

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 210/2023 R.G.E.

**Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA**

La sottoscritta Dott.ssa Gaia 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 18 marzo 2026 alle ore 9:45 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO 1**

**- Per l'intero in piena proprietà**

**C.F. - Comune di Thiene (VI) - Fg. 3**

**part. n. 35 sub 2 graffata part. n. 37 sub 2, VIA SANTA MARIA MADDALENA n. 141, p. T-1, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. vani 4,5, Rendita € 511,29;**

**part. n. 37 sub 1 graffata part. n. 35 sub 1, VIA SANTA MARIA MADDALENA n. 141, p. ST-T, Cat. A/10, Cl. 3, Cons. vani 1,5, Sup. Cat. Tot. mq. 37, Rendita € 441,57;**

**- Per la quota di 5/6 in piena proprietà**

**C.F. - Comune di Thiene (VI) - Fg. 3**

**part. n. 36, VIA SANTA MARIA MADDALENA n. SNC, p. T, Cat. F/1, Cons. mq. 169.**

Trattasi di appartamento bicamere di ampie dimensioni al piano primo e di sottostante unità (ai piani terra ed interrato) accatastata con Cat. A/10 (“Uffici e studi privati”) ma, di fatto, consistente in locali accessori complementari alla residenza, il tutto all’interno di una palazzina sita a Thiene (VI) in Via Santa Maria Maddalena n. 139 (in centro storico), oltre area urbana in comproprietà (per la quota di 5/6) ubicata sul retro della palazzina stessa.

L’unità part. n. 35 sub 2 graffata part. n. 37 sub 2 (superficie esterna lorda di circa mq. 150 – superficie interna netta di circa mq. 118) risulta composta da ingresso, cucina-soggiorno, ampio corridoio centrale (utilizzato come salotto), lavanderia con centrale termica, n. 2 camere, disimpegno e n. 2 bagni; come segnalato in perizia, l’unità non è dotata di terrazze.

L’unità part. n. 37 sub 1 graffata part. n. 35 sub 1 (superficie esterna lorda di circa mq. 85), come detto, è accatastata con Cat. A/10 (“Uffici e studi privati”) ma, nella realtà, consiste in n. 3 locali accessori complementari alla residenza (non direttamente comunicanti tra di loro), ossia una piccola stanza di deposito (di superficie interna netta di circa mq. 14,70), una taverna dotata di caminetto e zona cottura (di superficie interna netta di circa mq. 25,50) e una cantina interrata (di superficie

interna netta di circa mq. 15,80) raggiungibile tramite scala interna che si prende dall'ingresso comune; come segnalato in perizia, nel locale, di fatto, taverna, è presente un radiatore collegato alla caldaia dell'unità confinante, di proprietà di terzi e non oggetto della presente esecuzione.

L'area urbana part. n. 36 (di superficie catastale di mq. 169), di forma allungata e pavimentata in cubetti di porfido, è accessibile sia dall'interno dell'unità part. n. 37 sub 1 graffata part. n. 35 sub 1 sopra descritta, attraverso una porta presente nella taverna, sia dall'esterno, attraverso sottoportico al civ. n. 137 di Via Santa Maria Maddalena; esiste, a favore della part. n. 36 in oggetto, servitù di passaggio sulle aree private attraverso le quali si transita per accedere alla medesima (v. infra sub "Altre informazioni per l'acquirente").

La superficie commerciale complessiva del lotto è di circa mq. 184.

Confini (salvi i più precisi):

- dell'u.i. part. n. 35 sub 2 graffata part. n. 37 sub 2 (secondo la planimetria catastale (non risultando presente l'elaborato planimetrico)): a Nord muro perimetrale esterno, ad Est altra u.i. di proprietà di terzi, vano scala comune e vano ascensore, a Sud muro perimetrale esterno, ad Ovest altra u.i. di proprietà di terzi;

- dell'u.i. part. n. 37 sub 1 graffata part. n. 35 sub 1 (secondo la planimetria catastale (non risultando presente l'elaborato planimetrico)):

- locale, di fatto, stanza di deposito (al piano terra): a Nord muro perimetrale esterno, ad Est altra u.i. di proprietà di terzi, a Sud sala macchine ascensore ed entrata comune, ad Ovest entrata comune;
- locale, di fatto, taverna con zona cottura (al piano terra): ad Est altra u.i. di proprietà di terzi, a Sud muro perimetrale esterno, ad Ovest altra u.i. di proprietà di terzi, a Nord vano ascensore e vano scala comune;
- cantina interrata: muri contro-terra su tutti i lati.

