

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 68/2024 R.G.E. (N. 115/2024 R.G.E. RIUNITA)

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 8 ottobre 2026 alle ore 10:15 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

- Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Malo (VI) - Fg. 14

part. n. 25 sub 5, VIA VITTORIO VENETO, p. T, Cat. A/2, Cl. 4, Cons. vani 4,5, Sup. Cat. Tot. mq. 101 – Tot. escluse aree scoperte mq. 88, Rendita € 429,95;

confini (in senso N.E.S.O.), salvi i più precisi: N: in aderenza part. n. 25 sub 6; E: part. n.ri 359, 354, 361 strada privata; S: strada pubblica Via Vittorio Veneto; O: in aderenza part. n. 25 sub 4;

part. n. 25 sub 7, VIA VITTORIO VENETO, p. T, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. mq. 17, Sup. Cat. Tot. mq. 17, Rendita € 27,22;

confini (in senso N.E.S.O.), salvi i più precisi: N: part. n. 385; E: part. n. 98; S: part. n. 25 sub 22 b.c.n.c.; O: in aderenza part. n. 25 sub 8.

Note:

- le u.i. in oggetto fanno parte di un fabbricato insistente su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Malo (VI) - Fg. 14

part. n. 25, ente urbano di mq. 1092 (già di mq. 1160);

- è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni ex artt. 1117 e segg. c.c. tra cui il seguente bene comune non censibile:

- part. n. 25 sub 22 (area di corte), comune ai subb 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-16-18-20-21.

- Per la quota di 1/6 in piena proprietà

C.T. - Comune di Malo (VI) - Fg. 14

part. n. 386, semin arbor di mq. 36, R.D. € 0,32 – R.A. € 0,17;

confini (in senso N.E.S.O.), salvi i più precisi: N: part. n. 385; E: part. n. 25; S: part. n. 504; O: part. n. 385;

part. n. 504, semin arbor di mq. 32, R.D. € 0,28 – R.A. € 0,15 (ex part. n. 387 di mq. 34); confini (in senso N.E.S.O.), salvi i più precisi: N: part. n. 386; E: part. n. 25; S: part. n. 505; O: part. n. 388.

Trattasi di appartamento al piano terra con corte esclusiva, oltre posto auto sempre al piano terra ed area in comproprietà (per la quota di 1/6) costituente porzione della strada di accesso al posto auto stesso, sito a Malo (VI), frazione di Molina, in Via Vittorio Veneto n. 169.

Inserita in contesto condominiale ma caratterizzata da accesso indipendente, l'abitazione in oggetto risulta composta da ingresso/soggiorno/cucina (in un unico vano), due camere, un bagno finestrato e disimpegno, oltre portico sul lato Sud e, come detto, corte esclusiva.

Come precisato dall'esperto stimatore (si riporta testualmente, di seguito, estratto della perizia), *“Il posto auto esterno non è materialmente identificato sul posto, trattandosi di area sterrata priva di segnaletica a pavimento. Per giungere al posto auto esterno si utilizza la strada di accesso privata situata sulla particella identificata catastalmente al n. 25 sub. 22; la strada di accesso occupa altresì le particelle 386 e 504, in particolare sulla particella 504 sono localizzati i contatori delle unità censite alla particella 25.”*.

L'accesso al fabbricato di cui si tratta avviene, dalla via pubblica, attraverso le part. n.ri 359 e 354; a tal riguardo, si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel primo (in ordine temporale) titolo d'acquisto (per la quota di 1/2) in favore dell'esecutato (compravendita in data 15.06.2006 al n. 223.409 di Rep. Notaio Ottaviano Giarolo di Vicenza trascritta il 30.06.2006 ai n.ri 8164 R.G. e 5436 R.P.): *“La società venditrice (...) rende edotta la parte acquirente che a carico dei Mappali n.ri 354 e 359 del foglio 14 del Comune di Malo, di proprietà di terzi ed a favore del mappale 358, 356, 357, 102, 26, 99, 101, 25, 351, 353, 100 sub 1 e 2 ora tutti fusi nell'unico Mappale 25 del quale le unità immobiliari oggetto del presente atto sono parte, esiste servitù di passaggio pedonale e carraio con qualsiasi mezzo e con servizi tecnologici e quindi con tubature e fili di qualsiasi tipo e specie, così come costituita con atto di permuta e compravendita del Notaio Anna Maria Fiengo in data 29 luglio 2003 n. 53263 (...) (trascritto il 08.08.2003 ai n.ri da 9230 a 9237 R.G. e da 6649 a 6656 R.P.).”*.

