

**TRIBUNALE DI VICENZA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 201/2025 R.G.E.**

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

Il sottoscritto Dott. Giuseppe Muraro, Notaio delegato 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 30 luglio 2026 alle ore 11:00 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

**Per l'intero in piena proprietà**

**C.F. - Comune di Vicenza - Fg. 52**

**part. n. 233 sub 28**, VIALE DELLA SCIENZA n. 38, p. T, Cat. C/1, Cl. 11, Cons. mq. 233, Sup. Cat. Tot. mq. 264, Rendita € 4.139,51.

Confini: Nord: part. n. 233 sub 23; Ovest: part. n. 224, part. n. 233 sub 24 e part. n. 233 sub 1 b.c.n.c.; Sud: Viale della Scienza; Est: part. n. 233 subb 45 e 30.

Trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale con area scoperta esclusiva (superficie commerciale di mq. 281,40) sita a Vicenza in Viale della Scienza n. 36c.

Ubicata al piano terra di un complesso edilizio su tre piani fuori terra e, allo stato, adibita a bar, l'unità in oggetto risulta composta da un ampio locale principale, zona servizi igienici, cucina, locali ad uso magazzino e un vano tecnico, oltre, come detto, area scoperta esclusiva.

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c. tra cui i seguenti beni comuni non censibili:

- part. n. 233 sub 1 (vano scala ascensore e c.t.), comune ai subb 15, 17, 21, 22, 23, 28 e 45;
- part. n. 233 sub 30 (accesso), comune ai subb 28 e 45.

**Stato di possesso**

L'unità in oggetto risulta occupata da ditta terza in forza di contratto di locazione del tipo 6+6 anni, stipulato in data 01.10.2021 (con decorrenza dallo stesso giorno) e registrato il 29.10.2021 (ante pignoramento); il canone annuo, da contratto, è pari ad € 18.000,00 (€ 1.500,00 mensili), oltre IVA; come segnalato in perizia, l'occupante ha riferito che, sulla base di accordi verbali con la proprietà, è stato stabilito un versamento di € 600,00 ogni mese, comunque ritenuto congruo (ex art. 2923, 3° co., c.c.) dall'esperto stimatore; ad ogni modo, all'esito dell'udienza tenutasi il 16.03.2026, il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato il Custode Giudiziario ad avviare procedimento di sfratto per morosità; peraltro, con relazione depositata in data 17.04.2026, il Custode Giudiziario stesso ha dato atto che la conduttrice ha provveduto al versamento di € 600,00, quale pagamento del canone

di locazione relativo al mese di gennaio 2026; pertanto, si invitano gli eventuali interessati all'acquisto ad acquisire, presso il Custode Giudiziario, informazioni/aggiornamenti circa lo stato del procedimento di sfratto predetto.

Note: nel contratto, è indicato, quale u.i. oggetto dello stesso, l'originaria part. n. 233 sub 18.

### **Pratiche edilizie**

Nell'atto di provenienza (compravendita in data 02.12.2015 al n. 61.844 di Rep. Notaio Domenico Pulejo di Creazzo (VI)), sono menzionati i seguenti titoli edilizi, non reperiti presso l'U.T. competente (tranne la D.I.A. da ultima infra citata che, peraltro, non interessa l'u.i. in oggetto):

- concessione edilizia rilasciata in data 31.10.1977 n. 8089 Prot.;
- concessione edilizia in variante rilasciata in data 12.05.1980;
- concessione edilizia in variante rilasciata in data 15.06.1981;
- certificato di agibilità rilasciato in data 10.03.1981 e in data 03.06.1982;
- D.I.A. presentata in data 02.05.2012 n. 1071/12 U.T..

Presso l'U.T. competente, oltre, come detto, alla D.I.A. da ultima sopra citata, è stata reperita, invece, la seguente documentazione:

- Comunicazione di Inizio Attività n. 13279/96 P.G. presentata il 09.09.1996 per opere interne;
- Comunicazione di Inizio Attività n. 3713 P.G., n. 4572, del 05.02.1997 per opere di manutenzione straordinaria e varianti;
- PROVVEDIMENTO UNICO CONCLUSIVO TELEMATICO/PERMESSO DI COSTRUIRE TELEMATICO ID PRATICA 01915780249-17062015-1305 PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA IN SANATORIA, Prot. n. 0126332/2015 del 11.11.2015 (1503/2015 NUT).

