFFERTA MINIMA: euro 14.239,00 (quattordicimiladuecentotrentanove/00).

Si fa presente che **non** è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo *ex* art. 574 c.p.c., in quanto il prezzo base è inferiore ad euro 50.000,00.

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

* * *

LOTTO n. 3:

Piena proprietà per la quota di 1/1 su terreni agricoli ubicati a Sovizzo (VI) frazione di Gambugliano, lungo la Strada Provinciale 36.

Trattasi di terreni 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. I terreni si sviluppano in continuità tra loro e presentano una superficie complessiva di circa mq. 11.729.

Identificazione Catastale:

Comune di Sovizzo (VI) - C.T. - Fg. 7

Mappale	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario	Confini in senso orario (N.E.S.O.) individuati dal perito
228	1.130,00	1,75 €	0,23 €	"*Particella n.229 (N.), Particelle n.229 e n.233 (E.), Particella n.227 (S.), Particelle n.227, n.226 e n.225 (O.)*"
229	3.064,00	4,75 €	8,70 €	"*Particella n.112 (N.), Particelle n.231 e n.230 (E.), Particella n.233 (S.), Particelle n.228 e n.225 (O.)*"
231	7.535,00	11,67 €	1,56 €	"*Particella n.114 (N.), strada Provinciale 36 e Particella n.235 (E.), Particelle n.233 e n.230 (S.), Particella n.229 (O.)*"

Nota del perito sui confini: L'esperto stimatore ha evidenziato quanto segue: "*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*".

Ulteriori note dal perito: Nel corso del sopralluogo eseguito in data 17.07.2024, il perito ha rilevato che 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. […] I terreni agricoli non necessitano di particolari opere se non ordinaria manutenzione*".

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato di manutenzione del compendio, si invita comunque a contattare il custode giudiziario nominato.

Destinazione urbanistica: I terreni oggetto della presente vendita hanno la seguente destinazione urbanistica: - Foglio 7, Particella n.ro 231. Zona agricola "E" - Sottozona E1 area agricola di tutela; - Foglio 7, Particella n.ro 228. Zona agricola "E" - Sottozona E2 area agricola; - Foglio 7, Mapp. 229. Zona agricola "E" – Sottozona E2 area agricola – in parte Sottozona E1 area agricola di tutela – in parte.

Si rimanda, in ogni caso, ad un'attenta lettura del C.D.U. pubblicato e datato 20.08.2026, con la precisazione che lo stesso ha validità di un anno dal suo rilascio.

Titoli urbanistici*:* Nulla di segnalato da parte del perito.

Vincoli ed oneri giuridici: Nessun vincolo particolare segnalato dall'esperto stimatore. Si rimanda al contenuto del C.D.U. che viene pubblicato in uno con il presente avviso di vendita.

Si informa che parte esecutata ha proposto opposizione agli atti esecutivi, chiedendo – in via principale – la dichiarazione di nullità, inammissibilità, improcedibilità e/o inefficacia della Procedura, con chiusura anticipata della stessa. Con provvedimento del 05.01.2026, il G.E. competente per la fase sommaria ha rigettato la richiesta di sospensione della Procedura, assegnando termine alle parti sino al 20.02.2026 per l'introduzione del giudizio di merito. Si fa presente che il predetto giudizio di merito non risulta essere stato instaurato.

Per ogni ulteriore informazione e/o chiarimento e/o aggiornamento su quanto precede, anche in ordine al prezzo base d'asta del presente esperimento di vendita, si invita a contattare il custode giudiziario nominato.

***Stato di occupazione*:** Dalle ricerche effettuate dall'esperto, risulta l'esistenza di un contratto di affitto di fondo rustico, stipulato e registrato in data antecedente il pignoramento, con durata dal 15.09.2020 al 31.12.2027, non trascritto, avente ad oggetto anche altri terreni non colpiti dal pignoramento e con canone indicato dall'esperto (riferito alla superficie dei terreni oggetto della presente vendita) pari ad euro 260,00 a ettaro. Come evidenziato dal Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento del 13.03.2025, laddove un contratto di affitto a coltivatore diretto non sia stato trascritto, il predetto contratto risulta opponibile all'aggiudicatario nei limiti di un novennio.

