

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA NR. 142 / 2021 R.E. – G.E. DOTT. LUCA PRENDINI**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
**CON MODALITA' ANALOGICA**

La sottoscritta avv. Lisa Favero, iscritta all'Albo presso l'Ordine degli Avvocati di Vicenza, delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dr. Luca Prendini in data 7.03.2025

**RENDE NOTO QUANTO SEGUE:**

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**LOTTO 1**

**Diritto:**

- piena ed intera proprietà (quota 1/1): mapp.109 sub 18 graff. 734 sub 7; mapp. 734 sub 5; mapp. 109 sub 6
- piena proprietà quota 1/2: mapp. 734 sub 8; mapp. 109 sub 5
- piena proprietà quota 16/126: mapp 109 sub 4

**Bene:** appartamento al piano primo con autorimessa ed aree di corte al piano terra (in quota e non) e quota parte di autorimessa comune al piano seminterrato

-) **quota 1/1 appartamento** ubicato in Chiampo (VI), alla via Manzoni n. 97/99/101 al piano primo composto da ingresso, disimpegno, cucina-soggiorno, sala, n. 3 camere, c.t. lavanderia e bagno, balcone; al piano seminterrato si aggiungono tre locali cantina oltre a una cantina ed altri locali ad uso comune ad altra unità immobiliare

**Dati catastali:**

Catasto Fabbricati Comune di Chiampo (VI)

**Foglio 2 - mapp. 109 sub 18 graffato 734 sub 7** – CAT: A/3 – classe 3 – vani 7,5 - P.1rial. - rendita Euro 639,12 - Superficie catastale totale mq. 166 e totale escluse aree scoperte mq. 161

-) **quota 1/1 autorimessa ad uso esclusivo** ubicata in Chiampo (VI), alla via Manzoni n. 97/99/101; adiacente al fabbricato

**Dati catastali:**

Catasto Fabbricati Comune di Chiampo (VI)

**Foglio 2 - mapp. 734 sub 5** – CAT: C/6 – classe 1 – consistenza mq 23 - P.T - rendita Euro 42,76 -  
Superficie catastale totale mq. 23

-) **quota 1/1 area di corte ad uso esclusivo** ubicata in Chiampo (VI), alla via Manzoni;

**Dati catastali:**

Catasto Fabbricati Comune di Chiampo (VI)

**Foglio 2 - mapp. 109 sub 6** – CAT: F/4 - P.T

-) **quota 1/2 autorimessa ad uso comune** ubicata in Chiampo (VI), alla via Manzoni n. 97/99/101; sita  
al piano seminterrato

**Dati catastali:**

Catasto Fabbricati Comune di Chiampo (VI)

**Foglio 2 - mapp. 734 sub 8**– CAT: C/6 – classe 1 – consistenza mq 52 - P.T - rendita Euro 96,68 -  
Superficie catastale totale mq. 52

-) **quota 1/2 area di corte ad uso comune** ubicata in Chiampo (VI)

**Dati catastali:**

Catasto Fabbricati Comune di Chiampo (VI)

**Foglio 2 - mapp. 109 sub 5**– CAT: F/4 - P.T

-) **quota 16/126 area di corte ad uso comune** ubicata in Chiampo (VI) funge da accesso carraio dalla  
strada pubblica

**Dati catastali:**

Catasto Fabbricati Comune di Chiampo (VI)

**Foglio 2 - mapp. 109 sub 4**– CAT: F/4 - P.T

Il tutto con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c. come da atto di  
provenienza.

**Confini catastali in senso N.E.S.O. (come riportati in perizia):**

- M.n. 109 sub 18 graffato 734 sub 7: altro sub m.n. 109 graffato 734, salvo più precisi.
- M.n. 734 sub 8: m.n. 109 sub 5, m.n. 109 sub 7, salvo più precisi.
- M.n. 734 sub 5: m.n. 109 sub 5, m.n. 109 sub 6, m.n. 109 sub 7, salvo più precisi.
- M.n. 109 sub 6: m.n. 734 sub 5, m.n. 109 sub 4, m.n. 109 sub 5, m.n. 109 sub 7, salvo più precisi.

