

**TRIBUNALE DI VICENZA**

**CAUSA CIVILE N. 3064/2025 R.G. (EX 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, Notaio delegato dal Giudice al compimento delle operazioni di vendita degli infra descritti immobili di cui alla causa (divisione endoesecutiva) in epigrafe, rende noto che **il giorno 28 luglio 2026 alle ore 11:00 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO 2**

**Per l'intero in piena proprietà**

**C.T. - Comune di Malo (VI) - Fg. 29**

**part. n. 52**, seminativo di mq. 2285, R.D. € 20,65 – R.A. € 10,62;

confini (in senso N.E.S.O.), salvi i più precisi: N: part. n.ri 416-355; E: part. n. 117; S: part. n.ri 514-145; O: part. n.ri 417-412-409;

**part. n. 145**, seminativo di mq. 328, R.D. € 2,96 – R.A. € 1,52;

confini (in senso N.E.S.O.), salvi i più precisi: N: part. n. 52; E: part. n. 117; S: Via S. Maria Celeste; O: part. n. 514.

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 agricoli (superficie catastale complessiva di mq. 2613) siti a Malo (VI) in Via S. Maria Celeste.

La part. n. 145, di fatto, è una striscia di terreno che collega la part. n. 52 alla via pubblica.

**Stato di possesso**

I terreni risultano non coltivati (nella disponibilità, comunque, dell'attuale proprietà).

**Pratiche edilizie**

Non risultano pratiche edilizie.

**Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

Non si segnalano difformità.

Pertanto, come segnalato in perizia, l'esperto stimatore non ha proceduto alla verifica dei confini, non materializzati sul posto; gli stessi, pertanto, andranno verificati/materializzati a cura dell'acquirente.

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

Gli immobili in oggetto sono pervenuti ai comproprietari convenuti in forza dei seguenti titoli:

- successione testamentaria apertasi in data 23.06.1985 (con verbale di deposito e pubblicazione di testamento olografo in data 07.11.1985 al n. 67.265 di Rep. Notaio Giuseppe Novello di Vicenza trascritto il 04.12.1985 ai n.ri 6176 R.G. e 4942 R.P., denuncia di successione registrata a Schio (VI) al n. 32 vol. 587 e trascritta il 02.07.1986 ai n.ri 3997 R.G. e 3271 R.P. e adesione e acquiescenza a disposizioni testamentarie – accettazione di eredità autenticata in data 20.06.1986 al n. 57.491 di Rep. Notaio Giustino Feriani di Vicenza e trascritta il 19.07.1986 ai n.ri 4353 R.G. e 3567 R.P.);
- riunione di usufrutto in data 23.08.2022.

Note: si precisa che gli immobili in oggetto, giusta atto di compravendita in data 12.09.2000 al n. 21.411 di Rep. Notaio Roberto Agostini di Padova trascritto il 30.09.2000 ai n.ri 8812 R.G. e 6314 R.P., dai comproprietari convenuti (e dal precedente usufruttuario), sono stati trasferiti a ditta terza 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 altra ditta ancora; tuttavia:

- a margine della trascrizione dell'atto in data 12.09.2000 risulta la seguente annotazione:
  - in data 30.12.2014 ai n.ri 10419 R.G. e 948 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 30.09.2000 ai n.ri 8812 R.G. e 6314 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).

### **LOTTO 3**

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

#### **C.F. - Comune di Malo (VI) - Fg. 30**

**part. n.ri 256 sub 1 e 263 graffate**, VIA FONDO MURI n. 25, p. T, Cat. A/6, Cl. 3, Cons. vani 12,5, Sup. Cat. Tot. mq. 399 – Tot. escluse aree scoperte mq. 388, Rendita € 710,13.

Confini (in senso N.E.S.O.), salvi i più precisi:

- della part. n. 256 sub 1: N: part. n.ri 257 e 272; E: Via Fondo Muri; S: part. n.ri 263 e 198; O: part. n. 188;

- della part. n. 263: N: part. n. 256; E: Via Fondo Muri; S: Via Fondo Muri; O: part. n. 198.

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.

Trattasi di fabbricato diruto a destinazione abitativa (superficie commerciale complessiva di mq. 348,06) sito a Malo (VI) in Via Fondo Muri n. 25.

