

**TRIBUNALE DI VICENZA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 62/2022 R.G.E. (N. 366/2022 R.G.E. RIUNITA)**

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

La sottoscritta Dott.ssa Francesca Boschetti, 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 28 luglio 2026 alle ore 10:00 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO 4**

**Per l'intero in piena proprietà**

**C.T. - Comune di San Vito di Leguzzano (VI) - Fg. 6**

**part. n. 812**, FABB RURALE di mq. 31 (come da visura catastale, “*CON DIRITTO ALLA CORTE NUM 807 E ALL'ANDITO E SCALA NUM 811 DEL FOGLIO 6*”).

Note: l'intestazione catastale dell'immobile in oggetto, a seguito dell'infra citata sent. n. 338/12 Tribunale di Vicenza – Sezione Distaccata di Schio del 18.08.2012 (dep. il 26.09.2012), non è stata aggiornata.

Confini (in senso N.E.S.O.), come da perizia, salvi i più precisi: N: lato libero Via Cesare Battisti – part. n. 807; E: in aderenza part. n. 2078; S: in aderenza part. n. 811; O: lato libero part. n. 807.

Trattasi di porzione di fabbricato rurale in stato di abbandono (superficie commerciale complessiva di circa mq. 108,50), in contesto promiscuo di immobili fatiscenti in parte crollati, sita a San Vito di Leguzzano (VI) in Via Cesare Battisti (civ. presunto n. 47).

Come segnalato in perizia, in considerazione della pericolosità legata allo stato fatiscente in cui versa l'immobile (pericolante, con solai interni e coperto parzialmente crollati), non è stato possibile effettuare un rilievo dello stesso (presumibilmente disposto su quattro piani (terra, primo, secondo e soffitta)).

L'accesso appare possibile sia da Via Cesare Battisti che dalla corte part. n. 807.

Non sembrano esserci aree esterne ad uso esclusivo.

L'immobile appare nel suo impianto originario, senza che sia mai stata eseguita alcuna ristrutturazione, come confermato anche dalla parte debitrice; con riguardo agli impianti, non si ha evidenza della loro presenza, né dell'eventuale loro funzionamento.

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (datato 08.07.2024) allegato alla perizia, l'immobile ricade in “*zona A1 – centro storico; in tale zona non sono consentite nuove costruzioni*”.

**Stato di possesso**

Libero (come detto, in stato di abbandono).

Note: l'esecutata è deceduta in data 23.08.2022 (successivamente alla notifica del pignoramento, avvenuta in data 16.08.2022 (rif. Es. N. 366/2022 R.G.E.)).

### **Pratiche edilizie**

Come si evince dalla perizia, presso l'U.T. competente, non è stata reperita alcuna pratica edilizia relativa all'immobile in oggetto; sentito l'U.T. stesso, l'esperto stimatore ritiene che l'immobile sia stato edificato in epoca anteriore al 01.09.1967, considerato che il fabbricato di cui fa parte il medesimo risulta essere presente nelle mappe catastali d'impianto (con l'identificativo part. n. 592); ai fini della datazione, pur non essendoci le condizioni per verificarne la veridicità, l'esperto rileva che, su un architrave di una porta al piano terra, si legge la data 1920.

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

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

*“Considerato quanto riportato (...) non si è potuto procedere alla sovrapposizione tra stato rilevato e stato autorizzato, per la verifica di eventuali difformità.*

*(...).*

*(...) rimane quindi a carico dell'aggiudicatario la necessità di effettuare ulteriori accertamenti.*

*Si evidenzia che l'immobile è inserito in un contesto di centro storico per cui, come si legge nel Certificato di Destinazione Urbanistica, per le particolari caratteristiche storico-morfologiche della zona, gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono assoggettati a piano particolareggiato obbligatorio.*

*Il Comune di S. Vito è dotato di un Piano Particolareggiato per il centro storico che regola gli interventi sugli edifici e gli spazi compresi nel perimetro della zona A. Il P.I. conferma le previsioni del Piano Attuativo.*

