



## TRIBUNALE DI VICENZA

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 462 / 2022 R.G.E.

#### AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il sottoscritto avv. Marco Rodeghiero, delegato alle operazioni di vendita della procedura n. 462/2022 R.G.E. (alla quale è stata riunita la procedura n. 33/2024 R.G.E.) in data 10/12/2024 e in data 04/05/2025 dal Giudice dell'Esecuzione dott. Luca Prendini,

rende noto quanto segue.

§

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili.

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

##### **LOTTO UNICO.**

**Diritto:** piena proprietà per l'intero.

**Ubicazione:** Vicenza, Via Damiano Chiesa n. 1/B int.2.

**Bene:** appartamento al piano terra rialzato con cantina al piano interrato.

L'appartamento è composto da ampio soggiorno, cucina, bagno finestrato, camera doppia, ripostiglio, il tutto collegato da un lungo corridoio.

La cantina è raggiungibile attraverso il vano scala comune, che conduce anche al piano interrato.

Il compendio fa parte di un edificio residenziale composto da tre piani fuori terra e un piano interrato, con ampia corte comune adibita a giardino.

##### **Dati catastali:**

- **C.F. del Comune di Vicenza, foglio 49, particella 210, subalterno 7, Via Damiano Chiesa n. 1/B piano S1-T, categoria A/3, classe 6, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq 78 (escluse aree scoperte mq 78), rendita € 418,33.**

Con le proporzionali quote di proprietà sulle parti comuni *ex art.* 1117 c.c.

**Confini catastali (N-E-S-O):** particella 210 subalterno 10 (vano scale); particella 210 subalterno 8; muro perimetrale su corte condominiale su tre lati (particella 210, subalterno 10).

**Situazione catastale:** sussistono difformità dovute a modifiche interne, sanabili al costo di circa € 1.500,00 (cfr. perizia, pp. 2, 17-18).

**Situazione urbanistica ed edilizia:** l'esperto stimatore rileva che non risultano autorizzazioni edilizie riferibili al bene oggetto di stima, e ciò presumibilmente perché l'edificio è anteriore al 1958, anno di approvazione del primo P.R.G. del Comune di Vicenza (cfr. perizia, p. 16).



**APE**: redatta il 18/04/2023, classe energetica "F".

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

- L'esperto stimatore ha rilevato l'esistenza di una servitù acustica non trascritta, derivante dal progetto di potenziamento della linea ferroviaria ad alta velocità per opera del Consorzio IRICAV Due (cfr. perizia, p. 13).
- Nella perizia di stima si segnala inoltre che l'abitazione è compresa nella fascia di rispetto fluviale ai sensi del D. Lgs. N. 42/2004, mentre parte della corte (b.c.n.c.) è interessata dal corridoio della linea ferroviaria ad alta velocità *ex art.* 31 delle N.T.O. del Comune di Vicenza (cfr. perizia, p. 15).
- Quanto allo stato di conservazione, l'esperto stimatore evidenzia che la porta della camera è priva di telaio, su una delle pareti della camera vi sono tracce di muffa, e parte dell'impianto elettrico risulta realizzato esternamente alla muratura (cfr. perizia p. 10).
- Le spese condominiali ordinarie e straordinarie vengono gestite direttamente dai condomini, non essendo stato nominato un amministratore di condominio (cfr. perizia, p. 12).
- Si precisa infine che, come da ordinanza del G.E. pronunciata il 04/05/2025, il diritto di abitazione *ex art.* 540 co. 2 c.c. della debitrice esecutata non è opponibile alla procedura.

**PREZZO BASE della vendita senza incanto: € 49.500,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 37.125,00.**

**RILANCI MINIMI: € 500,00.**

**Stato di occupazione**: occupato dai debitori esecutati.

**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 16 settembre**



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 17 settembre 2025 alle ore 09.00 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 sede del Gruppo Delegati Vendite, Contra' Mure Pallamaio n. 33-35, Vicenza (Tel. 0444 322714; Fax 0444 322259; e-mail: [informazioneigdv@gmail.com](mailto:informazioneigdv@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, 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 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 E.I. 462/2022", 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**

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 prezzo base è pari o inferiore ad € 500.000,00, di € 5.000,00 se il prezzo base è superiore. In 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*, comma 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 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. 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'art. 22 del D. Lgs. 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, 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).

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 presso le sedi 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, 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.
- 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](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.asteannunci.it](http://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 trasporto pubblici.

§§§

### **ULTERIORI INFORMAZIONI**

Sui siti Internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>, [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.asteannunci.it](http://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](mailto: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, 13 maggio 2025.

Il professionista delegato  
*avv. Marco Rodeghiero*