Nello stesso atto sopra richiamato (compravendita in data 15.06.2006 al n. 223.409 di Rep. Notaio Ottaviano Giarolo) è indicato anche quanto segue (si riporta testuale): *“A carico della porzione di terreno distinto con il Mappale 386 e, più precisamente sulla porzione confinante con i Mappali 385 su due lati, 25 sub 12, 17 identificati con colore giallo nel disegno planimetrico che si allega al presente atto sotto la lettera C) esiste servitù di parcheggio e manovra a favore del Mappale 25 subb 4 e 12, costituita con atto di compravendita in data 28 novembre 2005 n. 33.444 di rep. Notaio Gianluca Rosa, trascritto a Schio in data 13 dicembre 2005 ai n.ri 14269/9567.”*.

Ad ogni modo, entrambe le servitù sopra riportate sono richiamate anche nel secondo (in ordine temporale) titolo di acquisto (per l'altra quota di 1/2) in favore dell'esecutato (compravendita in data 30.07.2008 al n. 107.654 di Rep. Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza trascritta il 06.08.2008 ai n.ri 8625 R.G. e 5957 R.P.).

Si precisa che, per accedere dalla pubblica Via Vittorio Veneto, si attraversano anche le part. n.ri 505 (di mq. 2, ex part. n. 387) e 503 (di mq. 8, ex part. n. 25), oggetto di esproprio da parte del Comune di Malo (giusta provvedimenti trascritti, rispettivamente, in data 26.01.2026 ai n.ri 676 R.G. e 535 R.P. e in data 28.01.2026 ai n.ri 752 R.G. e 594 R.P.); al momento del sopralluogo effettuato dall'esperto stimatore in data 11.03.2026, era in fase di realizzazione, sulle aree espropriate, una pista ciclabile di collegamento tra il centro del Comune di Malo e la frazione di Molina, corrente lungo Via Vittorio Veneto.

La superficie commerciale complessiva del lotto è di mq. 106,85.

Stato di possesso

L'appartamento risulta disabitato (nella disponibilità, comunque, dell'esecutato); come precisato in perizia, all'interno, sono presenti alcuni beni mobili.

Pratiche edilizie

Come si evince dalla perizia e dalla documentazione alla stessa allegata, la costruzione del fabbricato di cui si tratta (previa demolizione del preesistente (risalente ad epoca antecedente il 01.09.1967)) è stata iniziata nel 2004; presso l'U.T. competente, sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 04/P/099 del 19.07.2004 per *“ristrutturazione con parziale cambio d'uso da rurale a residenziale di un fabbricato per il ricavo di n. 6 alloggi”*;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 05/P/037 del 27.05.2005 – 1^a Variante al P. di C. n. 04/P/099 del 19.07.2004 per *“ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e parziale cambio d'uso da rurale a residenziale”*;
- D.I.A. Prot. n. 23058 del 23.11.2005 per *“VARIANTE FINALE DI OPERE INTERNE ALLE CONC. EDILIZIE 04/P/099 DEL 19/7/04 E 05/P/037 DEL 27/5/05”* (rif. part. n. 25 subb 1, 3, 4 non oggetto della presente vendita);
- Permesso di Costruire n. 05/P/120 del 24.11.2005 per *“costruzione di nuova recinzione lungo il confine di proprietà e divisioni di aree interne al lotto di pertinenza”*;
- D.I.A. Prot. n. 7370 del 10.04.2006 per *“VARIANTE FINALE PER MODIFICHE INTERNE REALIZZATE IN CORSO D'OPERA – VARIANTE AL PROGETTO IN SANATORIA DI CUI ALLA C.E. 04/P/099 DEL 19/7/04”*;
- Certificato di Agibilità Prot. n. 10281 del 23.05.2006 (rif. part. n. 25 subb 2-5-6).

