TRIBUNALE DI VICENZA

CAUSA CIVILE N. 1620/2025 R.G. (EX ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 366/2023 R.G.E. (N. 269/2024 R.G.E. RIUNITA))

Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA

Il sottoscritto Dott. Carlo Santamaria Amato, 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 31 marzo 2026 alle ore 10:15 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Per l'intero in piena proprietà

- C.F. - Comune di Montecchio Maggiore (VI) - Fg. 25

part. n. 610 sub 3, VIA COVOLO ALTO n. 6, p. T-1-2, Cat. A/3, Cl. 1, Cons. vani 9,5, Sup. Cat. Tot. mq. 232 – Tot. escluse aree scoperte mq. 229, Rendita € 667,26;

part. n. 610 sub 2, VIA COVOLO ALTO n. 6, p. T-1-2, Cat. D/10, Rendita € 1.204,00;

note:

- è compresa la part. n. 610 sub 1, bene non censibile (area di corte, spazi di manovra) comune ai subb 2-3;
- le u.i. in oggetto insistono su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:
  C.T. - Comune di Montecchio Maggiore (VI) - Fg. 25
  part. n. 610, ente urbano di mq. 1491;
  confini: part. n. 25, part. n. 27, part. n. 39, part. n. 32, Via Covolo Alto, part. n. 611;

- C.T. - Comune di Montecchio Maggiore (VI) - Fg. 25

part. n. 26, INCOLT STER di mq. 26;

confini: part. n. 11, part. n. 27, part. n. 25;

part. n. 11, SEMINATIVO di mq. 301, R.D. € 1,01 – R.A. € 1,09;

confini: part. n. 14, part. n. 27, part. n. 26, part. n. 25;

part. n. 27, BOSCO CEDUO di mq. 2582, R.D. € 2,67 – R.A. € 0,53;

confini: part. n. 397, part. n. 39, part. n. 610, part. n. 26, part. n. 11, part. n. 14, part. n. 6;

part. n. 397,

- Porz. AA, VIGNETO di mq. 1100, R.D. € 13,92 – R.A. € 8,24;
- Porz. AB, SEMINATIVO di mq. 360, R.D. € 0,37 – R.A. € 0,93;

confini: part. n. 22, part. n. 394, part. n. 395, part. n. 39, part. n. 27, part. n. 6, part. n. 1;

part. n. 395,

- Porz. AA, VIGNETO di mq. 100, R.D. € 1,27 – R.A. € 0,75;
- Porz. AB, SEMIN ARBOR di mq. 90, R.D. € 0,19 – R.A. € 0,28;

confini: part. n. 392, part. n. 39, part. n. 397;

part. n. 39,

- Porz. AA, VIGNETO di mq. 3200, R.D. € 40,49 – R.A. € 23,96;
- Porz. AB, SEMINATIVO di mq. 877, R.D. € 1,81 – R.A. € 2,72;

confini: part. n. 397, part. n. 395, part. n. 392, part. n. 286, part. n. 299, part. n. 38, Via Covolo Alto, part. n. 554, part. n. 555, part. n. 610, part. n. 27;

part. n. 38,

- Porz. AA, ULIVETO di mq. 272, R.D. € 0,35 – R.A. € 0,28;
- Porz. AB, SEMINATIVO di mq. 51, R.D. € 0,17 – R.A. € 0,18;

confini: part. n. 39, part. n. 299, Via Covolo Alto.

Trattasi di immobile residenziale con accessori agricoli ed area di corte sito a Montecchio Maggiore (VI) in Via Covolo Alto n. 6, oltre terreni agricoli ubicati nelle immediate vicinanze.

