



## TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 328/2024 R.G.E. – GIUDICE DOTT.SSA MARIA ANTONIETTA ROSATO

### AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON MODALITA' ANALOGICA

**1° 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 16.03.2026,

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 porzione da cielo a terra su quattro piani (tre piani e soffitta) inclusa in un vecchio agglomerato urbano "in linea", oltre a terreno disgiunto; il tutto sito a Valdagno (VI), località Novale, in Contrada Berti n. 6.

Trattasi di abitazione che si sviluppa da "cielo a terra" e si eleva fino a quattro piani (tre piani ed un sottotetto), sulla parte fronte strada pubblica e per tre piani sulla parte sul retro, tutti fuori terra anche in presenza di un andamento non pianeggiante del terreno circostante perché posti a quote diverse con quelli della parte sul retro (lato ovest) a quota maggiore rispetto a quelli della parte sul fronte (lato est). L'abitazione, priva di area esterna esclusiva, è posta in posizione centrale del blocco e l'accesso avviene direttamente dalla strada comunale. A causa dello "sfalsamento" delle quote dei piani, l'abitazione è distribuita in modo da ospitare un locale per piano sulla parte fronte strada che si eleva fino ai quattro piani e da un locale per piano oltre a disimpegni e scale sulla parte retrostante che si eleva su tre piani, così che considerando i piani sfalsati si trovano due locali, per così dire principali per piano ai piani terra, primo e secondo, un sottotetto al piano terzo oltre a w.c., bagno e disimpegni ai vari piani e da più rampe di scale, poste in posizione diversa, che li collegano. L'immobile sviluppa una superficie di circa complessivi mq. 180,00 lordi. Classe energetica G.

Inoltre, vi è piccolo appezzamento di terreno, di forma regolare, che sviluppa una superficie di circa 392 mq. catastali, posto giusto sul lato opposto della strada rispetto all'abitazione e ad una quota sopraelevata rispetto a quella della strada stessa tanto da non essere accessibile con mezzi carrabili se non attraversando proprietà terze ma solo per via pedonale per mezzo di una scala esterna.

##### **Identificazione Catastale:**

Comune di Valdagno (VI) Sezione Novale – C.F. – Fg. 2 Mapp. 30 Sub 1 graffato con Mapp. 492 Sub 1, Contrada Berti n. 10, Piano T-1-2-3, Cat. A/4, Classe 5, vani 7, RC euro 379,60.

Comune di Valdagno (VI) Sezione Novale – C.T. – Fg. 2 Mapp. 842 di mq. 392, RD euro 2,83, RA euro 1,52.

*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.*

**Confini in senso N.E.S.O. individuati dal perito:** *"dei mappali 30-492 C.T. (che costituiscono un corpo unico): mapp. 28, 29, strada (Contrada Berti), mapp. 31, 26; del mappale 30 sub 1 - 492 sub 1 C.F. (abitazione): mapp. 28, 29, strada (Contrada Berti), mapp. 31, 26; del mapp. 842 C.T. (area scoperta): mapp. 841, 838 su più lati, strada (Contrada Berti)".*

**Nota dal perito:** In fase di sopralluogo, l'esperto stimatore ha rilevato che l'immobile "si trova in uno stato di conservazione e manutenzione piuttosto scarso". Inoltre, il perito ha precisato che "L'abitazione è pur dotata dei necessari impianti tecnici

quale impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento, quest'ultimo completo di caldaia alimentata a metano e con radiatori in alluminio ma tutti si trovano in condizioni piuttosto critiche”.

L'esperto ha precisato, altresì, che il locale sottotetto è accessibile non a mezzo di scala fissa, ma attraverso un'apertura della contigua soffitta e che sul terreno oggetto della presente vendita, vi è manufatto fatiscente di pochi mq. di nessuna rilevanza.