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

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

“A) APPARTAMENTO:

- l'immobile pignorato ha una conformazione pressochè corrispondente agli elaborati progettuali approvati; si nota qualche lieve scostamento delle forometrie, ma potrebbe essere dovuto anche a deformazioni dovute alla scansione delle tavole progettuali fornite all'esperto dall'UTC di Malo. Nei progetti approvati è dichiarata la realizzazione del solaio intermedio in cotto, mentre il solaio è stato realizzato in legno; l'altezza interna sotto trave è pari a circa mt. 2,60 come previsto da progetto approvato (h sotto tavolato circa mt. 2,80).

- (...) l'appartamento non si presenta in buone condizioni; sono evidenti i problemi di umidità di risalita, che si evidenziano in particolare lungo le murature nella parte basale. L'umidità ha provocato importanti danni agli intonaci interni, come si evidenzia anche nel sottoscala e all'ingresso. Nelle camere gli intonaci sono stati rimossi e nuovamente apposti tentando un intervento di risanamento che, tuttavia, non è stato sufficiente a risolvere il problema; nelle camere è stato completamente asportato il pavimento in parquet in legno, danneggiato dall'umidità e sono state rimosse porte interne e termosifoni. Attualmente l'immobile non può considerarsi agibile.

- dovranno essere valutate soluzioni utili alla risoluzione dei problemi di infiltrazioni d'acqua che attualmente affliggono l'immobile pignorato; la valutazione verrà eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario e quest'ultimo dovrà sostenere le spese sia tecniche che di ripristino, con la realizzazione di tutte le opere necessarie a rendere l'immobile nuovamente agibile. Vale la pena ricordare che ai fini estimativi l'esperto ha considerato il bene pignorato nello stato in cui si trova (stato di manutenzione insufficiente) e quindi l'aggiudicatario dovrà considerare preventivamente tale stato del bene. I rischi legati all'acquisto verranno ricompresi nella decurtazione percentuale finale dal valore di mercato per “assenza da garanzia per vizi” operata nel paragrafo di stima.

B) POSTO AUTO:

- con riferimento al posto auto esterno, si precisa che non è materializzato sul posto e non è stato possibile verificarne le dimensioni; la posizione indicata dall'esecutato corrisponde a quella riportata nell'elaborato planimetrico catastale e nella tavola progettuale.

C) PARTICELLE 386-504:

- le particelle 386-504 sono poste al lato ovest della strada di accesso identificata con il sub. 22 e ne sono, in sostanza e di fatto, parte integrante; le particelle sono in proprietà degli aventi diritto per una quota pari a 1/6 per unità immobiliare (n. 6). La particella 386 ospita dei posti auto a favore del sub. 4 (come da servitù di parcheggio esclusivo e di manovra costituita (...)) mentre la

particella 504, oltre ad ospitare dei posti auto liberi vede collocate, in prossimità dell'imbocco da via Vittorio Veneto, le nicchie preposte a contenere i contatori delle unità immobiliari site sulla particella 25.

- come è stato evidenziato anche nella tavola progettuale relativa la realizzazione della recinzione, sul lato lungo via Vittorio Veneto è in fase di realizzazione una pista ciclabile, per la quale la procedura di esproprio si è già completata, con l'emanazione del decreto di esproprio e l'immissione in possesso da parte del comune di Malo delle porzioni espropriate.

(...) Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

In premessa, si precisa che gli Uffici Tecnici Comunali interpellati ritengono che l'analisi finale potrà essere trattata solamente al momento della presentazione di eventuale documentazione. Ulteriori verifiche sulla sanabilità andranno quindi effettuate a carico dell'aggiudicatario al momento della redazione delle pratiche. Effettuati i colloqui con l'Ufficio Tecnico del Comune di Malo, l'Ufficio interpellato ritiene in via preliminare che:

- in merito alle difformità rilevate, possono rientrare nell'ambito dei parametri di cui all'art. 34-bis del DPR 380/2001, previa verifica a carico dell'aggiudicatario.*
- In merito alla realizzazione di un solaio in legno in luogo di un solaio in cotto, sarà necessaria la redazione di una relazione tecnica da parte di un ingegnere strutturista che verificherà l'adeguatezza di quanto realizzato in conformità delle normative vigenti e rilascerà un parere sull'idoneità statica dell'edificio. (...) con l'accesso agli atti non sono stati forniti i progetti strutturali.*
- Considerato che, come visibile dalle foto, alcuni componenti degli impianti elettrico e idraulico sono stati parzialmente rimossi (frutti, placche, termostati, termosifoni, centrale termica) sarà necessaria un'attività da parte di tecnici qualificati per l'analisi della verifica di conformità degli impianti. Anche l'installazione della centrale termica e la redazione del certificato di conformità dell'impianto deve avvenire ad opera di un impiantista specializzato con spese e oneri a carico dell'aggiudicatario; tali importi si ritengono ricompresi nell'abbattimento del valore ai fini della definizione del base d'asta.*
- A titolo cautelativo, l'esperto prevede la redazione di una pratica edilizia di sanatoria e altre attività tecniche con costi professionali stimati pari a **euro 10.000,00 oltre accessori e spese/sanzioni.***