*Prima dell'approvazione del piano particolareggiato, sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, esclusi gli edifici soggetti a tutela.*

*(...)*

*Sentito l'UTC, si precisa che a carico dell'aggiudicatario sarà necessario verificare le possibilità di intervento e dovrà essere fatto un rilievo dell'immobile per definire l'esistente “stato di fatto”, per cui l'esperto, in considerazione delle attività tecniche necessarie, stima l'importo dell'onorario per le prestazioni legate ad una verifica preliminare, in via indicativa e ai soli fini estimativi, in euro 2.000,00 oltre accessori e spese.*

*(...)*

*Si rileva infine che a causa della totale assenza di elaborati tecnici, non è stato possibile per*

*l'esperto definire in modo inequivocabile l'esatta consistenza del bene oggetto di procedura, i relativi confini e le specificità particolari legate al diritto alla corte particella 807 nonché all'andito e scale insistenti sulla particella 811; tali aspetti andranno verificati a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà considerare preventivamente tale stato del bene. I rischi legati alle questioni sopra descritte, non essendo economicamente quantificabili, verranno ricompresi nell'abbattimento applicato ai fini della definizione del valore base d'asta."*

Note: i costi ed oneri sopra riportati (già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita) sono da intendersi a carico della parte acquirente.

### **Giudizio di conformità catastale**

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

*"Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle mappe catastali (wegis attuale, mappa C.T. storica, mappa C.F. storica, mappa d'impianto) sono state riscontrate alcune incongruenze che si riportano:*

*- il fabbricato censito alla particella 812 fa parte di un complesso storico di tipo promiscuo in parte crollato e/o in fase di crollo.*

*- nelle visure catastali il fabbricato non è censito al C.F. ma solamente al C.T. come fabbricato rurale. E' tuttavia presente anche nella mappa urbana storica, con il medesimo identificativo.*

*- sarà necessario provvedere al censimento del fabbricato, con tipo mappale per corrispondenza e pratica di nuova costituzione al C.F., eventualmente in categoria F/2 (unità collabente); la questione andrà discussa con gli uffici competenti presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vicenza.*

*- richiesti i mod. 58 presso l'Agenzia delle Entrate – territorio di Vicenza, non è stato reperito alcun fascicolo relativo all'immobile in oggetto e, quindi, non risulta presente agli atti alcuna planimetria catastale.*

*In conseguenza di quanto esposto, verrà detratto il costo delle pratiche catastali, stimato in **euro 1.800,00 oltre accessori e spese.***

*Si precisa che l'esperto, a causa delle condizioni in cui versa l'immobile pignorato, non ha potuto effettuare il rilievo; andrà quindi verificato lo stato attuale dell'immobile prima di procedere con la stesura della planimetria catastale."*

Note: i costi ed oneri sopra riportati (già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita) sono da intendersi a carico della parte acquirente.

### **Precisazioni in ordine alla provenienza**

L'immobile in oggetto è pervenuto all'esecutata in forza dei seguenti titoli:

*- successione testamentaria apertasi in data 26.03.1960 (con testamento pubblicato al n. 377 di Rep.*

Notaio Novello e registrato a Vicenza il 26.04.1960 al n. 3853 vol. 258/I e denuncia di successione registrata a Schio (VI) al n. 96 vol. 454 e trascritta il 23.09.1960 ai n.ri 3292 R.G. e 3115 R.P.);

- atto di donazione e divisione in data 21.05.1980 al n. 69.304 di Rep. Notaio Armando Bonato di Schio (VI) trascritto il 23.05.1980 ai n.ri 3659 R.G. e 3116 R.P..