Come si evince dalla perizia, non è stato possibile rilevare compiutamente l'immobile (su tre piani fuori terra), in quanto pericolante; nel luglio 2023, è stato segnalato il crollo parziale della copertura e, a ciò, è seguito un intervento urgente di conservazione e messa in sicurezza da parte della procedura stessa; le pareti interne e le strutture portanti risultano in cattivo stato e i solai interni sono parzialmente crollati; per quanto visionato dall'esterno, alcune finestre sono sprovviste di serramenti, dotate di griglie in ferro; altre si presentano con serramenti/balconi in legno; l'annesso prospiciente il fabbricato a destinazione abitativa, presente nella scheda catastale, risulta crollato già da tempo.

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

“Per quanto riguarda le caratteristiche specifiche delle unità immobiliari in oggetto, non essendo stato possibile effettuare un rilievo metrico, l'esperto si richiama allo stato attuale riportato in un progetto depositato in Comune di Malo, collegato alla Concessione Edilizia 02/C/036 rilasciata in data 14/03/2002 (v. infra sub “Pratiche edilizie”):

- *l'ABITAZIONE, si sviluppa:*
  - *al piano terra, cantina, due salotti, due cucine, sala pranzo, corte esclusiva.*
  - *al piano primo, cinque camere, un ripostiglio, un bagno.*
  - *al piano secondo, soffitta.*

- *Superficie commerciale complessiva (SEL) di circa mq. 348,06 INDICATIVI*
- *Superficie netta per ABITAZIONE di circa mq. 220,00 INDICATIVI (esclusi vano scala)*
- *Superficie netta per SOFFITTA di circa mq. 126,65 INDICATIVI (esclusi vano scala)*
- *Superficie netta per BALCONI di circa mq. 2,00 INDICATIVI*
- *Altezza per ABITAZIONE di circa m. 2.55/2,65 INDICATIVI*
- *Altezza per CANTINA di circa m. 2,60 INDICATIVI*
- *Area scoperta ESCLUSIVA circa mq. 410 INDICATIVI (non rilevata, ricavata da mappa catastale wegis)".*

### **Stato di possesso**

L'immobile risulta in stato di abbandono (nella disponibilità, comunque, dell'attuale proprietà).

### **Pratiche edilizie**

Come si evince dalla perizia, si ritiene che l'immobile oggetto di pignoramento (edificio originario) sia stato edificato ben prima del 01.09.1967.

L'U.T. competente ha trasmesso all'esperto stimatore le scansioni dei seguenti documenti (reperiti dall'U.T. stesso presso i propri archivi):

- diniego Prot. n. 4697 del 06.03.2001 di "*domanda di concessione per ristrutturazione fabbricato ad uso residenziale*" presentata in data 19.01.2001 Prot. n. 1413;
- diniego Prot. n. 4698 del 06.03.2001 di "*domanda di concessione per ricostruzione fabbricato ad uso residenziale*" presentata in data 19.01.2001 Prot. n. 1414;
- Concessione Edilizia n. 02/C/029 del 12.02.2002 (Codice pratica: 01P15623) per "*lavori di demolizione e ricostruzione fabbricato ad uso residenziale, sistemazione aree esterne e recinzione*", con Presa d'atto, datata 07.02.2002, dell'esecuzione dei lavori di cui trattasi, nei soli riguardi di legge e di regolamenti forestali e sotto l'osservanza di prescrizioni dirette alla tutela del suolo e al buon regime delle acque (concessione decaduta a seguito del mancato ritiro nel termine di 120 giorni dalla notifica delle determinazioni ad essa relative, termine spirato il 13.06.2002 (Dichiarazione di decadenza in data 20.09.2002 Prot. n. 19390));
- Concessione Edilizia n. 02/C/036 del 14.03.2002 (Codice pratica: 01P15624) per "*restauro conservativo, ristrutturazione interna con recupero di sottotetto ai fini abitativi*" (concessione decaduta a seguito del mancato ritiro nel termine di 120 giorni dalla notifica delle determinazioni ad essa relative, termine spirato il 20.07.2002 (Dichiarazione di decadenza in data 20.09.2002 Prot. n. 19389)).

