

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 101/2024 R.G.E. (N. 204/2025 R.G.E. RIUNITA)

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

CON MODALITA' SINCRONA MISTA

La sottoscritta Dott.ssa Patrizia Cardarelli, Notaio delegato 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 1 luglio 2026 alle ore 10:00 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Per l'intero in piena proprietà

**C.F. - Comune di SCHIO (VI) - Sez. MAGRE' - Fg. 2**

**part. n. 507 sub 6**, VIA RIVE MAGRE' n. 13, p. S1-T, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. vani 10, Sup. Cat. Tot. mq. 290 – Tot. escluse aree scoperte mq. 290, Rendita € 1.032,91.

Confini (come da perizia): Nord-Est: part. n. 507 sub 5; Sud-Est: part. n. 507 sub 1 e sub 2; Sud-Ovest; part. n. 507 sub 2; Nord-Ovest; part. n. 507 sub 2.

Note:

- l'u.i. in oggetto fa parte di un fabbricato (residenziale) insistente su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

**C.T. - Comune di SCHIO (VI) - Sez. MAGRE' - Fg. 2**

part. n. 507, ente urbano di mq. 2140.

- è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni ex artt. 1117 e segg. c.c. tra cui il seguente bene comune non censibile:

- **part. n. 507 sub 2**, comune ai subb 6-7.

Trattasi di appartamento al piano terra (rialzato) con locali accessori (no garage) al piano interrato (superficie commerciale di mq. 239) sito a Schio (VI) in Via Riva di Magrè 15.

Internamente, innanzitutto, si trova un ampio locale ad uso ingresso che distribuisce alla zona giorno, posta sul lato sinistro dell'ingresso stesso, costituita da un locale ad uso soggiorno (dotato di bow-window verso il giardino interno), un salotto dotato di caminetto e di due finestre (una delle quali si apre su portico interno di altra proprietà (sub 5)) e un locale ad uso studio (catastalmente censito come "sala da pranzo") con due ampie finestre rivolte verso il giardino interno di altra proprietà (sub 1 (bene non censibile comune ai subb 3-4-5)); sul lato destro del locale di ingresso, invece, si trovano una cucina abitabile e un disobllo che conduce ad un bagno e ad una camera matrimoniale (catastalmente censita come "cucina") dotata a sua volta di bagno raggiungibile



unicamente attraverso la medesima; frontalmente al portoncino di accesso al locale di ingresso, al termine dello stesso, esiste un ampio serramento vetrato, con struttura in legno, che conduce a vano scale in comune con l'appartamento al piano superiore (sub 7 (non oggetto della presente vendita)), dotato di ingresso indipendente sul lato Sud-Est; attraversato, poi, il predetto vano scale, si raggiunge un altro serramento (porta in legno e vetro) che conduce ad una rampa scale di pertinenza esclusiva che scende verso il piano interrato (completamente censito al sub 6 in oggetto); all'interno di tale ultimo piano si trovano due ampi locali ad uso ripostiglio, tre cantine e un locale censito come "c.t.", dotato di un precedente localino distributivo; esternamente, infine, nei pressi della porta (in legno) di collegamento tra la camera matrimoniale ed il giardino interno, esiste un locale censito come "serra" la cui copertura è costituita da una terrazza di pertinenza dell'appartamento al piano superiore (sub 7), dotata di serramenti in legno e vetro.

Il livello delle finiture, in gran parte risalenti all'epoca di edificazione del fabbricato (primissimi anni del XX secolo), ad esclusione dei bagni, di ristrutturazione relativamente recente (anni 80-90 del XX secolo), inizialmente ricercato e di qualità, appare, ora, parzialmente compromesso dallo stato manutentivo generale, con problematiche evidenti di umidità e di muffe, di distacco di tinteggiature e, in generale, di vetustà (con presenza anche di alcune crepe a parete rilevabili internamente (ma anche esternamente).

Si segnala che, all'interno di uno dei locali al piano interrato, è presente una caldaia per la produzione di riscaldamento e acqua calda sanitaria che, come dichiarato dall'esecutato, è a servizio sia dell'appartamento in oggetto sia di quello soprastante (sub 7); sempre al piano interrato, è stato rilevato, altresì, un contatore gas, anch'esso definito come in comune con l'appartamento sub 7; inoltre, all'interno del sopra citato locale censito come "serra", si trovano due contatori elettrici, probabilmente di pertinenza dei due appartamenti di cui si tratta.