Successivamente, l'immobile in oggetto, dall'esecutata, giusta atto di compravendita in data 01.09.2000 al n. 21.274 di Rep. Notaio Roberto Agostini di Padova trascritto il 15.09.2000 ai n.ri 8437 R.G. e 6077 R.P., è stato trasferito ad altra ditta e, da quest'ultima, giusta atto di compravendita in data 15.11.2000 al n. 22.472 di Rep. Notaio Roberto Agostini di Padova trascritto il 22.11.2000 ai n.ri 10734 R.G. e 7792 R.P., è stato trasferito ad altra ditta ancora; tuttavia:

- a margine della trascrizione dell'atto in data 01.09.2000 risulta la seguente annotazione:

- in data 30.12.2014 ai n.ri 10418 R.G. e 947 R.P., di nullità (derivante da simulazione assoluta, dichiarata con sent. n. 338/12 Tribunale di Vicenza – Sezione Distaccata di Schio del 18.08.2012 (dep. il 26.09.2012));

- a margine della trascrizione dell'atto in data 15.11.2000 risulta, tra l'altro, la seguente annotazione:

- in data 30.12.2014 ai n.ri 10420 R.G. e 949 R.P., di nullità (derivante da simulazione assoluta, dichiarata con sent. n. 338/12 Tribunale di Vicenza – Sezione Distaccata di Schio del 18.08.2012 (dep. il 26.09.2012)).

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

- Risulta, nell'ultimo ventennio, la seguente formalità non suscettibile di cancellazione tramite decreto di trasferimento:

- trascrizione, in data 23.12.2014 ai n.ri 10247 R.G. e 7983 R.P., di domanda giudiziale di dichiarazione di annullamento di atti (a favore del soggetto dal quale è derivato il creditore che ha promosso l'Es. Imm. N. 366/2022 R.G.E.) (rif., tra l'altro, compravendita trascritta il 15.09.2000 ai n.ri 8437 R.G. e 6077 R.P. e compravendita trascritta il 22.11.2000 ai n.ri 10734 R.G. e 7792 R.P., atti, poi, entrambi dichiarati nulli, giusta, come sopra indicato, sent. n. 338/12 Tribunale di Vicenza – Sezione Distaccata di Schio del 18.08.2012 (dep. il 26.09.2012)).

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 27.10.2024), redatta dall'esperto stimatore, Geom. Anna Parise di Montecchio Precalcino (VI).

#### **LOTTO 5**

##### **Per l'intero in piena proprietà**

**C.T. - Comune di San Vito di Leguzzano (VI) - Fg. 6**

**part. n. 594, porz. AA, SEMINATIVO di mq. 300, R.D. € 2,71 – R.A. € 1,32;**

**part. n. 594, porz. AB**, BOSCO CEDUO di mq. 98, R.D. € 0,06 – R.A. € 0,02;

confini (in senso N.E.S.O.), come da perizia, salvi i più precisi: N: strada comunale Via Chiesa; E: part. n.ri 586-589-804; S: part. n.ri 804-1355; O: torrente Giara;

**part. n. 804**, SEMIN ARBOR di mq. 5488, R.D. € 55,27 – R.A. € 26,93;

confini (in senso N.E.S.O.), come da perizia, salvi i più precisi: N: part. n.ri 589-594; E: strada comunale Via Cesare Battisti; S: part. n. 1354; O: part. n. 1355;

**part. n. 1355** (ex n. 814), SEMINATIVO di mq. 995, R.D. € 8,99 – R.A. € 4,37;

confini (in senso N.E.S.O.), come da perizia, salvi i più precisi: N: part. n. 594; E: part. n. 804; S: part. n. 814; O: torrente Giara.

Note: l'intestazione catastale degli immobili in oggetto, a seguito dell'infra citata sent. n. 338/12 Tribunale di Vicenza – Sezione Distaccata di Schio del 18.08.2012 (dep. il 26.09.2012), non è stata aggiornata.

Trattasi di terreni (superficie catastale complessiva di mq. 6881) siti a San Vito di Leguzzano (VI) in Via Cesare Battisti, ricadenti, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (datato 08.07.2024) allegato alla perizia, in “*area PER4 – area di perequazione urbanistica*”.

L'accesso avviene direttamente dalla pubblica via (a partire dalla part. n. 804).

La perequazione (PER4) è già inserita nel P.I.; i terreni, pertanto, sono caratterizzati da una potenzialità edificatoria.

