

TRIBUNALE DI VICENZA

AMMINISTRAZIONE DI SOSTEGNO N. 3370/2022 V.G.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON MODALITA' ANALOGICA

La sottoscritta avv. Alessandra Franzon del foro di Vicenza con studio in Vicenza, contrà Oratorio dei Proti n. 4, C.F. FRNLSN76D51G224N, autorizzata a procedere alle operazioni di vendita dal Giudice Tutelare Dott. Massimiliano De Giovanni, giusto decreto immediatamente efficace ex art. 473 *ter* c.p.c. in data 18 maggio 2026

RENDE NOTO QUANTO SEGUE:

Vengono posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritto: piena proprietà per l'intero di tre unità abitative tra loro adiacenti ma indipendenti, risalenti alla fine del 1800 / primi del 1900.

Bene: Il mappale 490 sub 1 è costituito da una porzione di abitazione su tre livelli composta da tre locali cantine nel livello scantinato; cucina, disimpegno, soggiorno, bagno veranda con terrazzi al piano terra; soffitta, disimpegno e due camere al piano primo. Il mappale 490 sub 2 è costituito da un'abitazione su due livelli composta da cucina/soggiorno al piano terra, scala interna e soffitta con ripostiglio al piano primo. Il mappale 490 sub 3 è costituito da un'abitazione su due livelli composta da ingresso/pranzo, soggiorno e disimpegno con scala interna al piano terra; disimpegno, bagno e camera al piano primo.

Le abitazioni sono ubicate a **Valdagno (VI)** in Vicolo Valle n. 11.

Dati catastali:

C.F. del Comune di Valdagno, foglio 2:

- **particella 409, sub 1**, A/4, classe 3, vani 6, P S1-T-1, superficie mq 148, rendita Euro 238,60;
- **particella 409, sub 2**, A/4, classe 3, vani 2, P T-1, superficie catastale mq 42, rendita Euro 79,53;
- **particella 409, sub 3**, A/4, classe 3, vani 4, P T-1, superficie catastale mq 76, rendita Euro 159,07;

oltre all'area di corte pertinenziale.

Confini catastali (salvi più precisi):

Il mappale 409 del foglio 2 del Catasto Terreni confina a Nord con il mappale 2486, ad Est con il mappale 11, a Sud con il mappale 2471 e ad Ovest con il foglio di mappa 1, particella 2016.

Sotto il profilo della regolarità catastale l'esperto stimatore ha rilevato, riguardo al catasto terreni, che i confini materializzati dalle recinzioni esistenti non corrispondono ai confini catastali della particella 409 e ha previsto che debbano essere svolti rilievi metrici e strumentali, pratiche di correzione cartografica e di frazionamento catastale al fine di aggiornare la banca dati al catasto terreni e dare totale corrispondenza al perimetro del lotto con la consistenza catastale. Riguardo al catasto fabbricati, l'esperto stimatore ha rilevato difformità relative al distributivo interno, sviluppo scale, per indicazione delle forometrie ed altezze utili dei locali, ritenendo necessaria una denuncia di variazione catastale per aggiornamento planimetrico al fine di dare corrispondenza tra lo stato reale dei locali, delle destinazioni e delle altezze utili con la rappresentazione planimetrica catastale. A detta dell'esperto i costi per la conformazione catastale sono preventivabili in Euro 6.000,00 oltre I.V.A., diritti ed oneri catastali.

Situazione edilizia: l'esperto stimatore NON ha reperito presso il Comune di Valdagno titoli edilizi autorizzativi.

Sotto il profilo della conformità edilizia l'esperto, per quanto accertato e dalle informazioni assunte, ha ricondotto:

- la costruzione del fabbricato principale alla fine del 1800/primi del 1900;

- il corpo di fabbrica accessorio esterno addossato al lato sud del fabbricato principale ai primi anni 1960. Per quest'ultimo fabbricato, realizzato senza autorizzazione edilizia successivamente all'approvazione del primo P.R.G. comunale (17 gennaio 1952), l'esperto non ne ha riconosciuto la conformità edilizia, prevedendone la demolizione con costi stimati in Euro 9.000,00 oltre IVA, compresi i costi per la comunicazione edilizia di inizio attività.

