

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 81/2025 R.G.E.

**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 15 settembre 2026 alle ore 10:30 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**LOTTO 3**

**Per l'intero in piena proprietà**

**C.F. - Comune di Longare (VI) - Fg. 4 (già Sez. Urb. A - Fg. 4)**

**part. n. 402 sub 3**, VIA BUGANO n. 56, p. T, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. vani 5, Sup. Cat. Tot. mq. 110 – Tot. escluse aree scoperte mq. 109, Rendita € 253,06;

confini (in senso N.E.S.O.), salvi i più precisi: stacco del fabbricato (N.-E.), stacco del fabbricato e vano scala condominiale (S.), stacco del fabbricato (O.);

**part. n. 402 sub 6 (ex part. n. 403)**, VIA BUGANO n. 56, p. T, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 13, Sup. Cat. Tot. mq. 13, Rendita € 22,16;

confini (in senso N.E.S.O.), salvi i più precisi: part. n. 537 (N.), stacco del fabbricato (E.-S.-O.).

Note:

- le u.i. in oggetto insistono su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

**C.T. - Comune di Longare (VI) - Fg. 4**

**part. n. 402**, ente urbano di mq. 690;

- l'intestazione catastale delle u.i. stesse non è aggiornata (a seguito del decesso della precedente usufruttuaria (madre dell'esecutato) avvenuto in data 15.05.2016).

Trattasi di appartamento al piano terra di fabbricato residenziale su tre livelli fuori terra, oltre garage in volume edilizio separato ad un solo livello fuori terra, ubicato nell'angolo Nord/Ovest del lotto su cui sorge il fabbricato residenziale stesso, sito a Longare (VI) in Via Bugano n. 70.

L'abitazione in oggetto, come risulta dalla relativa scheda catastale e dal progetto autorizzato, risulta composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e vano c.t.; le altezze interne rilevate (circa ml. 2,96) sono sostanzialmente conformi a quanto indicato nella scheda catastale (ml. 2,95).

La superficie commerciale complessiva è di mq. 118,73.

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c..

### **Stato di possesso**

Come dato atto dal Custode Giudiziario all'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 02.04.2026: nella disponibilità dell'esecutato.

### **Pratiche edilizie**

La costruzione è stata iniziata ante 01.09.1967.

Presso l'U.T. competente, sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 122/77 U.T. (Prot. n. 4103) del 26.04.1978 per *“la sistemazione interna del fabbricato ad uso abitazione in proprietà, onde ricavare i servizi igienici con conseguente leggera variazione nella distribuzione dei locali nonché per l'ampliamento ai fini di ricavare dei locali accessori da adibirsi a garages e centrale termica”*;
- Concessione Edilizia n. 93/78 del 28.02.1979 per *“cambiamento dello stato d'uso dell'attuale sottotetto adibito a granaio in alloggio ad uso abitazione”*;
- Concessione Edilizia n. 21/79 (Prot. n. 748) del 18.04.1979 per *“poter aprire nr. 2 nuovi accessi carrai ad uso agricolo e civile, cioè uno a servizio del fondo e l'altro all'abitazione”*;
- Licenza di Abitabilità Pratica n. 122/77 U.T. - P.G. n. 4103 del 19.05.1979;
- Concessione Edilizia n. 44/79 (Prot. n. 2015) del 01.06.1979 per *“poter variare il progetto originale approvato con rilascio di concessione edilizia nr. 93/78 del 28/2/1979 consistente in una diversa distribuzione di alcuni locali interni al sottotetto reso abitabile e facente parte del fabbricato ad uso abitazione”*;
- Licenza di Abitabilità Pratica n. 93/78 U.T. e 44/79 U.T. (1^ Variante) – n. 4008 P.G. e n. 2015 P.G. del 19.07.1979.

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

Come segnalato in perizia:

- con riferimento all'appartamento, rispetto a quanto autorizzato con la sopra citata Concessione Edilizia n. 44/79 (Prot. n. 2015) del 01.06.1979, sono state rilevate le seguenti difformità:
  - minore ingombro sul fronte Ovest (parete perimetrale di camera e del soggiorno) e realizzazione di loggia di ingresso sul fronte Nord;
  - spostamenti delle pareti divisorie e delle porte interne;
  - spostamenti di alcuni fori finestra;
- con riferimento al garage, non risulta possibile effettuare un raffronto in quanto, nelle tavole progettuali di cui alla Concessione Edilizia n. 44/79 (Prot. n. 2015) del 01.06.1979, non viene indicata la planimetria del garage.

