

**TRIBUNALE DI VICENZA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 482/2022 R.G.E.**

**Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA**

La sottoscritta Dott.ssa Patrizia Cardarelli, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione al compimento delle operazioni di vendita degli immobili sottoposti alla procedura esecutiva in epigrafe, rende noto che **il giorno 1 luglio 2026 alle ore 9:45 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO 14**

**Per l'intero in piena proprietà**

**C.F. - Comune di Vicenza - Fg. 7**

**part. n. 39 sub 51 (ex subb 36-37)**, CONTRA' SANTI APOSTOLI n. 22, p. S1-1, Cat. A/1, Cl. 5, Cons. vani 16, Sup. Cat. Tot. mq. 529 – Tot. escluse aree scoperte mq. 520, Rendita € 3.429,27;

**part. n. 39 sub 24**, CONTRA' SANTI APOSTOLI n. 22, p. T, Cat. C/6, Cl. 5, Cons. mq. 9, Sup. Cat. Tot. mq. 10, Rendita € 37,18;

**part. n. 39 sub 30**, CONTRA' SANTI APOSTOLI n. 22, p. T, Cat. C/6, Cl. 6, Cons. mq. 46, Sup. Cat. Tot. mq. 54, Rendita € 223,32.

Trattasi di abitazione signorile (di grandi dimensioni) al piano primo con locale di deposito al piano interrato, posto auto scoperto al piano terra e locale accatastato come autorimessa ma, di fatto, utilizzato come magazzino/ripostiglio sempre al piano terra (superficie commerciale complessiva di mq. 611,40), in palazzo storico di origine quattrocentesca su tre piani fuori terra, noto come "Palazzo Squarzi", sito a Vicenza in Contrà Santi Apostoli n. 22.

L'appartamento è dotato di tre ingressi indipendenti; l'accesso avviene da vano scala comune a cui si giunge dall'androne che affaccia su Contrà Santi Apostoli; l'ampia scalinata (sette-ottocentesca), arricchita da statue in nicchia, è dotata di ascensore che collega tutti i piani del palazzo.

Nel dettaglio, l'abitazione risulta così articolata: ingresso centrale, disimpegno/guardaroba, sala di soggiorno, sala da pranzo, cucina, disimpegno, lavanderia, due disimpegni, wc, sala sottoscala; ingresso lato sud, cucina, disimpegno, guardaroba, prima camera con bagno, seconda camera con bagno; ingresso lato nord, stanza affrescata (camera), bagno, salone, n. 8 poggiali con affaccio sulla strada e n. 1 ballatoio con affaccio sul cortile interno; le altezze interne sono da m. 2,80 a m. 5,40 circa (misurate sotto trave).

Il deposito al piano interrato è costituito da un vano aerato con finestra a bocca di lupo ed è di altezza interna di m. 2,42.

Si riporta testualmente, di seguito, quanto evidenziato/segnalato in perizia dall'esperto stimatore:

- *“in merito ai n. 14 dipinti olio su tela che adornano il salone, opera del pittore vicentino Costantino Pasqualotto (1681-1755) e anonimo sec. XVIII° raffiguranti “Scene bibliche e paesaggi”, la sottoscritta ha potuto appurare con accesso all’archivio della Soprintendenza in data 18/10/2023 che tali opere sono sottoposte a vincolo storico-artistico in quanto facenti parte integrante dell’immobile vincolato e ad esso destinate fin dall’origine come elementi decorativi inscindibili dal contesto.*

*Come da risposta scritta in data 27/10/2023 dal funzionario della Soprintendenza Responsabile della tutela dei beni storico-artistici di Vicenza e provincia, di fatto le tele sono pertinenziali all’immobile e dunque parte integrante, come i dipinti murali.”;*

- *“Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo portati a termine negli anni 1990 - 2000 hanno valorizzato l’immobile, con scelte di componenti e di finiture di pregio, compatibili con il vincolo storico-artistico. Sulle pareti e sui pavimenti sono visibili alcune fessurazioni e cavillature, compatibili con la tipologia edilizia e la struttura del palazzo. Si evidenzia la presenza di una fessurazione importante sul pavimento tra il salone e l’ingresso nord.*

