

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**CAUSA CIVILE N. 7374/2020 R.G.**

**Avviso di vendita giudiziaria**

La sottoscritta Dott.ssa Gaia Boschetti, Notaio delegato dal Giudice al compimento delle operazioni di vendita degli immobili di cui al contenzioso in epigrafe, rende noto che **il giorno 16 gennaio 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 Breganze (VI) - Fg. 20**

**part. n. 131 sub 2**, VIA SAN FELICE n. 26, p. T, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 20, Sup. Cat. Tot. mq. 24, Rendita € 27,89;

**part. n. 131 sub 3**, VIA SAN FELICE n. 26, p. T-1, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. vani 9,5, Sup. Cat. Tot. mq. 254 – Tot. escluse aree scoperte mq. 244, Rendita € 515,17;

**part. n. 131 sub 4**, VIA SAN FELICE n. 26, p. T, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 62, Sup. Cat. Tot. mq. 71, Rendita € 86,45;

**part. n. 131 sub 5**, VIA SAN FELICE n. 26, p. T-1-2, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. mq. 739, Sup. Cat. Tot. mq. 751, Rendita € 877,82;

**part. n. 131 sub 6**, VIA SAN FELICE n. 26, p. T, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. mq. 50, Sup. Cat. Tot. mq. 50, Rendita € 54,23;

**part. n. 131 sub 9 (ex sub 7)**, VIA SAN FELICE n. 26, p. T, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. mq. 38, Sup. Cat. Tot. mq. 229, Rendita € 41,21.

**Note:**

- è compresa la **part. n. 131 sub 8**, bene non censibile (corte e giardino) comune ai subb 2-3-4-5-6-9;
- le u.i. in oggetto insistono su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

**C.T. - Comune di Breganze (VI) - Fg. 20**

**part. n. 132**, ente urbano di mq. 3322.

Note: sussiste, pertanto, un disallineamento tra Catasto Fabbricati e Catasto Terreni.

Confini: part. n. 787, part. n. 125, part. n. 870, part. n. 605, Via Maragnole, part. n. 863, part. n. 110, part. n. 134, part. n. 133, Via San Felice.

**- C.T. - Comune di Breganze (VI) - Fg. 20**

**part. n. 125**, VIGNETO di mq. 239, R.D. € 2,96 – R.A. € 1,79.

Confini: part. n. 787, part. n. 870, part. n. 132.

Trattasi di compendio composto da diversi corpi di fabbrica sito a Breganze (VI), loc. Maragnole, in Via San Felice.

Nel dettaglio, il compendio in oggetto è costituito da:

- un primo edificio, ex scuola elementare della frazione, ora destinato ad annesso rustico;
- un secondo edificio, realizzato nei primi anni '70, adibito a residenza;
- un terzo volume adibito a locali accessori quali autorimessa, tettoia e soppalco.

Il compendio è composto, inoltre, da giardino (sul fronte Sud) e spazi accessori (corte e terreno sul fronte Nord), nonché, a Nord-Ovest dei fabbricati, da fondo (part. n. 125), urbanisticamente collocato in parte entro la zona di “Centro storico” ed in parte in “Zona agricola” e catastalmente classificato come “vigneto”, il quale risulta adibito ad orto domestico (spazio pertinenziale del complesso degli edifici).

Sono presenti, infine, dei volumi adibiti a tettoia sia nella zona di collegamento tra il primo edificio ed i locali accessori sia sul fronte Nord.

L'edificio ex scuola elementare, a pianta pseudo rettangolare (m 23 x 14,5 circa), si articola su due livelli (terra e primo) più sottotetto; al piano terra, gli spazi sono divisi da corridoio centrale da cui si accede, sul lato Est, a due locali (ripostiglio e cucina), nonché a cantinetta posta su livello ribassato; sul lato Ovest, invece, sono presenti porticato (aperto sulla corte interna attraverso tettoia), stalla e due piccoli vani destinati a ripostiglio; al piano superiore, poi, si trovano altri tre locali (lati Est e Sud), mentre, al di sopra dei volumi destinati a stalla, vi è fienile; una piccola scala, infine, permette l'accesso al sottotetto praticabile.

Lo stato conservativo complessivo è caratterizzato da un quadro di forte degrado e, di fatto, l'edificio risulta abitato solo nel vano adibito a cucina.

L'abitazione è posta in aderenza al primo edificio, lungo il suo lato Sud ed in fronte Via San Felice; la pianta è inscritta in un rettangolo avente dimensioni massime di m 13,5 x 13, per un'altezza di gronda di m 6,15 circa; gli spazi sono articolati su due livelli: al piano terra, trovano collocazione porticato d'ingresso, corridoio disimpegno, camera, cucina, soggiorno pranzo e locali accessori (bagno, centrale termica e garage) per complessivi mq. 115,5 circa, oltre vano scala; da quest'ultimo si accede al primo livello ove sono presenti quattro camere, bagno, spazio per disimpegno, terrazzo esterno e poggiolo per complessivi mq. 122 circa, oltre vano scala; le altezze interne sono di m 2,85.

L'edificio appare vetusto e, complessivamente, con grado di manutenzione medio-basso.