L'edificio di cui fa parte l'appartamento in oggetto è circondato da ampio giardino la cui porzione sul lato Sud-Ovest è comune allo stesso e all'appartamento soprastante sub 7 (sub 2 b.c.n.c.); invece, il giardino sul lato Sud-Est è di proprietà di terzi (sub 1 bene non censibile comune ai subb 3-4-5); come precisato in perizia, osservando l'elaborato planimetrico, si nota come esista, sul lato interno, una piccola porzione del sub 2, collegata all'edificio, che consente l'accesso all'ingresso e al vano scale comune di cui sopra (tramite il quale si possono raggiungere l'appartamento sub 7 e l'interrato censito al sub 6 in oggetto); si è riscontrata la presenza di una recinzione divisoria, in parte in muratura e dotata di ampio cancello carraio, che si sviluppa dallo spigolo Sud del fabbricato e raggiunge, perpendicolarmente, il confine verso il vicolo Comici; tale recinzione, che pare dividere il giardino comune ai subb 6 e 7 da quello censito al sub 1 (comune ai subb 3-4-5 di altra proprietà), non sembra coincidere con il confine tra i due subalterni presente nell'elaborato



planimetrico.

L'accesso all'immobile, allo stato solamente pedonale, avviene attraverso un cancello metallico (posto al civ. n. 15 di Via Riva di Magrè) e tramite una scala esterna che consente di superare la differenza di quota tra la strada e la quota del giardino comune; come indicato in perizia, accanto al cancello pedonale, è posta una targa che identifica il fabbricato, nel suo complesso, come "Villino Saccardo – Inizio XX secolo".

### **Stato di possesso**

Occupato dall'esecutato.

### **Giudizio di conformità catastale**

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

*“La Planimetria Catastale degli immobili, presentata in data 26/04/2000, pratica nr 68714, evidenzia alcune difformità rispetto allo stato attuale dei luoghi, per quanto riguarda alcune modifiche interne all'unità immobiliare.*

*In particolare, in planimetria, si nota una diversa distribuzione nella zona bagni – cucina attuale.*

*Si evidenzia la presenza di una doccia nel bagno di dimensioni inferiori, che va a “chiudere” la porta di collegamento esistente in planimetria catastale, tra il primo locale a destra dell'ingresso (attuale cucina) con una diversa posizione della parete divisoria. Inoltre si nota l'eliminazione della parete divisoria nel bagno di maggiori dimensioni, con un localino adibito a ripostiglio, ora non più presente.*

*Nel locale di ingresso si nota una posizione diversa, e più interna, del serramento divisorio con la scala interna comune, e una lieve difformità nel portoncino di ingresso, dove è stato ricavato un secondo serramento, più interno.*

*Si nota, inoltre, la presenza di una seconda finestra nel locale denominato “serra”, sul lato interno. Non appare presente, in planimetria, il serramento esistente (porta vetrata) di chiusura della rampa scale che scende verso le cantine, e la prima rampa comune, che sale verso l'interno, appare più larga.*

*La prima rampa scale (nr 3 alzate) appare più larga di quanto presente in planimetria.*

*Vi è una diversa destinazione dei locali al piano terra (rialzato) definiti “cucina” (utilizzata come camera) e ripostiglio, attualmente utilizzato come bagno di pertinenza della camera.*

*Le altezze di alcuni locali appaiono variate, per la presenza di controsoffitti, in particolare nella camera e nel bagno di pertinenza della stessa, nel quale anche la quota del pavimento è variata, con la presenza di uno scalino di cm 8, di rialzo rispetto alla pavimentazione interna del resto dell'unità immobiliare al piano rialzato.*

*Nelle cantine, non compare la parete divisoria presente nella cantina a Nord. Si tratta di una parete*



*interna, di altezza inferiore all'altezza complessiva del locale, che la taglia trasversalmente e che non ha permesso il rilievo della situazione dietro di essa.*

*Si ritiene quindi che la planimetria catastale dell'immobile non sia conforme allo stato dei luoghi, e che vada aggiornata con opportuna variazione catastale.*

***Tale variazione, comprensiva di spese tecniche e per diritti di segreteria, può comportare un importo complessivo di € 1.000,00***