### **Giudizio di conformità catastale**

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

*“Non essendo stato possibile rilevare l’immobile, non si è proceduto con il confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale; tuttavia l’esperto dalla lettura della scheda catastale, effettuato il sopralluogo e verificate le mappe catastali attuali e storiche, rileva quanto segue:*

*- Con riferimento all’immobile oggetto di perizia, dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale sono state riscontrate alcune difformità che incidono, così come indicato nelle Circolari 2 e 3 del 2010, Agenzia delle Entrate – Territorio -, sullo stato, sulla consistenza, sulla attribuzione di categoria e di classe, e quindi sulla rendita catastale delle originarie Unità Immobiliari (con particolare riguardo al crollo dell’annesso sito sulla particella 263) di conseguenza verrà detratto il costo della variazione catastale comprensivo di variazione al C.T. per demolizione, stimato in **euro 2.600,00 oltre accessori e spese** (da intendersi a carico dell’acquirente).*

*- con riguardo alla porzione di fabbricato censita al C.F. alla particella 256, si rileva che la mappa del C.F. storica riporta una estensione della particella 256 diversa rispetto al C.T. e all’attuale wegis. Infatti, nella mappa del C.F. la particella 256 risulta fusa con la adiacente particella 188. Anche osservando la planimetria catastale si vede che la sagoma del fabbricato oggetto di pignoramento è diversa rispetto alla sagoma della particella 256 riportata in wegis; si desume quindi che vi sia un disallineamento tra la mappa al C.T. storica e la conseguente wegis attuale e la mappa al C.F. storica che riporta consistenze della particella 256 diverse.*

*Trattandosi di fabbricato censito all’urbano alla particella 256, il riferimento è alla mappa del C.F. storica per cui, rispetto alla wegis attuale, il fabbricato oggetto di pignoramento risulta edificato sulla particella 256 e porzione della adiacente particella 188 non pignorata (ente urbano privo di intestazione).*

*(...)*

*- con riguardo alla porzione di fabbricato censita al C.F. sulla particella 263, si rileva che la mappa del C.F. storica riporta una estensione della particella 263 diversa rispetto al C.T. e all’attuale wegis. Infatti, nella mappa del C.F. la particella 263 risulta fusa con la adiacente particella 198, mentre nella mappa wegis risultano ancora distinte tra loro. Anche osservando la planimetria catastale si vede che la sagoma del fabbricato oggetto di pignoramento ha una sagoma che comprende il fabbricato insistente sia sulla particella 263 che sulla particella 198; si desume quindi che vi sia un disallineamento tra la mappa al C.T. storica e la conseguente wegis attuale e la mappa al C.F. storica che riporta consistenze della particella 263 diverse.*

*Trattandosi di fabbricato censito all’urbano alla particella 263, il riferimento è alla mappa del C.F. storica per cui, rispetto alla wegis attuale, il fabbricato oggetto di pignoramento risulta*

edificato sulla particella 263 e porzione della adiacente particella 198 non pignorata (ente urbano privo di intestazione).

La situazione catastale relativa all'immobile pignorato censito alla particella 256 sub. 1 graff. 263 richiede quindi l'intervento di un'attività tecnica di allineamento tra C.T. e C.F. per la quale, ad oggi, non è stato possibile definire in modo esatto né i costi né le modalità, data anche la scarsa documentazione reperita ai mod. 58; per tali motivi, **i costi da sostenere per l'allineamento della mappa catastale verranno ricompresi nell'abbattimento proposto ai fini della definizione del valore base d'asta.**

L'attività di allineamento dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con spese e oneri a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.”.

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

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

“Considerato che non è stato possibile effettuare un rilievo metrico, non è stato possibile procedere con il confronto tra stato rilevato e stato autorizzato. Si precisa tuttavia quanto segue:

- il fabbricato, come da colloquio con l'UTC e successiva verifica dell'esperto, risulta schedato (scheda n. 136 – variante al P.R.G. anno 2003 – scheda puntuale di intervento beni ambientali e culturali).

Dalla lettura della scheda, con riferimento all'anno di redazione 2003, si evince che l'impianto originario è corrispondente, il grado di conservazione è scadente\*, il valore architettonico-ambientale è significativo, il grado di tutela è 4, la destinazione d'uso esistente/ammessa è residenziale, gli interventi consentiti sono la ristrutturazione edilizia (nel rispetto delle modalità specificate con il grado di tutela assegnato), sull'involucro esterno e la copertura è permesso il ripristino, sono indicate le seguenti prescrizioni: resta applicabile la disciplina del P.R.i.pu. “Fondo Muri” fino alla variazione dello stesso ai sensi dell'art. 59 l.r. 61/85.

\*n.d.r. Appare evidente che oggi, a circa 20 anni dalla schedatura, in assenza di interventi significativi lo stato di conservazione sia da declassare a “pessimo”.

