

TRIBUNALE DI VICENZA

CAUSA CIVILE N. 91/2025 R.G. (EX ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 77/2022 R.G.E.)

Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA

La sottoscritta Dott.ssa Francesca Boschetti, Notaio delegato dal Giudice al compimento delle operazioni di vendita degli infra descritti immobili di cui alla causa (divisione endoesecutiva) in epigrafe, rende noto che **il giorno 26 marzo 2026 alle ore 9:45 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 6

Per l'intero in piena proprietà

- C.F. - Comune di Marostica (VI) - Sez. Vallonara - Fg. 8

part. n. 949, VIA MARCHETTI n. SNC, p. S1-T-1, Cat. A/3, Cl. 1, Cons. vani 3,5, Sup. Cat. Tot. mq. 90 – Tot. escluse aree scoperte mq. 88, Rendita € 189,80;

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

C.T. - Comune di Marostica (VI) - Sez. Vallonara - Fg. 8

part. n. 949, ente urbano di mq. 80 (ex part. n. 305);

confini (salvi i più precisi): Via Marchetti, part. n. 1051, part. n. 1239, part. n. 1050;

- C.F. - Comune di Marostica (VI) - Sez. Vallonara - Fg. 8

part. n. 975 sub 2, VIA MARCHETTI n. SNC, p. T, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. mq. 37, Sup. Cat. Tot. mq. 37, Rendita € 84,08;

part. n. 975 sub 3, VIA MARCHETTI n. SNC, p. 1, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. mq. 38, Sup. Cat. Tot. mq. 44, Rendita € 86,35;

note:

- è compresa la **part. n. 975 sub 4**, bene non censibile (accesso-corte) comune ai subb 2-3;
- le suddette u.i. insistono su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Marostica (VI) - Sez. Vallonara - Fg. 8

part. n. 975, ente urbano di mq. 1093 (tale risultante in forza di frazionamento registrato in data 23.08.2023 (successivamente, pertanto, alla data della perizia (11.10.2022)) al n. 115713.1/2023 (protocollo n. VI0115713), in variazione del terreno precedentemente censito con la **part. n. 975** di mq. 1230 (ex part. n. 714));

confini (salvi i più precisi): part. n. 259, part. n. 711, part. n. 1304, part. n. 1307, Via Marchetti, strada;

- C.T. - Comune di Marostica (VI) - Sez. Vallonara - Fg. 8

part. n. 1307, incolt prod di mq. 55, R.D. € 0,01 – R.A. € 0,01 (tale risultante in forza di frazionamento registrato in data 23.08.2023 (successivamente, pertanto, alla data della perizia (11.10.2022)) al n. 115713.1/2023 (protocollo n. VI0115713), in variazione del terreno precedentemente censito con la **part. n. 975** di mq. 1230 (ex part. n. 714));

confini (salvi i più precisi): part. n. 975, part. n. 1305, part. n. 1308;

part. n. 1308, incolt prod di mq. 82, R.D. € 0,02 – R.A. € 0,01 (tale risultante in forza di frazionamento registrato in data 23.08.2023 (successivamente, pertanto, alla data della perizia (11.10.2022)) al n. 115713.1/2023 (protocollo n. VI0115713), in variazione del terreno precedentemente censito con la **part. n. 975** di mq. 1230 (ex part. n. 714));

confini (salvi i più precisi): part. n. 1307, part. n. 1306, part. n. 1303.

Trattasi di abitazione rurale su due livelli fuori terra ed uno seminterrato con corte esclusiva e di corpo di fabbrica su due livelli fuori terra ad uso deposito con ampio terreno pertinenziale (superficie commerciale complessiva di mq. 206,95), il tutto sito a Marostica (VI), frazione di Vallonara, lungo Via Marchetti.

Ubicata in una cortina edilizia composta da sei unità residenziali affiancate, l'abitazione in oggetto (part. n. 949), nel dettaglio, risulta composta:

- al piano seminterrato (accessibile dall'esterno (dal retro del fabbricato)), da una legnaia e una cantina;
- al piano terra, da un locale cucina, un bagno e una soffitta;
- al piano primo, da una camera/stanza (accessibile mediante una botola).

L'immobile si presenta per lo più allo stato grezzo ed è, allo stato, utilizzato come magazzino di attrezzi.

