

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 171/2024 R.G.E.

Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA

Il sottoscritto Dott. Giuseppe Muraro, Notaio delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione al compimento delle operazioni di vendita degli immobili sottoposti alla procedura esecutiva in epigrafe, rende noto che **il giorno 12 novembre 2026 alle ore 9:45 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 2

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Arzignano (VI) - Fg. 18

part. n. 735, VIA SALVADORI n. SNC, p. T-1, Cat. F/3.

Note: l'immobile in oggetto insiste su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Arzignano (VI) - Fg. 18

part. n. 735, ente urbano di mq. 71 (ex **part. n.ri 329-330-484**).

Confini (salvi i più precisi): a Nord: part. n. 701; a Nord-Est e Sud-Est: part. n. 326; a Sud e Sud-Ovest: part. n. 686; a Nord-Ovest: part. n. 702.

Trattasi di immobile affiancato in corso di costruzione (al grezzo), oggetto di intervento edilizio non autorizzato (consistente nella demolizione totale di fabbricati preesistenti e ricostruzione con presunto aumento di volume), sito ad Arzignano (VI) in Via Salvadori n. snc.

L'immobile (superficie commerciale complessiva di circa mq. 159,32), posizionato in una corte che ne comprende altri (facenti parte della Contrada Salvadori), si sviluppa su tre livelli fuori terra ed un interrato; risulta di recente edificazione, con struttura in calcestruzzo armato e tamponamenti in laterizio e copertura con struttura in legno e coppi; la facciata è stata completata con la realizzazione degli intonaci e la posa delle soglie delle finestre e delle porte; all'interno sono state predisposte alcune tracce e predisposizioni per gli impianti.

Come segnalato in perizia, il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto, nella sua totalità, risulta edificato, in parte, sulla part. n. 734, di proprietà terza; la porzione della part. n. 734 sub 3 posta al piano primo, come meglio descritto nella perizia stessa, è accessibile solo dalla part. n. 735 in oggetto.

Con note integrative depositate in data 29.07.2025, l'esperto stimatore ha precisato quanto segue (si riporta testualmente, di seguito, estratto delle stesse):

“come evidenziato in perizia attraverso le sovrapposizioni delle mappe catastali con il rilievo

dell'immobile, per quanto si è potuto rilevare in fase di esecuzione immobiliare, quindi senza l'utilizzo di strumenti di rilievo avanzati quali laser scanner, rilievo dai punti fiduciali, ecc, si ritiene che l'immobile di cui al mapp. 735 (lotto 2) sia stato costruito parzialmente, a nord, su area di terzi, identificata con il mapp. 734. Allo stesso modo, sul lato Est, parte del fabbricato di proprietà di terzi ed identificato con il mapp. 734, risulta fabbricato in parte sul mappale 735 oggetto di stima.

Approfondimenti strumentali ulteriori potrebbero portare ad identificare i beni correttamente costruiti all'interno dei lotti su cui ciascuno ha titolo, trattandosi di sovrapposizioni dettate dalla rotazione del mapp. 734, così come rappresentato nelle mappe e planimetrie catastali.”.

Sempre come segnalato in perizia:

- lo stato di manutenzione e conservazione del cantiere è buono e, ciò, anche se i piani primo e secondo non risultano in sicurezza (non essendo tutelati da idoneo parapetto nelle zone a rischio caduta dall'alto con dislivello superiore a m. 2);
- non risultano presenti i sottoservizi a servizio del fabbricato quali contatore Enel, acquedotto, fognatura, rete gas metano e rete telefonica.