- della part. n. 36 (in senso N.E.S.O., secondo l'estratto di mappa): part. n.ri 1157, 35, 37, 3539, 2843, 1159, 2886, 1156, 33, 34.

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c..

### Stato di possesso

Come dato atto dal Custode Giudiziario all'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 08.07.2025: libero da persone (nella disponibilità, comunque, degli esecutati).

### Pratiche edilizie

Presso l'U.T. competente, sono stati reperiti i seguenti titoli:

- Licenza Edilizia n. 75/76 del 22.06.1976 per "restaurare il fabbricato sito in Via S.M.

*Maddalena*";

note: come precisato in perizia:

- dall'esame dell'elaborato progettuale si deduce che l'intervento riguarda solo i piani terra e primo della palazzina;
  - dal confronto con l'elaborato dello stato di fatto dell'infra menzionata Concessione Edilizia n. 222/84/1 del 08.10.1984 si evince che l'intervento interessante le unità oggetto di pignoramento non è stato realizzato;
- Concessione Edilizia n. 222/84/1 (Prot. part. n. 238/84) del 08.10.1984 per "*ristrutturazione fabbricato residenziale*";
- note: come precisato in perizia, dall'esame dell'elaborato progettuale si deduce che l'intervento riguarda solo i piani secondo e terzo della palazzina; le opere previste, consistenti nella creazione di due appartamenti duplex con scala interna ai piani secondo e terzo, non sono state realizzate;
- Concessione Edilizia n. 137-91-1 del 02.09.1991 per "*ristrutturazione di un fabbricato*";
- Concessione Edilizia n. 137-91-1 V1 del 13.09.1993 per "*Variante alla concessione edilizia n. 137/91/1*";

note: nel titolo è indicata la seguente prescrizione sanitaria (si riporta testuale): "*si prescrive che nel soggiorno al piano 3° con superficie finestrata uguale 0,07 venga aperto un lucernario*";

- Certificato di Abitabilità - Agibilità parziale del 15.03.1994 rif. Concessione Edilizia n. 137/91/1 – Prot. Part. n. 8/94.

note: come precisato in perizia:

- il certificato riguarda n. 3 abitazioni ai piani primo, secondo e terzo (con stanze ed accessori ai piani terra ed interrato) e n. 1 unità commerciale al piano terra (non oggetto della presente esecuzione);
- al certificato sono allegate le planimetrie progettuali degli immobili ma non le planimetrie catastali, né sono indicati gli identificativi catastali delle unità interessate;
- è stato fornito dall'U.T. successivo Certificato di Abitabilità del 12.10.1994 rif. Concessione Edilizia n. 137-91-1 – Prot. part. n. 647/94 che, però, non riguarda le unità oggetto della presente esecuzione;
- il certificato non fa riferimento ad alcuna unità direzionale e/o di servizio.

Come segnalato in perizia, sono state trasmesse ulteriori pratiche edilizie che, però, non interessano le unità oggetto della presente esecuzione; si è omesso, pertanto, di riportarne gli estremi.

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

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

*“Dalla sovrapposizione effettuata tra lo stato rilevato e gli elaborati progettuali allegati all’ultimo titolo autorizzativo (Concessione Edilizia in variante n. 137-91-1 VI del 13.09.1993) sono risultate le seguenti DIFFORMITÀ:*

- modeste differenze dimensionali, anche delle altezze, e lievi spostamenti nella posizione di muri, porte e finestre;*
- modeste modifiche planimetriche, ad esempio non è riportata la parete divisoria tra scala interna e cantina interrata, la scala ha uno sviluppo leggermente diverso;*
- è presente un gradino nel locale taverna;*
- la destinazione d’uso direzionale o di servizio (studio privato) non risulta nella abitabilità rilasciata il 15.03.1994;*
- da verificare il rapporto tra superficie aero-illuminante e superficie effettiva di pavimento dei locali.*

