TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 622 / 2011 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il sottoscritto avv. Marco Rodeghiero, delegato alle operazioni di vendita della procedura n. 622/2011 R.G.E. dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Sonia Pantano,

rende noto quanto segue.

§

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTI 2-3-4-5

LOTTO N. 2

Diritto: piena proprietà per l'intero (1/1) di terreno edificabile rientrante nel Piano Particolareggiato denominato PP1 "Molini".

Ubicazione: Comune di Santorso (VI), Via Volti.

Bene: il terreno, attualmente a prato, con affaccio su via Volti, si presenta di forma quadrangolare con superficie di circa mq 3.743,00 e rientra – assieme ai Lotti 3-4-5 oggetto della presente vendita – nel PP1 "Molini" del Comune di Santorso. L'intera area è dunque soggetta a strumento urbanistico unitario con rilascio di un singolo permesso di costruire che comprenda la demolizione totale dei fabbricati presenti all'interno del PP1 – un tempo adibiti a lavorazione e trasformazione di granaglie ed ora dismessi – nonché degli edifici della stessa proprietà adiacenti alla chiesa sconsacrata, la creazione di una fascia di rispetto intorno al suddetto edificio religioso e la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria prevista dal Piano (cfr. perizia, pp. 3, 5, 12).

Dati catastali:

- **Catasto Terreni del Comune di Santorso, foglio 13, particella 83,** prato, classe 1, superficie mq 3.743, reddito dominicale € 27,06, reddito agrario € 19,33.

Confini catastali (N-E-S-O): Via Volti; particella 1967; particella 517.

Situazione catastale: non risultano difformità da evidenziare.

Situazione urbanistica ed edilizia: non sono presenti titoli edilizi. Non risultano difformità da evidenziare.

Firmato Da: RODEGHIERO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 208451700a07bd7e3d0908086113b06c

APE: non applicabile, trattandosi di terreno.

Altre informazioni per l'acquirente: dalla perizia risulta, fra l'altro, quanto segue.

- L'edificabilità del Lotto 2 in questione è soggetta a strumento urbanistico unitario con rilascio di un singolo permesso di costruire relativo all'intera area PP1 "Molini" ed è dunque legata all'acquisizione dei Lotti 3-4-5 oggetto della presente vendita.
- Il CDU prot. 9675 rilasciato dal Comune di Santorso il 23/06/2023 attesta che il terreno di cui alla particella 83 è così classificato nello strumento urbanistico vigente: *"Parte - Zone soggette a piani esecutivi; Parte - Obbligo di strumento urbanistico attuativo; Modesta Parte - Viabilità stradale; Parte - Idrografia / Fasce di rispetto idraulico".*
- L'esperto stimatore ha quantificato in circa € 1.000,00 le spese per il necessario allineamento tra Catasto e Registro Immobiliare. Tale spesa è stata detratta in sede di determinazione della base d'asta (cfr. perizia, pp. 8, 14).
- Nella determinazione del prezzo di mercato e della conseguente base d'asta l'esperto stimatore ha altresì detratto i costi relativi ad opere di urbanizzazione, cessioni di superficie destinata a standard urbanistici, demolizioni e relative spese tecniche per un costo totale di € 160,00/mq calcolato con riferimento all'intera superficie rientrante nel PP1 (cfr. perizia, pp. 12-13).

Si rimanda espressamente alla perizia di stima redatta dall'esperto stimatore arch. Alessandra Casari in data 02/10/2023 per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE della vendita senza incanto: € 151.300,00.
OFFERTA MINIMA: € 113.475,00.
RILANCI MINIMI: € 2.000,00.

Stato di occupazione: libero.

In ordine alle caratteristiche strutturali e alle componenti edilizie e costruttive si precisa che non sono state eseguite indagini dettagliate. Le valutazioni espresse dall'esperto stimatore si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l. (IVG) di Vicenza (Via Volto n. 63 – 36023 Costozza di Longare, VI – Tel. 0444 953915 – Fax 0444 953552 – e-mail immobiliari@ivgvicenza.it).