Si precisa, peraltro, che la part. n. 594 è area esterna al P.P.E. soggetto a convenzionamento e, pur non essendo stato possibile accertarne esattamente la localizzazione e i confini, la stessa sembra corrispondere alla scarpata del letto del torrente Giara; a tal riguardo, si riporta testualmente, di seguito, quanto precisato nel titolo in dipendenza del quale l'esecutata è divenuta proprietaria per l'intero (donazione e divisione in data 21.05.1980 al n. 69.304 di Rep. Notaio Armando Bonato di Schio (VI)): “*Il mappale n. 594 configura terreno che è stato asportato dal Torrente “Giara” e ricoperto dal nuovo argine*”.

Come precisato nel CDU sopra richiamato:

- le particelle in oggetto ricadono (parzialmente) all'interno dell'area per servizi ed attrezzature;
- le particelle in oggetto sono interessate dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, co. 1, lett. c, del D.Lgs. n. 42/2004 – corsi d'acqua e ricadono all'interno della fascia di tutela dei corsi d'acqua (100 metri);
- le part. n.ri 594-1355 ricadono all'interno della fascia di rispetto idraulico (10 metri);
- l'area in oggetto (part. n.ri 594-804-1355) è soggetta agli obblighi ed impegni contenuti nell'atto unilaterale d'obbligo per cessione di aree autenticato in data 27.01.2005 al n. 161 di Rep. Segretario Comunale, registrato a Schio (VI) il 08.02.2005 al n. 250 serie II e trascritto il 09.02.2005 ai n.ri

1894 R.G. e 1327 R.P.; si precisa, a tal riguardo, che l'atto predetto è stato stipulato dal soggetto allora divenuto proprietario dell'area in questione in forza dell'infra citata compravendita in data 15.11.2000 al n. 22.473 di Rep. Notaio Roberto Agostini di Padova trascritta il 22.11.2000 ai n.ri 10735 R.G. e 7793 R.P. (compravendita di cui è stata dichiarata, poi, la nullità (derivante da simulazione assoluta), giusta sent. n. 338/12 Tribunale di Vicenza – Sezione Distaccata di Schio del 18.08.2012 (dep. il 26.09.2012)).

### **Stato di possesso**

Liberi.

### **Note:**

- al momento dell'ultimo sopralluogo da parte dell'esperto stimatore, effettuato nell'ottobre del 2024, sui terreni in oggetto non risultavano coltivazioni in atto;
- come dato atto dagli ausiliari del Giudice dell'Esecuzione all'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 13.02.2025, da interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano pendenti contratti di locazione/affitto;
- l'esecutata è deceduta in data 23.08.2022 (successivamente alle notifiche dei pignoramenti, avvenute in data 28.01.2022 (rif. Es. N. 62/2022 R.G.E.) e in data 16.08.2022 (rif. Es. N. 366/2022 R.G.E.)).

### **Pratiche edilizie/Giudizio di conformità urbanistico-edilizia**

Non sono state reperite pratiche edilizie; si riporta testualmente, di seguito, quanto precisato in perizia dall'esperto stimatore:

*“Trattandosi di terreni (...) compresi all'interno di un'area di perequazione urbanistica, non si è proseguito con la verifica della conformità edilizia, in quanto non pertinente.”.*

Si riporta testualmente, di seguito, poi, anche quanto segue (in parte (quanto alle prescrizioni particolari per l'edificazione), come da CDU sopra richiamato):

*“A seguito di puntuale richiesta al Comune di San Vito di Leguzzano (Ufficio Tecnico) quest'ultimo ha fornito all'esperto i seguenti documenti relativi la perequazione urbanistica PER4 (tutti visionabili e scaricabili direttamente dal sito del Comune di San Vito di Leguzzano), interessante i terreni pignorati, con riferimento all'unità minima di intervento **U.M.I. n. 1:***

- *Atto unilaterale – n. 161 di rep. Segretario Comunale stipulato in data 27/01/2005*
- *All. A Relazione tecnica*
- *relazione geologica*
- *All. B NTA*
- *Delibera consiliare – 30/04/2013 n. reg. 46*
- *Tavole 1-2-3-4-5-6-7*

- All. D documentazione catastale
- All. C documentazione fotografica
- Preventivo di spesa
- Schema Convenzione

(...)