*Tale verifica strutturale è a carico del futuro acquirente essendo i vizi ricompresi nell’abbattimento proposto al valore di vendita forzata.”.*

Il posto auto scoperto (part. n. 39 sub 24) è ubicato nel cortile comune interno del palazzo (part. n. 706), misura m. 2,20 x m. 4,55 ed è pavimentato a ciottoli e fasce di pietra naturale; la segnaletica orizzontale è costituita da borchie segna parcheggio per una precisa definizione dello stall.

L’u.i. part. n. 39 sub 30, come detto, risulta adibita a magazzino/ripostiglio; è accatastata come autorimessa ma, di fatto, non è utilizzabile come tale (come indicato anche nell’atto di provenienza (conferimento in società in data 04.04.2003 al n. 192.314 di Rep. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza trascritto il 10.04.2003 ai n.ri 9262 R.G. e 6314 R.P.)); l’altezza interna è di m. 3,89 sotto trave e di m. 4,13 sotto tavolo.

Note: il sedime del palazzo è identificato al C.T. - Comune di Vicenza - Fg. 7 con la part. n. 39, ente urbano di mq. 1009; il sedime del posto auto sopra descritto, invece, è identificato al C.T. - Comune di Vicenza - Fg. 7 con la part. n. 706, area di corte di mq. 108.

Confini (in senso N.E.S.O.):

- della part. n. 39: part. n. 38, Contrà SS. Apostoli, part. n.ri 40-707, fiume Retrone (salvi i più precisi);

- della part. n. 706: part. n. 39 su tutti i lati (salvi i più precisi).

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c., con precisazione che il posto auto part. n. 39 sub 24, come da atto di provenienza (accordo di mediazione ai sensi del d.lgs n. 28/2010 e s.m.i. autenticato in

data 29.01.2018 al n. 9.170 di Rep. Notaio Gaia Boschetti di Vicenza), ha diritto alla quota di 1/5 della part. n. 39 sub 29, bene non censibile (corte) comune ai subb 24-25-26-27-28; come dato atto in perizia, al predetto atto di provenienza, risulta allegato (sub “Allegato A”) l’elaborato planimetrico della part. n. 39 (in cui risultano elencati ed individuati graficamente sia i posti auto scoperti subb 24-25-26-27-28 che il bene comune non censibile sub 29); tuttavia, allo stato, nella banca dati catastale telematica, non risulta presente elaborato planimetrico e non risulta censito il predetto b.c.n.c..

### **Stato di possesso**

Come dato atto dal Custode Giudiziario in relazione depositata il 12.05.2025: libero da persone e, comunque, nella disponibilità della parte esecutata; con provvedimento in data 26.05.2025, il Giudice dell’Esecuzione ha disposto l’immediata liberazione.

### **Pratiche edilizie**

Come già sopra indicato, la costruzione del fabbricato in oggetto risale al XV° secolo (ante, pertanto, 01.09.1967); presso l’U.T. competente, sono stati reperiti i seguenti titoli:

- Autorizzazione Edilizia n.ri 16477 P.G. e 26712 U.T. del 10.11.1982 per lavori di ordinaria manutenzione (rif. intero edificio);
- Concessione Edilizia n.ri 12294/82 P.G. e 12999 U.T. del 22.08.1984 per lavori di restauro (rif. intero edificio);
- Concessione Edilizia n.ri 12294/82 P.G. e 12999 U.T. del 09.06.1986 per variante alla C.E. del 22.08.1984 (rif. intero edificio);
- Concessione Edilizia n.ri 12294/82 P.G. e 12999 U.T. del 20.06.1988 per variante alla C.E. del 22.08.1984 (rif. intero edificio);
- Concessione Edilizia n.ri 12294/82 P.G. e 12999 U.T. del 30.09.1991 per variante alla C.E. del 22.08.1984 (rif. piani terra ed interrato);

note: tale concessione ha sostituito a tutti gli effetti quella del 22.08.1984, decaduta;