L'immobile residenziale (superficie commerciale complessiva di circa mq. 258) si sviluppa su tre piani fuori terra ed è, di fatto, suddiviso in due unità abitative (una ai piani terra e primo e l'altra al piano primo); il primo appartamento, situato a destra rispetto al vano scala e in scarso stato manutentivo, risulta composto, al piano terra, da ingresso/soggiorno (con altezza di circa m. 2,56), cucina (con altezza di circa m. 2,51) e scala di accesso al piano primo e, in quest'ultimo, da una camera doppia (accessibile anche dal vano scala), bagno finestrato, scala di accesso alla soffitta e da un'altra camera doppia (con altezza di circa m. 2,32); il secondo appartamento, situato al piano primo, a sinistra rispetto al vano scala, risulta composto da ingresso, soggiorno ed angolo cottura in un unico locale, due terrazzi, bagno, camera doppia con terrazzo, camera singola e ripostiglio; l'altezza rilevata è di circa m. 2,67; al piano secondo, raggiungibile attraverso il vano scala, si trova una soffitta con tetto in andamento (con altezza minima di circa m. 1,08 ed altezza massima di circa m. 2,25).

L'u.i. part. n. 610 sub 2 (superficie commerciale complessiva di circa mq. 584) comprende:

- a sinistra rispetto all'immobile residenziale sopra descritto:
  - al piano terra: tre ricoveri attrezzi agricoli;
  - al piano secondo: soffitta;
- a destra rispetto all'immobile residenziale sopra descritto:
  - al piano terra: portico, stalle e cantine;
  - al piano primo: fienile (non accessibile per problemi di sicurezza);

- sul lato opposto rispetto ai fabbricati sopra descritti:

  - un fabbricato con, al piano terra, porcile e forno entrambi in disuso e, al piano primo, magazzino e legnaia; si precisa che, diversamente da quanto indicato in perizia, non è presente alcun piano interrato (come comunicato dall'esperto stimatore tramite pec in data 04.11.2025 agli atti).

All'interno del ricovero attrezzi sottostante l'appartamento al piano primo, sono stati ricavati, in assenza di autorizzazione, una camera, un bagno ed un ripostiglio; inoltre, sono state modificate le forometrie del prospetto.

Al piano secondo, è presente, soprastante l'appartamento al piano primo, una soffitta con tetto in andamento (con altezza minima di circa m. 1,70 ed altezza massima di circa m. 2,48).

I terreni agricoli (superficie catastale complessiva di mq. 8959), accessibili da Via Covolo Alto anche attraverso la part. n. 610 su cui sorgono i fabbricati sopra descritti, risultano coltivati, di forma irregolare e di varie dimensioni.

Stato di possesso

Come da perizia: occupato dai comproprietari esecutati.

Pratiche edilizie

Come da perizia, presso l'U.T. competente, sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione Edilizia n. 136/72 di Reg. del 25.07.1972 per "*sistemazione interna di un fabbricato rurale*";

- Autorizzazione Edilizia n. 78/75 di Reg. del 02.04.1975 per "*costruzione di un accessorio ad uso ricovero attrezzi*";

- Concessione Edilizia in sanatoria Prat. n. 230/86 del 16.05.1986 (n. 209 Reg. abusi) relativa a "*RICOVERO ATTREZZI AGRICOLI*";

- Autorizzazione di Agibilità del 11.06.1986 (rif. Prat. n. 230/86 del 16.05.1986);

- Concessione Edilizia Prat. n. 81/93 del 03.05.1993 per "*COSTRUZIONE DI NUOVA CONCIMAIA E DI UN ACCESSORIO AGRICOLO*";

- Concessione Edilizia Prat. n. 65/97 del 07.05.1997 per "*COMPLETAMENTO DI OPERE EDILIZIE IN VARIANTE AL PROGETTO AUTORIZZATO CON C.E. N. 81/93 DEL 03.05.1993*".

Non sono state reperite altre autorizzazioni di abitabilità/agibilità oltre a quella del 11.06.1986 sopra menzionata.

Infine, in perizia, è testualmente precisato quanto segue:

"*non sono state reperite pratiche edilizie riguardanti l'edificio affiancato alla parte residenziale* (...) (evidenziato in perizia) *ma rappresentato come esistente nell'elaborato grafico della pratica edilizia n. 78/75 del 02.04.1975, presente anche negli elaborati grafici dei piani urbanistici del*

Comune di Montecchio Maggiore e regolarmente accatastato.