*(...)*

*Le differenze dimensionali riguardanti le superfici utili e i lievi spostamenti planimetrici appaiono rientrare all’interno della tolleranza fino al 2% delle misure progettuali di cui all’art. 34bis del DPR n. 380/2001 e non incidere sui parametri urbanistici (altezza, superficie e volume del fabbricato) né pregiudicare l’agibilità. Anche le modifiche planimetriche sono di modesta entità. Sentito l’ufficio tecnico comunale, le differenze in altezza vanno invece verificate non per la singola unità ma per l’intero edificio, in quanto deve essere verificato che non vi sia stata variazione dell’altezza complessiva dell’edificio. Riguardo all’altezza interna della cantina, si precisa che gli elaborati progettuali indicano un’altezza media di m. 1,85 e che l’altezza massima rilevata è di m. 2,30 circa, mentre il regolamento edilizio prescrive un’altezza minima di m. 2,20.*

*Le diffornità che rientrano nelle tolleranze esecutive possono essere semplicemente regolarizzate con apposita dichiarazione asseverata rilasciata da un tecnico abilitato attestante lo stato legittimo dell’immobile in quanto le diversità riscontrate rientrano nelle tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 del citato art. 34bis. Nel caso in cui invece le differenze risultino eccedere le tolleranze esecutive, e nel caso di modifiche planimetriche, sarà possibile regolarizzare le diffornità mediante pratica di sanatoria. Al momento della sanatoria verrà considerata l’altezza complessiva dell’edificio.*

*Riguardo ai locali del piano terra, sentito sul punto l’ufficio tecnico comunale, con il cambio di destinazione d’uso a locale di magazzino/deposito e di magazzino/taverna, può restare valida l’abitabilità già rilasciata con certificato di abitabilità rilasciato il 15.03.1994. Resta inteso che è nella facoltà dell’acquirente valutare la fattibilità di soluzioni alternative, come la regolarizzazione*

*dello “studio privato” mediante realizzazione di un servizio igienico con antibagno, previa verifica che vi siano tutte le caratteristiche e i parametri urbanistici, edilizi, impiantistici e igienico-sanitari necessari per tale destinazione d’uso ufficio. In tal caso, se d’interesse, l’acquirente dovrà procedere con richiesta di titolo edilizio per le opere necessarie e successiva dichiarazione di agibilità e conseguente variazione catastale. Ai fini della presente valutazione si considera più fattibile ed economico il cambio di destinazione d’uso dei locali al piano terra come sopra indicato.*

*Stima di massima dei costi per pratica di SCIA in sanatoria, comportante una sanzione non superiore a € 5.164,00 e non inferiore a € 516,00: € 2.500,00.”.*

*Note:* i costi sopra riportati/precisati (€ 2.500,00), da intendersi a carico dell’acquirente, sono già stati considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

### **Giudizio di conformità catastale**

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

*“Corpo A) (part. n. 35 sub 2 graffata part. n. 37 sub 2)*

*La planimetria catastale dell’unità abitativa è sostanzialmente conforme rispetto allo stato reale dei luoghi, mentre la consistenza dei vani indicata in visura è inferiore a quella effettiva.*

*Il numero civico non è il 141 indicato in visura ma il n. 139. Manca l’elaborato planimetrico delle particelle nn. 35 e 37 con l’individuazione dei b.c.n.c. (parti comuni).*

*(...)*

*Corpo B) (part. n. 37 sub 1 graffata part. n. 35 sub 1)*

*La planimetria catastale è difforme rispetto allo stato reale dei luoghi, principalmente per le altezze interne rilevate al piano terra, differenziate nei due locali, e per il muro di divisione tra la cantina e la scala interna, non presente in planimetria.*

*Vi è inoltre difformità sulla categoria catastale attribuita come UFFICIO cat. A/10 che non corrisponde allo stato reale e non rispetta i requisiti previsti dalle normative edilizie vigenti quanto meno per l’assenza di un servizio igienico e di un antibagno.*

*(...)*

*Le difformità sono regolarizzabili con:*

*Corpo A): pratica DOCFA per variazione toponomastica e variazione consistenza, o istanza di correzione consistenza, della particella n. 35 sub 2 graff. 37 sub 2 con conseguente attribuzione di nuova rendita catastale;*

*Corpo B): pratica DOCFA di variazione catastale per divisione, con soppressione della particella n. 37 sub 1 graff. 35 sub 1 e costituzione di tre nuove unità in categoria catastale C/2 (magazzini e*

*locali di deposito) con conseguente redazione di nuove schede planimetriche;*

*Parti comuni: la redazione dell'elaborato planimetrico e la pratica DOCFA per la costituzione dei b.c.n.c. dovrebbe essere fatta d'intesa con tutti i proprietari delle unità (n. 3 soggetti interessati).*