Nel caso di specie, peraltro, l'esperto ha rilevato che la società affittuaria ha cessato la propria attività ancora prima della stipula del contratto sopra riportato, non risultando registrati subentri dal lato attivo e nemmeno dal lato passivo di tale contratto.
Con comunicazione del 10.12.2024, inoltre, Avepa (Agenzia Veneta per i pagamenti) ha comunicato all'esperto l'inserimento dei terreni nella consistenza territoriale del fascicolo aziendale di società avente codice fiscale/p.iva diversa rispetto alla società affittuaria e con il contratto sottoscritto da quest'ultima.
Alla luce delle risultanze che precedono, con provvedimento del 13.03.2025, il Giudice dell'Esecuzione ha emesso l'ordine di liberazione nei confronti della parte esecutata, nonché nei confronti di qualunque terzo occupante i terreni pignorati senza titolo opponibile alla procedura, disponendone la liberazione e la consegna al custode giudiziario entro 120 giorni dalla pronuncia del suindicato provvedimento. Con comunicazione datata 18.07.2025 e depositata nel fascicolo della Procedura, il custode giudiziario ha comunicato di avere concluso la liberazione dei terreni oggetto della presente vendita.
Per ogni ulteriore informazione e/o chiarimento su quanto precede, si invita a contattare il custode giudiziario nominato.

Si segnala che i terreni oggetto della presente vendita sono pervenuti alla parte esecutata in forza di successione apertasi in data 10.12.2022, trascritta il 28.01.2025 ai nn. 1.654 RG. e 1.180 RP.. Risultano trascritte accettazioni espresse di eredità in data 20.06.2023 ai nn. 13.971 RG. e 10.200 RP., nonché in data 30.08.2023 ai nn. 19.700 RG. e 14.453 RP..

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Dott. Arch. Alfonso Pozza nella sua ultima versione datata 19.06.2025, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE: euro 13.500,00 (tredicimilacinquecento/00).
OFFERTA MINIMA: euro 10.125,00 (diecimilacentoventicinque/00).
Si fa presente che **non** è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo *ex* art. 574 c.p.c., in quanto il prezzo base è inferiore ad euro 50.000,00.
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 500,00 (cinquecento/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 13.03.2025.
Potrete trovare le indicazioni per visitare l'immobile o i recapiti del Custode, per eventuali informazioni sullo stato dell'immobile, a pagina 17 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 01.02.2027

alle ore 9:00 per il Lotto n. 1	**alle ore 9:30 per il Lotto n. 2**	**alle ore 10:00 per il Lotto n. 3**

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 10:30 alle ore 12:00, previo appuntamento da richiedere telefonicamente ai medesimi orari o via e-mail (3467840730 oppure 3351347552; e-mail: astedelegate.tagliaro@gmail.com).

OFFERTE

1. 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.
2. 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.).
3. **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.
4. 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 titolati 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 MANTENGA 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. 334/2023 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 co. 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 e www.astalegale.net gestiti da AstaLegale, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA";
- pubblicazione nel sito internet www.asteannunci.it, gestito dal Gruppo Edicom S.p.A.;
- 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 pubblici;
- 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 nei *social network* e potenziamento della ricerca tramite *Google*.

* * *

Il Giudice dell’Esecuzione ha nominato custode giudiziario, in sostituzione del debitore, 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 dei beni e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche inviando agli interessati (anche tramite e-mail), copia delle perizie di stima epurate dai dati sensibili;
- organizzare le visite ai beni 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 dei beni.

La prenotazione delle visite dei beni dovrà avvenire attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, all’indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp/.

La richiesta di visita di beni 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.

Monticello Conte Otto (VI), 18.11.2026

Il Delegato alla vendita
Avv. Elisa Tagliaro Fortuna