Il descritto stato dei luoghi **non corrisponde** alla consistenza catastale in quanto risultano le seguenti difformità:

- Lieve aumento della sagoma del fabbricato abitativo;
- Lievi scostamenti partizioni interne, forometrie interne ed esterne;
- Aumento di superficie dell'autorimessa al piano terra m.n. 734 sub 5.

Per eliminare tali difformità l'esperto ritiene si debbano redigere n. 2 pratiche DOCFA con rilievo, redazione nuove schede catastali, pagamento diritti catastali, spese, onorari e cassa previdenziale al professionista per **un costo complessivo di circa € 1.800,00 oltre IVA se dovuta**, già detratto dal prezzo di vendita

**Situazione urbanistica:** l'esperto ha rinvenuto i seguenti titoli edilizi:

**1969:** Licenza n. 1407 del 09.06.1969

**1976:** Autorizzazione di abitabilità n. 576 del 29.07.1976

**1996:** Concessione edilizia n. 367/95 del 08.03.1996

Autorizzazione n. 96C/1211 del 16.12.1996

**1997:** Concessione edilizia in sanatoria (condono edilizio prot. 09401/86) n. 96C/0716 del 27.11.1997

**1998:** Richiesta di permesso di agibilità prot. n. 05542 del 02.03.1998

Concessione edilizia n. 96C/0114 del 17.04.1998

Sulla base di detti titoli, l'esperto ha riscontrato le seguenti difformità:

1. Aumento di sagoma e superficie del fabbricato
2. Scostamenti generalizzati di pareti divisorie interne e forometrie;
3. Riduzione dell'altezza utile interna al piano primo.

L'esperto ritiene che tali difformità siano sanabili mediante pratica di Sanatoria Edilizia e che, al fine di tale regolarizzazione siano necessari" *una verifica preliminare edilizia, un rilievo, la redazione da parte di tecnico abilitato di una pratica edilizia in sanatoria e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità oltre a spese ed oneri accessori quale Cassa Previdenziale*". L'esperto ritiene che *"l'iter potrebbe essere particolarmente problematico con esiti non sempre prevedibili; in questo caso potrebbe essere inoltre necessario coinvolgere nella pratica l'altra unità dell'immobile che presenta probabilmente altrettante discrasie al fine di effettuare sanatoria dell'intero immobile; l'indicativo esborso da sostenere tra onorari, oneri accessori, diritti comunali, bolli, sanzioni ed altre spese è quantificato in circa € 8.000,00 salvo imprevisti; le presunte sanzioni amministrative, dopo accertamenti e verifiche con gli uffici preposti, possono indicarsi sommariamente in € 5.000,00 e tuttavia il loro esatto importo potrà essere quantificato solo a pratica edilizia in itinere dato che*

agli uffici Comunali non è dato rilasciare preventivi in materia. **Costo regolarizzazione circa € 13.000,00 oltre I.V.A. se dovuta.**”, già detratto dal prezzo di vendita

(PERIZIA PREDISPOSTA DALL'ESPERTO GEOM. STEFANO DE CECCHI IN DATA 3.06.2024)

**PREZZO BASE della vendita senza incanto: Euro 115.000,00**

**OFFERTA MINIMA: Euro 86.250,00**

**RILANCIO MINIMO: Euro 1.000,00**

**Stato di occupazione:** *Abitato dagli esecutati - il custode precisa come il mapp. 734 sub 8 (autorimessa) sia anche nella disponibilità del comproprietario non esecutato.*

### **LOTTO 2**

**Diritto:** piena ed intera proprietà

**Bene:** magazzino/deposito con uffici e posti auto coperti

-) **magazzino/deposito** ubicato in Chiampo (VI), alla via Manzoni n. 97 composto da unico locale ad uso deposito con annesso ufficio e wc a cui si aggiunge una tettoia esterna