(...)

Le spese tecniche di cui sopra (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) riguardo pratiche che saranno eseguite 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. Sono esclusi i costi di ripristino e le opere edilizie in generale necessarie a rendere nuovamente agibile l'unità pignorata, che rimangono a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà considerare preventivamente lo stato del bene (stato di manutenzione insufficiente, così come stimato).”.

Giudizio di conformità catastale

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

“Con riguardo all'unità abitativa, dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale sono state riscontrate alcune difformità che incidono, anche se lievemente, sullo stato, sulla consistenza, sulla attribuzione di categoria e di classe, e quindi sulla rendita catastale delle originarie Unità Immobiliari; in particolare si rileva che la corte esclusiva rilevata non corrisponde pienamente a quanto riportato sulla scheda catastale.

Si precisa tuttavia che il cortile esclusivo è stato rilevato sommariamente e al netto delle murette di confine; non è stato possibile verificare la proprietà di tutte le murette di confine che delimitano la corte esclusiva, dato che l'esecutato non ha saputo riferire in merito. Sarà quindi necessario verificare preliminarmente se tali murette di confine siano in proprietà dell'unità pignorata, in proprietà del confinante o in comproprietà di entrambi. Tali accertamenti andranno effettuati a carico dell'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

*In conseguenza di quanto esposto, verrà detratto il costo della variazione catastale (da intendersi a carico dell'acquirente), stimato in **euro 1.000,00 oltre accessori, spese ed eventuali sanzioni.***

Infine, si ricorda che il posto auto non è stato rilevato in quanto non materializzato sul posto, per cui non verrà fatto il confronto con la scheda catastale, così come non sono state rilevate le strisce di terreno identificate alle particelle 386 – 504 in quanto i confini non sono materializzati sul posto e quindi non sono identificabili. Si ricorda che la particella originaria pignorata n. 387 è stata oggetto di frazionamento e ha dato origine alle particelle 504 (oggetto della presente perizia) e 505 (particella oggetto di esproprio).

Per la definizione dei confini si dovrà procedere con un'attività di individuazione ed eventuale riconfinamento, ad opera di un professionista e con spese a carico dell'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato dei beni. I costi e rischi derivanti verranno ricompresi nell'abbattimento applicato al valore di mercato ai fini della definizione del base d'asta.”.

Prestazione energetica

Risulta allegato alla perizia Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 05.11.2034) dal quale si evince che l'abitazione in oggetto è di classe energetica E con EP_{gl,nren} 90,00 kWh/mq. anno.

Si riporta testualmente, di seguito, quanto precisato in perizia:

“(...) all’atto del sopralluogo avvenuto il 11/03/2026, l’esperto e il custode prendevano atto della rimozione della centrale termica, disinstallata dall’esecutato e poi riportata in loco.

L’APE allegato alla presente perizia fa riferimento al generatore di calore pertanto rimarrà valido con la nuova installazione della stessa caldaia all’interno dell’unità immobiliare.”.

Altre informazioni per l’acquirente

Per ulteriori informazioni, anche, in particolare, in ordine allo stato di conservazione/manutenzione (v., tra l’altro, quanto sopra riportato sub “Giudizio di conformità urbanistico-edilizia”), si rinvia alla lettura della perizia (datata 29.03.2026), redatta dal Geom. Anna Parise di Montecchio Precalcino (VI).

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO): € 31.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 23.250,00.

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 8 ottobre 2026 alle ore 10:15 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 – 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 di oltre 1/4 rispetto al prezzo base, 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 **“PROC. ESEC. N. 68/2024 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. 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.
 - 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 e 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, 14/07/2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott. Giuseppe Muraro