Note: come indicato in perizia, l'immobile in oggetto è accessibile attraverso la part. n. 686 (di proprietà terza) a carico della quale e a favore, tra l'altro, della part. n. 735 in oggetto, risulta trascritta, in data 22.10.2020 ai n.ri 19670 R.G. e 13469 R.P., servitù di passaggio pedonale costituita con atto in data 08.10.2020 al n. 59.475 di Rep. Notaio Giovanni Muraro di Chiampo (VI); si riporta testualmente, di seguito, estratto del predetto atto:

*“Il diritto di servitù (...) consiste in una servitù di passaggio pedonale costituita a **favore** delle unità immobiliari identificate con i mappali numero **661 e 735**, foglio 18 (diciotto) del Comune Arzignano (**fondo dominante**) (...) ed a **carico** dell'unità immobiliare identificata con il mappale numero **686**, stesso foglio e Comune (**fondo servente**) (...).*

Tale servitù sarà esercitata su una striscia di terreno della larghezza di circa metri lineari 1,20 (uno virgola venti), il cui tracciato sarà indicato dalla società (...) (proprietà terza).”.

Con le già sopra citate note integrative depositate in data 29.07.2025, l'esperto stimatore ha precisato quanto segue (si riporta testualmente, di seguito, estratto delle stesse): *“l'accesso avviene attraverso, oltre che la part. n. 686, anche la part. n. 707 (sulla quale insiste fabbricato di proprietà di terzi); a carico delle part. n.ri 608 e 688 (ora comprese nella part. n. 707) e a favore della part. n. 661 (lotto 1) e delle part. n.ri 329-330-484 (ora part. n. 735 (lotto 2)), risulta essere stata trascritta, in data 29.09.2003 ai n.ri 23016 R.G. e 15278 R.P., "SERVITU' DI PASSAGGIO CON QUALSIASI MEZZO AL FINE DI CONSENTIRE AI FONDI DOMINANTI L'ACCESSO E IL RECESSO DALLA STRADA PUBBLICA".”.*

Stato di possesso

Libero (nella disponibilità, comunque, dell'esecutata).

Pratiche edilizie

Presso l'U.T. competente, è stata reperita soltanto una pratica relativa alla manutenzione straordinaria delle coperture dei fabbricati preesistenti; trattasi della seguente:

- D.I.A. Prot. n. 27635 del 08.08.2001.

Note: come si evince dalla perizia, non sono stati reperiti i provvedimenti in forza dei quali è stata iniziata la costruzione dei fabbricati preesistenti; pertanto, non è possibile stabilire con precisione l'esatta data di realizzazione; si ritiene, comunque, che la stessa risalga a data anteriore al 01.09.1967; ciò si evince da un estratto di mappa catastale datata circa 1935, nonché dall'atto di provenienza (compravendita in data 03.06.2002 al n. 16.083 di Rep. Notaio Giovanni Muraro di Breganze (VI)).

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Come già sopra indicato, l'immobile attuale deriva da un intervento edilizio non autorizzato (consistente nella demolizione totale di fabbricati preesistenti e ricostruzione con presunto aumento di volume); lo stesso, quindi, risulta abusivo; la verifica della sanabilità è rimandata, nel dettaglio, al confronto tra l'acquirente e l'U.T. competente; come precisato dall'esperto stimatore, si renderà necessario acquisire o ricostruire i dati volumetrici dei fabbricati preesistenti e, ciò, al fine di verificare l'eventuale ampliamento avvenuto a seguito della ricostruzione; inoltre, come già sopra segnalato, il fabbricato risulta edificato, in parte, su proprietà terza; pertanto, la sanabilità dell'immobile dovrà essere verificata nel suo complesso, comprendendo anche i diritti dei terzi.

Giudizio di conformità catastale

Non si segnalano difformità; l'immobile (Cat. F/3) è privo di planimetria catastale.

Altre informazioni per l'acquirente

- Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (datato 03.03.2025) allegato alla perizia, l'immobile in oggetto, secondo il P.I. vigente, ricade in "Zona AdeD Ambiti di Edificazione Diffusa (artt. 53, 53-bis, Scheda 37)".

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 21.03.2025), redatta dall'Arch. Ing. Elisabetta Mioni di Vicenza.

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):

LOTTO 2: € 15.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 11.250,00.

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 12 novembre 2026 alle ore 9:45 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. 171/2024 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.

Vicenza, 27/08/2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott. Giuseppe Muraro