(...)

A tal proposito si evidenzia che l'Ufficio Tecnico Comunale, contattato in merito alla questione, ha precisato che, in assenza di un progetto di sanatoria, non è in grado di esprimere un parere sulla sanabilità delle difformità edilizie riscontrate. La normativa vigente richiede, infatti, che ogni valutazione in tema di conformità urbanistica e sanabilità delle opere realizzate abusivamente, sia supportata da un progetto di sanatoria regolarmente presentato, in assenza di tale progetto, l'Ufficio Tecnico non può procedere con l'esame della situazione né tantomeno rilasciare un parere formale.".

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato in perizia dall'esperto stimatore:

"*In sede di sopralluogo sono state riscontrate numerose difformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione sia edilizia che catastale.*

In questa sede risulta difficile poter esprimere un parere circa la regolarizzazione e la quantificazione degli oneri sanzionatori degli abusi segnalati, per i quali si rende necessario un rilievo accurato di tutto il complesso edilizio e la presentazione di una pratica edilizia di sanatoria, attività che esulano dal presente incarico. Si è quindi proceduto, in via cautelativa, alla quantificazione dei costi di demolizione dei fabbricati privi di autorizzazione (presenti, come si evince dalla perizia stessa, all'interno delle part. n.ri 610-27-397-39) e dei costi di smaltimento dell'amianto presente nelle coperture dei fabbricati a destinazione ricovero attrezzi agricoli e su alcune delle tettoie. (...)

Si precisa inoltre che non sono stati eseguiti campionamenti né analisi strumentali per individuare l'eventuale presenza di amianto sul suolo e sottosuolo, in quanto non oggetto di incarico.

Tuttavia la nuova normativa introdotta con la ***Legge 105/24****, prevede nuove disposizioni in materia di sanatoria edilizia, permettendo la regolarizzazione di alcune tipologie di opere, realizzate senza il dovuto permesso o in difformità rispetto ai titoli edilizi, purché tali opere rispettino determinati requisiti di compatibilità urbanistica, paesaggistica e ambientale. Si segnala quindi che è possibile sanare determinate difformità edilizie riscontrate in fabbricati residenziali, a condizione che tali difformità rientrino in specifici parametri previsti dalla Legge 105/24 a cui si rimanda.*

Alcune opere abusive potrebbero rientrare quindi tra quelle sanabili ai sensi della Legge 105/24, tuttavia, in assenza di un progetto di sanatoria dettagliato, non è possibile in questa sede fornire un parere definitivo e dirimente sulla sanabilità di tali opere e dei relativi costi. Sarà pertanto necessario presentare la documentazione tecnica richiesta per permettere una valutazione completa da parte delle autorità competenti. Pertanto, l'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà farsi

carico della pratica edilizia di sanatoria per regolarizzare le opere abusive, quindi sarà necessario predisporre un progetto di sanatoria, al fine di ottenere i relativi permessi e riportare l'immobile in conformità con le normative urbanistiche ed edilizie.

Si precisa che le criticità relative alle opere abusive riscontrate sono state considerate nel processo di valutazione e hanno contribuito al deprezzamento applicato al valore di mercato degli immobili. Tale svalutazione tiene conto dell'incertezza sulla sanabilità delle opere e dei costi potenziali che l'aggiudicatario dovrà sostenere per regolarizzare i fabbricati esistenti, mediante la presentazione del progetto di sanatoria e l'ottenimento dei relativi permessi edilizi.".

In sede di determinazione del prezzo base di vendita, l'esperto stimatore ha detratto dal valore di mercato i seguenti importi:

- € 5.000,00 per "*pratiche edilizie costo tecnico approssimativo non probatorio*";
- € 2.000,00 per "*pratiche catastali costo tecnico approssimativo non probatorio*";
- € 46.800,00 per "*demolizione opere abusive, rimozione e smaltimento amianto, bonifica copertura ricoveri attrezzi agricoli*".