Firmato Da: RODEGHIERO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 208451700a07bd7e3d0908086113b06c

§

LOTTO N. 3

Diritto: piena proprietà per l'intero (1/1) di terreno edificabile (ente urbano) rientrante nel Piano Particolareggiato denominato PP1 "Molini", sul quale insiste il rudere di un ex fabbricato agricolo.

Ubicazione: Comune di Santorso (VI), angolo tra Via della Stamperia e Via Volti.

Bene: il terreno, con affaccio su Via Volti, si presenta di forma quadrangolare con superficie di circa mq 3.660,00. Sul di esso insiste il rudere di un ex fabbricato agricolo di circa mq 150,00, costruito anteriormente al 1967 e nato come annesso agricolo (cfr. la seguente sezione relativa alla situazione catastale). Nella determinazione della base d'asta l'esperto stimatore ha dunque tenuto conto anche del costo di demolizione di tale manufatto (cfr. perizia, pp. 3, 5, 11-12). L'intero compendio rientra – assieme ai Lotti 2-4-5 oggetto della presente vendita – nel PP1 "Molini" del Comune di Santorso. L'intera area è dunque soggetta a strumento urbanistico unitario con rilascio di un singolo permesso di costruire che comprenda la demolizione totale dei fabbricati presenti all'interno del PP1 – un tempo adibiti a lavorazione e trasformazione di granaglie ed ora dismessi – nonché degli edifici della stessa proprietà adiacenti alla chiesa sconsacrata, la creazione di una fascia di rispetto intorno al suddetto edificio religioso e la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria prevista dal Piano. (cfr. perizia, pp. 3, 5, 11).

Dati catastali:

- **Catasto Terreni del Comune di Santorso, foglio 13, particella 1967** (ex particella 114 soppressa)**,** ente urbano, superficie mq 3.660.
- **Catasto Fabbricati del Comune di Santorso, foglio 13, particella 1967** (ex particella 114 soppressa), Via Volti s.n.c. piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 150, superficie catastale mq 245, rendita € 154,94.

Confini catastali (N-E-S-O): Via Volti; particella 2373; particella 2374; particella 2387; particella 2590; particella 2444; particella 83.

Situazione catastale: non risultano difformità da evidenziare. Il pignoramento colpisce l'originaria particella 114 del Catasto Terreni, comprensiva dell'annesso agricolo su di essa insistente e ad essa graffato in mappa, all'epoca privo di autonomo identificativo catastale. Con variazione del 1995 l'identificativo catastale del terreno è mutato da particella 114 - qualità prato, a particella 1967 - qualità ente urbano, mentre l'annesso agricolo graffato è rimasto privo di autonomo identificativo. Infine, con costituzione del 2008, l'annesso agricolo – tuttora graffato in mappa alla particella 1967 del Catasto Terreni – è stato trasferito al Catasto Fabbricati, in categoria C/6, con identico numero di particella.

Firmato Da: RODEGHIERO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 208451700a07bd7e3d0908086113b06c

Situazione urbanistica ed edilizia: non sono presenti titoli edilizi. Non risultano difformità da evidenziare.

APE: non applicabile, trattandosi di terreno e di rudere di fabbricato da demolire.

Altre informazioni per l'acquirente: dalla perizia risulta, fra l'altro, quanto segue.

- L'edificabilità del Lotto 3 in questione è soggetta a strumento urbanistico unitario con rilascio di un singolo permesso di costruire relativo all'intera area PP1 "Molini" ed è dunque legata all'acquisizione dei Lotti 2-4-5 oggetto della presente vendita.
- Il CDU prot. 9675 rilasciato dal Comune di Santorso il 23/06/2023 attesta che il terreno di cui alla particella 1967 è così classificato nello strumento urbanistico vigente: *"Parte - Zone soggette a piani esecutivi; Parte - Obbligo di strumento urbanistico attuativo; Modesta Parte - viabilità stradale"*.
- Nella determinazione del prezzo di mercato e della conseguente base d'asta l'esperto stimatore ha detratto i costi relativi ad opere di urbanizzazione, cessioni di superficie destinata a standard urbanistici, demolizioni e relative spese tecniche per un costo totale di € 160,00/mq calcolato con riferimento all'intera superficie rientrante nel PP1 (cfr. perizia, p. 12).
- Si segnala infine che una porzione di mq 85 del Lotto 3 risulta concessa in locazione alla società Wind Tre S.p.a., la quale vi ha eretto un'antenna per telecomunicazioni. Il suddetto contratto di locazione non è opponibile alla procedura, essendo intervenuto in data di gran lunga posteriore al pignoramento.