A seguito di colloquio avuto dall'esperto stimatore con l'U.T. competente, è emerso che:

- la loggia di ingresso sul fronte Nord dovrà essere demolita, ripristinando lo stato autorizzato;

- le altre difformità rilevate dovranno essere regolarizzate mediante presentazione di pratica di sanatoria.

I costi per la demolizione della loggia di ingresso e per la presentazione della pratica di sanatoria sono stati quantificati in complessivi circa € 5.000,00, da intendersi a carico dell'acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

### **Giudizio di conformità catastale**

Come segnalato in perizia, sono state rilevate le seguenti difformità:

- con riferimento all'appartamento:

- minore ingombro sul fronte Ovest (parete perimetrale di camera e del soggiorno) e presenza di loggia di ingresso sul fronte Nord;
- parete divisoria tra soggiorno e camera di spessore ridotto;
- lievi spostamenti di alcuni fori finestra.

- con riferimento al garage:

- diverso ingombro longitudinale dell'unità stessa.

A seguito della regolarizzazione edilizia di cui sopra, si renderà necessario presentare nuove (aggiornate) schede catastali; i relativi costi sono stati quantificati in complessivi circa € 1.200,00, da intendersi a carico dell'acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

### **Prestazione energetica**

Come si evince dalla documentazione allegata alla perizia, l'abitazione in oggetto è di classe energetica E con EPgl,nren 158,13 kWh/mq. anno.

Si riporta testualmente, di seguito, quanto precisato in perizia: *“la documentazione non è stata inviata agli organi competenti perché nella trasmissione deve essere obbligatoriamente indicato, pena la non accettazione, il codice di registrazione nel catasto degli impianti termici "CIRCE", istituito ed attivato dal 2 gennaio 2015 con D.G.R.V. 2569/2014, e il codice personale del manutentore dell'impianto che non risulta nominato per l'unità immobiliare in oggetto”*.

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

- Gli immobili in oggetto sono pervenuti all'esecutato in dipendenza di atto di donazione in data 30.04.2001 al n. 158.361 di Rep. Notaio Giuseppe Boschetti di Vicenza (trascritto il 11.05.2001 ai n.ri 10551 R.G. e 7546 R.P.) nel quale è testualmente indicato quanto segue:

*“la presente donazione s'intende fatta con l'onere del mantenimento da parte del signor (...) (esecutato) a favore dei genitori (...) fornendo agli stessi vitto, alloggio in casa, assistenza medica e medicine, assistenza materiale in caso di necessita', il tutto secondo le abitudini ed il tenore di vita dei medesimi e con il rispetto ad essi dovuto per eta' e rapporto di parentela.*

*In caso di inadempimento dell'onere da parte della parte donataria o aventi causa della medesima, a qualsiasi titolo, potrà essere chiesta la risoluzione della donazione a' sensi dell'art. 793 Codice Civile.”.*

Entrambi i genitori dell'esecutato sono deceduti (in data 26.05.2008 il padre e, come già sopra indicato, in data 15.05.2016 la madre).

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in conclusione del sopra richiamato atto di provenienza:

*“**Patto particolare:** la parte donataria dichiara di ben conoscere e di accettare, subentrando sia nel lato attivo che in quello passivi, i seguenti atti:*

*- atto di modifica di servitu' trascritto a Vicenza in data 17 novembre 1959 nn. 6990/R.G. et 5887/R.P.;*

*- atto di convenzione trascritto a Vicenza in data 17 dicembre 1960 nn. 8139/R.G. et 6828/R.P.;”.*

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 18.02.2026), redatta dall'Arch. Riccardo Pozza di Bassano del Grappa (VI).

#### **LOTTO 4**

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

##### **C.F. - Comune di Longare (VI) - Fg. 4 (già Sez. Urb. A - Fg. 4)**

**part. n. 402 sub 4**, VIA BUGANO n. 50, p. 1, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. vani 5, Sup. Cat. Tot. mq. 110  
– Tot. escluse aree scoperte mq. 107, Rendita € 253,06;

confini (in senso N.E.S.O.), salvi i più precisi: stacco del fabbricato (N.-E.), stacco del fabbricato e vano scala condominiale (S.), stacco del fabbricato (O.);

**part. n. 402 sub 5**, VIA BUGANO n. 56, p. 2, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. vani 5, Sup. Cat. Tot. mq. 107  
– Tot. escluse aree scoperte mq. 107, Rendita € 253,06;

confini (in senso N.E.S.O.), salvi i più precisi: stacco del fabbricato (N.-E.), stacco del fabbricato e vano scala condominiale (S.), stacco del fabbricato (O.);

**part. n. 402 sub 1**, VIA BUGANO n. 56, p. T, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 13, Sup. Cat. Tot. mq. 13, Rendita € 22,16;

confini (in senso N.E.S.O.), salvi i più precisi: part. n. 402 sub 2 (N.), stacco del fabbricato (E.-S.-O.);

**part. n. 402 sub 2**, VIA BUGANO n. 56, p. T, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 13, Sup. Cat. Tot. mq. 13, Rendita € 22,16;

confini (in senso N.E.S.O.), salvi i più precisi: centrali termiche (N.), stacco del fabbricato (E.), part. n. 402 sub 1 (S.), stacco del fabbricato (O.).