Prestazione energetica

Come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica allegato alla perizia, l'u.i. part. n. 610 sub 3 in oggetto è di classe energetica F con EPgl,nren 227.3474 kWh/mq. anno; si riporta testualmente, di seguito, quanto precisato nel documento: "*Attestato redatto sulla base delle informazione reperite in fase di Esecuzione Immobiliare R.G.E. 366/2023. Gli impianti termici non risultano iscritti al Catasto degli impianti termici della Regione Veneto "CIRCE" Pertanto non si è potuto trasmettere e registrare il presente Attestato di Prestazione Energetica nel registro Regionale degli APE in quanto per la trasmissione e registrazione dell'APE è obbligatorio indicare il codice di registrazione dell'impianto termico, per gli immobili in cui è presente un impianto termico.*".

Altre informazioni per l'acquirente

- Risultano trascritti:

- in data 20.10.1981 ai n.ri 11633 R.G. e 9271 R.P., a carico, tra le altre, delle part. n.ri 295 (ora part. n. 610 in oggetto), 28 (poi unita alla part. n. 610 in oggetto), 33 (poi unita alla part. n. 610 in oggetto), 34 (poi unita alla part. n. 610 in oggetto), 29 (poi unita alla part. n. 295 ora part. n. 610 in oggetto), 27 (poi, in parte, unita alla part. n. 295 ora part. n. 610 in oggetto), 2/b (ora part. n. 395 in oggetto), 22/b (ora part. n. 397 in oggetto), 38, 39, 26 e 11 in oggetto e a favore della part. n. 28 (poi unita alla part. n. 610 in oggetto) (porzione), vincolo di inedificabilità costituito con atto autenticato in data 02.10.1981 al n. 77.747 di Rep. Notaio Giustino Segalla di Thiene (VI);
- in data 22.03.1993 ai n.ri 3414 R.G. e 2551 R.P., a carico, tra l'altro, delle part. n.ri 295 (ora

part. n. 610 in oggetto) e 39 in oggetto, vincolo di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 6 della legge Regione Veneto n. 24/1985 costituito con atto autenticato in data 11.03.1993 al n. 124.293 di Rep. Notaio Franco Tibaldo di Montecchio Maggiore (VI).

Note: il vincolo (citato in perizia) trascritto il 08.11.2011 ai n.ri 21339 R.G. e 13959 R.P. non concerne gli immobili in oggetto.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia agli atti, redatta dall'esperto stimatore, Arch. Monica Dal Zotto di Piovene Rocchette (VI).

LOTTO 6

Per l'intero in piena proprietà

- C.T. - Comune di Montecchio Maggiore (VI) - Fg. 23

part. n. 69,

- Porz. AA, SEMINATIVO di mq. 3400, R.D. € 11,41 – R.A. € 12,29;
- Porz. AB, VIGNETO di mq. 1900, R.D. € 19,13 – R.A. € 12,76;
- Porz. AC, SEMIN ARBOR di mq. 1035, R.D. € 2,14 – R.A. € 3,21;

confini (in senso N.E.S.O.): part. n.ri 521-523, part. n.ri 70-92, part. n.ri 83-85-88, part. n.ri 67-68;

part. n. 71, BOSCO CEDUO di mq. 13860, R.D. € 3,58 – R.A. € 2,86;

confini (in senso N.E.S.O.): part. n.ri 57-471-472-58-473, part. n.ri 473-293, part. n. 72, strada comunale;

part. n. 76, PRATO di mq. 1922, R.D. € 4,47 – R.A. € 2,98;

confini (in senso N.E.S.O.): part. n.ri 59-473, part. n. 77, part. n. 296, part. n. 296;

- C.T. - Comune di Montecchio Maggiore (VI) - Fg. 24

part. n. 225,

- Porz. AA, VIGNETO di mq. 6000, R.D. € 41,83 – R.A. € 34,09;
- Porz. AB, SEMINATIVO di mq. 570, R.D. € 1,18 – R.A. € 1,77;

confini (in senso N.E.S.O.): part. n. 219, part. n.ri 226-367-294, part. n.ri 293-284;

part. n. 369, SEMINATIVO di mq. 4950, R.D. € 10,23 – R.A. € 15,34;

confini (in senso N.E.S.O.): part. n. 234, part. n. 233, part. n.ri 253-403, part. n. 742, part. n. 175;

part. n. 403,

- Porz. AA, SEMINATIVO di mq. 5727, R.D. € 11,83 – R.A. € 17,75;
- Porz. AB, VIGNETO di mq. 1943, R.D. € 13,55 – R.A. € 11,04;

confini (in senso N.E.S.O.): part. n. 253, part. n. 254, part. n. 742.

