



TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 528/2018 R.G. ESECUZIONI

Avviso di vendita di beni immobili

Il sottoscritto notaio Dott.ssa Raffaella Zanini, Delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice Dott. Luca Prendini, in data 21/07/2026 rende noto quanto segue.

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1:

Ubicazione: Cartigliano (VI), Via Roma n. 41.

Diritto venduto: quota di 2/5 (due/quinti) della piena proprietà.

Bene: negozio.

Descrizione: l'unità immobiliare sita in Cartigliano (VI), Via Roma n.41, è composta da negozio posto al piano terra dotato di zona adibita all'attività, un anti-bagno e un bagno con portico sul retro con superficie di circa 12 mq.

Identificazione Catastale:

Catasto Fabbricati – N.C.E.U. del Comune di Cartigliano (VI):

- **Foglio 2 Particella 1116 Sub 3**, cat. C/1, cl. 2, consistenza 39 mq, rendita 463,26 euro;

Confini: a nord con mapp. 174, a est con mapp. 1116 sub 1 e mapp. 1116 sub 4, a sud con mapp. 1116 sub 4, a ovest con Via Roma.

Dal punto di vista catastale, l'Esperto ritiene che lo stato dei luoghi corrisponda alle planimetrie catastali.

Situazione urbanistica – Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.: l'Esperto ritiene che lo stato dei luoghi corrisponda alle planimetrie in archivio del Municipio, ma mancano dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità

Pratiche edilizie: l'Esperto ha rinvenuto i seguenti titoli edilizi:

- Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 410 del 05/03/1980 per ristrutturazione ed ampliamento negozio; fine lavori e richiesta agibilità parere favorevole del 04/10/1980; permesso di abitabilità del 29/10/1980;
- Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 522 del 28/02/1981 per variazione d'uso dei locali e costruzione CT e portico;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 193 prot. n. 86/1624 del 15/04/1992;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 194 prot. n. 86/1625 del 15/04/1992.
- MANCANO FINE LAVORI E AGIBILITÀ

Le difformità possono essere regolarizzate mediante presentazione delle richieste mancanti:

Presentazione pratiche edilizie di fine lavori e S.C.Agibilità: € 500,00

TOTALE (esclusi cassa previdenziale e iva) € 500,00, già detratti dal prezzo di vendita

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima predisposta dall'Esperto Arch. Stefano Barbi in data 13/10/2017 per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

Stato di occupazione: occupato senza titolo.

PREZZO BASE: Euro 10.340,00 (Diecimilatrecentoquaranta/zerozero), come da perizia aggiornata;

OFFERTA MINIMA: Euro 7.755,00 (Settemilasettecentocinquantacinque/zerozero), pari al prezzo base ridotto di un quarto.

LOTTO 2:

Ubicazione: Cartigliano (VI), Via Roma n. 43/45.

Diritto venduto: quota di 2/5 (due/quinti) della piena proprietà.

Bene: compendio costituito da varie unità immobiliari non indipendenti, e composto da n. 3 edifici, con superficie SEL complessiva di circa 437 mq.

Descrizione: Il compendio è composto da tre edifici:

1) Immobile principale: si sviluppa su 4 piani fuori terra, edificato originariamente nei primi del '900, ristrutturato e sanato in varie epoche.

Al piano terra ed interrato trova posto un appartamento, composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera, cantina e c.t., ma sprovvisto dei servizi igienici (sub. 4).

Il piano primo ospita un appartamento, composto da cucina, soggiorno, corridoio, due ripostigli, due camere, uno studio, un bagno (sub. 5).

I piani secondo e terzo ospitano un appartamento, composto da cucina, soggiorno, corridoio, ripostiglio, tre camere, un bagno e soffitte accessibili tramite una botola nel ripostiglio (sub. 6).

Una scala comune (sub. 2) collega i vari accessi alle unità sopra descritte.

2) L'immobile accessorio si sviluppa su 2 piani fuori terra, è un immobile interamente dedicato a ripostigli, depositi e portici (sub. 7).