I locali accessori trovano collocazione nella porzione Ovest del lotto e sono collegati agli altri edifici tramite un tettoia aperta sui lati Sud e Nord; la pianta è pseudo rettangolare con dimensioni

massime di m 8,5 x 27, per un'altezza massima interna di m 6,3; gli spazi sono suddivisi in tre locali, oltre soppalco, per una superficie complessiva di mq. 320 circa.

Lo stato conservativo è pessimo.

Sul fronte Nord, infine, è stata realizzata una tettoia, ora identificata con la part. n. 131 sub 9 (ex sub 7), delle dimensioni di m 3,2 x 11,6 circa, per un'altezza massima di m 2,45; l'ampia area sul fronte Nord, sempre catastalmente identificata con la part. n. 131 sub 9 (ex sub 7), è destinata a verde privato (senza colture in atto), è accessibile anche da Via Maragnole (attraverso uno stretto passaggio posto presso il limite Nord del fondo, in direzione Est) ed è delimitata da opere di recinzione lungo i confini Ovest e Nord.

### **Stato di possesso**

Come emerge dagli atti della causa, gli immobili in oggetto risultano occupati da uno dei comproprietari convenuti.

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

- Licenza Edilizia n. 169/72;
- Licenza Edilizia Prat. n. 156 del 23.01.1973 per "*Variante al progetto 169/72 (Nuova costruzione)*";
- Licenza Edilizia Prat. n. 93 del 14.06.1973 per "*ampliamento di una tettoia*";
- Certificazioni di abitabilità del 28.06.1975 (una riferita a "*lavori di costruzione del fabbricato ad uso CIVILE ABITAZIONE*" (lavori iniziati il 28.01.1973 ed ultimati il 20.06.1975) ed una riferita a "*lavori di costruzione del fabbricato ad uso TETTOIA*" (lavori iniziati il 05.10.1973 ed ultimati il 20.06.1975));
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 703 del 22.01.1999 per "*varianti prospettiche ed interne all'abitazione, in difformità alle Lic. Edilizie n° 125/72 e n° 156/73. Costruzione di un soppalco di mq. 67,38 e di tettoie adibite a deposito attrezzi della sup. di mq. 50,07 + 25,44 + 11,52*";

### **Note:**

- stanti le difformità segnalate nella CTU datata 23.10.2023, si è proceduto, in corso di causa, alla presentazione di S.C.I.A. in sanatoria (Prot. SUAP REP\_PROV\_VI/VI-SUPRO/0048972 del 02.02.2024); le difformità stesse, pertanto, come da integrazione di CTU del 07.12.2024, sono state sanate;
- come indicato nella CTU datata 23.10.2023, la parte del compendio di prima realizzazione (part. n. 131 sub 5, porzione sul retro dell'abitazione part. n. 131 sub 3) è certamente ante 01.09.1967.

### **Giudizio di conformità catastale**

In corso di causa, si è proceduto anche all'aggiornamento catastale e le difformità segnalate nella CTU datata 23.10.2023 sono state regolarizzate.

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

- Non risulta essere stata trascritta, ex art. 2646 c.c., la domanda giudiziale di divisione.
- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della CTU (datata 23.10.2023) e della successiva sua integrazione (datata 07.12.2024), entrambe redatte dall'Ing. Antonio Baldon con studio a Marostica (VI).

**PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO): € 450.279,40.**

**OFFERTA MINIMA: € 337.709,55.**

**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 Notaio delegato il giorno 16 gennaio 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](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 Notaio 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 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 Notaio delegato alle operazioni di vendita;
  - 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;

- fotocopia del documento di identità dell'offerente;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ricavabili dall'ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita e dalla CTU;
- 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 60 gg.. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 60 giorni dalla 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 CTU nonché di essere stato edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nella CTU stessa in ordine agli impianti con esplicita dispensa della procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e l'attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- l'eventuale dichiarazione di volersi avvalere delle agevolazioni prima casa;
- l'eventuale richiesta di applicazione del c.d. "prezzo valore";
- un assegno circolare non trasferibile (a titolo di cauzione) intestato a **"CAUSA CIVILE N. 7374/2020 R.G."**, 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 pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato (anche se l'offerente non è presente).
  - 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.
  - L'offerente ha diritto all'aggiudicazione se l'offerta è pari almeno al prezzo base; se è inferiore (di non più di 1/4 rispetto al prezzo base), ha diritto all'aggiudicazione solo laddove non vi siano state domande di assegnazione e qualora il Notaio delegato non ritenga che vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova 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) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo per cauzione già versato) nel termine indicato in offerta e, comunque, in caso di mancata indicazione del termine, entro 60 gg. 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 Notaio 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.
- 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 Notaio delegato c/o ANVIPES); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al delegato stesso e il versamento dovrà essere effettuato direttamente dall'Istituto di credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato al contenzioso in epigrafe.
- 5) 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 ricavarci 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 competente o dal Cancelliere o dal Giudice competente dovranno essere effettuate dal Notaio delegato presso la sede dell'ANVIPES e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato.

#### CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella CTU (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 dal CTU (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 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 Notaio delegato (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.

Si richiamano le vigenti norme di legge per quanto non espressamente sopra indicato.

#### 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.

Vicenza, 17.11.2025

**IL NOTAIO DELEGATO**

**Dott.ssa Gaia Boschetti**