

TRIBUNALE DI VICENZA

CAUSA CIVILE N. 930/2026 R.G. (EX ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 449/2024 R.G.E.)

Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA

La sottoscritta Dott.ssa Francesca Boschetti, Notaio delegato dal Giudice al compimento delle operazioni di vendita degli infra descritti immobili di cui alla causa (divisione endoesecutiva) in epigrafe, rende noto che **il giorno 26 novembre 2026 alle ore 10.15 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Roana (VI) - Fg. 75

part. n. 615 sub 5, VIA BELMONTE, p. S1-1, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. vani 4,5, Sup. Cat. Tot. mq. 75 – Tot. escluse aree scoperte mq. 71, Rendita € 302,13.

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

C.T. - Comune di Roana (VI) - Fg. 75

part. n. 615, ente urbano di mq. 760.

Confini della part. n. 615 (in senso N.E.S.O.): Nord: part. n.ri 616-222; Est: part. n. 787; Sud: part. n.ri 534-144-533; Ovest: part. n. 1101.

Trattasi di appartamento al primo piano con locali cantina al piano seminterrato (superficie commerciale complessiva di circa mq. 85) sito a Roana (VI), località Treschè Conca, in Via Belmonte n. 11.

Facente parte di edificio condominiale su due piani fuori terra ed uno seminterrato (comprendente sette abitazioni e cinque autorimesse), l'unità in oggetto risulta, nel dettaglio, composta:

- al piano primo (altezza interna di ml. 2,80 circa), da soggiorno, cucina, due camere, bagno e due terrazze;
- al piano seminterrato (altezza interna di ml. 2,35 circa), da due locali cantina (di cui uno collegato ad un vano ad uso bagno) non direttamente comunicanti tra loro (ma ciascuno con accesso indipendente dal vano scala condominiale).

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c.; sono da intendersi qui richiamati, comunque, tutti i patti e le clausole riportati nell'atto di compravendita autenticato in data 04.09.1972 al n. 23.856 di Rep. Notaio Umberto Ferrigato di Malo (VI) e trascritto il 05.10.1972 ai n.ri 5252 R.G. e 4614 R.P. (cui ha fatto seguito atto di individuazione catastale autenticato in data 28.12.1972 al n. 24.940 di Rep.

Notaio Umberto Ferrigato di Malo (VI) e trascritto il 01.02.1973 ai n.ri 1278 R.G. e 1213 R.P.).

Stato di possesso

Occupato dalla comproprietaria esecutata (e famiglia).

Pratiche edilizie

Come da perizia

- Licenza Edilizia Prat. n. 1790 del 12.06.1972 per *“costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione”*;
- Certificato di Abitabilità del 23.11.1972;
- Domanda di condono edilizio del 02.04.1986 n. 617 Reg. per opere interne;
 - Richiesta di integrazione documentale del 03.11.1989;
 - Comunicazione del Comune di Roana del 09.04.1990 di cui si riporta testualmente, di seguito, il contenuto: *“In riferimento alla Vs. istanza di Condono n. 617 del Reg. si precisa che la stessa è riferita ad “opere interne” e quindi per la stesse è accolta senza alcuna altra integrazione”*;
 - Istanza di archiviazione pratica di condono presentata in data 14.01.2016.

In perizia, a titolo informativo, vengono menzionate pure delle pratiche riguardanti l'intero condominio (anche se il perimetro dell'incarico conferito all'esperto stimatore è relativo alla sola u.i. in oggetto); trattasi delle seguenti:

- S.C.I.A. presentata in data 28.09.2015 Prot. n. 11090 per il risanamento di un tratto di un tratto di muretta esterna di contenimento;
- Segnalazione di presunto abuso edilizio per la costruzione di un muretto a confine in assenza di atto abilitativo Prot. n. 0004067 del 05.03.2024 (Codice Pratica AB/0126); tale segnalazione fa espresso riferimento ad un precedente procedimento amministrativo avviato in data 19.12.2011 Prot. n. 11951, con precisazione che, in data 14.12.2012 Prot. n. 434, era stata sollecitata la presentazione di documentazione richiesta e, in data 25.01.2013, era stata richiesta documentazione giustificativa per la sopraelevazione del muro; in merito alla predetta pratica, nessun'altra documentazione è stata fornita dal Comune; come precisato dall'esperto stimatore in perizia, nella decurtazione del valore di stima operata in sede di determinazione del prezzo base di vendita, devono intendersi compresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali abusi/difformità riguardanti le parti comuni.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Come segnalato in perizia, sono emerse alcune difformità edilizie, in particolare al piano seminterrato il quale presenta un'articolazione dei locali diversa rispetto a quanto raffigurato nei disegni approvati; la problematica interessa anche le altre unità del condominio; da colloqui

intercorsi tra l'esperto stimatore ed il tecnico comunale, è emerso che la sanatoria dovrà essere presentata congiuntamente da tutti i proprietari delle unità difformi; a tal fine, sarà necessario eseguire rilievi strumentali approfonditi, volti a verificare non solo le difformità interne del piano seminterrato, ma anche il rispetto delle dimensioni volumetriche, delle distanze dai confini e delle distanze dagli edifici circostanti, in conformità al progetto approvato; le difformità interne, relative esclusivamente all'u.i. in oggetto, risultano sanabili con costi quantificati in complessivi circa € 5.000,00, da intendersi a carico dell'acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita; quanto, poi, alle verifiche in ordine ai volumi e alle distanze, l'esperto stimatore segnala che le stesse potrebbero far emergere ulteriori irregolarità, eventualmente non sanabili; alla luce di tali incertezze, l'esperto stimatore stesso, in sede di determinazione del prezzo base di vendita, ha ritenuto opportuno applicare una decurtazione del valore di stima pari al 20%, superiore a quella normalmente adottata del 15%.