Note:

- le u.i. in oggetto insistono su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

**C.T. - Comune di Longare (VI) - Fg. 4**

**part. n. 402**, ente urbano di mq. 690;

- l'intestazione catastale delle u.i. stesse non è aggiornata (a seguito del decesso della precedente usufruttuaria (madre dell'esecutato) avvenuto in data 15.05.2016).

Trattasi di due appartamenti, l'uno al piano primo e l'altro al piano secondo di fabbricato residenziale su tre livelli fuori terra, oltre due garages in volume edilizio accostato ad un solo livello fuori terra, ubicato a Sud del fabbricato residenziale stesso, siti a Longare (VI) in Via Bugano n. 70. L'abitazione al piano primo, come risulta dalla relativa scheda catastale e dal progetto autorizzato, risulta composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e terrazzo fronte Nord; le altezze interne rilevate (circa ml. 2,84) sono sostanzialmente conformi a quanto indicato nella scheda catastale (ml. 2,85).

L'abitazione al piano secondo, sempre come risulta dalla relativa scheda catastale e dal progetto autorizzato, risulta composta da ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, due camere e bagno; le altezze interne rilevate sono variabili in andamento di falda e conformi a quanto indicato nella scheda catastale.

Le due abitazioni hanno in comune, oltre al vano scale, vano c.t. al piano terra.

La superficie commerciale complessiva, come da perizia, è di mq. 120,51 quanto alle u.i. part. n. 402 subb 4-1 e di mq. 117,37 quanto alle u.i. part. n. 402 subb 5-2.

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c..

**Stato di possesso**

Come dato atto dal Custode Giudiziario all'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 02.04.2026: nella disponibilità dell'esecutato.

**Pratiche edilizie**

La costruzione è stata iniziata ante 01.09.1967.

Presso l'U.T. competente, sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 122/77 U.T. (Prot. n. 4103) del 26.04.1978 per *“la sistemazione interna del fabbricato ad uso abitazione in proprietà, onde ricavare i servizi igienici con conseguente leggera variazione nella distribuzione dei locali nonché per l'ampliamento ai fini di ricavare dei locali accessori da adibirsi a garages e centrale termica”*;
- Concessione Edilizia n. 93/78 del 28.02.1979 per *“cambiamento dello stato d'uso dell'attuale sottotetto adibito a granaio in alloggio ad uso abitazione”*;
- Concessione Edilizia n. 21/79 (Prot. n. 748) del 18.04.1979 per *“poter aprire nr. 2 nuovi accessi carrai ad uso agricolo e civile, cioè uno a servizio del fondo e l'altro all'abitazione”*;

- Licenza di Abitabilità Pratica n. 122/77 U.T. - P.G. n. 4103 del 19.05.1979;
- Concessione Edilizia n. 44/79 (Prot. n. 2015) del 01.06.1979 per *“poter variare il progetto originale approvato con rilascio di concessione edilizia nr. 93/78 del 28/2/1979 consistente in una diversa distribuzione di alcuni locali interni al sottotetto reso abitabile e facente parte del fabbricato ad uso abitazione”*;
- Licenza di Abitabilità Pratica n. 93/78 U.T. e 44/79 U.T. (1^ Variante) – n. 4008 P.G. e n. 2015 P.G. del 19.07.1979.

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

Come segnalato in perizia, rispetto a quanto autorizzato con la sopra citata Concessione Edilizia n. 44/79 (Prot. n. 2015) del 01.06.1979, sono state rilevate le seguenti difformità:

- con riferimento all'appartamento al piano primo:
  - minore ingombro sul fronte Ovest;
  - utilizzo di alcuni vani con destinazione diversa da quanto autorizzato;
  - riduzione dello spessore di alcune pareti divisorie interne;
  - spostamenti delle pareti divisorie interne;
  - spostamenti di alcuni fori finestra;
- con riferimento all'appartamento al piano secondo:
  - minore ingombro sul fronte Ovest;
  - spostamenti delle pareti divisorie interne;
  - lievi spostamenti di alcuni fori finestra;
- con riferimento al garage part. n. 402 sub 1:
  - variazione dello spessore della parete lato Nord.

