

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 92/2024 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 16 dicembre 2025 alle ore 10:00 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO 1**

**- Per l'intero in piena proprietà**

**C.F. - Comune di Posina (VI) - Fg. 37**

**part. n. 552 sub 4**, VIA GANNA, p. T-1, Cat. A/2, Cl. U, Cons. vani 7, Sup. Cat. Tot. mq. 137 – Tot. escluse aree scoperte mq. 126, Rendita € 433,82;

**part. n. 552 sub 2**, VIA GANNA, p. T, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq. 44, Sup. Cat. Tot. mq. 52, Rendita € 36,36.

Confini delle u.i. sopra censite (salvi i più precisi): part. n. 552 subb 1-3-6.

**Note:**

- nelle visure catastali delle u.i. sopra censite, non risulta corretto il C.F. di uno degli esecutati;

- è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle seguenti u.i., catastalmente intestate agli esecutati per la quota complessiva di 1/2 in piena proprietà, quota da definirsi con successivo atto notarile:

- **part. n. 552 sub 5**, VIA LAMBRE n. 1, p. T, Cat. F/1, Cons. mq. 952; confini (salvi i più precisi): part. n. 552 subb 1-3-6, part. n.ri 380-681, Via Ganna;
- **part. n. 552 sub 6**, VIA LAMBRE n. 3, p. T, Cat. F/1, Cons. mq. 720; confini (salvi i più precisi): part. n. 552 subb 2-4-5, part. n.ri 392-680, Via Ganna.

**- Per la quota di 1/2 in piena proprietà**

**C.T. - Comune di Posina (VI) - Fg. 37**

**part. n. 680**, PASC CESPUG di mq. 380, R.D. € 0,24 – R.A. € 0,18;

confini (salvi i più precisi): Nord: part. n. 391; Ovest: part. n. 681; Est: part. n. 392; Sud: part. n. 552;

**part. n. 681**, PASC CESPUG di mq. 220, R.D. € 0,14 – R.A. € 0,10;

confini (salvi i più precisi): Nord: part. n. 391; Ovest: part. n. 380; Est: part. n. 680; Sud: part. n. 552.

Trattasi di abitazione su due livelli con garage, facente parte di bifamiliare affiancata, oltre area urbana esterna (giardino) e terreni agricoli boschivi (sul retro) in comproprietà, sita a Posina (VI) in Via Ganna n. 3.

L'accesso alle u.i. in oggetto avviene attraverso un portico posto al piano terra; attraverso la porta d'entrata, si accede ad un locale di ingresso con una rampa di scale che conduce al piano superiore; lateralmente al predetto locale di ingresso, si trova un locale ad uso cantina-taverna (con caminetto e due finestre); dall'altro lato, si accede al garage (di ampie dimensioni) all'interno del quale si trova un bagno con doccia; al piano superiore, si trovano un ampio soggiorno con angolo cottura, un locale di disobbligo (nel quale è presente un solaio (che copre parzialmente la stanza stessa) il quale consente di realizzare un localino sottotetto ad uso deposito-ripostiglio, privo di scala di collegamento ma con chiusura in legno (non presente nel progetto autorizzato (realizzato in seguito))), due camere, uno studiolo ed un bagno finestrato; dal soggiorno, si accede, tramite una porta finestra, ad una terrazza (posta sull'angolo Sud-Est), mentre, considerando la pendenza del terreno esterno, dall'angolo cottura, si accede ad un cortile esterno (posto (sul retro) alla stessa quota della pavimentazione interna del piano primo) dove si trova un ampio portico dotato di caminetto esterno; la differenza di quota tra il cortile Sud ed il cortile Nord viene superata anche attraverso una scala esterna, adiacente la parete Est del fabbricato.

Note: è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni ex artt. 1117 e segg. c.c..

### **Stato di possesso**

Le u.i. in oggetto risultano occupate da uno degli esecutati.

### **Pratiche edilizie**

- Licenza Edilizia n. 22 del 25.08.1973 per “*la costruzione di un fabbricato di due appartamenti*”;
- Permesso di Abitabilità del 25.01.1975;
- Concessione Edilizia n. 21/82 del 14.05.1982 per “*recinzione della casa in località Ganna e costruzione di cantine totalmente interrate*”;

note: come segnalato in perizia, da quanto potuto esaminare in sede di sopralluogo, la realizzazione della cantina interrata, pur essendo stata oggetto di una Comunicazione di inizio lavori (in data 25.05.1982), non ha, poi, avuto seguito; la cantina non è, quindi, presente.

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

Come si evince dalla perizia, sono state riscontrate modifiche rispetto allo stato autorizzato, riguardanti, per lo più, le altezze interne, leggermente variate.

Si sono riscontrati, inoltre:

- un lieve aumento della dimensione del bagno al piano terra;

- la posa di un serramento al termine della scala interna e di un soppalco con armadio nel locale disobbligo;
- la presenza, nel garage, di alcune strutture metalliche (non coerenti e non continue) che determinano una divisione interna, con porta a libro.