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

**Giudizio di conformità catastale:** L'esperto ha rilevato “una corrispondenza di fondo tra situazione attuale e rappresentazione grafica della planimetria”, segnalando tuttavia “come dall'esterno non sia visibile nel piano terzo l'apertura raffigurata sulla parete est” e rinviando alle considerazioni esposte con riguardo agli aspetti urbanistici ed edilizi dell'immobile di cui *infra*. Si invita, in ogni caso, ad un'attenta lettura di quanto riportato a pagina 20 della perizia pubblicata.

**Pratiche edilizie:** Il perito ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: “- Autorizzazione del 26.09.1960 [...]; - Permesso di Costruire Rif. n. 22443/11 Reg. N.PC150162 del 06.10.2015 per i lavori di “Sanatoria per manutenzione straordinaria e adeguamento igienico sanitario edificio residenziale” [...] relativi all'edificio sito in C.da Berti catastalmente censito Comune Censuario di Novale Foglio 2 mappale 30-492; - Autorizzazione di agibilità cod. rif. del 30.11.2015 [...]”.

**Abusi/difficoltà riscontrati:** L'esperto ha riportato quanto segue: “Per quanto riguarda la regolarità dell'immobile, l'aspetto di fondo da considerare riguarda la circostanza che, per quanto dichiarato dal venditore in atto di provenienza [...] si ricava che la sua costruzione “... risulta iniziata da data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente a tale data non sono state apportate ulteriori modifiche che richiedessero il rilascio di provvedimenti autorizzativi” e per quanto constatato in occasione del sopralluogo si può affermare che il fabbricato in oggetto in effetti, risale sicuramente a data anteriore al 01.09.1967 (vi è riprova il grafico allegato al provvedimento del 1960 che già raffigura il prospetto est con la stessa configurazione di massima in cui si trova ora) mentre per quanto concerne interventi successivi si va ad esporre quanto di seguito. [...], dalla richiesta effettuata presso il Comune di Valdagno sono emersi due provvedimenti edilizi relativi il fabbricato in oggetto: un primo titolo, risalente all'anno 1960 e un Permesso di Costruire in sanatoria (rif. n. 22443/11), rilasciato in data 2015 al precedente proprietario, sulla base di istanza presentata nel 2011, anteriormente all'acquisto da parte dell'attuale intestatario.

Dall'analisi degli elaborati allegati a detto ultimo titolo emerge una rispondenza di fondo quanto a sagoma, consistenza planimetria e distribuzione interna rispetto allo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo mentre permangono delle incongruenze quanto all'aspetto architettonico relative in particolare alla rappresentazione altimetrica del fabbricato. A tal riguardo si segnala che nel prospetto est degli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire citato (così come peraltro in quello allegato al titolo del 1960) sono raffigurate delle aperture – porta d'ingresso e finestre – in corrispondenza dei piani terra, primo, secondo e terzo mentre nella realtà le aperture vi sono ai soli piani terra, primo e secondo risultando invece assenti nel terzo [...]; tale discrasia, è verosimilmente riconducibile ad un'errata rappresentazione in elevazione del fabbricato laddove indica quale altezza min. del detto terzo piano - un sottotetto a tutti gli effetti [...] - quella di mt. 1,00 quando è invece presumibilmente prossima allo zero (a tal proposito si precisa che in occasione del sopralluogo non è stato possibile effettuare verifiche a causa della inaccessibilità materiale del detto locale). Dato che [...] appare piuttosto evidente l'impossibilità fisica di collocare, oltre quelle esistenti, un ulteriore ordine di finestre nella parte alta della parete est dell'edificio e considerato che, sulla scorta di quanto accertato in occasione del sopralluogo, appare plausibile che l'immobile non sia stato oggetto di interventi diversi da quelli indicati nel PdC Rif. n. 22443/11 del 2015 (SANATORIA PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA E ADEGUAMENTO IGIENICO SANITARIO), si ritiene le difficoltà riscontrate siano attribuibili a un errore grafico nei prospetti progettuali allegati ai titoli edilizi, e che l'immobile possa quindi considerarsi privo di difficoltà edilizie e urbanistiche sostanziali. Resta ferma, ove ritenuto necessario ai fini della piena conformità documentale e ai sensi degli artt. 9-bis e 34-bis, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, la possibilità di redazione di una “Attestazione di Stato Legittimo”, da parte di tecnico abilitato, che certifichi la conformità dello stato attuale dell'immobile ai titoli edilizi in atti, anche mediante l'eventuale integrazione documentale richiesta dalla normativa vigente. [...] con richiamo a quanto descritto relativamente al terzo piano/sottotetto, si ritiene [n.d.r. il perito] di poter considerare regolare l'immobile [...] ribadendo l'eventualità sia opportuno prevedere la stesura di una “Attestazione di Stato Legittimo”.