*(...)*

*Per quanto riguarda la mappa catastale, essa appare coerente allo stato dei luoghi, anche se si può notare come l'edificio confinante, censito al Foglio 2, particella 507, sub. 5, venga ancora descritto in mappa con il mappale 1583, soppresso in data 26/04/2000. Inoltre, nell'atto di Donazione n. rep. 143.074 e n. racc. 8555 del Notaio Carraro Giulio, in data 09/01/2002 (in dipendenza del quale l'esecutato è divenuto proprietario dell'u.i. in oggetto), viene riportata l'esistenza di una denuncia di cambiamento presentata "all'Ufficio Tecnico erariale di Vicenza – Catasto terreni, in data 23/12/1998, nr 45308, mediante la quale i mappali n 507 di are 21 e ca 40 e 1583, di are due e ca 22, sono stati fusi generando il nuovo mappale 507 di are 23 e ca 62".*

*Nei registri catastali è presente anche un elaborato planimetrico, anche esso datato 26/04/2000, e verso il quale si possono fare alcune considerazioni:*

*L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, descritta al catasto fabbricati del Comune di Schio, frazione Magrè, al Foglio 2, particella 507, sub. 6, possiede accesso esclusivo attraverso il giardino censito al Foglio 2, particella 507, sub. 2 (bene comune non censibile) anche esso oggetto della presente procedura esecutiva.*

*Tale giardino viene descritto nell'atto di donazione n. rep. 143.074 e n. racc. 8555 del Notaio Carraro Giulio, in data 09/01/2002, con il quale il sig. (...) (esecutato), è venuto in possesso dell'unità immobiliare censita al sub. 6 e "nella presente donazione sono comprese le proporzionali quote di comproprietà spettanti alla porzione di immobile qui ceduta su tutte le parti comuni dell'immobile, quali servono e sono inerenti allo stesso ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, ivi compreso il m.n. 507 sub. 2, bene comune non censibile comune ai m.n. 507 sub. 6 e 507 sub. 7"*

*Dall'esame dell'elaborato planimetrico, si può notare come il mappale censito al n. 507 sub 2, confini con l'unità immobiliare al sub. 6, lungo i lati Nord-Est e Nord-Ovest, e si prolunghi lungo il confine Sud, consentendo quindi l'accesso pedonale all'ingresso verso la scala interna, comune ai sub 6 e 7.*

*Come già segnalato, si fa presente che, esaminando la situazione attuale del giardino, in sede di sopralluogo, si è notata la presenza di una recinzione divisoria, in parte in muratura e dotata di*



*ampio cancello carraio, che si sviluppa dallo spigolo Sud del fabbricato e raggiunge, perpendicolarmente, il confine verso il vicolo Comici.*

*Tale recinzione, che pare dividere il cortile comune ai sub. 6 e 7 da quello censito al sub. 1, di pertinenza dei sub. 3-4-5 (altra proprietà) non sembra quindi coincidere con il confine tra i due subalterni presente nell'elaborato planimetrico.”.*

Note: i costi di regolarizzazione catastale sopra riportati/precisati (€ 1.000,00), da intendersi a carico dell'acquirente, sono già stati considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

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

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

*“Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare ricerche d'archivio presso i registri del Comune di Schio, per reperire documentazione edilizio-urbanistica, contenente provvedimenti autorizzativi per la realizzazione iniziale o di eventuali modifiche apportate all'unità immobiliare oggetto di stima.*

*La richiesta di accesso agli atti è stata inoltrata tramite mail PEC in data 29/07/2024.*

*Non avendo ricevuto riscontri, in data 05/09/2024 il sottoscritto ha provveduto, dopo un precedente contatto telefonico, ad inviare, tramite mail PEC, un sollecito al Comune di Schio.*

*In data 19/09/2024 si sono ricevuti, tramite PEC, documenti autorizzativi presenti presso gli archivi del Comune di Schio, e riguardanti gli immobili in oggetto.*

*Le pratiche edilizie presenti negli archivi del Comune di Schio sono solamente due:*

*- Denuncia di Inizio Attività prot. nn 36578 del 08/11/1999, a nome (...) (dante causa dell'esecutato), riguardante unicamente lavori di manutenzione straordinaria della copertura dell'edificio (...)*

*- Permesso di Costruire PC/164/2005, codice pratica URB-46615-2004 del 13/07/2005, intestato a (...) (dante causa dell'esecutato) e (...) (esecutato), riguardante il progetto di realizzazione di ingresso carraio e di garage interrato (“lavori di costruzione di una autorimessa interrata in un edificio ad uso residenziale”)*