**Costo stimato:**  $\text{€ 1.600,00} + \text{€ 400,00}$  *quota parte per le parti comuni = **€ 2.000,00**.*

**Note:** il costo sopra riportato/precisato (€ 2.000,00), da intendersi a carico dell'acquirente, è già stato considerato in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

### **Prestazione energetica**

Sono agli atti:

- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 24.11.2033) dal quale si evince che l'u.i. part. n. 35 sub 2 graffata part. n. 37 sub 2 è di classe energetica F con EPgl,nren 180,09 kWh/mq. anno;
- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 24.11.2033) dal quale si evince che l'u.i. part. n. 37 sub 1 graffata part. n. 35 sub 1 è di classe energetica F con EPgl,nren 211,66 kWh/mq. anno.

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

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato in perizia a proposito dell'impiantistica:

**Nota Bene per l'acquirente:** *in sede di sopralluogo non è stato possibile accettare se gli impianti delle parti comuni dell'edificio, così come individuate nelle planimetrie catastali (ingresso comune, vano scala, ascensore, sala macchine ascensore), siano indipendenti o collegati a qualche altra unità. Dalla presa visione dei contatori e dalle bollette ed informazioni fornite dagli esecutati non è chiara la situazione impiantistica, ma sembrano esservi delle promiscuità a livello di impianti e di forniture. Nel corridoio di ingresso comune al piano terra è inoltre presente una porta di comunicazione con l'unità adiacente proprietà di terzi, non compresa nel presente pignoramento. Resta a carico dell'acquirente la chiusura mediante tamponamento di detto vano porta e la puntuale verifica degli impianti, svolta da un professionista impiantistico specializzato, per gli interventi eventualmente necessari al loro adeguamento e separazione. Le spese per le parti comuni dell'edificio sono di norma sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno (art. 1123 c.c.).*

*Si segnala inoltre che i contatori acqua, gas ed elettricità delle varie unità del fabbricato sono posizionati all'esterno del fabbricato, su un tratto di muro in prossimità della recinzione di cantiere che attualmente delimita l'area urbana, già corte comune (...)* (part. n. 36).

*Non essendo possibile determinare a priori le spese necessarie, ai fini della determinazione del valore di stima (...) si applica una detrazione forfettaria, per ciascun lotto di vendita (n. 3), di € 4.000,00 per:*

- *parti comuni:*

- chiusura porta di comunicazione con unità adiacente nell'ingresso comune al piano terra;
- verifica, manutenzione, messa a norma, eventuale separazione di impianti e contatori, compresa la messa a norma e la messa in esercizio dell'ascensore;
- parti private: eventuali spese in caso di promiscuità di impianti/forniture e spostamento dei contatori.”.
- Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nell'atto autenticato in date 07.01-09.01.2019 ai n.ri 9.139/9.152/9.154 di Rep. Notaio Stefano Loretto, atto in conseguenza gli esecutati sono divenuti proprietari pro quota della sopra censita part. n. 36:

**“COSTITUZIONI DI SERVITU’**

(...)

**- B -**

*La Società (...) (terza) (...), quale proprietaria (...) degli immobili situati in Comune di Thiene, Catasto Fabbricati Foglio 3 (tre) M.N. 1484 sub 8 (otto) e M.N. 3524 nonchè Catasto Terreni Foglio 3 (tre) M.N. 2143 (...), dichiara di costituire come costituisce - senza corrispettivo e senza spirito di liberalità - **a carico** dei predetti M.N. 1484 sub 8 (otto), M.N. 3524 e M.N. 2143 tutti del Foglio 3 (tre) del Comune di Thiene **ed a favore** del M.N. 36 stessi Foglio e Comune di proprietà esclusiva della Società (...) (terza) e dei Signori (...) (esecutati) che (...), accettano **servitù reale di passaggio con qualsiasi mezzo fino a 75** (settantacinque) **quintali di massa a pieno carico**, al fine di accedere e recedere attraverso il detto M.N. 36 a Via Santa Maria Maddalena.*

\*\*\*\*

*Si precisa che il suddetto M.N. 36 costituisce "corte comune" di stretta pertinenza degli immobili di rispettiva proprietà della Società (...) (terza) e dei Signori (...) (esecutati) e precisamente:*