- Concessione Edilizia n.ri 12294/82 P.G. e 12999 U.T. del 31.10.1991 per variante alla C.E. del 30.09.1991 (rif. distribuzione interna dell’abitazione al piano primo);
- Richiesta per conseguire il certificato di abitabilità presentata il 22.10.1996; come anche da comunicazione del 30.01.1997 allegata alla perizia, l’abitabilità/agibilità è da intendersi essere stata rilasciata per silenzio-assenso;
- Comunicazione Attività Edilizia Libera presentata il 03.08.2005, n. 41341/05 P.G., per manutenzione ordinaria (rif. part. n. 39 sub 30).

Si riporta testualmente, di seguito, poi, quanto precisato in perizia dall’esperto stimatore:

*“Per completezza di informazione si aggiunge che:*

- tra i documenti rinvenuti in Comune vi è Ordinanza di demolizione n. 19970/88 P.G. emessa dal Sindaco in data 07.07.1989 avente per oggetto le aperture difformi realizzate nell'androne di Palazzo Squarzi, visto il verbale di accertamento dell'UTC e vista l'ordinanza di sospensione dei lavori da parte della Soprintendenza ai Monumenti del 13/09/1988 Prot. n. 10520. L'abuso riguardava l'allargamento dell'apertura di accesso al deposito sub 30 (ex Prot. n. 5788/B/1 del 30/04/1987), in modo da potersi utilizzare come autorimessa, e l'innalzamento del foro finestra della stessa unità.

- riguardo all'abuso di cui sopra, nell'atto di compravendita in data 13/02/1998 nn. 78864 Rep. / 14959 Racc. del notaio Bruno Bertuzzo, è indicato essere stata presentata al Comune di Vicenza domanda con Prot. n. 22622/94 per la "concessione in sanatoria" ai sensi dell'art. 31 della Legge n. 47/1985, della Legge n. 724/1994, del D.L. n. 88/1995 e ss. mm., per la quale la parte alienante dichiara di avere interamente versata la somma dovuta a titolo di oblazione in data 24/11/1994. Nonostante numerosi controlli da parte dell'UTC, la succitata "concessione in sanatoria" non è stata reperita. Considerato che nei successivi atti di trasferimento non vi è più menzione di alcun provvedimento in sanatoria, e considerato che di fatto l'allargamento abusivo dell'apertura è stato eliminato, ripristinando così lo stato dei luoghi, è probabile che la concessione in sanatoria non sia stata rilasciata o non sia stata ritirata; viene qui citata solo per completezza di informazione.

- riguardo al ripristino dello stato dei luoghi di cui sopra, esso è stato eseguito conformemente alla planimetria datata Febbraio 1999, allegata alla lettera n. 3287 del 17/06/1999 della Soprintendenza rinvenuta durante l'accesso agli atti presso la Soprintendenza di Verona, con cui veniva rappresentato l'androne nello stato presente e nello stato futuro dopo l'intervento di riduzione del foro-porta del deposito sub 30 da m. 3,8 a m. 1,10.

- riguardo al posto auto esterno (sub 24) non sono stati rinvenuti progetti che ne attestino la regolarità edilizia; pertanto, non sarà eseguita la verifica di conformità dello stesso; tale onere, considerato sia la presenza del vincolo monumentale, sia la difficoltà di accedere agli atti presso il comune di Vicenza, si intende ricompreso nell'abbattimento del valore di vendita forzata.

- sono state visionate altre pratiche edilizie riguardanti interventi su altre unità immobiliari di Palazzo Squarzi, non di interesse per il presente lotto, mentre la Variante del 19/06/1989 citata negli atti di provenienza non è stata rinvenuta.”.