*Il permesso di costruire in oggetto prevedeva la realizzazione di un accesso carraio dal Vicolo Comici, strada laterale e perpendicolare a via Riva di Magrè, chiusa al traffico carraio verso Nord, ma raggiungibile da viale Roma, e che consentisse di raggiungere un garage interrato collegato direttamente alle cantine di pertinenza dell'attuale unità immobiliare censita al sub. 6, oggetto della presente procedura.*

*Relativamente al permesso di costruire in oggetto, venne presentata, in data 10/07/2006, una “comunicazione di inizio lavori”*

*Nonostante ciò, dalle evidenze del sopralluogo, la realizzazione dell'entrata dal Vicolo Comici e la*



*realizzazione del garage interrato, non appare essere stata realizzata. Si osserva infatti come la parete in pietra, di confine tra la proprietà oggetto di stima e il Vicolo Comici, sia intatta, e, internamente, non sia stata rilevata la porta di collegamento ipotizzata tra una delle cantine interrate ed il locale ad uso autorimessa ipotizzato.*

*Non è presente, inoltre, negli archivi, alcuna dichiarazione di fine lavori o di collaudo.*

*Si ritiene, quindi, che l'opera prevista con il Permesso di Costruire PC/164/2005 non sia stata realizzata, e che lo stesso sia quindi decaduto, essendo superati abbondantemente i termini temporali dalla data di inizio lavori, per il termine degli stessi.*

*La documentazione autorizzativa reperita presso gli archivi del Comune di Schio, quindi, non contiene provvedimenti autorizzativi iniziali (il che appare logico visto l'età dell'immobile, risalente ai primissimi anni del XX secolo) né provvedimenti che abbiano autorizzato eventuali modifiche interne o successivi eventuali aumenti di volume.*

*In assenza di copie di tali provvedimenti autorizzativi, ai sensi dell'art. 9Bis del DPR 380/2001 ( ".....Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti...." "*

*Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia....") si è dovuto necessariamente fare riferimento alla rappresentazione grafica dell'immobile, contenuta nella Planimetria Catastale di impianto, registrata in data 26/04/2000 , che verrà considerata come "stato legittimo" dell'immobile.*

*Il sottoscritto ha comunque provveduto ad approfondire le ricerche presso l'Ufficio provinciale di Vicenza – Territorio, per reperire eventuali planimetrie catastali di impianto, o comunque precedenti alla planimetria attualmente in atti (in data 26/04/2000).*

*Per completare tale ricerca, il sottoscritto ha in primo luogo richiesto di poter visionare la planimetria di impianto, numero P 451/1972, così come riportato nella visura storica dell'attuale immobile oggetto della presente perizia (censito al Foglio 2, particella 507, sub. 6, sezione Magrè) dove viene riportato come, precedentemente, la "situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992" e la "situazione dell'unità immobiliare dal 10/04/1972" fosse riferita all'immobile censito al Foglio 2, particella 1583, e venga citata, come dati identificativi iniziali, il tipo "P" anno 1972, protocollo 451.*

*In data 27/09/2024, quindi, il sottoscritto si è recato presso gli Uffici Provinciali del territorio di Vicenza, per esaminare la documentazione richiesta, dove ha potuto notare una discrepanza tra quanto descritto in visura catastale storica dell'immobile, ed il numero di protocollo della*



*planimetria cartacea in atti, che infatti risultava riguardare l'immobile affiancato, attualmente censito al sub 5, di altra proprietà, e non quello oggetto di procedura esecutiva.*

*Il sottoscritto ha provveduto, quindi, alla richiesta di accesso agli atti presso gli uffici dell'UPT di Vicenza, per la visura del modello 58, tramite il riferimento del numero di partita degli immobili, presente in visura storica.*

*Il nuovo accesso è avvenuto, in presenza, in data 09/10/2024. Non sono state reperite, in tale sede, planimetrie catastali precedenti a quanto già presente nell'archivio telematico (planimetria del 26/04/2000), nonostante una approfondita ricerca di archivio, anche con l'utilizzo di un numero di partita precedente, estrapolato dalla documentazione presente nella "busta", al quale, però, non corrispondeva alcuna planimetria originaria.*