Si rimanda espressamente alla perizia di stima redatta dall'esperto stimatore arch. Alessandra Casari in data 02/10/2023 per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE della vendita senza incanto: € 148.300,00.
OFFERTA MINIMA: € 111.225,00.
RILANCI MINIMI: € 1.000,00.

Stato di occupazione: libero.

In ordine alle caratteristiche strutturali e alle componenti edilizie e costruttive si precisa che non sono state eseguite indagini dettagliate. Le valutazioni espresse dall'esperto stimatore si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l.

Firmato Da: RODEGHIERO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 208451700a07bd7e3d0908086113b06c

(IVG) di Vicenza (Via Volto n. 63 – 36023 Costozza di Longare, VI – Tel. 0444 953915 – Fax 0444 953552 – e-mail immobiliari@ivgvicenza.it).

§

LOTTO N. 4

Diritto: piena proprietà per l'intero (1/1) di terreno edificabile (ente urbano) rientrante nel Piano Particolareggiato vigente denominato PP1 "Molini".

Ubicazione: Comune di Santorso (VI), angolo tra Via della Stamperia e Via Volti.

Bene: il terreno, recintato da muretto in calcestruzzo armato con sovrastante cancellata in ferro, è dotato di accesso carraio sia da Via Stamperia che da Via Volti e si presenta di forma triangolare con superficie di circa mq 1.117,00 comprendente anche l'area di un fabbricato già demolito e della sua pertinenza. Rientra – assieme ai Loti 2-3-5 oggetto della presente vendita – nel PP1 "Molini" del Comune di Santorso. L'intera area è dunque soggetta a strumento urbanistico unitario con rilascio di un singolo permesso di costruire che comprenda la demolizione totale dei fabbricati presenti all'interno del PP1 – un tempo adibiti a lavorazione e trasformazione di granaglie ed ora dismessi – nonché degli edifici della stessa proprietà adiacenti alla chiesa sconsacrata, la creazione di una fascia di rispetto intorno al suddetto edificio religioso e la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria prevista dal Piano (cfr. perizia, pp. 3, 5-6, 12).

Dati catastali:

- **Catasto Terreni del Comune di Santorso, foglio 13, particella 2538,** ente urbano, superficie mq 1.117.

Confini catastali (N-E-S-O): particella 517; particella 81; Via della Stamperia.

Situazione catastale: non risultano difformità da evidenziare.

Situazione urbanistica ed edilizia: non sono presenti titoli edilizi. Non risultano difformità da evidenziare.

APE: non applicabile trattandosi di terreno.

Altre informazioni per l'acquirente: dalla perizia risulta, fra l'altro, quanto segue.

- L'edificabilità del Lotto 4 in questione è soggetta a strumento urbanistico unitario con rilascio di un singolo permesso di costruire relativo all'intera area PP1 "Molini" ed è dunque legata all'acquisizione dei Lotti 2-3-5 oggetto della presente vendita.
- Il CDU prot. 9675 rilasciato dal Comune di Santorso il 23/06/2023 attesta che il terreno di cui alla particella 2538 è così classificato nello strumento urbanistico vigente: *"Zone soggette a piani esecutivi; Obbligo di strumento urbanistico attuativo; Parte - Idrografia / Fasce di rispetto idraulico"*.

Firmato Da: RODEGHIERO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 208451700a07bd7e3d0908086113b06c

- Nella determinazione del prezzo di mercato e della conseguente base d'asta l'esperto stimatore ha detratto i costi relativi ad opere di urbanizzazione, cessioni di superficie destinata a standard urbanistici, demolizioni, spese tecniche, per un costo totale di € 160,00/mq calcolato con riferimento all'intera superficie rientrante nel PP1 (cfr. perizia, pp. 12-13).