#### **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia**

Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato in perizia dall'esperto stimatore:

#### **“Appartamento piano primo:**

Dal confronto tra quanto rilevato durante il sopralluogo e l'ultimo progetto autorizzato (C.E. nn. 12294.82/ P.G. e 12999/U.T. del 31/10/1991), si riportano le seguenti osservazioni:

- *leggera diversità di sagoma e di posizione delle forometrie esterne e dei balconi, da attribuirsi ad imprecisioni nella rappresentazione grafica e/o nel rilievo che portano ad una imperfetta sovrapposizione, in quanto le murature perimetrali, le forometrie esterne ed i balconi sono di antica data e non hanno subito recenti modificazioni;*
- *nell'ultimo progetto approvato non sono riportate le altezze interne;*
- *modeste difformità riguardanti i divisori interni e precisamente: è stata realizzata una nicchia per termosifone nella sala da pranzo, non è stato aperto il secondo vano porta e la nicchia nel muro tra l'ingresso e il soggiorno (in ciò convenendo alle prescrizioni della Soprintendenza), è stato leggermente allargato il corridoio a lato della saletta absidata, è stato realizzato un caminetto nella cucina, è stata chiusa la porta tra guardaroba e bagno padronale, nella lavanderia non sono state realizzate alcune spallette murarie, è presente una seconda porta nel disimpegno della cucina; oltre a difformità planimetriche di lieve entità.*

(...)

**Magazzino piano terra:**

*Dal confronto di quanto rilevato durante il sopralluogo rispetto alla Planimetria allegata alla lettera n. 3287 del 17/06/1999 della Soprintendenza e alla comunicazione di Attività edilizia libera del 03/08/2005 con N.O. Soprintendenza, si riportano le seguenti osservazioni:*

- *Nel 2005 viene presentata una pratica edilizia per opere di manutenzione e per il completamento dell'intervento del 1999 di riduzione del foro porta di ingresso da mt. 3,80 a m. 1,10. La pratica edilizia presentata nel 2005, priva di planimetria progettuale, non consente di capire se i due tramezzi interni al locale, non rappresentati nella planimetria del 1999, siano conformi a ciò che nella relazione del 2005 è previsto quale intervento di "mascheramento delle parti impiantistiche a vista con elementi in legno e/o cartongesso". In via prudenziale, ai fini della presente valutazione, si considera che tali tramezzi siano in difformità rispetto a quanto comunicato/assentito. Oltre a ciò, rispetto all'ultima planimetria del 1999, si rileva una leggera difformità di sagoma e una diversa conformazione della nicchia per contatori presente sul muro lato androne.*

(...)

**Deposito piano interrato:**

*Dal confronto tra quanto rilevato durante il sopralluogo e l'ultimo progetto autorizzato (C.E. nn. 12294.82/P.G. e 12999/U.T. IV° Variante del 30/10/1991), si riportano le seguenti osservazioni:*

- *leggera difformità di sagoma, in particolare la posizione del divisorio lato nord.*

(...)

### **Regolarizzazione urbanistica:**

*Le difformità edilizie riscontrate sono sanabili mediante pratica edilizia in sanatoria, intesa come compenso del tecnico e comprensivo di rilievo puntuale. Si precisa comunque che per la redazione della sanatoria sarà necessario interfacciarsi con la Sovrintendenza per il rilascio dei relativi pareri.*

Valutazione di massima dei costi: € 8.000,00.”.

Note: la spesa sopra riportata/precisata, da intendersi a carico dell'acquirente, è già stata considerata in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

### **Giudizio di conformità catastale**

Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato in perizia dall'esperto stimatore:

*“(…) **Sub. 30 - Magazzino censito come autorimessa: Difforme.***

*L'unità presenta delle difformità dovute al mancato aggiornamento catastale a seguito della regolarizzazione urbanistico/edilizia e degli interventi manutentivi avvenuti negli anni 1999-2005. Le difformità planimetriche riguardano la diversa larghezza della porta di accesso, l'assenza della nicchia contatori e dei tramezzi divisorii interni e la diversa altezza indicata (h. 3,70 anziché h. 3,89 sotto trave). Si rileva inoltre una maggiore consistenza superficiale della planimetria catastale, imputabile forse ad un'errata digitalizzazione della scheda cartacea.*