*Durante tale accesso, e dall'esame visivo della documentazione presente nella "busta" riferibile alla partita n 1000057, si sono rilevate: al Foglio 2, particella n 1583 è presente una planimetria del 10/04/1972, riguardante unicamente il fabbricato confinante (attuale sub. 5). Per quanto riguarda gli immobili censiti al Foglio 2, mappale 507, sub. 3-4-5-6-7 si è potuto notare come le planimetrie attualmente in atti, vengano definite come "nuova costruzione" per i sub. 3-4, mentre sono definite "denuncia di variazione" per i sub. 6 e 7.*

*All'interno della stessa documentazione, si è potuta rilevare una "domanda di voltura nel catasto edilizio urbano" (relativa alla Sentenza ai n.ri 7410/1423, registrata a Vicenza il 29/12/1973, vendita con Incanto) nella quale vengono richiamate due "partite" precedenti: partita 1007830, di vani 16 e partita 1007829 di vani 0.*

*Il sottoscritto ha quindi richiesto un approfondimento di ricerca negli archivi dell'Ufficio del territorio di Vicenza, relativamente alle due partite emerse dalle ricerche. Purtroppo, tali partite non corrispondevano ad alcuna documentazione planimetrica presente in archivio.*

*Sulla base di quanto esposto, il sottoscritto ritiene di aver svolto le ricerche d'archivio in modo approfondito, per quanto possibile, e di non aver reperito alcuna planimetria catastale precedente alla planimetria attualmente presente in atti, datata 26/04/2000, e che viene quindi considerata come prima rappresentazione planimetrica dell'immobile, ai sensi dell'art. 9-bis del D.P.R. 380 – 2001.*

*(...)*

*Dall'esame e dal rilievo dello stato attuale dei luoghi, e dal confronto con la Planimetria catastale, emergono alcune difformità interne ed in facciata, già evidenziate (...) e che vengono riportate in seguito:*

*La Planimetria Catastale degli immobili, presentata in data 26/04/2000, pratica nr 68714, evidenzia alcune difformità rispetto allo stato attuale dei luoghi, per quanto riguarda alcune*



*modifiche interne all'unità immobiliare.*

*In particolare, in planimetria, si nota una diversa distribuzione nella zona bagni – cucina attuale.*

*Si evidenzia la presenza di una doccia nel bagno di dimensioni inferiori, che va a “chiudere” la porta di collegamento esistente in planimetria catastale, tra il primo locale a destra dell'ingresso (attuale cucina) con una diversa posizione della parete divisoria. Inoltre, si nota l'eliminazione della parete divisoria nel bagno di maggiori dimensioni, con un localino adibito a ripostiglio, ora non più presente.*

*Nel locale di ingresso si nota una posizione diversa, e più interna, del serramento divisorio con la scala interna comune, e una lieve difformità nel portoncino di ingresso, dove è stato ricavato un secondo serramento, più interno.*

*Si nota, inoltre, la presenza di una seconda finestra nel locale denominato “serra”, sul lato interno. Non appare presente, in planimetria, il serramento esistente (porta vetrata) di chiusura della rampa scale che scende verso le cantine, e la prima rampa comune, che sale verso l'interno, appare più larga.*

*La prima rampa scale (nr 3 alzate) appare più larga di quanto presente in planimetria.*

*Vi è una diversa destinazione dei locali al piano terra (rialzato) definiti “cucina”, mentre attualmente è utilizzata come camera, e ripostiglio, attualmente utilizzato come bagno di pertinenza della camera.*

*Le altezze di alcuni locali appaiono variate, per la presenza di controsoffitti, in particolare nella camera e nel bagno di pertinenza della stessa, nel quale anche la quota del pavimento è variata, con la presenza di uno scalino di cm 8, di rialzo rispetto alla pavimentazione interna del resto dell'unità immobiliare al piano rialzato.*

*Nelle cantine, non compare la parete divisoria presente nella cantina a Nord. Si tratta di una parete interna, di altezza inferiore all'altezza complessiva del locale, che la taglia trasversalmente e che non ha permesso il rilievo della situazione dietro di essa.*

*Si ricorda, infine, (...) la presenza, nel giardino comune, di una recinzione divisoria, con cancello carraio a due ante, non corrispondente alla divisione catastale visibile nell'elaborato planimetrico.  
(...)*

*Si ritiene che le evidenziate modifiche interne ed in facciata (nel locale “serra”), rispetto alla rappresentazione grafica contenuta nella Planimetria catastale, siano sanabili ai sensi del DPR 380/2001, stanti anche le recentissime modifiche introdotte dal Decreto Legge 69/2024 convertito dalla Legge 105/2024, tramite pratica edilizia in sanatoria, che preveda un rilievo metrico degli stessi, una comparazione tra stato legittimo e stato attuale.*