I due depositi agricoli (part. n. 975 subb 2-3) sono accessibili, su livelli diversi, sempre dal prolungamento della via pubblica, in posizione antistante all'abitazione rurale; l'area ove essi insistono si presenta con una discreta pendenza e, alla data del sopralluogo da parte dell'esperto stimatore, è risultata perlopiù incolta; inoltre, è stata riscontrata la presenza di alcuni manufatti abusivi che dovranno essere rimossi.

Stato di possesso

Occupato da uno dei comproprietari.

Pratiche edilizie

Come precisato dall'esperto stimatore tramite pec in data 28.10.2025 agli atti (a parziale rettifica di quanto indicato in perizia (che erroneamente menziona concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 22.06.1983)), presso l'U.T. competente, è stato reperito un unico titolo edilizio rilasciato; trattasi del seguente:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 865/86 del 22.12.2003 per “*costruzione fabbricato rurale*” (rif. part. n. 714).

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Come si evince da pec dell’esperto stimatore in date 28-29.10.2025 agli atti (a parziale rettifica di quanto indicato in perizia (che erroneamente non segnala difformità (precisando, peraltro, che non sono stati reperiti titoli edilizi con rappresentazione grafica completa dell’unità abitativa tali da poter procedere con la verifica di conformità)), nonché da relazione integrativa del 30.10.2025 dello stesso esperto stimatore agli atti, l.u.i. part. n. 949 presenta sul lato Ovest un’appendice volumetrica ad uso servizio igienico (non completata nelle componenti edilizie e ricadente, estendendosi a sbalzo, nell’attuale part. n. 1050 (ex part. n. 724)) abusiva e, in quanto insanabile, da demolire.

Giudizio di conformità catastale

Come si evince dalla perizia, rispetto alle schede catastali depositate, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- l.u.i. part. n. 949 presenta sul lato Ovest un’appendice volumetrica ad uso servizio igienico (non completata nelle componenti edilizie) non indicata nella relativa scheda catastale;
- l.u.i. part. n. 975 sub 3 presenta un portone di ingresso leggermente più largo di quello indicato nella scheda catastale.

La situazione, tenuto conto di quanto sopra indicato sub “Giudizio di conformità urbanistico-edilizia”, può essere sanata mediante aggiornamento della planimetria catastale; i relativi costi, come precisato dall’esperto stimatore tramite pec in data 27.10.2025 agli atti, sono stati quantificati in € 600,00, da intendersi a carico dell’acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Sempre l’esperto stimatore precisa, comunque, che le planimetrie catastali non riportano graficamente, con la dovuta chiarezza dimensionale, l’esatta posizione dei fori delle porte e delle finestre.

Prestazione energetica

E’ agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 23.08.2032) dal quale si evince che l’abitazione in oggetto è di classe energetica G con EPgl,nren 187,70 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l’acquirente

- Come risulta da Certificato di Destinazione Urbanistica (datato 29.10.2025) agli atti, le part. n.ri 949-975-1307-1308 in oggetto ricadono in Z.T.O. E2.a.
- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 11.10.2022), redatta dall’Arch. Marco Vianello con studio a Vicenza.

LOTTO 7

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Marostica (VI) - Sez. Vallonara - Fg. 8

part. n. 947, VIA MARCHETTI n. SNC, p. S1-T-1, Cat. A/4, Cl. 4, Cons. vani 2,5, Sup. Cat. Tot. mq. 44 – Tot. escluse aree scoperte mq. 44, Rendita € 121,37;

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

C.T. - Comune di Marostica (VI) - Sez. Vallonara - Fg. 8

part. n. 947, ente urbano di mq. 30 (ex part. n. 716);

confini (salvi i più precisi): Via Marchetti, part. n. 717, part. n. 1162, part. n. 1051.

Trattasi, come da perizia, di abitazione rurale su due livelli fuori terra ed uno seminterrato (superficie commerciale complessiva di mq. 44,90) sita a Marostica (VI), frazione di Vallonara, lungo Via Marchetti.

Ubicata in una cortina edilizia composta da sei unità residenziali affiancate, l'abitazione in oggetto, nel dettaglio, risulta composta:

- al piano seminterrato (accessibile dall'esterno (dal retro del fabbricato)), da una legnaia;
- al piano terra, da un locale cucina;
- al piano primo, da una camera (accessibile mediante una scala a chiocciola in ferro).

Come precisato dall'esperto stimatore tramite pec in data 03.11.2025 agli atti, l'immobile in oggetto è privo di servizio igienico.

Stato di possesso

Occupato da uno dei comproprietari.