*> M.N. 35 sub 5 (cinque) graffato M.N. 37 sub 5 (cinque), M.N. 1157 sub 4 (quattro) e M.N. 34 sub 1 (uno), tutti del Foglio 3 (tre) del Comune di Thiene, di proprietà della Società (...) (terza);  
 > M.N. 34 sub 2 (due) del Foglio 3 (tre) del Comune di Thiene, di proprietà del Signor (...) (terzo);  
 > M.N. 35 sub 1 (uno) graffato M.N. 37 sub 1 (uno), M.N. 35 sub 2 (due) graffato M.N. 37 sub 2 (due), M.N. 35 sub 3 (tre) graffato M.N. 37 sub 3 (tre), M.N. 35 sub 4 (quattro) graffato M.N. 37 sub 4 (quattro) e M.N. 1157 sub 3 (tre) tutti del Foglio 3 (tre) del Comune di Thiene, di proprietà dei Signori (...) (esecutati).*

(...)

**- D -**

*La Società (...) (terza) ed i Signori (...) (esecutati) quali proprietari (...) del M.N. 36 del Foglio 3 (tre) del Catasto Fabbricati del Comune di Thiene, ognuno per i propri diritti, congiuntamente*

*dichiarano di costituire come costituiscono, senza corrispettivo e senza spirito di liberalità, a carico del suddetto M.N. 36 del Foglio 3 (tre) del Comune di Thiene di loro proprietà ed a favore dei M.N. 33 (e relativi subalterni), M.N. 1156 e M.N. 1488 sub 1 (uno) stessi Foglio e Comune - e loro successivi derivati - di proprietà della Società (...) (terza) che (...) accetta servitù di posa dei sottoservizi.*

(...)

**- E -**

*La Società (...) (terza), quale proprietaria (...) degli immobili situati in Comune di Thiene, Catasto Fabbricati Foglio 3 (tre) M.N. 1484 sub 2 (due), M.N. 1484 sub 3 (tre), M.N. 1484 sub 8 (otto) e M.N. 3524 nonchè Catasto Terreni Foglio 3 (tre) M.N. 2143 (...), dichiara di costituire come costituisce - senza corrispettivo e senza spirito di liberalità - a carico dei predetti M.N. 1484 sub 2 (due), M.N. 1484 sub 3 (tre), M.N. 1484 sub 8 (otto), M.N. 3524 e M.N. 2143 del Foglio 3 (tre) del Comune di Thiene di sua proprietà ed a favore:*

(...)

**b) - del M.N. 36 stessi Foglio e Comune, di proprietà della Società (...) (terza) e dei Signori (...) (esecutati) nonchè degli immobili di loro rispettiva proprietà e precisamente:**

(...)

*> M.N. 35 sub 1 (uno) graffato M.N. 37 sub 1 (uno), M.N. 35 sub 2 (due) graffato M.N. 37 sub 2 (due), M.N. 35 sub 3 (tre) graffato M.N. 37 sub 3 (tre), M.N. 35 sub 4 (quattro) graffato M.N. 37 sub 4 (quattro) e M.N. 1157 sub 3 (tre) tutti del Foglio 3 (tre) del Comune di Thiene, di proprietà dei Signori (...) (esecutati), che (...) accettano servitù di posa dei sottoservizi.*

(...)

*Le spese per la posa dei sottoservizi rimane ad esclusivo carico di ciascuna delle Società (...) (terze) in ragione del 100% (cento per cento) per la parte di propria esclusiva competenza, con l'obbligo da parte delle stesse - e dei propri rispettivi successivi aventi causa - di concorrere alle spese di manutenzione dei medesimi sottoservizi e del conseguente ripristino del luogo nelle proporzioni che verranno successivamente determinate con "Tabella Millesimale".*

Le servitù sopra riportate, come anche indicato in perizia, sono state trascritte il 01.02.2019 ai n.ri 1143/1145/1147/1150 R.G. e 825/827/829/832 R.P..

- Con riferimento alle problematiche segnalate in perizia relativamente alla continuità ex art. 2650 c.c. (per la mancata trascrizione di un'accettazione di eredità), si fa presente che le stesse, successivamente al deposito della perizia medesima, sono state superate (tramite trascrizione di accettazione tacita in data 17.06.2025 ai n.ri 6373 R.G. e 5039 R.P.).

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (depositata in data 20.01.2024), redatta dall'Arch. Michela Temolo con studio a Vicenza.

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

**LOTTO 1: € 137.300,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 102.975,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.**

**Nota: è ammessa 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 18 marzo 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](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. 210/2023 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.

Vicenza, 15/01/2026

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**Notaio Dott.ssa Gaia Boschetti**