Si rimanda espressamente alla perizia di stima redatta dall'esperto stimatore arch. Alessandra Casari in data 02/10/2023 per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE della vendita senza incanto: 45.300,00.
OFFERTA MINIMA: € 33.975,00.
RILANCI MINIMI: € 500,00.

Stato di occupazione: libero.

In ordine alle caratteristiche strutturali e alle componenti edilizie e costruttive si precisa che non sono state eseguite indagini dettagliate. Le valutazioni espresse dall'esperto stimatore si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l. (IVG) di Vicenza (Via Volto n. 63 – 36023 Costozza di Longare, VI – Tel. 0444 953915 – Fax 0444 953552 – e-mail immobiliari@ivgvicenza.it).

§

LOTTO N. 5

Diritto: piena proprietà per l'intero (1/1) di mulino, silos e palazzina uffici un tempo adibiti a lavorazione di granaglie, ora dismessi e rientranti nel Piano Particolareggiato denominato PP1 "Molini".

Ubicazione: Comune di Santorso (VI), Via della Stamperia.

Bene: trattasi di ex opificio sorto nei pressi del corso d'acqua denominato Roggia Thiene, della quale sfruttava l'energia prodotta. La struttura muraria del mulino, degli uffici e di parte dei magazzini è in sasso e mattoni con solai in laterocemento, coperture parte in legno, parte in laterocemento. La struttura dei silos invece, è stata realizzata completamente in calcestruzzo armato. L'immobile rientra – assieme ai Loti 2-3-4 oggetto della presente vendita – nel PP1 "Molini" del Comune di Santorso. L'intera area è dunque soggetta a strumento urbanistico unitario con rilascio di un singolo permesso di costruire che comprenda la demolizione totale dei fabbricati

Firmato Da: RODEGHIERO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 208451700a07bd7e3d0908086113b06c

presenti all'interno del PP1 – un tempo adibiti a lavorazione e trasformazione di granaglie ed ora dismessi – nonché degli edifici della stessa proprietà adiacenti alla chiesa sconsacrata, la creazione di una fascia di rispetto intorno al suddetto edificio religioso e la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria prevista dal Piano.

Nella determinazione della base d'asta l'esperto stimatore ha dunque tenuto conto anche del costo di demolizione (cfr. perizia, pp. 3, 5-6, 8, 11-12).

Dati catastali:

- **Catasto Fabbricati del Comune di Santorso, foglio 13, particella 517, subalterno 3,** Via della Stamperia piano 8, categoria D/1, rendita € 7.150,00.

Confini catastali (N-E-S-O): particella 83; particella 1967; particella 2444; Via della Stamperia; particella 4 (chiesa sconsacrata); particella 2538.

Situazione catastale: non risultano difformità da evidenziare.

Situazione urbanistica ed edilizia: non risultano difformità da evidenziare.

APE: non applicabile, trattandosi di fabbricato industriale peraltro da demolire.

Altre informazioni per l'acquirente: dalla perizia risulta, fra l'altro, quanto segue.

- Il Lotto 5 in questione è soggetto a strumento urbanistico unitario con rilascio di un singolo permesso di costruire relativo all'intera area PP1 "Molini" e la sua edificabilità, subordinata alla demolizione dell'esistente, è dunque legata all'acquisizione dei Lotti 2-3-4 oggetto della presente vendita.
- Il CDU prot. 9675 rilasciato dal Comune di Santorso il 23/06/2023 attesta che il terreno contraddistinto in Catasto con Foglio 13 particella 517, sul quale sorge il complesso oggetto di vendita, è così classificato nello strumento urbanistico vigente: *"Parte - Zone A; Parte - Zone soggette a piani esecutivi; Parte - Obbligo di strumento urbanistico attuativo; Parte - Contesti figurativi dei complessi monumentali; Parte - Idrografia / Fasce di rispetto idraulico"*.
- Nella determinazione del prezzo di mercato e della conseguente base d'asta l'esperto stimatore ha detratto i costi relativi ad opere di urbanizzazione, cessioni di superficie destinata a standard urbanistici, demolizioni, spese tecniche, calcolati con riferimento all'intera superficie del PP1, per un costo totale di € 160,00/mq calcolato con riferimento all'intera superficie rientrante nel PP1 (cfr. perizia, pp. 12).