Quanto alle suddette strutture metalliche presenti nel garage, l'esperto stimatore ritiene che esse possano essere semplicemente eliminate, apparente di facile smontaggio e rimozione; i relativi costi sono stati quantificati in complessivi circa € 600,00, da intendersi a carico dell'acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Quanto alle altre difformità, l'esperto stimatore ritiene che possa trattarsi di modifiche sanabili o rientranti nelle tolleranze previste; i costi della pratica edilizia in sanatoria sono stati quantificati in complessivi € 4.000,00, da intendersi a carico dell'acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Note: l'esperto stimatore ritiene anche che occorra verificare l'impiantistica elettrica ed idraulica; i costi di presa visione da parte di tecnico specializzato e di eventuale adeguamento sono stati quantificati in € 3.000,00, da intendersi a carico dell'acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

### **Giudizio di conformità catastale**

Come si evince dalla perizia, con riferimento all'abitazione e al garage, sono state riscontrate alcune piccole modifiche interne, in particolare con riguardo alle altezze indicate nelle relative planimetrie; si rende necessaria, pertanto, la presentazione di pratiche di variazione catastale; i relativi costi sono stati quantificati in complessivi € 1.000,00, da intendersi a carico dell'acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

### **Prestazione energetica**

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 21.11.2034) dal quale si evince che l'abitazione in oggetto è di classe energetica E con EPgl,nren 160,62 kWh/mq. anno.

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

- Come segnalato in perizia, da quanto desunto in sede di sopralluogo, la zona non è servita da una rete di gas metano.
- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 27.12.2024), redatta dall'Arch. Stefano De Cal di Vicenza.

### **LOTTO 2**

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

#### **-- C.F. - Comune di Caltrano (VI) - Fg. 21**

**part. n. 723, VIA BRAGLIO n. SNC, p. T-1, Cat. C/2, Cl. U, Cons. mq. 46, Sup. Cat. Tot. mq. 66,**

Rendita € 64,14.

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

C.T. - Comune di Caltrano (VI) - Fg. 21

part. n. 723, ente urbano di mq. 32 (ex part. n. 102 con diritto alla corte part. n. 112).

Confini (salvi i più precisi): part. n.ri 112-113-101.

**-- C.T. - Comune di Caltrano (VI) - Fg. 21**

**part. n. 101**, seminativo di mq. 1115, R.D. € 6,91 – R.A. € 4,03.

Confini (salvi i più precisi): Nord: Via Castellan; Est: part. n.ri 595-103; Sud: part. n. 116-115;

Ovest: part. n.ri 114-112-113-723.

**- Per la quota di 1/2 in piena proprietà e per la quota di 1/2 in nuda proprietà (gravata da usufrutto a favore di soggetto nato il 21.12.1941)**

**-- C.T. - Comune di Caltrano (VI) - Fg. 21**

**part. n. 520**, seminativo di mq. 788, R.D. € 4,07 – R.A. € 2,24.

Note: l'intestazione catastale, quanto all'indicazione dei diritti e delle quote di cui è titolare l'esecutata, non è corretta.

Confini (salvi i più precisi): Nord: part. n. 519; Ovest: part. n. 519; Est: area torrentizia/boschiva.

Trattasi di deposito rurale e due terreni agricoli (uno dei quali (part. n. 520), come detto, oggetto di vendita per la quota di 1/2 in piena proprietà e per la quota di 1/2 in nuda proprietà) siti a Caltrano (VI).

Le part. n.ri 101 e 723 sorgono a confine con la strada comunale asfaltata (Via Castellan); il terreno part. n. 520, invece, risulta separato dalla strada comunale da terreni di proprietà di terzi; come si evince dalla perizia, come emerso nel corso del sopralluogo, il terreno predetto sembra raggiungibile attraverso un percorso vicino costeggiante un piccolo torrente (area demaniale); tale percorso, tuttavia, appare tortuoso e, in parte, ricoperto da vegetazione boschiva; si notano, comunque, tracce di passaggio di mezzi meccanici; peraltro, come segnalato dall'esperto stimatore, dall'esame della provenienza e da ispezioni ipotecarie, non sono emerse servitù di passaggio a favore della part. n. 520 stessa.

Il terreno part. n. 101 appare mantenuto a prato o pascolo; il terreno part. n. 520, invece, appare, per lo più, ricoperto da vegetazione boschiva.