*L'importo di tale pratica in sanatoria, comprensivo dell'oblazione da versare al Comune di Schio,*



per l'ottenimento della sanatoria, di una valutazione strutturale ai sensi della normativa antisismica (art. 34 bis comma 3 bis del DPR 380/2001) è valutabile in linea di massima in complessivi € 7.000,00

Durante le operazioni ed i rilievi in sede di sopralluogo, si sono notate, all'interno degli immobili, alcune problematiche relative a prese e spine dell'impianto elettrico, sottotraccia, e non si possono escludere analoghe problematiche, relativamente all'impianto idraulico e termico.

Si ritiene, perciò, di dover prevedere una presa visione, da parte di tecnici specializzati, dell'impiantistica elettrica e dell'impiantistica termo-idraulica, con eventuale interventi puntuali e parziali di ripristino o aggiustamento.

Si sottolinea, inoltre, come nelle cantine di proprietà esclusiva del debitore esecutato, e nel locale "serra", della stessa proprietà, oggetto della presente relazione, siano presenti contatori e impianti a servizio di entrambi gli appartamenti costituenti l'edificio bifamiliare, compreso quindi anche l'appartamento al piano superiore, non oggetto della presente procedura esecutiva.

La stessa caldaia, che gestisce l'impianto termico di entrambe le unità immobiliari è alloggiata in una delle cantine di pertinenza esclusiva del sub. 6.

Non sono stati rilevati sistemi di contabilizzazione delle calorie, che possano suddividere le spese per riscaldamento e acqua calda sanitaria tra i due appartamenti.

Il sottoscritto ritiene che si debbano prevedere eventuali spese per suddividere l'impianto termico tra le due unità abitative, con lo spostamento della caldaia e dei contatori, o la realizzazione di due impianti separati, o eventualmente la realizzazione di un sistema di contabilizzazione delle calorie, per poter determinare le future spese a carico di entrambe le unità.

Si prevede perciò, un importo per lo svolgimento di tali operazioni, da dedurre necessariamente dal valore di mercato di stima degli immobili, pari a:

- Presa visione ed eventuale intervento parziale su impianto elettrico: € 3.000,00
- Presa visione ed eventuale intervento su impianto termo-idraulico: € 10.000,00".

Note: i costi di sanatoria e per interventi sugli impianti sopra riportati/precisati (per complessivi € 20.000,00), da intendersi a carico dell'acquirente, sono già stati considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

### **Prestazione energetica**

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 11.08.2034) dal quale si evince che l'abitazione in oggetto è di classe energetica G con EPgl,nren 257,27 kWh/mq. anno.

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

- Si segnala che, in perizia, a pag. 38, con riferimento alla trascrizione in data 22.01.2001 ai n.ri 724 R.G. e 524 R.P., impropriamente si parla di servitù di passaggio (a favore delle u.i. part. n. 507 subb



6-7 e a carico della part. n. 509); trattasi, invece, di diritto personale di passaggio pedonale a favore di soggetto terzo (deceduto in data 05.07.2024).

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 08.11.2025), redatta dall'Arch. Stefano De Cal di Vicenza.

**PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO): € 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., purché la rateazione sia mensile.**

#### **MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE**

##### **ALLA VENDITA GIUDIZIARIA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA**

##### **AI SENSI DEGLI ARTT. 12 E SS. DEL D.M. GIUSTIZIA 26.02.2015 N. 32**

La vendita, con modalità SINCRONA MISTA, ossia con possibilità di offerte sia analogiche che telematiche, avrà luogo il giorno 1 luglio 2026 alle ore 10:00 innanzi al Professionista Delegato domiciliato 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) – PEC [anvipes@legalmail.it](mailto:anvipes@legalmail.it) – Sito web [www.anvipes.com](http://www.anvipes.com)).

##### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITÀ ANALOGICA**

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.  
L'offerta può essere fatta solo dall'interessato o da procuratore legale (avvocato), che deve essere munito di procura speciale (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83, comma 3, c.p.c.).
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. Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. 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; **si fa presente che l'offerta rateale è ammissibile solo fino a che il prezzo base si mantenga superiore ad € 50.000,00 e solo qualora l'offerta preveda la rateazione mensile**; 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 “ESEC. IMM. N. 101/2024 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' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITA' TELEMATICA

1. Il termine per la presentazione delle 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. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto. L'offerta di acquisto non può essere formulata a mezzo di procuratore speciale, fatta eccezione per l'offerta presentata a mezzo di avvocato ex art. 571 c.p.c..
3. Il “**Presentatore**” dell'offerta telematica potrà essere esclusivamente: l'offerente (in caso di offerta formulata da unico soggetto, anche in qualità di legale rappresentante di società o altro



ente giuridico, di tutore di minore o di incapace); uno dei co-offerenti (in caso di offerta formulata da più soggetti); un procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; un avvocato per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 co. 3 c.p.c..

Qualora l'offerta venga formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata (anche in copia per immagine) un'apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente "*Presentatore*"; tale procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, così come prevede l'art. 12, comma 4, del D.M. 26.02.2015 n. 32, e deve riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote di partecipazione.

Di analoga procura (rilasciata dall'offerente e/o dagli eventuali co-offerenti) deve in ogni caso essere munito, a pena di esclusione, anche il "*Presentatore*" procuratore legale, se non coincidente con l'offerente medesimo.

4. L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita **www.spazioaste.it**. L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'indicazione del Tribunale presso il quale pende la procedura; c) il numero di procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata ricavabili dall'avviso di vendita e dalla perizia di stima; f) l'indicazione del referente della procedura (il professionista delegato alle operazioni di vendita); g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO (o altro identificativo) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui in appresso, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Quando l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo *standard* ISO 3166-1 alpha-2code dell'*International Organization for Standardization*.

Una volta inseriti i dati ed i documenti richiesti e necessari (e, in particolare, la fotocopia del documento di identità non scaduto dell'offerente, anche in ipotesi di "*Presentatore*" dell'offerta;



in caso di società o altro ente occorrerà allegare altresì un certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri di rappresentanza legale e di offerta); il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

La procedura di firma del file *offertaintegrale.xml* generato automaticamente dal sistema può avvenire direttamente con la modalità in linea (mediante il dispositivo di firma digitale personale in uso, se il proprio *browser web* consente tale modalità) oppure fuori linea, effettuando il *download* di detto documento file *offertaintegrale.xml*, firmandolo fuori linea con la propria applicazione di firma digitale e poi ricaricando nel sistema – tramite apposito *upload* – il file offerta firmato digitalmente.

Una volta completato il processo di composizione dell'offerta tramite procedura guidata ed ottenuto il file compresso "*offerta\_XXXXXXXXXX.zip.p7m*", **tale file compresso va inviato, come allegato ad un nuovo messaggio PEC, al seguente indirizzo PEC: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

**Una volta generato, tale file non deve assolutamente essere rinominato, aperto o alterato, pena l'invalidazione del file e dell'offerta.**

Nella pagina web iniziale **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** è disponibile il "**Manuale utente**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. **Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta telematica di partecipazione all'asta e la relativa documentazione che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.**

5. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Le offerte dovranno essere compilate con le modalità sopra indicate e dovranno contenere anche le seguenti informazioni:

- per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere



indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;

- 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 e allegati i relativi documenti del coniuge;
  - se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere presentata e sottoscritta con le modalità sopra indicate dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere allegata all'offerta;
  - se l'offerta è formulata da più persone (anche nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni), dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta, dovrà essere allegata, a pena di inammissibilità, la procura degli altri offerenti all'offerente che ha sottoscritto digitalmente l'offerta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che avrà l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
  - il prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base;
  - il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che, nel caso di versamento in un'unica soluzione, non potrà superare i 120 gg.. **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 art. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo.
- Si fa presente che l'offerta rateale è ammissibile solo fino a che il prezzo base si mantenga superiore ad € 50.000,00 e solo qualora l'offerta preveda la rateazione mensile.**

#### VERSAMENTO DELLA CAUZIONE NELL'IPOTESI DI OFFERTA PRESENTATA TELEMATICAMENTE

- Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta



costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sull'IBAN

**IT 11 K 08590 11801 000900077612**

**intestato a “ESEC. IMM. N. 101/2024 R.G. TRIB. VICENZA”.**

- La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte, ossia entro le ore 12.00 del giorno non festivo e, comunque, con esclusione del sabato, precedente a quello fissato per l'apertura delle buste. Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni; **si consiglia prudenzialmente di effettuare il bonifico almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo che il bonifico sia visibile alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, al fine di effettuare un controllo – oltre che della formale correttezza del numero del CRO – anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto della procedura.**
- Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta (ad esclusivo carico dell'offerente) e la stessa verrà esclusa.
- Il bonifico dovrà contenere la descrizione: **“versamento cauzione ESEC. IMM. N. 101/2024 R.G. TRIB. VICENZA”**; la copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
- Dopo il termine della gara e, in ogni caso di mancata aggiudicazione, il professionista delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari, **obbligatoriamente** sullo stesso conto corrente da cui la cauzione è pervenuta.