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

*“L'ufficio tecnico non ha ancora evaso completamente la richiesta (di accesso agli atti). In data 26/01/2026 ha inviato allo scrivente un titolo edilizio (PdC 1503/2015 NUT); successivamente in data 04/02/2026 furono reperiti altri titoli edilizi (Comunicazione inizio attività del 1996 e successiva variante). Con ultimo accesso del 23/02/2026 fu riferito che, a parte la DIA del 2012, in archivio non vi era più alcun fascicolo di quelli richiesti.”.*

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

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

- sub “Abusi/difformità riscontrati”:

*“Lo scrivente esperto non è in possesso di tutta la documentazione necessaria ad una verifica sullo stato legittimo dell'immobile. A tal proposito, il DPR 380/2001 e s.m.i. prevede che:*

*“Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o*

*assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.”*

*Nel caso specifico l'ultimo titolo è un Permesso di Costruire in sanatoria per interventi di manutenzione straordinaria, corredato da una rappresentazione grafica nella quale è evidenziata una diversa distribuzione interna dell'unità immobiliare, a sagoma invariata. In tale elaborato non sono tuttavia riportate dimensioni utili a ricondurre la sagoma e la volumetria (nel T.U. “cubatura”) dell'immobile.*

*Nel titolo edilizio del 1996, invece, l'immobile è rappresentato con dimensioni tali da consentire la ricostruzione della sagoma dell'unità immobiliare. Risultano purtroppo assenti i titoli edilizi originari e le varianti, elementi indispensabili per una corretta e completa valutazione dello stato legittimo. Riguardo invece la D.I.A. del 2012, si rileva che ha per oggetto un'altra unità immobiliare non oggetto della presente relazione.*

*In ogni caso, sulla scorta delle rappresentazioni grafiche allegate ai titoli del 1996 e del 2015 (quest'ultima solo graficamente parlando in quanto nell'elaborato grafico non viene riportata alcuna dimensione), si rileva che lo stato attuale dell'immobile non corrisponde a quanto rappresentato; pertanto, si ritiene che l'immobile necessiti di un ulteriore provvedimento di sanatoria. (...);*

- sub “Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi”:

*“Tale verifica non risulta possibile, in quanto non è disponibile tutta la documentazione necessaria alla verifica dello stato legittimo dell'immobile. Lo stato legittimo è definito dal titolo abilitativo originario, ovvero dal titolo che ha legittimato la costruzione, oppure dall'ultimo titolo edilizio che ha interessato l'intera unità immobiliare, purché l'Amministrazione abbia verificato i titoli pregressi, con integrazione dei titoli che hanno abilitato interventi parziali.*

*Il titolo originario (o quello che ha legittimato la costruzione) non risulta disponibile; con riferimento, invece, all'ultimo titolo edilizio riguardante l'intera unità immobiliare, non si ritiene che l'Amministrazione fosse in possesso di tutti gli elementi necessari per la verifica dei titoli pregressi. Infatti, nella documentazione contenuta nel fascicolo si fa riferimento a una DIA del 2012 (che peraltro non riguarda l'immobile in oggetto), senza che siano indicati tutti gli altri titoli edilizi che hanno interessato l'immobile.*

*Si richiamano, al riguardo, le linee guida del Testo Unico, secondo le quali la verifica della legittimità dei titoli pregressi da parte dell'Amministrazione competente può essere presunta qualora, nella modulistica relativa all'ultimo titolo edilizio che ha interessato l'intero immobile o*

*la singola unità immobiliare, siano stati indicati gli estremi dei titoli pregressi, sulla base del presupposto che, in sede di rilascio di ciascun titolo, l'Amministrazione è tenuta a verificare puntualmente, sulla base della documentazione tecnica fornita dal richiedente, l'assenza di difformità ostative al rilascio del medesimo.*

*Dalla semplice sovrapposizione tra lo stato di fatto rilevato e quanto assentito con l'ultimo titolo edilizio emerge, in ogni caso, la necessità di procedere a un'ulteriore istanza di sanatoria. Non essendo possibile quantificarne con precisione l'onere economico per i motivi sopra descritti, si provvede pertanto a un abbattimento forfettario del valore dell'immobile, pari a 5.000,00€”.*

### **Giudizio di conformità catastale**

Come si evince dalla perizia, sono state riscontrate difformità; si rende necessario, pertanto, il deposito di variazione catastale con aggiornamento della planimetria; i relativi costi sono stati quantificati in € 1.220,00 (circa), da intendersi a carico dell'acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

### **Prestazione energetica**

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 11.02.2036) dal quale si evince che l'u.i. in oggetto è di classe energetica D con EP<sub>gl</sub>, nren 266,38 kWh/mq. anno.

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

- Si riporta testualmente, di seguito, estratto dell'atto in data 02.12.2015 al n. 61.844 di Rep. Notaio Domenico Pulejo già sopra richiamato:

*“(...) la parte compratrice dichiara di ben conoscere ed accettare il vigente regolamento di condominio avendone avuta diretta visione mediante consegna. Conseguentemente subentrando nel condominio si obbliga a rispettare il regolamento e a farlo rispettare da eredi e aventi causa a qualsiasi titolo;*

*(...) le parti si danno reciprocamente atto:*

*\* di essere a conoscenza che per accedere da Viale della Scienza al capannone oggetto del presente atto e per recedere da esso, esiste la servitù (citata nel regolamento allegato sub "C" all'atto autenticato nelle firme dal Notaio Ottaviano Giarolo di Vicenza in data 19 dicembre 1985 col n. 43955 rep., registrato a Vicenza il 23 dicembre 1985 al n. 5211 atti privati e trascritto a Vicenza il 18 gennaio 1986 ai n.ri 872/783) attraverso il mappale 233 subalterno 6 (stesso comune e foglio) area urbana;*