3. Il terzo immobile si sviluppa per un piano fuori terra e consiste in una rimessa, ma non sanabile in quanto edificata in fregio ad una roggia.

L'intero complesso ha accesso pedonale e carraio dal mappale 488, quindi da via Marconi, mappale che fa parte della presente relazione di stima, ne deriva che il m.n. 488 e il m.n. 1116 sub 1, costituiscono: accesso carraio, pedonale, aree di manovra, parcheggi e giardino, indivisi tra le unità immobiliari.

L'unità immobiliare sub 4 ha accesso pedonale diretto anche dalla strada comunale oltre che dal cortile comune interno.

Identificazione Catastale:

Catasto Terreni – N.C.T. del Comune di Cartigliano (VI):

- **Foglio 2 Particella 488**, qualità Sem. Irr. Arb. , cl. 2, consistenza 2,02 are, R.D. 1,67 euro, R.A. 0,83 euro;

Catasto Fabbricati – N.C.E.U. del Comune di Cartigliano (VI):

- **Foglio 2 Particella 1116 Sub 4**, cat. A/2, cl. 2, Piano S1-T, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 166 mq, rendita 438,99 euro;

- **Foglio 2 Particella 1116 Sub 5**, cat. A/2, cl. 2, Piano 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 140 mq, rendita 482,89 euro;

- **Foglio 2 Particella 1116 Sub 6**, cat. A/2, cl. 2, Piano 2-3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 181 mq, rendita 614,58 euro;

- **Foglio 2 Particella 1116 Sub 7**, cat. C/2, cl. 2, Piano T-1, consistenza 173 mq, superficie catastale totale 197 mq, rendita 178,69 euro;

- **Foglio 2 Particella 1116 Sub 8**, cat. C/6, cl. 1, Piano T, consistenza 45 mq, superficie catastale totale 49 mq, rendita 48,81 euro;

Confini:

- Del mappale 1116: a nord con mapp. 174, mapp. 176 e mapp. 307, a est con altri enti urbani, a sud con mapp. 488 e mapp. 306; a ovest con via Roma.
- Del mappale 488: a nord con mapp. 1116, a est con altri enti urbani e mapp. 191, a sud con mapp. 655 e via Marconi; a ovest con mapp. 655 e mapp. 306.
- Del mappale 1116 sub 4: a nord con mapp. 1116 sub 3 e b.c.n.c. sub 1, a est con b.c.n.c. sub 1 e b.c.n.c. sub 2, a sud con mapp. 306; a ovest con via Roma.
- Del mappale 1116 sub 5: a nord e ad ovest con esterno, ad est e a sud con esterno e con b.c.n.c. sub 2.
- Del mappale 1116 sub 6: a nord e ad ovest con esterno, ad est e a sud con esterno e con b.c.n.c. sub 2.
- Del mappale 1116 sub 7: a nord e ad est con b.c.n.c. sub 1, a sud e a ovest con b.c.n.c. sub 1 e mapp. 306.
- Del mappale 1116 sub 8: a nord con mapp. 307, a est con altri enti urbani, a sud e a ovest con b.c.n.c. sub 1.

Situazione urbanistica – Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.: L'esperto rileva come il mapp. 488 corrisponda alla planimetria catastale.

Per quanto riguarda il mapp. 1116 sub. 4, l'esperto ha rilevato le seguenti difformità:

- Chiusura/spostamento di alcune forometrie
- Diversa dimensione dell'ingresso al piano terra

- Diverse dimensioni dei locali al piano interrato

Per quanto riguarda il mapp. 1116 sub. 5, l'esperto ha rilevato le seguenti difformità:

- Realizzazione del controsoffitto nel bagno
- Diversa disposizione di alcuni divisori interni

Per quanto riguarda il mapp. 1116 sub. 6, l'esperto ha rilevato le seguenti difformità:

- Realizzazione del controsoffitto nel bagno al piano secondo
- Demolizione di parte di divisorio al piano terzo

Per quanto riguarda il mapp. 1116 sub. 7, l'esperto ha rilevato le seguenti difformità:

- Realizzazione di portone tra portico e ripostiglio al piano terra
- Diverse altezze dei locali

Per quanto riguarda il mapp. 1116 sub. 8, l'esperto ha rilevato le seguenti difformità:

- Fabbriato da demolire con conseguente aggiornamento del sub 1 b.c.n.c.