**Dati catastali:**

Catasto Fabbricati Comune di Chiampo (VI)

**Foglio 2 - mapp. 109 sub 12** – CAT: C/2 – classe 1 – consistenza mq 224 - P.T - rendita Euro 277,65

-) **posti auto coperti** ubicati in Chiampo (VI), alla via Manzoni n. 97; adiacenti al deposito, costituiscono un'unica area non delimitata ad uso parcheggio coperto

**Dati catastali:**

Catasto Fabbricati Comune di Chiampo (VI)

**Foglio 2 - mapp. 109 sub 9** – CAT: C/6 – classe 1 – consistenza mq 12 - P.T - rendita Euro 22,31

**Foglio 2 - mapp. 109 sub 10** – CAT: C/6 – classe 1 – consistenza mq 14 - P.T - rendita Euro 26,03

**Foglio 2 - mapp. 109 sub 11** – CAT: C/6 – classe 1 – consistenza mq 16 - P.T - rendita Euro 29,75

L'esperto fa presente come la tettoia esterna di cui al sub 12, di mq 71, paia ricadere in parte (per mq 14) sul mappale 109 sub 4 (non appartenente a detto Lotto).

**Nota bene: L'accesso agli immobili viene esercitato da sempre a partire dalla strada pubblica, attraverso il**

**passaggio sulla particella 109 sub 4 che tuttavia non è di proprietà e pertanto il lotto risulta intercluso.**

Con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c. come da atto di provenienza.

Confini catastali in senso N.E.S.O. (come riportati in perizia) dei mapp. 109 sub 9 - 10 - 11 - 12: altri sub mapp. 109, salvo più precisi.

Il descritto stato dei luoghi **non corrisponde** alla consistenza catastale in quanto l'esperto ha rilevato le seguenti difformità:

· Lievi scostamenti partizioni interne, forometrie interne ed esterne, sagoma del magazzino e della tettoia.

Per eliminare tali difformità, l'esperto ritiene si debba *“redigere n. 1 pratica Docfa con rilievo, redazione nuove schede catastali, pagare diritti catastali, spese, onorari e Cassa Previdenziale al professionista. Costo per regolarizzazione circa € 1.800,00= oltre IVA se dovuta.”*, già detratto dal prezzo di vendita

**Situazione urbanistica:** l'esperto ha rinvenuto i seguenti titoli edilizi:

**Fabbricato originario edificato in data antecedente al 01.09.1967**

**1997:** Concessione edilizia in sanatoria (condono edilizio prot. 09401/86) n. 96C/0716 del 27.11.1997

**1998:** Concessione edilizia in sanatoria (condono edilizio prot. 09398/86) n. 96C/0713 del 02.02.1998

Domanda di agibilità prot. n. 5542 del 02.03.1998.

**2001:** Denuncia Inizio Attività prot. n. 2524 del 25.01.2001.

Sulla base di detti titoli, l'esperto ha riscontrato le seguenti difformità:

1. Lieve aumento della superficie dei posti auto coperti e della tettoia;
2. Realizzazione di una parete divisoria interna al deposito/magazzino;
3. Lieve aumento dell'altezza massima interna;
4. Lievi scostamenti delle forometrie esterne;

Per sanare tali difformità l'esperto ritiene *“necessari una verifica preliminare edilizia, un rilievo, la redazione da parte di tecnico abilitato di una pratica edilizia in sanatoria e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità oltre a spese ed oneri accessori quale Cassa Previdenziale; l'iter potrebbe essere particolarmente problematico con esiti non sempre prevedibili; l'indicativo esborso da sostenere tra onorari, oneri accessori, diritti comunali, bolli, sanzioni ed altre spese è quantificato in circa € 6.000,00 salvo imprevisti; le presunte sanzioni amministrative, dopo accertamenti e verifiche con gli uffici preposti, possono indicarsi*

sommariamente in € 2.000,00 e tuttavia il loro esatto importo potrà essere quantificato solo a pratica edilizia in itinere dato che agli uffici Comunali non è dato rilasciare preventivi in materia. **Costo regolarizzazione circa € 8.000,00 oltre I.V.A. se dovuta.**”, già detratto dal prezzo di vendita