Si rimanda espressamente alla perizia di stima redatta dall'esperto stimatore arch. Alessandra Casari in data 02/10/2023 per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE della vendita senza incanto: € 93.900,00.

OFFERTA MINIMA: € 70.425,00.

Firmato Da: RODEGHIERO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 208451700a07bd7e3d0908086113b06c

RILANCI MINIMI: € 1.000,00.

Stato di occupazione: libero.

In ordine alle caratteristiche strutturali e alle componenti edilizie e costruttive si precisa che non sono state eseguite indagini dettagliate. Le valutazioni espresse dall'esperto stimatore si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l. (IVG) di Vicenza (Via Volto n. 63 – 36023 Costozza di Longare, VI – Tel. 0444 953915 – Fax 0444 953552 – e-mail immobiliari@ivgvicenza.it).

§§§

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

Le offerte d'acquisto dovranno essere depositate entro le ore 12.00 del giorno 27 ottobre 2025 presso la sede del Gruppo Delegati Vendite - G.D.V. in Vicenza, Contra' Mure Pallamaio n. 33-35.

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 28 ottobre 2025 alle ore 09.00 quanto al LOTTO 2, alle ore 09.30 quanto al LOTTO 3, alle ore 10.00 quanto al LOTTO 4, alle ore 10.30 quanto al LOTTO 5, presso la diversa sede del Gruppo Delegati Vendite - G.D.V. in Vicenza, Contra' San Marco n. 43.

§§§

OFFERTE

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può presentare offerte d'acquisto. **Nella vendita senza incanto l'offerta può essere fatta solo dall'interessato o da procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale rilasciata mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata: non è ammessa altra forma di rappresentanza. Parimenti, in caso di impedimento dell'offerente a presenziare alla data fissata per l'apertura delle buste, questi potrà farsi rappresentare solo da procuratore legale munito di procura speciale.**
3. Le offerte, con marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso la

Firmato Da: RODEGHIERO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 208451700a07bd7e3d0908086113b06c

sede del Gruppo Delegati Vendite in Vicenza, Contra' Mure Pallamaio n. 33, Vicenza (Tel. 0444 322714; Fax 0444 322259; e-mail: informazionigdv@gmail.com). Il ricevente annoterà sulla busta solamente il nome del Giudice o del professionista delegato, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, la data e l'ora del deposito.

4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il facsimile in uso (scaricabile dal sito internet del Tribunale di Vicenza e disponibile presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale, presso il custode nonché presso lo studio del professionista delegato) e contenere quanto segue:
   - 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.;
   - 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 saranno loro fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vicenza;
   - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (compreso il numero di lotto, qualora la vendita abbia ad oggetto più lotti), ricavabili dall'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

Firmato Da: RODEGHIERO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 208451700a07bd7e3d0908086113b06c

soluzione – nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 giorni. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni 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 la decadenza dall'aggiudicazione e le rate versate rimarranno acquisite alla procedura a titolo di multa. L'offerta, infine, potrà anche prevedere il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, *ex* artt. 508 e 585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo che preveda il versamento diretto in favore della procedura delle somme erogate, *ex* art. 585 c.p.c. **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 rateizzazione mensile;**

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, di conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene e di aver visionato l'immobile con il custode;
- un assegno circolare non trasferibile (a titolo di cauzione) intestato a "TRIBUNALE DI VICENZA R.G.E. N. 622/2011", per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto (assegno che dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta).

5. L'offerta di acquisto non è valida se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
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. 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.