Il deposito agricolo part. n. 723, definibile, per tipologia e caratteristiche, come "casone" e raggiungibile direttamente dal terreno comune part. n. 112, è costituito da un ambiente al piano terra (di altezza modesta (ml. 2,05) e dotato di caminetto (con canna fumaria esterna in eternit) dal quale si può accedere ad un ambiente superiore, separato da un solaio in legno e con una botola, priva di scala fissa; il solaio intermedio appare in cattivo stato di manutenzione, con alcune porzioni del

tavolato mancanti o crollate; si nota, al piano superiore, in particolare, esternamente, una grande apertura verso Sud, probabilmente utilizzata per caricare fieno, dotata di serramento in legno grezzo, attualmente pericolante; adiacente a tale porzione di edificio, ne esisteva un'altra, su due livelli, definita catastalmente come “deposito attrezzi agricoli” al piano terra (H= m 2,05) e “soffitta” (H media = m 2,50), che, allo stato, appare sostanzialmente diroccata e ricoperta da vegetazione ed alberature che rendono impossibile l'accesso (si intravedono unicamente alcune porzioni di pareti esterna, in materiale lapideo); l'edificio, anche nella sua porzione non diroccata, è privo di impiantistica elettrica, idraulica o termica (ad esclusione del caminetto a legna) e la strada asfaltata con la quale confina è priva di sottoservizi quali fognature o allacciamenti elettrici; da un confronto avuto dall'esperto stimatore con l'U.T. Comunale e dall'esame della normativa edilizia vigente, appare non realizzabile una trasformazione dell'edificio in questione a funzione residenziale.

### **Stato di possesso**

Gli immobili in oggetto risultano liberi.

### **Pratiche edilizie/Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

Come segnalato in perizia, non sono stati reperiti titoli edilizi relativi al fabbricato in oggetto.

Come indicato nell'atto di provenienza (donazione in data 13.03.2002 al n. 83.802 di Rep. Notaio Cornelio Loretto di Thiene (VI)), la costruzione risulta essere stata iniziata ante 01.09.1967.

Per determinare lo stato legittimo dell'immobile, l'esperto stimatore ha fatto riferimento alla prima rappresentazione grafica dell'immobile che risulta essere la planimetria catastale “Dichiarazione protocollo n. VI0428579 del 31/10/2007”; rispetto a quest'ultima, sono presenti alcune difformità quali l'assenza di una porta di collegamento tra la porzione ancora parzialmente integra e la porzione parzialmente crollata; quest'ultima appare ovviamente difforme rispetto alla planimetria catastale e, a causa della presenza di folta vegetazione, non è stata pienamente rilevabile, sia esternamente che internamente (per quanto rimasto); per la regolarizzazione della planimetria catastale, si dovrà procedere ad una variazione della stessa, previo rilievo dello stato dei luoghi; i relativi costi sono stati quantificati in complessivi € 1.500,00.

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

Per ulteriori informazioni, anche, in particolare, in ordine alla determinazione del prezzo base di vendita, si rinvia alla lettura della perizia (datata 27.12.2024), redatta dall'Arch. Stefano De Cal di Vicenza.

### **LOTTO 3**

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

**C.T. - Comune di Calvene (VI) - Fg. 1**

**part. n. 136**, pasc cespug di mq. 848, R.D. € 0,26 – R.A. € 0,04;  
confini (salvi i più precisi): Nord: Via Piani; Est: part. n. 137; Sud: part. n. 477; Ovest: area torrentizia e part. n. 135;  
**part. n. 138**, pascolo di mq. 725, R.D. € 1,12 – R.A. € 0,94;  
confini (salvi i più precisi): Nord: Via Piani; Ovest: part. n. 137; Est: part. n. 139; Sud: part. n. 141;  
**part. n. 155**, pasc cespug di mq. 656, R.D. € 0,17 – R.A. € 0,03;  
confini (salvi i più precisi): Ovest: Via Piani; Nord: part. n. 154; Est e Sud: part. n. 156.  
Trattasi di tre terreni agricoli siti a Calvene (VI).

I terreni sono in gran parte boschivi; nel caso delle part. n.ri 136 e 138, è presente una piccola porzione priva di alberature e destinata a prato; sorgono tutti a confine con la strada comunale asfaltata (Via Piani) dalla quale si può accedere direttamente (anche se, come segnalato in perizia, il terreno part. n. 155 presenta una certa difficoltà di accesso, vista la pendenza dello stesso).

#### **Stato di possesso**

I terreni in oggetto risultano liberi.

#### **Pratiche edilizie**

Non risultano pratiche edilizie.

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

Non si segnalano difformità.

#### **Giudizio di conformità catastale**

Non si segnalano difformità.

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

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 27.12.2024), redatta dall'Arch. Stefano De Cal di Vicenza.

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

**LOTTO 1: € 74.100,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 55.575,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.**

**LOTTO 2: € 10.200,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 7.650,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 500,00.**

**LOTTO 3: € 3.000,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 2.250,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 500,00.**

**Nota: è ammessa, limitatamente al LOTTO 1, 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 16 dicembre 2025 alle ore 10:00 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](http://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 accolto 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. 92/2024 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 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 concorrono 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.

**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, 16/10/2025

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**Notaio Dott.ssa Francesca Boschetti**