(PERIZIA PREDISPOSTA DALL'ESPERTO GEOM. STEFANO DE CECCHI IN DATA 3.06.2024)

**PREZZO BASE della vendita senza incanto: Euro 50.000,00**

**OFFERTA MINIMA: Euro 37.500,00**

**RILANCIO MINIMO: Euro 1.000,00**

**Stato di occupazione:** *nella disponibilità dell'esecutato*

### **LOTTO 3**

**Diritto:** piena ed intera proprietà

**Bene:** appezzamento di terreno

-) **appezzamento di terreno** in pendio non coltivato ubicato in Chiampo (VI), alla via Gollini; composto da tre particelle di terreno contigue, non recintato, con superficie catastale complessiva di mq 4.277

#### **Dati catastali:**

Catasto Terreni Comune di Chiampo (VI)

**Foglio 15 - mapp. 226** – seminativo arborato – classe 7 – superficie 1.289 mq – RD Euro 1,13 – RA Euro 3,00

**Foglio 15 - mapp. 392** – bosco ceduo – classe 1 – superficie 1.905 mq – RD Euro 2,46 – RA Euro 0,39

**Foglio 15 - mapp. 394** – bosco ceduo – classe 1 – superficie 1.083 mq – RD Euro 1,40 – RA Euro 0,22

**Nota bene:** l'esperto rileva come all'interno della particella 226 sia presente una cabina elettrica di altra proprietà con accesso dalla strada pubblica attraverso un breve passaggio; tale passaggio non risulta trascritto.

Il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale

**Situazione urbanistica:** l'esperto osserva come i beni ricadono nel Vigente Piano degli Interventi in "ZONA AGRICOLA".

(PERIZIA PREDISPOSTA DALL'ESPERTO GEOM. STEFANO DE CECCHI IN DATA 20.02.2024)

**PREZZO BASE della vendita senza incanto: Euro 4.250,00**

**OFFERTA MINIMA: Euro 3.188,00**

**RILANCIO MINIMO: EURO 500,00**

**Stato di occupazione:** *libero - nella disponibilità dell'esecutato*

### **LOTTO 5**

**Diritto:**

- piena ed intera proprietà (quota 1/1): mapp. 931 sub 1, mapp. 931 sub 2
- piena proprietà (quota 1/1): mapp. 931 sub 3 (diritto di superficie in quota 1/1 a favore di terzo non esecutato)
- quota di comproprietà: mapp. 795

**Bene:** abitazione con corte esclusiva, deposito e piccola area urbana, aventi diritti su corte comune

-) **quota 1/1 abitazione** ubicata in Chiampo (VI), alla via Fantoni snc; composta al piano terra da portico, lavanderia, taverna, n. 2 wc, soggiorno, pranzo e cucinino a cui si aggiunge un portico (non riportato in sede catastale) oltre a corte esclusiva; al piano primo da n. 4 camere e disimpegno e al piano secondo da un unico piano soffitta.

**Dati catastali:**

Catasto Fabbricati Comune di Chiampo (VI)

**Foglio 1 - mapp. 931 sub 2** – CAT: A/3 – classe 1 – vani 10,5 - P.T.1.2 - rendita Euro 650,74

-) **quota 1/1 deposito** ubicato in Chiampo (VI), alla via Fantoni snc; composto al piano primo da n. 2 locali; l'accesso avviene sia attraverso il disimpegno al piano primo dell'abitazione, sia dalla corte esterna pertinente all'abitazione.