L'esperto ritiene che per regolarizzare tali difformità sia necessaria la redazione di una pratica di variazione catastale riguardante:

- Tipo mappale per regolarizzazione sagoma fabbricati e demolizione sub 8 e aggiornamento mappa wegis: € 1.000,00
- DOCFA per regolarizzazione dei sub. 4-5-6-7: € 2.400,00
- DOCFA per riduzione b.c.n.c. sub 1 per aggiornamento sagoma b.c.n.c. in seguito a demolizione sub 8: € 400,00
- DOCFA per demolizione sub 8: € 400,00
- Oneri e sanzioni: € 409,00

Per complessivi € 4.609,00, già detratti dal prezzo di vendita

Pratiche edilizie: l'Esperto ha rinvenuto i seguenti titoli edilizi:

L'immobile di cui al sub. 4 è stato edificato a seguito dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 193 prot. n. 86/1624 del 15/04/1992;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 194 prot. n. 86/1625 del 15/04/1992.

L'immobile di cui al sub. 5 è stato edificato a seguito dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 193 prot. n. 86/1624 del 15/04/1992;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 194 prot. n. 86/1625 del 15/04/1992

L'immobile di cui al sub. 6 è stato edificato a seguito dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 193 prot. n. 86/1624 del 15/04/1992;

L'immobile di cui al sub. 7 è stato edificato a seguito dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- È stata presentata una Concessione edilizia in sanatoria n. 193 prot. n. 86/1624 del 15/04/1992, per la quale vengono richieste delle integrazioni mai presentate

L'immobile di cui al sub. 8 è stato edificato a seguito dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- È stata presentata una richiesta di condono edilizio n. 561 del 31/07/1986, alla quale vengono richieste delle integrazioni mai presentate; NON è sanabile

La recinzione è stata realizzata senza l'opportuna concessione, come dichiarato nel

In forza di detti titoli, l'Esperto ritiene che il compendio NON corrisponda alle planimetrie in quanto:

in relazione al sub. 4 sono state rilevate le seguenti difformità:

- Chiusura/spostamento di alcuni fori;
- Diverso ingombro dell'ingresso al piano terra;
- Diverso posizionamento di alcuni muri interni;
- Diverso realizzo del portico esterno;
- Diverso ingombro della C.T. e della cantina al P. interrato;
- Manca agibilità.

Le difformità possono essere regolarizzate mediante presentazione delle richieste mancanti:

Integrazione della pratica con nuovi disegni aggiornati: € 200,00

Presentazione pratiche edilizie di fine lavori e S.C.Agibilità: € 500,00

TOTALE (esclusi cassa previdenziale e iva) € 700,00, già detratti dal prezzo di vendita

in relazione al sub. 5 sono state rilevate le seguenti difformità:

- Chiusura/spostamento di alcuni fori;
- Diverso posizionamento di alcuni muri interni;
- Realizzazione di controsoffitto nel bagno;
- Manca agibilità.

Le difformità possono essere regolarizzate mediante presentazione delle richieste mancanti:

Integrazione della pratica con nuovi disegni aggiornati: € 200,00

Presentazione pratiche edilizie di fine lavori e S.C.Agibilità: € 500,00

TOTALE (esclusi cassa previdenziale e iva) € 700,00, già detratti dal prezzo di vendita

in relazione al sub. 6 sono state rilevate le seguenti difformità:

- Chiusura/spostamento di alcuni fori;
- Diverso posizionamento di alcuni muri interni;
- Manca agibilità

Le difformità possono essere regolarizzate mediante presentazione delle richieste mancanti:

Integrazione della pratica con nuovi disegni aggiornati: € 200,00

Presentazione pratiche edilizie di fine lavori e S.C.Agibilità: € 500,00

TOTALE (esclusi cassa previdenziale e iva) € 700,00, già detratti dal prezzo di vendita

in relazione al sub. 7 sono state rilevate le difformità indicate a pag. 41 della perizia:

Le difformità possono essere regolarizzate mediante presentazione delle richieste mancanti:

Integrazione della pratica con nuovi disegni aggiornati: € 200,00

Presentazione pratiche edilizie di fine lavori e S.C.Agibilità: € 500,00

TOTALE (esclusi cassa previdenziale e iva) € 700,00, già detratti dal prezzo di vendita

in relazione al sub. 8, non è mai stato completato l'iter burocratico per l'ottenimento della sanatoria; è stata presentata una richiesta di sanatoria, per la quale sono state richieste delle integrazioni, che non

sono mai state presentate. Inoltre non è sanabile in quanto realizzato in fregio alla roggia. Deve pertanto esserne prevista la demolizione.

Le difformità possono essere regolarizzate mediante:

Demolizione dell'immobile costruito in fregio alla roggia: € 1.500,00

TOTALE (esclusi cassa previdenziale e iva) € 1.500,00, già detratti dal prezzo di vendita

Dal confronto di quanto rilevato in fase di sopralluogo, a quanto reperito presso l'ufficio tecnico del comune di Cartigliano in data 07/11/2019 si rileva che la recinzione è stata realizzata senza l'opportuna concessione, come dichiarato nel rapporto informativo dell'Ufficio di Polizia Urbana in data 11/11/1977.

Le difformità possono essere regolarizzate mediante:

Presentazione pratiche edilizie di sanatoria: € 1.000,00

Presentazione pratiche edilizie di fine lavori e S.C.Agibilità: € 500,00

TOTALE (esclusi cassa previdenziale e iva) € 1.500,00, già detratti dal prezzo di vendita

Pertanto, il totale dei costi detratti dal prezzo di vendita, relativi alle difformità edilizie/urbanistiche ammonta ad € 5.800,00.

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima predisposta dall'Esperto Geom. Fausto Mosele in data 8.05.2020 per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

Stato di occupazione: occupato dall'esecutato e famiglia

PREZZO BASE: Euro 85.200,00 (Ottantacinquemiladuecento/zerozero), come da perizia;

OFFERTA MINIMA: Euro 63.900,00 (Sessantatremilanovecento/zerozero), pari al prezzo base ridotto di un quarto.

* * *

Si fa presente che, in base all'art. 560 c.p.c., l'ordine di liberazione, nel caso in cui l'immobile sia occupato dall'esecutato e questi sia collaborativo, verrà emesso a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, nei modi e tempi che verranno stabiliti dal G.E..

Nel caso in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi del Custode per porre in essere la liberazione dell'immobile, dovrà formularne apposita richiesta nell'offerta di acquisto.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza S.r.l. con sede in Costozza di Longare (VI), via Volto nr. 63, tel. 0444-953915 - fax 0444-953552, e-mail: prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com.

* * *

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 27 novembre 2026

LOTTO 1 alle ore 10.00

LOTTO 2 alle ore 10.30

presso STUDIO NOTARILE RAFFAELLA ZANINI – Viale Sant'Agostino n. 21- 36057 Arcugnano (VI).

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 Euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo **STUDIO NOTARILE RAFFAELLA ZANINI – Viale Sant'Agostino n. 21- 36057 Arcugnano (VI)** (tel. 0444 830063 – e-mail aste@notaiozanini.it).
4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il modello fac-simile in uso (disponibile presso il sito del Tribunale di Vicenza, sezione “Vendite Giudiziarie – Come partecipare”, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vicenza, presso lo STUDIO NOTARILE RAFFAELLA ZANINI) e contenere le seguenti informazioni:
 - l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
 - l'indicazione del Giudice dell'Esecuzione 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, salvi i casi di legge**), 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 da entrambi i 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 aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza; l'offerta

può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vicenza;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad oltre 1/4 rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, 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 giorni. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dall'aggiudicazione. Visti gli Artt. 569-574 c.p.c., i quali ammettono ora anche l'offerta rateale del prezzo, laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta e sarà ammessa solo se il prezzo base si mantiene superiore ad euro 50.000,00; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi e dovrà avere cadenza mensile con rate aventi pari importo. 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 di 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 dell'Esperto, di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni e di aver visionato l'immobile con il Custode.