Giudizio di conformità catastale

Come si evince dalla perizia, sono state rilevate soltanto piccole difformità a livello distributivo.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 24.07.2035) dal quale si evince che l'abitazione in oggetto è di classe energetica F con EP_{gl,nren} 156,76 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia agli atti (datata 06.10.2025), redatta dall'Arch. Marco Dellai con studio a Vicenza, con precisazione che la trascrizione di accettazione di eredità mancante di cui si fa menzione nella stessa è stata successivamente eseguita (in data 22.12.2025 ai n.ri 13506 R.G. e 10561 R.P.).

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO): € 92.100,00.

OFFERTA MINIMA: € 69.075,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

Nota: è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c. purchè la rateazione sia mensile.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Professionista Delegato il giorno 26 novembre 2026 alle ore 10.15 presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza.

OFFERTE

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e,

comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.

2. Ognuno, tranne il debitore, i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.) e i comproprietari non debitori, può fare offerte d'acquisto.
3. Le offerte, in marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza (Tel. 0444 235462 – Fax 0444 527273 – E-mail info@anvipes.com – Sito web www.anvipes.com). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice o il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data ed ora del deposito.
4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il fac simile in uso (disponibile presso il Custode e presso l'ANVIPES) e contenere:
 - l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
 - l'indicazione del Giudice cui è assegnata la procedura;
 - l'indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.;
 - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale;
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ricavabili dalla ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;
 - il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al minimo sopra indicato, a pena di esclusione;
 - il termine di versamento del saldo prezzo, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 gg.. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120

giorni dalla aggiudicazione. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini) dall'aggiudicazione. Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi; in caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma e a prima richiesta, della durata pari al termine di pagamento dell'ultima rata e per un importo pari almeno al 30% del prezzo di aggiudicazione; il mancato pagamento anche di una sola rata, peraltro, comporterà decadenza dall'aggiudicazione e le rate versate rimarranno acquisite alla procedura a titolo di multa. L'offerta potrà prevedere infine anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, ex artt. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- un assegno circolare non trasferibile (a titolo di cauzione) intestato a **“CAUSA CIVILE N. 930/2026 R.G. TRIB. VICENZA”**, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto.

5. L'offerta non è valida se non è prestata cauzione o se perviene oltre il termine.
6. L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.
7. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al minimo 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 (non oltre il minimo sopra indicato) al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, il Giudice si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.

- In caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.
 - In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il rilancio minimo sarà di euro 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, di euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00, di euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, di euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, di euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore ad euro 500.000,00. In tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 1 minuto dal rilancio precedente. Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella presentata per prima. Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al valore dell'immobile il Giudice si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.
 - Nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 comma 3° c.p.c. saranno comunque preferite le prime, salvo diverso avviso dei creditori presenti all'udienza.
 - Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un sesto a quello di aggiudicazione.
 - Nel caso in cui, nei 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata offerta per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita, nel caso in cui il prezzo offerto dagli offerenti sia inferiore al valore dell'immobile così come indicato nell'ordinanza di vendita.
 - Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato cesserà le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al Giudice; in alternativa, quando siano in vendita più lotti e il prezzo di alcuni di essi sia già sufficiente a coprire l'ammontare complessivo dei crediti, il delegato potrà procedere all'aggiudicazione con riserva, rimettendo al Giudice ex art. 591 ter c.p.c. l'aggiudicazione definitiva.
- 2) Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.
- 3) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo per cauzione già versato); il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine dovrà essere

versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a carico dello stesso aggiudicatario) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o nella diversa misura che sarà indicata dal Professionista Delegato; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere depositata, presso la sede dell'ANVIPES, la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il congruaglio, sempre maggiorato del 15% per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a suo carico.

- 4) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito al Custode Giudiziario e al Professionista Delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Delegato stesso.
- 5) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine 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 competente o dal Cancelliere o dal Giudice competente dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato presso la sede dell'ANVIPES e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato o al Custode giudiziario.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di

qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Custode e dal Delegato (quest'ultimo presso la sede dell'ANVIPES).

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario (o dell'assegnatario) gli oneri fiscali, la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà (compenso che si intende regolato dal D.M. 15 ottobre 2015 n. 227), nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

PUBBLICITA'

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

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

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

- spot televisivo "Il Tribunale e le aste".

Il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare N. 449/2024 R.G.E. ha nominato Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza S.r.l. (Via Volto n. 63 - 36023 Costozza di Longare (VI) - Tel. 0444/953915 – Fax 0444/953552 – e-mail: immobiliari@ivgvicenza.it), con l'incarico, tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche fornendo ed inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;

- organizzare le visite (gratuite) all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

Vicenza, 29.09.2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott.ssa Francesca Boschetti