*La categoria catastale C/6 non corrisponde all'effettiva destinazione d'uso dell'unità, né alle prescrizioni dettate dalla Soprintendenza che non ne consentono l'uso come autorimessa.*

***Sub. 51 - Appartamento con deposito: Difforme.***

*Si rilevano modeste difformità nello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale, sia nell'appartamento che nel deposito (piccoli spostamenti nella posizione di murature e forometrie, lievi differenze planimetriche e di altezze).*

### **Regolarizzazione e costi:**

*Le difformità sono regolarizzabili mediante:*

*- **sub 30:** Denuncia di Variazione per esatta rappresentazione grafica tramite pratica Docfa con nuovo classamento in categoria C/2 e nuova scheda catastale aggiornata;*

*- **sub 51:** Denuncia di Variazione per esatta rappresentazione grafica tramite pratica Docfa e redazione di nuove schede catastali aggiornate. Con l'occasione il deposito, non collegato all'abitazione, dovrà essere separato dall'appartamento e costituire una nuova unità in categoria C/2.*

*Si stima che il costo della regolarizzazione catastale possa ammontare a circa € 1.600,00.”.*

Note:

*- quanto al posto auto sub 24, come si evince da comunicazione dell'esperto stimatore tramite pec*

in data 29.08.2025 agli atti, non sussistono difformità;

- la spesa sopra riportata/precisata, da intendersi a carico dell'acquirente, è già stata considerata in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

### **Prestazione energetica**

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 11.05.2034) dal quale si evince che l'abitazione in oggetto è di classe energetica D con EPgl,nren 99,79 kWh/mq. anno.

### **Altre informazioni per l'acquirente**

- In forza di decreto in data 13.06.1958, a favore, ora, del Ministero della Cultura, notificato il 08.07.1958 e trascritto il 10.10.1958 ai n.ri 6426 R.G. e 5327 R.P., il fabbricato in oggetto è stato dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089 ("Tutela delle cose di interesse artistico o storico").

Pertanto, la vendita, conseguente all'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 61 del decreto legislativo 22.01.2004, n. 42 ("Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"), è inefficace in pendenza del termine per l'esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero della Cultura, indi della Regione, della Provincia ed eventualmente del Comune ai sensi dell'art. 60 dello stesso "Codice" e si intende sottoposta alla condizione sospensiva legale del mancato esercizio, da parte degli stessi, della prelazione entro il termine di 60 giorni dalla data di ricezione della denuncia prevista dall'art. 59 della predetta normativa, il tutto ai sensi dell'art. 61, comma 1, della medesima; si precisa che l'art. 59 individua, come soggetto tenuto a sottoscrivere detta denuncia alla competente Soprintendenza in caso di vendita forzata, l'acquirente e, ciò, entro trenta giorni dall'emissione del decreto di trasferimento; con riferimento alla fase della consegna del bene all'aggiudicatario, si segnala che è fatto divieto della stessa, prima che sia decorso il termine per la prelazione dello Stato (artt. 61 e 173 del decreto legislativo n. 42/2004) che decorre dal trasferimento e, quindi, dall'emissione del decreto di trasferimento che solo trasferisce la proprietà.