Vincoli ed oneri a carico di parte acquirente:

- servitù per effetto della condizione di "condominialità" in cui si trova inserito il bene con particolare riferimento alla gestione dell'area di corte comune e per le canalizzazioni aeree interrato ed occulte di sottoservizi a favore e a carico delle unità immobiliari;
- nel titolo di provenienza sono esplicitati reciproci asservimenti per diritti di luce, prospetto, destinazione funzionale e per passaggio sulla strada esistente;
- vincoli normativi dettati dal vigente strumento urbanistico comunale.

Classe energetica: G per ciascuna delle tre unità immobiliari oggetto di vendita

(PERIZIA PREDISPOSTA DALL'ESPERTO GEOM. FRANCESCO SANDRI IN DATA 21 OTTOBRE 2024)

PREZZO BASE della vendita senza incanto: Euro 72.300,00

OFFERTA MINIMA: Euro 54.225,00

Stato di occupazione: libero da persone.

* * *

Si ricorda che ai sensi dell'art. 587 c.p.c. l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà rendere, nel termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, la dichiarazione prevista dall'art. 585, quarto comma, c.p.c. (antiriciclaggio) a pena di decadenza dall'aggiudicazione e di perdita della cauzione a titolo di multa.

* * *

In ordine alle caratteristiche strutturali e alle componenti edilizie e costruttive si precisa che non sono state eseguite delle indagini dettagliate. Le valutazioni espresse si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA ANALOGICA

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 avv. Alessandra Franzon presso lo studio di Vicenza, Contrà Oratorio dei Proti n. 4, il giorno 15 settembre 2026 alle ore 10:00.

Le buste contenenti le offerte dovranno essere parimenti presentate presso lo studio dell'avv. Alessandra Franzon in Vicenza, Contrà Oratorio dei Proti n. 4.

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 i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto. L'offerta può essere fatta solo dall'interessato o da procuratore legale (avvocato), che deve essere munito di procura speciale (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83, comma 3, c.p.c.).
3. Le offerte, munite di marca da bollo da Euro 16,00, dovranno essere presentate presso lo studio dell'avv. Alessandra Franzon, Contrà Oratorio dei Proti n. 4, Vicenza, previo appuntamento telefonico (Tel. 0444 547447 – Fax 0444 1491247, mail avv.franzon@virgilio.it). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data e ora del deposito.
4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il fac simile in uso (disponibile presso lo studio del Professionista Delegato) e contenere le seguenti informazioni:
 - 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. Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCAA, 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 $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base;
- 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. 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 art. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;

SI FA PRESENTE CHE L'OFFERTA RATEALE E' AMMISSIBILE SOLO FINO A CHE IL PREZZO BASE SI MANTENGA SUPERIORE AD EURO 50.000,00, E SOLO QUALORA L'OFFERTA PREVEDA LA RATEIZZAZIONE MENSILE.

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto, di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni e di aver visionato l'immobile;
 - la **cauzione** depositata, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, da prestare mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**ADS 3370/2022 Tribunale di Vicenza**" (che dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta).
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 $\frac{1}{4}$ 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 $\frac{1}{4}$) al prezzo base, il Delegato si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.
 - In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.
 - In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'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. 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 che prevede

un termine di pagamento più breve o, a parità di termine di pagamento, a quella presentata per prima. Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al prezzo base, il Delegato si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita;

- Nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 co. III c.p.c. saranno comunque preferite le prime, salvo diverso parere 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.
- 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 e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, 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) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o alla diversa misura che sarà indicata dal Professionista Delegato alle operazioni di vendita; 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 lo studio del Professionista Delegato – la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. Nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% o della diversa misura comunicata dal Professionista Delegato per il pagamento degli oneri fiscali.
 - 4) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato.
 - 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 dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato (presso il suo studio) e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- a. Gli immobili 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 alla 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).
- b. 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).
- c. **La vendita 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.**
- d. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc., compresa l'eventuale applicazione dell'Iva) saranno fornite dal Delegato presso il proprio studio.
- e. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, il 50% delle competenze del delegato per la fase di trasferimento, le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che rimangono a carico della procedura).

ULTERIORI INFORMAZIONI

Sui siti Internet www.astalegale.net e www.asteannunci.it sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima

dell'esperto.

La delegata alla vendita avv. Alessandra Franzon potrà, tra l'altro:

- 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;
- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- 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.

Le visite dell'immobile saranno gratuite.

Vicenza, 12 giugno 2026

Il professionista delegato
avv. Alessandra Franzon