**Dati catastali:**

Catasto Fabbricati Comune di Chiampo (VI)

**Foglio 1 - mapp. 931 sub 1** – CAT: C/2 – classe 1 – consistenza 173 mq - P.1 - rendita Euro 214,43

-) **quota 1/1 area urbana** ubicata in Chiampo (VI), alla via Fantoni snc; gravata da diritto di superficie a favore di terzo non esecutato, adiacente all'area di pertinenza di cui al mapp. 931 sub 2.

**Dati catastali:**

Catasto Fabbricati Comune di Chiampo (VI)

**Foglio 1 - mapp. 931 sub 3** – CAT: F/1 – consistenza mq 15 - P.T.

-) **quota di comproprietà di area di corte ad uso comune** (ai mappali 52, 440, 441, 442 e 487 – ora mappali 811, 812, 901 e 931) ubicata in Chiampo (VI), alla via Fantoni

**Dati catastali:**

Catasto Terreni Comune di Chiampo (VI)

**Foglio 1 - mapp. 795** – Corte – Superficie 242 mq

Confini catastali in senso NESO dei mapp. 931 sub 1, sub 2, sub 3: mapp. 885 – 798 – 778 – 875 – 866 – 851 – 856 – 811 – 795 - 1010, salvo più precisi

Con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c. come da atto di provenienza.

**Nota bene: l'esperto rileva come l'accesso pedonale e carraio alle unità immobiliari avvenga attraverso un passaggio sterrato ricadente sul mapp. 1010 di altra proprietà (terzi non esegutati); tale passaggio non risulta trascritto e da oltre un ventennio mai ostacolato.**

**L'esperto ha inoltre evidenziato come la particella 795 risulta una corte comune ai nn. 52, 440, 441, 442, 487 (ora 811, 812, 901, 931) priva di intestazione catastale e non risulta in proprietà agli esegutati, come riportato nell'atto di pignoramento. L'esperto ha quindi precisato come la particella 795 è corte comune ai mappali sopra indicati ma non è di proprietà esclusiva dei debitori esegutati.**

Il descritto stato dei luoghi **non corrisponde** alla consistenza catastale in quanto l'esperto ha rilevato le seguenti difformità:

**Particella 931 sub 1: da demolire**

**Particella 931 sub 2**

- Lieve diminuzione dell'altezza utile al piano secondo;
- Lievi scostamenti degli spazi interni, delle forometrie interne e dei fori finestra;

**Particella 931 sub 3**

- Nessuna difformità sostanziale.

Per eliminare le difformità riscontrate e le porzioni di fabbricato che dovranno essere demolite, l'esperto ritiene *“necessario redigere una pratica Pregeo per aggiornamento della mappa catastale, n.1 pratiche Docfa*

con rilievo, redazione nuove schede catastali, pagare diritti catastali, spese, onorari e Cassa Previdenziale al professionista. **Costo per regolarizzazione circa € 3.000,00= oltre IVA se dovuta.**” Già detratto dal prezzo di vendita.

**Situazione urbanistica:** l'esperto non ha rinvenuto alcuna pratica edilizia in relazione agli immobili

L'esperto osserva come **“tutto il corpo realizzato intorno al nucleo originario (identificato in colore verde a pag. 15 della perizia) risale a dopo il 1943, presumibilmente intorno agli anni 1960/1970, non potendo in alcun modo ritenersi legittimo, né essere legittimato da una sanatoria postuma e pertanto dovrà essere demolito. Per il nucleo abitativo originario dell'immobile, si è provveduto ad eseguire ricerche e visure ipocatastali storiche, ..., senza giungere a conclusioni certe circa l'età del manufatto. Solo una approfondita perizia che miri ad analizzare compiutamente la fattezza ed i materiali utilizzati potrebbe dare certezza nel collocare la costruzione in modo plausibile ad anni precedenti al 1943. In sua mancanza anche il nucleo abitativo originario dovrebbe considerarsi illegittimo. Di tutto ciò se ne terrà conto in sede di riduzione del prezzo a base d'asta”** (cfr pagg. 31-32 della perizia).