Pratiche edilizie

Presso l'U.T. Comunale, non sono stati reperiti titoli edilizi relativi al fabbricato in oggetto; la costruzione dello stesso, comunque, come precisato in perizia, è stata iniziata ante 01.09.1967 (1945 ca.).

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Come si evince da quanto indicato in perizia dall'esperto stimatore, non vi sono difformità da regolarizzare/sanare.

Giudizio di conformità catastale

Come indicato in perizia, l'immobile in oggetto, rispetto alle schede catastali depositate, non presenta difformità; l'esperto stimatore, peraltro, precisa che le planimetrie catastali non riportano graficamente, con la dovuta chiarezza dimensionale, l'esatta posizione dei fori delle porte e delle finestre.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 23.08.2032) dal quale si evince che l'abitazione in oggetto è di classe energetica G con EPgl,nren 193,22 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- Come risulta da Certificato di Destinazione Urbanistica (datato 29.10.2025) agli atti, la part. n. 947 in oggetto ricade in Z.T.O. E2.a.
- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 11.10.2022), redatta dall'Arch. Marco Vianello con studio a Vicenza.

LOTTO 8

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Marostica (VI) - Sez. Vallonara - Fg. 8

part. n. 948, VIA MARCHETTI n. 6, p. T-1-2, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. vani 4, Sup. Cat. Tot. mq. 73
– Tot. escluse aree scoperte mq. 73, Rendita € 258,23;

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

C.T. - Comune di Marostica (VI) - Sez. Vallonara - Fg. 8

part. n. 948, ente urbano di mq. 30 (ex part. n. 719);

confini (salvi i più precisi): Via Marchetti, part. n. 1162, part. n. 981.

Trattasi di abitazione rurale su tre livelli fuori terra (superficie commerciale complessiva di mq. 85,80) sita a Marostica (VI), frazione di Vallonara, lungo Via Marchetti.

Ubicata in una cortina edilizia composta da sei unità residenziali affiancate, l'abitazione in oggetto, nel dettaglio, risulta composta:

- al piano terra, da un locale cucina;
- sia al piano primo che al piano secondo, da una camera.

Come precisato dall'esperto stimatore tramite pec in data 03.11.2025 agli atti, è presente servizio igienico al piano secondo.

Note: come da precisazioni dell'esperto stimatore del 24.02.2023, l'accesso pedonale avviene dal retro del fabbricato mediante la corte comune part. n. 1162 di mq. 103 (ex part. n. 721 di mq. 110 comune alle part. n.ri 305, 715, 716, 717 subb 1-2, 718, 719 e 720); la perizia (datata 11.10.2022), pertanto, non è da ritenersi corretta laddove indica che l'accesso pedonale avviene mediante servitù di passaggio.

Stato di possesso

Occupato da uno dei comproprietari.

Pratiche edilizie

Presso l'U.T. Comunale, non sono stati reperiti titoli edilizi relativi al fabbricato in oggetto; la costruzione dello stesso, comunque, come precisato in perizia, è stata iniziata ante 01.09.1967

(1945 ca.).

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Come da perizia, non si segnalano difformità.

Giudizio di conformità catastale

Come da perizia, non si segnalano difformità.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 23.08.2032) dal quale si evince che l'abitazione in oggetto è di classe energetica G con EPgl,nren 213,49 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- Come segnalato in perizia, sono state riscontrate delle infiltrazioni d'acqua nella parete di confine della scala e alla base della muratura del piano terra.
- Come risulta da Certificato di Destinazione Urbanistica (datato 29.10.2025) agli atti, la part. n. 948 in oggetto ricade in Z.T.O. E2.a.
- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 11.10.2022), redatta dall'Arch. Marco Vianello con studio a Vicenza.

LOTTO 10

Per l'intero in piena proprietà

C.T. - Comune di Marostica (VI) - Sez. Vallonara - Fg. 8

part. n. 547, prato arbor di mq. 2526, R.D. € 8,48 – R.A. € 5,87;

confini (salvi i più precisi): part. n. 1302, part. n. 1303, part. n. 1050, part. n. 1239, part. n. 308, part. n. 307, part. n. 1217, part. n. 1216;

part. n. 704, prato di mq. 1580, R.D. € 4,08 – R.A. € 2,45;

confini (salvi i più precisi): strada Pradipaldo, part. n. 705, part. n. 708, part. n. 255;