*\* di essere a conoscenza che gli immobili oggetto del presente atto sono soggetti ai vincoli derivanti dalla convenzione stipulata col Comune di Vicenza che trovasi allegata sub "C" all'atto ricevuto dal segretario comunale in data 31 marzo 1977 n. 23758 rep.;*

*- che in detta convenzione è previsto il diritto del Comune di Vicenza di rivendica dei beni in caso*

*di loro cessione;*

*- che al fine di dare la possibilità al Comune di Vicenza di esercitare detto diritto è stata presentata la richiesta in data 14 maggio 2015 n. 50285;*

*- che dal deposito di detta richiesta sono trascorsi i 60 (sessanta) giorni per l'esercizio del diritto di rivendica e che il Comune di Vicenza non ha esercitato nei termini alcun diritto.”.*

Si riporta testualmente, di seguito, quindi, estratto della sopra citata convenzione allegata sub “C” all’atto (di compravendita) in data 31.03.1977 al n. 23.758 di R.S. (atto, trascritto il 28.04.1977 ai n.ri 4095 R.G. e 3454 R.P., nel quale, a sua volta, è testualmente precisato quanto segue: *“L'utilizzazione del lotto è regolata dalla convenzione per l'assegnazione di aree per l'attuazione del Centro Commerciale e Terziario nella Zona Industriale di Vicenza che (...) si allega sub “C” al presente atto per formarne parte integrante”*):

*“Qualora l'assegnatario cessasse in tutto o in parte la propria attività potrà sostituirla con attività terziaria diversa previa autorizzazione del Comune. (...) Qualora, cessata ogni attività, l'assegnatario intenda cedere a terzi la proprietà o il godimento degli immobili (area e costruzioni) questi possono essere rivendicati dal Comune; per quanto riguarda l'area al prezzo che sarà in quel momento stabilito per la assegnazione delle analoghe aree ancora disponibili ovvero, in difetto, al medesimo prezzo di assegnazione rivalutato secondo l'indice annuale dei prezzi all'ingrosso pubblicato dall'ISTAT; per quanto riguarda gli eventuali manufatti esistenti, al costo dei medesimi riferito al momento della rivendita, dedotto il deprezzamento per vetustà e, dedotto, inoltre, il risarcimento degli eventuali danni.*

*Tale facoltà dovrà essere esercitata dal Comune entro 60 giorni dalla comunicazione da parte dell'assegnatario della sua intenzione di cedere gli immobili.*

*Uguale diritto è riconosciuto al Comune per la eventuale cessione di aree o di costruzioni che risultino, in qualsiasi momento, eccedenti le necessità della azienda.”.*

Si dà atto che, su disposizione del Giudice dell'Esecuzione resa all'esito dell'udienza tenutasi il 16.03.2026, il creditore procedente, in pari data, ha notificato al Comune di Vicenza **“COMUNICAZIONE D'INTERVENUTO AVVIO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PER CONSENTIRE L'ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE”** e che, entro il termine previsto dalla sopra citata convenzione, nessun diritto risulta essere stato esercitato dal Comune stesso.

Note: si invita, comunque, sin d'ora, l'aggiudicatario acquirente, anche ai fini di un'eventuale futura rivendita, a verificare, presso il Comune, l'effettiva persistenza in capo a quest'ultimo dei diritti derivanti dalla convenzione sopra citata.

- Con l'atto in data 02.12.2015 al n. 61.844 di Rep. Notaio Domenico Pulejo già sopra richiamato, l'odierna esecutata ha acquistato anche la quota di 1/2 dell'u.i. identificata al C.F. - Comune di

Vicenza - Fg. 52 con la part. n. 233 sub 24, area urbana di mq. 37; tale u.i., dotata di propria ditta catastale e, come si evince da pec dell'esperto stimatore in data 23.05.2026 agli atti, utilizzata come accesso al vano scala sub 1 (b.c.n.c.) ed area di passaggio pedonale in generale, non è stata fatta oggetto di pignoramento e, pertanto, non è compresa nell'oggetto della presente vendita; come precisato dall'esperto stimatore con pec in data 25.05.2026 sempre agli atti, comunque, la mancanza del subalterno in questione non preclude o limita la vendita dell'immobile pignorato.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 24.02.2026), redatta dal Geom. Marco Piergiorgio Pagani di Montecchio Maggiore (VI).

**PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO): € 111.000,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 83.250,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.**

**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 30 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 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 di oltre 1/4 rispetto al prezzo base, 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. 201/2025 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 inferiore di oltre 1/4 al prezzo 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 (di non più di 1/4) 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, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con perdita della cauzione versata. 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.

Sempre nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. L'omesso rilascio, nel termine predetto, delle informazioni prescritte comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, con perdita della cauzione versata. Anche in tal caso, 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, 29/05/2026

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**Notaio Dott. Giuseppe Muraro**