L'Esperto, svolte le opportune indagini, ritiene che il costo per la demolizione della porzione di fabbricato non legittima, comprensivo dello smaltimento in discarica autorizzata del materiale di risulta, necessarie autorizzazioni, ripristino opere relative alla porzione di fabbricato da conservare, oneri di sicurezza e quant'altro necessario, **possa presumibilmente aggirarsi attorno ad € 35.000,00 oltre IVA 22% per complessivi a € 42.700,00=.** Importo già detratto dal prezzo di vendita

**Nota bene:** l'esperto ha rinvenuto le seguenti trascrizioni sul bene:

· Nota di trascrizione del 08.07.1998, NN. 12210 R.G. / 8743 R.P. – Atto di divisione-cessioni – Notaio Giardina di Arzignano in data 09.06.1998, rep. 120145 (intero contenuto dell'atto ed in particolare al capitolo “PATTI PARTICOLARI”).

· Nota di trascrizione del 18.05.2000, NN. 11243 R.G. / 7994 R.P. – Costituzione di diritti reali a titolo gratuito - costruzione reciproca a confine - Notaio Giardina di Arzignano in data 27.04.2000, rep. 136740 sui seguenti beni:

Comune di Chiampo, foglio 1, particelle 852-854-855;

· Nota di trascrizione del 18.05.2000, NN. 11244 R.G. / 7995 R.P. – Costituzione di diritti reali a titolo gratuito - costruzione reciproca a confine - Notaio Giardina di Arzignano in data 27.04.2000, rep. 136740 sui seguenti beni:

Comune di Chiampo, foglio 1, particelle 851-852-855;

· Nota di trascrizione del 15.11.2010, NN. 23681 R.G. / 15232 R.P. – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso – servitù di passaggio, Notaio Tordiglione di Bardolino (VR) in data 28.10.2010, rep. 9368 a carico del seguente bene:

Comune di Chiampo, foglio 1, particelle 931 sub 2

(PERIZIA PREDISPOSTA DALL'ESPERTO GEOM. STEFANO DE CECCHI IN DATA 20.01.2025)

**PREZZO BASE della vendita senza incanto: Euro 24.000,00**

**OFFERTA MINIMA: Euro 18.000,00**

**RILANCIO MINIMO: Euro 500,00**

**Stato di occupazione:** *Nella disponibilità dell'esecutato*

Si fa presente che, in base all'art. 560 c.p.c., l'ordine di liberazione, nel caso in cui l'immobile sia occupato dall'esecutato e questi sia collaborativo, verrà emesso a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, nei modi e tempi che verranno stabiliti dal G.E.

**Nel caso in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi del Custode per porre in essere la liberazione dell'immobile, dovrà formularne apposita richiesta nell'offerta di acquisto**

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

Ulteriori informazioni per l'aggiudicatario: Con la Risoluzione n. 38/E del 28.05.2021 dell'Agenzia delle Entrate, la sottoscrizione di tutte le dichiarazioni rese da parte aggiudicataria, in ordine ad eventuali agevolazioni richieste e pertinenzialità, dovrà essere autenticata da un Notaio. Per maggiori informazioni, si invita a consultare la Risoluzione stessa, pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/maggio-2021-risoluzioni>

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza S.r.l. con sede in Costozza di Longare (VI), via Volto nr. 63, tel. 0444-953915 - fax 0444-953552, e-mail: [prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com](mailto:prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com).