part. n. 1304, prato di mq. 1903, R.D. € 4,91 – R.A. € 2,95 (tale risultante in forza di frazionamento registrato in data 23.08.2023 (successivamente, pertanto, alla data della perizia (11.10.2022)) al n. 115713.1/2023 (protocollo n. VI0115713) in variazione del terreno precedentemente censito con la **part. n. 709** di mq. 2080);

confini (salvi i più precisi): part. n. 706, part. n. 711, part. n. 975, part. n. 1305, part. n. 708;

part. n. 1305, prato di mq. 38, R.D. € 0,10 – R.A. € 0,06 (tale risultante in forza di frazionamento registrato in data 23.08.2023 (successivamente, pertanto, alla data della perizia (11.10.2022)) al n. 115713.1/2023 (protocollo n. VI0115713) in variazione del terreno precedentemente censito con la **part. n. 709** di mq. 2080);

confini (salvi i più precisi): part. n. 1304, part. n. 1307, part. n. 1306;

part. n. 1306, prato di mq. 139, R.D. € 0,36 – R.A. € 0,22 (tale risultante in forza di frazionamento

registrato in data 23.08.2023 (successivamente, pertanto, alla data della perizia (11.10.2022)) al n. 115713.1/2023 (protocollo n. VI0115713) in variazione del terreno precedentemente censito con la **part. n. 709** di mq. 2080);

confini (salvi i più precisi): part. n. 1305, part. n. 1308, part. n. 1302;

part. n. 259, seminativo di mq. 1762, R.D. € 4,09 – R.A. € 3,64;

confini (salvi i più precisi): part. n.. 713, strada, part. n. 975, part. n. 711;

part. n. 706, prato di mq. 2620, R.D. € 6,77 – R.A. € 4,06;

confini (salvi i più precisi): strada Pradipaldo, part. n. 707, part. n. 711, part. n. 1304, part. n. 705.

Trattasi di terreni agricoli (superficie catastale complessiva di mq. 10568 – superficie commerciale complessiva di mq. 8454,40) siti a Marostica (VI), frazione di Vallonara, nelle vicinanze di Via Marchetti.

I terreni hanno dimensione, forma e coltura diverse e sono caratterizzati da una giacitura che segue l'andamento delle pendenze collinari, più o meno accentuate; sono perlopiù inculti e adibiti a prato; le poche coltivazioni in essere sono prive di sistemi irrigui.

In alcuni terreni, è stata rilevata la parziale piantumazione di diversi uliveti.

Stato di possesso

Libero.

Pratiche edilizie

Non risultano pratiche edilizie.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Non si segnalano difformità.

Altre informazioni per l'acquirente

- Come risulta da Certificato di Destinazione Urbanistica (datato 29.10.2025) agli atti:

- la part. n. 704 in oggetto ricade in Z.T.O. E1;
- le part. n.ri 547-259-1305-1306 in oggetto ricadono in Z.T.O. E2.a;
- le part. n.ri 1304-706 in oggetto ricadono in parte in Z.T.O. E1 e in parte in Z.T.O. E2.a.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 11.10.2022), redatta dall'Arch.

Marco Vianello con studio a Vicenza.

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):

LOTTO 6: € 28.700,00.

OFFERTA MINIMA: € 21.525,00.

RILANCIO MINIMO: € 500,00.

LOTTO 7: € 21.400,00.

OFFERTA MINIMA: € 16.050,00.

RILANCIO MINIMO: € 500,00.

LOTTO 8: € 38.100,00.

OFFERTA MINIMA: € 28.575,00.

RILANCIO MINIMO: € 500,00.

LOTTO 10: € 31.800,00.

OFFERTA MINIMA: € 23.850,00.

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 26 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, i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.) e i comproprietari non debitori, 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 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. 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 "**CAUSA CIVILE N. 91/2025 R.G. 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 al minimo 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 (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. In tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 1 minuto dal rilancio precedente. Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, 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 anzidetto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.
- 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 Professionista Delegato presso la sede dell'ANVIPES e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato o al Custode giudiziario.

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.

1. pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
 2. 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;
 3. 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".

Il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare N. 77/2022 R.G.E. ha nominato Custode Giudiziario

I'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza S.r.l. (Via Volto n. 63 - 36023 Costozza di Longare (VI) - Tel. 0444/953915 – Fax 0444/953552 – e-mail: immobiliari@ivgvicenza.it), 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, 23/01/2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott.ssa Francesca Boschetti