L'esperto stimatore ha detratto dal prezzo di stima euro 1.000,00 circa per spese di variazione Docfa per esatta rappresentazione grafica, nonché euro 1.500,00 circa per spese per attestazione stato legittimo. Si rimanda, in ogni caso, a quanto descritto e rappresentato dall'esperto alle pagine 22 e 23 della perizia pubblicata.

**Destinazione urbanistica:** Relativamente al Mapp. 842, il C.D.U. rilasciato dal Comune di Valdagno (VI) e datato 13.05.2026, riporta che nel secondo PI approvato, il Mappale in questione ricade (totalmente o in parte) in "Z.T.O. "E": Territorio agricolo - Capo 7° delle N.T.O. del 2° P.I. Sedi viarie esistenti - art. 132 delle N.T.O. del 2° P.I. Z.T.O. "Rc": Ambiti di completamento dei nuclei rurali - art. 105 delle N.T.O. del 2° P.I.". Si rimanda, in ogni caso, ad un'attenta lettura del C.D.U. pubblicato, con la precisazione che lo stesso ha validità di un anno dal suo rilascio.

**Vincoli ed oneri giuridici:** Si rimanda a quanto riportato nel C.D.U. datato 13.05.2026, da intendersi parte integrante del presente avviso.

Si informa, inoltre, che ai sensi dell'art. 63 delle Disp. Att. del C.C. l'acquirente è tenuto in via solidale al pagamento di eventuali contributi (spese condominiali) relativi al biennio antecedente l'acquisto che andrà poi conteggiato a ritroso dall'anno in corso alla data del Decreto di Trasferimento.

**Stato di occupazione:** Il compendio risulta occupato dai familiari della parte eseguita. Con provvedimento del 16.03.2026, il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato l'esecutato e famiglia a continuare ad occupare i beni oggetto della presente vendita.

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato di occupazione, anche alla luce dell'attuale formulazione dell'art. 560 c.p.c., si rimanda al custode giudiziario nominato.

**Note per l'aggiudicatario:** si segnala la trascrizione di contratto preliminare di compravendita in data 22.12.2014 in favore dell'odierna parte eseguita. Il predetto gravame non verrà cancellato con il Decreto di Trasferimento.

Si segnala, altresì, la presenza di successioni nei passaggi intermedi ante ventennio e per le quali risultano trascritte le relative accettazioni tacite di eredità in data 13.02.2026 ai nn. 2839-2840 R.G. e 2061-2062 R.P..

**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. Sante Lago in data 18.09.2025, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

**PREZZO BASE: euro 28.475,00 (ventottomilaquattrocentosettantacinque/00).**

**OFFERTA MINIMA: euro 21.360,00 (ventunomilatrecentosessanta/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 16.03.2026.

Potrete trovare le indicazioni per visitare l'immobile o i recapiti del Custode, per eventuali informazioni sullo stato dell'immobile, a pagina 8 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 21.09.2026 alle ore 9:30**

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

**Le offerte dovranno essere presentate presso la sede di 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. 0444-663656 interno 4; 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.
- 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 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. 328/2024 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](mailto: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](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), gestiti rispettivamente da AstaLegale e da Gruppo Edicom Spa, 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](mailto: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 12.06.2026

*Il Delegato alla vendita*

*Avv. Elisa Tagliaro Fortuna*

*Elisa Tagliaro Fortuna*