- come specificato dall'UTC, per il fabbricato schedato valgono le prescrizioni come da scheda, mentre per la porzione di fabbricato non schedato (stalla e annessi siti sulla particella 263) e che, al momento del sopralluogo, risulta crollato, l'eventuale recupero dell'immobile o della relativa volumetria, se ammesso dai regolamenti edilizi vigenti nel Comune, sarà possibile facendo riferimento ad altra documentazione (es. planimetria catastale) che ne attesti l'esistenza pregressa e il dimensionamento.

- si precisa altresì che l'immobile è stato oggetto di più richieste di intervento, di cui solo una autorizzata. La C.E. n. 02/C/029 del 12/02/2002 codice partica 01P15623 (sopra citata (sub "Pratiche edilizie")) è stata rilasciata per eseguire lavori di demolizione e ricostruzione fabbricato ad uso residenziale, sistemazione aree esterne e recinzione. Tuttavia, in data 20/09/2002 è stata emessa una dichiarazione di concessione edilizia decaduta (rif. C.E. n. 02/C/029, rilasciata in data 12/02/2002) a seguito di mancato ritiro nel termine di 120 giorni dalla notifica delle determinazioni ad essa relative, termini spirati in data 13/06/2002.

Andranno quindi nuovamente ripresentate eventuali pratiche di ristrutturazione edilizia. A tal proposito, sentito l'UTC, si precisa che a carico dell'aggiudicatario sarà necessario verificare le possibilità di intervento sull'immobile e dovrà essere fatto un rilievo dettagliato 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 tecniche legate ad una verifica preliminare, in via indicativa e ai soli fini estimativi, in **euro 2.500,00 oltre accessori e spese**.

L'attività tecnica sopra descritta (il cui costo è stato stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene e per questo viene detratto dal valore medio ordinario stimato), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con spese e oneri a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura. Altri rischi legati a tale aspetto, non essendo economicamente quantificabili, verranno ricompresi nell'abbattimento applicato ai fini della definizione del valore base d'asta.

(...)

Considerato quanto riportato ai punti precedenti, si precisa che le principali irregolarità rilevate sono di tipo catastale (...), dato che a livello urbanistico/edilizio non vi sono documenti significativi e, come evidenziato, l'immobile risulta essere ancora nell'impianto originario, ad esclusione dell'intervento effettuato nell'ambito della procedura sulla copertura.

Con riguardo a quest'ultimo aspetto, come specificato dal custode giudiziario si precisa che trattasi di provvedimento d'urgenza di conservazione e messa in sicurezza, eseguito a tutela dei terzi confinanti, con lo scopo di evitare infiltrazioni d'acqua verso i muri adiacenti l'unità pignorata; tale intervento va quindi considerato come opera avente carattere provvisorio. La sistemazione definitiva della copertura e del solaio, così come la ristrutturazione complessiva dell'immobile, competerà all'aggiudicatario che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.".

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

L'immobile in oggetto è pervenuto ai comproprietari convenuti in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita autenticato in data 23.07.1974 al n. 29.613 di Rep. Notaio Umberto

Ferrigato di Malo (VI) e trascritto il 23.08.1974 ai n.ri 4596 R.G. e 4105 R.P..

Note: si precisa che l'immobile in oggetto, giusta atto di compravendita in data 11.08.2000 al n. 72.098 di Rep. Notaio Roberto Franco di Padova trascritto il 17.08.2000 ai n.ri 7761 R.G. e 5567 R.P., dai comproprietari convenuti, sono stati trasferiti a ditta terza 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., sono stati trasferiti ad altra ditta ancora; tuttavia:

- a margine della trascrizione dell'atto in data 11.08.2000 risulta la seguente annotazione:

- in data 30.12.2014 ai n.ri 10416 R.G. e 945 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 17.08.2000 ai n.ri 7761 R.G. e 5567 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).

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

**LOTTO 2: € 15.500,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 11.625,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 500,00.**

**LOTTO 3: € 34.100,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 25.575,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 500,00.**

**Nota: NON è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c..**

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 11:00 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, i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.) e i comproprietari non debitori, 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 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, 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. L'offerta potrà prevedere 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 “**CAUSA CIVILE N. 3064/2025 R.G. 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 inferiore al minimo 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.

#### 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 (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.
  - 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 competente o dal Cancelliere o dal Giudice competente 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.

#### 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.

1. pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
2. 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;
3. 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”.

**Il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare N. 62/2022 R.G.E. ha nominato Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza S.r.l. (Via Volto n. 63 - 36023 Costozza di Longare (VI) - Tel. 0444/953915 – Fax 0444/953552 – e-mail: [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it)), 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.

Vicenza, 03/06/2026

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**Notaio Dott.ssa Francesca Boschetti**