#### MARCA DA BOLLO VIRTUALE

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario. Il bollo virtuale non sarà soggetto a restituzione.

6. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI, sino alla data della vendita telematica stessa e per ulteriori 120 giorni. L'offerta, 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.

### PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA NELL'IPOTESI DI OFFERTA PRESENTATA TELEMATICAMENTE

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque non oltre mezz'ora prima dell'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le **credenziali per l'accesso al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. In relazione al disposto di cui all'art. 20 D.M. n. 32/2015 (c.d. spettatore) laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura", il professionista delegato autorizzerà esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non eseguiti.

### MODALITA' DELLA VENDITA, DELLA GARA TELEMATICA E DELL'AGGIUDICAZIONE

All'udienza sopra fissata verranno esaminate dal delegato le offerte analogiche e telematiche presentate dagli offerenti secondo le modalità sopra descritte.

In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di 1/4) al prezzo base, il Delegato si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione definitiva, 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 prezzo base, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti, analogici e telematici, rispettivamente in presenza e da remoto, le cui offerte sono state ritenute valide.

**La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' SINCRONA MISTA, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno**



**tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara (le comunicazioni agli offerenti telematici avverranno tramite la piattaforma di gestione della vendita). Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 2 (DUE) minuti.**

Nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra dovrà essere apportato un aumento minimo nella misura sopra indicata (euro 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00, euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore ad euro 500.000,00).

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti in sala davanti al delegato saranno riportati nel portale del gestore a cura del professionista stesso e così resi conoscibili/visibili al soggetto che partecipa con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno automaticamente resi noti tramite il portale ai partecipanti presenti in sala.

La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (2 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida, nonché in ipotesi di unico offerente con offerta sia inferiore di non più di  $\frac{1}{4}$  al prezzo base (offerta minima) che pari o superiore al prezzo, sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

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 che prevede un termine di pagamento più breve o, a parità di termine di pagamento, a quella presentata per prima.

Nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 co. III c.p.c. saranno comunque preferite le prime, salvo diverso parere dei creditori presenti.

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, nel termine di 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 prezzo base dell'esperimento 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.

Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.

#### SALDO PREZZO

1) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo per cauzione già versato).

Il pagamento dovrà avvenire **con bonifico bancario entro il termine indicato nell'offerta**; 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 alla diversa misura che sarà indicata dal 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 pervenire, presso l'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% o della diversa misura comunicata dal Delegato per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a suo carico.

2) 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 Delegato presso l'ANVIPES); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Delegato stesso.

Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso, purchè nei 15 giorni da quello in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese (art. 41, co. 5, D.Lgs. 01.09.1993 n. 385, Testo Unico Bancario).

3) 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.

- 4) 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 (domiciliato presso la sede dell'ANVIPES) ed 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 Delegato (presso l'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.

## PUBBLICITÀ

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 del gestore 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 S.r.l. (Via Volto n. 63 - 36023 Costozza di Longare (VI) - Tel. 0444/953915 – Fax 0444/953552 – e-mail: [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it)), quest'ultimo con l'incarico, tra l'altro di:**

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) ad eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando e ad inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima epurata dai dati sensibili;
- 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;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

**Per quanto sopra non espressamente previsto e/o indicato e per quanto nella presente fattispecie applicabile, sono da intendersi richiamate la circolare "Vendite immobiliari delegate – Disposizioni generali per le vendite telematiche" Prot. n. 4332/21 del 20.05.2021 (con parziale modifica Prot. n. 4635/21 del 01.06.2021) e la "CIRCOLARE DELEGATI 1/2017**



**– Disposizioni generali” del 16.01.2017, allegate al presente avviso.**

Vicenza, 04/05/2026

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**Notaio Dott.ssa Patrizia Cardarelli**