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

**L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo**

**il giorno 16 luglio 2025**

**LOTTO 1: ad ore 9.00**

**LOTTO 2: ad ore 9.30**

**LOTTO 3: ad ore 10.00**

**LOTTO 5: ad ore 10.30**

**innanzi al Professionista Delegato avv. Lisa Favero, facente parte dell'Associazione A.D.E.I.,  
presso il proprio studio Contrà Santa Corona n. 9, Vicenza**

OFFERTE

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto.  
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 bianca, chiusa, presso lo studio della scrivente Professionista, in Vicenza, Contrà Santa Corona n. 9 (*aperto dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 13.00 e dalle 15.00 alle 18.30*). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Professionista delegato, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data e 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 lo studio del Professionista Delegato) e contenere le seguenti informazioni:
  - 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  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base;
- 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. 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 fidejussione 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 E' AMMISSIBILE SOLO FINO A CHE IL PREZZO BASE SI MANTENGA SUPERIORE AD EURO 50.000,00, E SOLO QUALORA L'OFFERTA PREVEDA LA RATEIZZAZIONE MENSILE.**

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto, di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni e di aver visionato l'immobile con il Custode;
- la **cauzione** depositata, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, da prestare mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Vicenza El nr. 142/2021 R.E.**" (che dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta).

5. L'offerta non è valida se non è prestata cauzione o se perviene oltre il termine.
6. L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.
7. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

8. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

#### MODALITA' DELL'AGGIUDICAZIONE - SALDO PREZZO

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

esame:

- In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di 1/4) al prezzo base, 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.
- In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.
- In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il rilancio minimo sarà quello sopra indicato. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 1 minuto dal rilancio precedente. Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella che prevede un termine di pagamento più breve o, a parità di termine di pagamento, a quella presentata per prima.

Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al prezzo base, 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. III c.p.c. saranno comunque preferite le prime, salvo diverso parere dei creditori presenti all'udienza.
- Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un sesto a quello di aggiudicazione.
- Nel caso in cui, 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.
- 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 successive.

- 3) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di **120 giorni** dall'aggiudicazione; nello stesso termine dovrà essere versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o alla 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 lo studio del Professionista Delegato – 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) 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 in tutto o in parte delle predette informazioni comporterà la mancata sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del Giudice e la decadenza dall'aggiudicazione (con restituzione delle somme versate).
- 5) 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, purchè nei 15 giorni da quello in cui l'aggiudicazione sarà definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese (art. 41 co V, D.Lgs. 01.09.1993 n. 385, testo Unico Bancario).
- 6) 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.
- 7) 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 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 (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).
- 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., compresa l'eventuale applicazione dell'Iva) saranno fornite dal Delegato presso il proprio studio.
- e. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, il 50% delle competenze del delegato per la fase di trasferimento, le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che rimangono a carico della procedura).

#### PUBBLICITÀ

ai sensi dell'art. 490 c.p.c.

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione nei siti internet [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), gestiti da AstaLegale, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- come richiesto dai creditori, pubblicazione, entro lo stesso termine, per estratto, sul quotidiano locale "Il Giornale di Vicenza", comunque limitatamente ai primi tre esperimenti di vendita;
- pubblicazione per estratto su il "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, 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, in sostituzione del debitore, l’Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l.** con sede in Costozza di Longare (VI), via Volto nr. 63, tel. 0444-953915, fax 0444-953552, e-mail: prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com, quest’ultimo con l’incarico, tra l’altro di:

1. 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 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;
2. 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;
3. 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.  
Eventuali informazioni, possono essere fornite dal Custode e dal suo ausiliario.

**Le visite dell’immobile, concordate con il Custode, saranno gratuite.**

Si richiama la “Circolare Delegati del 16.01.2017” del Tribunale di Vicenza, alla successiva “Vendite immobiliari delegate Disposizioni generali per le vendite telematiche” e relative Disposizioni integrative del 20.05.2021 prot. 4332/21, nonché alla “parziale modifica della circolare 20 maggio 2021 prot-4332/2021” del 1.06.2021 prot. 4635/2021, quale parte integrante del presente avviso di vendita.

Vicenza, li 30 aprile 2025

**Il Professionista Delegato**

Avv. Lisa Favero