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel già sopra richiamato accordo di mediazione ai sensi del d.lgs n. 28/2010 e s.m.i. autenticato in data 29.01.2018 al n. 9.170 di Rep. Notaio Gaia Boschetti di Vicenza: *"Le parti dichiarano, inoltre, di essere a conoscenza della servitu' di passaggio, pedonale e veicolare, con facolta' di sosta temporanea per carico e scarico, che grava il m.n. 706 (la porzione gravata da servitu' e' coincidente con la superficie del m.n. 39 subalterno 29), servitu' costituita con l'atto in data 18 marzo 1981 n. 3.388 di Rep. Notaio Michele Colasanto di Arzignano, registrato ivi il 7 aprile 1981 al n. 960 vol. 36 e ivi trascritto il 14 aprile 1981 ai nn. 4458 di R.G. et 3613 di R.P."*.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 04.05.2024), redatta dall'esperto stimatore, Geom. Antonella Di Nuovo di Creazzo (VI), nonché a relazione, depositata

dallo stesso esperto stimatore in data 26.09.2025, inerente i danni (comunque di poca entità e tali da non incidere sul prezzo base di vendita precedentemente determinato) causati da un accesso abusivo al lotto da parte di terzi avvenuto in data 09.08.2025.

**PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):**

**LOTTO 14: € 865.200,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 648.900,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 5.000,00.**

**Nota: è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c. purchè la rateazione sia mensile.**

#### 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 innanzi al Professionista Delegato il giorno 1 luglio 2026 alle ore 9:45 presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza.**

#### 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.
- Le offerte, in marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza (Tel. 0444 235462 – Fax 0444 527273 – E-mail [info@anvipes.com](mailto:info@anvipes.com) – Sito web [www.anvipes.com](http://www.anvipes.com)). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice o il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data ed ora del deposito.
- Le offerte dovranno essere compilate secondo il fac simile in uso (disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale, presso il Custode e presso l'ANVIPES) e contenere:
  - l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
  - l'indicazione del Giudice 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), 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 l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ricavabili dalla ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al minimo sopra indicato, a pena di esclusione;
- 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 gg.. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini) dall'aggiudicazione. Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi; 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- un assegno circolare non trasferibile (a titolo di cauzione) intestato a **“PROC. ESEC. N. 482/2022 R.G.E. TRIB. VICENZA”**, per un importo pari al 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 di importo inferiore al minimo sopra indicato 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.

#### MODALITA' 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, se il prezzo offerto è inferiore (comunque non oltre il minimo sopra indicato) al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, il Giudice 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.
  - In caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.
  - In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. 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, l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella presentata per prima. Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al valore dell'immobile il Giudice 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 comma 3° 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.
  - Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato cesserà le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al Giudice; in alternativa, 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 Giudice 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; nello stesso termine dovrà essere versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a carico dello stesso aggiudicatario) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o nella diversa misura che sarà indicata dal Professionista Delegato; 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, presso la sede dell'ANVIPES, 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 e delle spese poste a suo carico.
  - 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 al Professionista Delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Delegato stesso.
  - 5) 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.

- 6) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato presso la sede dell'ANVIPES, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato o al Custode giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione Generale 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 Delegato (quest'ultimo presso la sede dell'ANVIPES).

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario (o dell'assegnatario) gli oneri fiscali, la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà (compenso che si intende regolato dal D.M. 15 ottobre 2015 n. 227), nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura

catastale.

## PUBBLICITA'

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

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione nei siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), gestiti, rispettivamente, da Astalegale.net S.p.A. e Gruppo Edicom S.p.A., almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione, per estratto, sul periodico "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 di Astalegale.net S.p.A., 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 l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza Srl - Via Volto n. 63 - 36023 Costozza di Longare (VI) - Tel. 0444/953915 – Fax 0444/953552.**

con l'incarico, tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche fornendo ed inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;
- organizzare le visite (gratuite) 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;
- fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;
- 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.

**Per quanto sopra non espressamente previsto e/o indicato e per quanto nella presente fattispecie applicabile, sono da intendersi richiamate la circolare "Vendite immobiliari delegate – Disposizioni generali per le vendite telematiche" Prot. n. 4332/21 del 20.05.2021**

**(con parziale modifica Prot. n. 4635/21 del 01.06.2021) e la “CIRCOLARE DELEGATI 1/2017  
– Disposizioni generali” del 16.01.2017, allegate al presente avviso.**

Vicenza, 04/05/2026

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**Notaio Dott.ssa Patrizia Cardarelli**