Prescrizioni particolari per l'edificazione nell'area di perequazione PER n. 4

L'intervento è soggetto a Piano Particolareggiato. Le indicazioni di viabilità e parcheggio nell'allegato 4.4.(schemi organizzativi) sono vincolanti; le opere di urbanizzazione indicate dovranno essere realizzate dai proprietari con possibilità di scomputo dal conteggio degli oneri a norma dell'art. 86 L. 61/85.

Si ammette la profondità della fascia inedificata in fregio al Torrente Giara con dimensione 30 m; il verde deve essere realizzato in area unitaria per consentirne la fruibilità.

E' consentita l'attuazione per stralci funzionali con obbligo di realizzazione e cessione strada contestualmente al primo stralcio. Il volume ammesso corrisponderà alle quote di proprietà.

(...)

Considerato quanto riportato (...) si precisa che la destinazione del terreno è compatibile con quanto previsto dalla classificazione urbanistica.

Ai fini dell'inserimento nel P.I. dell'area di perequazione PER4, è stato sottoscritto in data 27/01/2005 un atto unilaterale d'obbligo per cessione di aree, n. 161 di rep. Segretario Comunale, tra il Comune di San Vito di Leguzzano e la signora (...), quale proprietaria dei terreni.

Il Piano Particolareggiato è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 30/04/2013, successivamente alla dichiarazione di nullità del 18/08/2012 n. rep. 338/2012 tribunale di Vicenza.

In merito a tale aspetto, l'Amministrazione Comunale evidenzia che in ogni caso l'inserimento nel P.I. dell'area di Perequazione rimane una previsione urbanistica con validità, su cui si potranno eventualmente rivedere alcuni parametri, il tutto evidenziando la necessità di un confronto con l'Amministrazione Comunale, rimanendo ferma l'esigenza di redigere un nuovo Piano Particolareggiato (...).

(...)

I terreni sono oggetto di Piano di Perequazione Urbanistica. Sentita l'Amministrazione Comunale, la stessa precisa che il Piano Particolareggiato dovrà essere nuovamente redatto e potranno esserne ridefiniti i parametri previo accordo con il Comune di San Vito di Leguzzano, quali (elenco a titolo di esempio, non esaustivo):

- tipologia edilizia

- volume edificabile
- aree da cedere al Comune
- ecc.

*Come confermato dal Comune di San Vito di Leguzzano, dovranno essere redatti nuovamente anche tutti gli elaborati concernenti il Piano Particolareggiato, quali (elenco non esaustivo):*

- relazione
- norme tecniche di attuazione
- schema di convenzione
- preventivo sommario di spesa per le opere di urbanizzazione
- tavole di progetto (varie)
- ecc.

*I riferimenti normativi legati al Piano di Perequazione Urbanistica n. 4 – per/4 – sono indicati nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla perizia, di cui l'esperto raccomanda una attenta lettura; rimane fondante la necessità di un confronto con l'Amministrazione Comunale su termini e modi per rivedere le modalità di esecuzione del Piano.*

*Si ricorda che ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, così come compete all'aggiudicatario la redazione del nuovo Piano Particolareggiato, per cui si dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.”.*

#### **Giudizio di conformità catastale**

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

*“Trattandosi di terreni, come previsto dal quesito e dalle **precisazioni sul perimetro dell'incarico demandato all'Esperto Stimatore** “Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene”.*

*L'esperto, quindi non ha proceduto alla verifica dei confini dei terreni; si evidenzia che tali confini non sono materializzati sul posto e andranno verificati/materializzati a cura dell'aggiudicatario.”.*

#### **Precisazioni in ordine alla provenienza**

Gli immobili in oggetto sono pervenuti all'esecutata in forza dei seguenti titoli:

- successione testamentaria apertasi in data 26.03.1960 (con testamento pubblicato al n. 377 di Rep. Notaio Novello e registrato a Vicenza il 26.04.1960 al n. 3853 vol. 258/I e denuncia di successione registrata a Schio (VI) al n. 96 vol. 454 e trascritta il 23.09.1960 ai n.ri 3292 R.G. e 3115 R.P.);
- atto di donazione e divisione in data 12.03.1980 al n. 67.949 di Rep. Notaio Armando Bonato di

Schio (VI) trascritto il 17.03.1980 ai n.ri 1918 R.G. e 1651 R.P. (lim. part. n.ri 804-1355);

- atto di donazione e divisione in data 21.05.1980 al n. 69.304 di Rep. Notaio Armando Bonato di Schio (VI) trascritto il 23.05.1980 ai n.ri 3659 R.G. e 3116 R.P. (lim. part. n. 594).

Successivamente, gli immobili in oggetto, dall'esecutata, giusta atto di compravendita in data 01.09.2000 al n. 21.274 di Rep. Notaio Roberto Agostini di Padova trascritto il 15.09.2000 ai n.ri 8437 R.G. e 6077 R.P., sono stati trasferiti ad altra ditta e, da quest'ultima, giusta atto di compravendita in data 15.11.2000 al n. 22.473 di Rep. Notaio Roberto Agostini di Padova trascritto il 22.11.2000 ai n.ri 10735 R.G. e 7793 R.P., sono stati trasferiti ad altro soggetto ancora; tuttavia:

- a margine della trascrizione dell'atto in data 01.09.2000 risulta la seguente annotazione:

- in data 30.12.2014 ai n.ri 10418 R.G. e 947 R.P., di nullità (derivante da simulazione assoluta, dichiarata con sent. n. 338/12 Tribunale di Vicenza – Sezione Distaccata di Schio del 18.08.2012 (dep. il 26.09.2012));

- a margine della trascrizione dell'atto in data 15.11.2000 risulta, tra l'altro, la seguente annotazione:

- in data 30.12.2014 ai n.ri 10421 R.G. e 950 R.P., di nullità (derivante da simulazione assoluta, dichiarata con sent. n. 338/12 Tribunale di Vicenza – Sezione Distaccata di Schio del 18.08.2012 (dep. il 26.09.2012)).

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

- Risulta, nell'ultimo ventennio, la seguente formalità non suscettibile di cancellazione tramite decreto di trasferimento:

- trascrizione, in data 23.12.2014 ai n.ri 10247 R.G. e 7983 R.P., di domanda giudiziale di dichiarazione di annullamento di atti (a favore del soggetto dal quale è derivato il creditore che ha promosso l'Es. Imm. N. 366/2022 R.G.E.) (rif., tra l'altro, compravendita trascritta il 15.09.2000 ai n.ri 8437 R.G. e 6077 R.P. e compravendita trascritta il 22.11.2000 ai n.ri 10735 R.G. e 7793 R.P., atti, poi, entrambi dichiarati nulli, giusta, come sopra indicato, sent. n. 338/12 Tribunale di Vicenza – Sezione Distaccata di Schio del 18.08.2012 (dep. il 26.09.2012)).

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 27.10.2024), redatta dall'esperto stimatore, Geom. Anna Parise di Montecchio Precalcino (VI), con precisazione che, nella stessa, in sede di determinazione del prezzo base di vendita, dal valore di mercato (€ 720.304,44), sono stati detratti anche € 218.613,91 quali “*opere di urbanizzazione rivalutate (competenza per le particelle oggetto di pignoramento)*”.

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

**LOTTO 4: € 5.300,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 3.975,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 500,00.**

**LOTTO 5: € 125.000,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 93.750,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.**

**Nota: è ammessa, limitatamente al LOTTO 5, 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 28 luglio 2026 alle ore 10:00 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.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto.
3. 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.
4. 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. 62/2022 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, 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, 25/05/2026

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**Notaio Dott.ssa Francesca Boschetti**