Non sono state rilevate difformità, invece, con riferimento al garage part. n. 402 sub 2.

Come precisato dall'esperto stimatore, la sanabilità delle opere difformi accertate va verificata ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.; i costi di regolarizzazione sono stati quantificati in complessivi circa € 6.000,00 (da intendersi a carico dell'acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita), con precisazione che l'ammontare di eventuali sanzioni amministrative, in virtù delle modifiche normative introdotte dalla Legge n. 105/2024, non risulta, allo stato, quantificabile.

### **Giudizio di conformità catastale**

Come segnalato in perizia, sono state rilevate le seguenti difformità:

- con riferimento all'appartamento al piano primo:
  - minore ingombro sul fronte Ovest;
  - pareti divisorie interne di spessore ridotto;

- lievi spostamenti di alcuni fori finestra;
- con riferimento all'appartamento al piano secondo:
  - minore ingombro sul fronte Ovest;
  - lievi spostamenti delle pareti divisorie interne;
  - lievi spostamenti di alcuni fori finestra.

Le planimetrie dei garages, invece, risultano conformi allo stato dei luoghi.

A seguito della regolarizzazione edilizia di cui sopra, con riferimento ai due appartamenti, si renderà necessario presentare nuove (aggiornate) schede catastali; i relativi costi sono stati quantificati in complessivi circa € 1.200,00, da intendersi a carico dell'acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

### **Prestazione energetica**

Come si evince dalla documentazione allegata alla perizia:

- l'abitazione part. n. 402 sub 4 è di classe energetica E con EP<sub>gl,nren</sub> 127,40 kWh/mq. anno;
- l'abitazione part. n. 402 sub 5 è di classe energetica G con EP<sub>gl,nren</sub> 337,10 kWh/mq. anno.

Come segnalato in perizia, gli APE non sono stati registrati per mancanza del libretto di impianto.

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

- Come dato atto dal Custode Giudiziario all'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 02.04.2026 (si riporta testualmente, di seguito, estratto del relativo verbale), *“lo stato di conservazione e manutenzione del bene di cui al lotto 4 è scarso, essendoci infiltrazioni e muffa diffuse su pareti e soffitti, in particolare per quanto attiene l'appartamento al piano secondo”*; a tal riguardo, si segnala che, in perizia, i costi degli opportuni interventi (come pulizia di pareti e soffitti, applicazione di detergente antimuffa e successiva applicazione di pittura termica con funzione di protezione dall'umidità e dalla formazione di muffe) sono stati quantificati in circa € 5.000,00 (da intendersi a carico dell'acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita).

- Gli immobili in oggetto sono pervenuti all'esecutato in dipendenza di atto di donazione in data 30.04.2001 al n. 158.361 di Rep. Notaio Giuseppe Boschetti di Vicenza (trascritto il 11.05.2001 ai n.ri 10551 R.G. e 7546 R.P.) nel quale è testualmente indicato quanto segue:

*“la presente donazione s'intende fatta con l'onere del mantenimento da parte del signor (...) (esecutato) a favore dei genitori (...) fornendo agli stessi vitto, alloggio in casa, assistenza medica e medicine, assistenza materiale in caso di necessita', il tutto secondo le abitudini ed il tenore di vita dei medesimi e con il rispetto ad essi dovuto per eta' e rapporto di parentela.*

*In caso di inadempimento dell'onere da parte della parte donataria o aventi causa della medesima, a qualsiasi titolo, potrà essere chiesta la risoluzione della donazione a' sensi dell'art. 793 Codice*

Civile.”.

Entrambi i genitori dell’esecutato sono deceduti (in data 26.05.2008 il padre e, come già sopra indicato, in data 15.05.2016 la madre).

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in conclusione del sopra richiamato atto di provenienza:

*“Patto particolare: la parte donataria dichiara di ben conoscere e di accettare, subentrando sia nel lato attivo che in quello passivi, i seguenti atti:*

*- atto di modifica di servitu’ trascritto a Vicenza in data 17 novembre 1959 nn. 6990/R.G. et 5887/R.P.;*

*- atto di convenzione trascritto a Vicenza in data 17 dicembre 1960 nn. 8139/R.G. et 6828/R.P.;”.*

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 18.02.2026), redatta dall’Arch. Riccardo Pozza di Bassano del Grappa (VI).

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

**LOTTO 3: € 65.000,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 48.750,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.**

**LOTTO 4: € 133.500,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 100.125,00.**

**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 15 settembre 2026 alle ore 10:30 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). 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. 81/2025 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 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. Il 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.

Vicenza, 22/06/2026

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**Notaio Dott.ssa Francesca Boschetti**