Trattasi di terreni agricoli (superficie catastale complessiva di mq. 41307) siti a Montecchio Maggiore (VI) (in zona periferica, a circa km. 6 dal centro urbano).

I terreni risultano in leggera pendenza, privi di recinzioni, di varie dimensioni e di forma irregolare.

Come precisato dall'esperto stimatore tramite pec in data 04.11.2025 agli atti, i terreni part. n.ri 69 e 76 in oggetto risultano interclusi.

Stato di possesso

Come da perizia: nella disponibilità dei comproprietari esecutati.

Pratiche edilizie

Come si evince dalla perizia, non sono state reperite pratiche edilizie.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Non si segnalano difformità.

Altre informazioni per l'acquirente

- Risulta trascritto, in data 20.10.1981 ai n.ri 11633 R.G. e 9271 R.P., a carico, tra le altre, delle part. n.ri 69-76-71 del Fg. 23 e 225-403 del Fg. 24 in oggetto e a favore della part. n. 28 del Fg. 25 (poi unita alla part. n. 610 del Fg. 25) (porzione), vincolo di inedificabilità costituito con atto autenticato in data 02.10.1981 al n. 77.747 di Rep. Notaio Giustino Segalla di Thiene (VI).

Note: i vincoli (citati in perizia) trascritti il 22.03.1993 ai n.ri 3414 R.G. e 2551 R.P. e il 08.11.2011 ai n.ri 21339 R.G. e 13959 R.P. non concernono gli immobili in oggetto.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia agli atti, redatta dall'esperto stimatore, Arch. Monica Dal Zotto di Piovene Rocchette (VI).

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):

LOTTO 1: € 165.300,00.

OFFERTA MINIMA: € 123,975,00.

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00.

LOTTO 6: € 93.500,00.

OFFERTA MINIMA: € 70.125,00.

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 31 marzo 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, 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 di oltre 1/4 rispetto al prezzo base, 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 accollo dei debiti del debitore, ex artt. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- un assegno circolare non trasferibile (a titolo di cauzione) intestato a "**CAUSA CIVILE N. 1620/2025 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 di oltre 1/4 al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
8. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

MODALITA' DELL'AGGIUDICAZIONE - SALDO PREZZO

1) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di 1/4) al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, il Giudice si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.

- In caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.
- In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il rilancio minimo sarà di euro 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, di euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00, di euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, di euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, di euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore ad euro 500.000,00. Il tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 1 minuto dal rilancio precedente. Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella presentata per prima. Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al valore dell'immobile il Giudice si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.
- Nel caso concorrano 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 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.

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione nei siti internet www.astalegale.net e www.asteannunci.it, gestiti, rispettivamente, da Astalegale.net S.p.A. e Gruppo Edicom S.p.A., almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione, per estratto, sul periodico "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA".

Per tutte le procedure, inoltre, verrà effettuata anche la seguente pubblicità integrativa e complementare:

- spot televisivo "Il Tribunale e le aste";

- campagna pubblicitaria su mezzi di trasporto pubblico;
- inserimento, a cura di Astalegale.net S.p.A., negli ulteriori canali di pubblicità complementare online, c.d. progetto "social media marketing", attraverso pubblicazione dell'estratto dell'avviso sui social networks e potenziamento della ricerca tramite Google.

Il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare N. 366/2023 R.G.E. ha nominato Custode Giudiziario l'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, 02/02/2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott. Carlo Santamaria Amato