§§§

MODALITÀ DELL'AGGIUDICAZIONE - SALDO PREZZO

Firmato Da: RODEGHIERO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 208451700a07bd7e3d0908086113b06c

1. All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame.
   - In caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.
   - In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di 1/4) al prezzo base, il Delegato potrà far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.
   - In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il rilancio minimo sarà di € 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad € 50.000,00, di € 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad € 150.000,00, di € 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad € 300.000,00, di € 3.000,00 se il presso base è pari o inferiore ad € 500.000,00, di € 5.000,00 se il prezzo base è superiore. Il tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro un 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 chi abbia presentato la cauzione più alta o, a parità anche di cauzione, a quella che proponga un termine di pagamento più breve e, a parità anche di termine di pagamento, a quella presentata per prima.
     Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al valore dell'immobile, il delegato 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 co. 3, c.p.c. saranno comunque preferite le prime salvo diverso avviso dei creditori presenti all'udienza.
   - Nel caso in cui, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., 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 prezzo base dell'esperimento di vendita.
   - 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 G.E. *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 pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un sesto a quello di aggiudicazione.
3. L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo della cauzione già versato) e l'importo delle spese necessarie

Firmato Da: RODEGHIERO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 208451700a07bd7e3d0908086113b06c

per il trasferimento; il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di **120 giorni dall'aggiudicazione** e in ogni caso non è soggetto a sospensione feriale; nello stesso termine dovrà essere versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o nella diversa misura che sarà indicata dal professionista delegato alle operazioni di vendita; 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 del Gruppo Delegati Vendite, 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 professionista delegato per il pagamento degli oneri fiscali.

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 all'Istituto Vendite Giudiziarie); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato. Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso, purché nei 15 giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva paghi le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41 co. 5° del D. Lgs. n. 385/1993, Testo Unico Bancario).
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 dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso la sede del Gruppo Delegati Vendite, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato per le Esecuzioni Immobiliari 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

a. 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 alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto stimatore (in ogni caso l'aggiudicatario potrà,

Firmato Da: RODEGHIERO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 208451700a07bd7e3d0908086113b06c

ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 40, comma 6, della Legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni ed art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni).

b. 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).

c. 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.

d. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato presso la sede del Gruppo Delegati Vendite, Contra' Mure Pallamaio n. 33, Vicenza.

e. Sono poste a carico dell'aggiudicatario le spese di registrazione, volturazione e trascrizione, gli oneri fiscali nonché la metà dei compensi del delegato relativi alla fase del trasferimento, compensi che si intendono regolati dal D.M. 227/2015. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti: le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli rimarranno a carico della procedura.

§§§

PUBBLICITÀ

Ai sensi dell’art. 490 c.p.c.:

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione sui siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net e www.asteannunci.it almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione per estratto sul "Newspaper Aste del Tribunale di Vicenza";
- pubblicità complementare e integrativa (per tutte le procedure) mediante spot televisivo "Il Tribunale e le aste" nonché campagna pubblicitaria su mezzi di strasporto pubblici.

§§§

Firmato Da: RODEGHIERO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 208451700a07bd7e3d0908086113b06c

ULTERIORI INFORMAZIONI

Sui siti Internet https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/, www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net e www.asteannunci.it sarà pubblicata e resa disponibile la relazione di stima dell'esperto stimatore.

******

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l. (IVG) di Vicenza (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 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 formalizzazione 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 fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

Eventuali informazioni, anche relative alle generalità del debitore, potranno essere fornite dal custode.

Per visionare l'immobile in vendita gli interessati dovranno inoltrare la relativa richiesta esclusivamente attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo Internet https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/.

Le visite dell'immobile, concordate con il custode giudiziario, saranno gratuite.

Costituiscono parte integrante del presente avviso di vendita la Circolare n. 1/2017 pubblicata dal Tribunale di Vicenza in data 16/01/2017, la Circolare n. 4332/21 pubblicata dal Tribunale di Vicenza il 20/05/2021, nonché la Circolare n. 4635/21 pubblicata dal Tribunale di Vicenza il 01/06/2021.

Vicenza, 27 giugno 2025.

Il professionista delegato

avv. Marco Rodeghiero

Firmato Da: RODEGHIERO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 208451700a07bd7e3d0908086113b06c