All'offerta dovrà essere allegata:

- se offerta di persona fisica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale e, se in comunione legale dei beni, anche del coniuge;
- se offerta nel caso di minore: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale di entrambi i genitori e copia autentica dell'Autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se offerta di persona giuridica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché visura camerale aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- un assegno circolare non trasferibile (a titolo di cauzione) intestato a **“PROC. ESEC. N. 528/2018 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 base 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.

MODALITÀ 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 base stabilito nell'avviso di vendita, il Giudice dell'Esecuzione 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 dell'immobile stabilito nell'avviso 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, ex art. 573, co. 3, c.p.c.: **1)** sarà preferita quella di importo più alto; **2)** sarà preferita quella che prevede termini di pagamento più brevi; **3)** in caso di parità assoluta delle offerte e condizioni, modalità e tempi di pagamento, sarà preferita 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.

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) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o nella diversa misura che sarà indicata dal Professionista Delegato.

Sono poste inoltre a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, le spese di registrazione, trascrizione e voltura catastale, nonché la metà dei compensi del delegato relativi alla fase del trasferimento della proprietà, compensi che s'intendono regolati dal D.M. 227/2015.

Le eventuali somme versate in eccesso verranno restituite all'aggiudicatario.

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 NOTARILE RAFFAELLA ZANINI, la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16.07.1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21.01.1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 10.09.93 n. 385, in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 20 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione, all'esito del versamento del residuo prezzo da parte dell'aggiudicatario (che dovrà avvenire sempre in favore del Delegato), il Professionista Delegato provvederà – a sua discrezione, e comunque nella misura massima del 70%, se dovuto, a copertura delle spese di esecuzione anche successive – ad emettere ordine immediato di pagamento in favore del creditore fondiario, dando all'uopo ordine alla banca depositaria delle somme di eseguire l'operazione, ai sensi dell'art. 591 bis n. 13) c.p.c., e accantonando il residuo per le spese di procedura ed eventuale riparto.

4) 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 in tutto o in parte delle predette informazioni comporterà la mancata sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del Giudice e la decadenza dall'aggiudicazione (con restituzione delle somme versate).

5) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 508-585 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/o al Professionista Delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato stesso.

6) 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.

- 7) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che debbono essere compiute in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato presso lo STUDIO NOTARILE RAFFAELLA ZANINI, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Professionista Delegato o al Custode Giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione 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 Professionista Delegato presso STUDIO NOTARILE RAFFAELLA ZANINI – Viale Sant'Agostino n. 21 - 36057 Arcugnano (VI) o presso il recapito telefonico che verrà fornito a richiesta.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura).

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

PUBBLICITÀ

ai sensi dell'art. 490 c.p.c.

- affissione per almeno tre giorni continui all'albo del Tribunale di Vicenza;
- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, gestiti rispettivamente da AstaLegale e da Portale Vendite Pubbliche, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione, per estratto, sul periodico "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA";
ALTRE FORME DI PUBBLICITA' AGGIUNTIVA INTEGRATIVA E COMPLEMENTARE
 - Spot televisivo "Il Tribunale e le aste"
 - Campagna pubblicitaria su mezzi di trasporto pubblico

Ove è stata pubblicata la documentazione utile tra cui la perizia di stima e l'avviso di vendita.

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione del/i debitore/i, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l. s.u. (con sede in Costozza di Longare (VI), Via Volto n. 63, tel. 0444/953915, fax 0444/953552, mail prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com), con l'incarico tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando e ad 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 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 d'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.

Eventuali informazioni anche relative alle generalità de debitore, possono essere fornite dal Custode IVG.

Le visite dell'immobile, concordate con il Custode giudiziario, saranno gratuite.

Vicenza, lì 2 settembre 2026

Il Professionista Delegato
