



## TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 220/2023 R.G.E. – GIUDICE DOTT.SSA SONIA PANTANO

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

**esperimento senza incanto**

La sottoscritta Avv. Elisa Tagliaro Fortuna, delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento ricevuto in data 16.01.2024,

rende noto che sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

#### **LOTTO UNICO:**

**Piena proprietà per la quota di 1/1** su unità a destinazione ufficio al piano secondo con posto auto al piano terra, il tutto sito ad Altavilla Vicentina (VI) in Via Vicenza n. 230-236 (int. 16).

Trattasi di unità a destinazione direzionale (ufficio) avente una superficie netta di circa mq. 54,00, situata in un contesto condominiale con accesso pedonale e carroia, posta al piano secondo e composta da ingresso, bagno e zona ufficio. Al piano terra si trova un posto auto esterno ad uso esclusivo avente una superficie netta di circa mq. 13,00. Classe energetica B. Come precisato dal perito, peraltro, l'attestato di prestazione energetica ha scadenza 22.03.2026 e vista la ristrutturazione in corso, potrebbe rendersi necessaria la redazione di un nuovo attestato al termine dei lavori.

In perizia, infine, l'esperto riporta che come da schede catastali, al piano terzo, sono situati i locali tecnici che ospitano la centrale termica, le macchine ascensore e l'impianto di condizionamento; tuttavia, in fase di sopralluogo, non è stato possibile accedervi né prenderne visione.

#### **Identificazione Catastale:**

Comune di Altavilla Vicentina (VI) – C.F. – Fg. 3

Mapp. 1028 Sub 27, Via Vicenza n. 230, Piano T-2-3, Cat. A/10, Classe 2, mq. 67, RC Euro 720,46;

Mapp. 1028 Sub 65, Via Vicenza n. 236, Piano T, Cat. C/6, Classe 1, mq. 13, RC Euro 16,78.

*Con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c., accessioni, pertinenze, oneri e servitù attive e passive di ogni specie.*

**Confini individuati dal perito:** “- Confini della particella 1028 sub. 27: N part. 1028 sub. 28, E part. 1028 sub. 4 (vano scale e corridoio comune), S lato libero, O lato libero. - Confini della particella 1028 sub. 65: N part. 162, E part. 1028 sub. 71, S part. 1028 sub. 1, O part. 1028 sub. 64”.

**Nota dal perito:** In sede di sopralluogo, il perito ha rilevato che l'ufficio “*si presenta in fase di ristrutturazione. Sono state realizzate delle pareti divisorie in cartongesso, gli impianti (sia elettrico che idraulico) sono in fase di lavorazione, i lavori sono ancora in corso e quindi la ristrutturazione non è ultimata. [...] Le condizioni manutentive dell'intero immobile, vista l'epoca di edificazione, risultano complessivamente discrete, considerata l'attività di ristrutturazione in corso [...] l'ufficio risulta dotato di impianto elettrico, riscaldamento, idrico, fognario, condizionamento; tuttavia, proprio a causa dei lavori in corso, nessuno degli impianti risultava attivo e non è stato quindi possibile verificarne il funzionamento*”. Inoltre, l'esperto riporta che “*Come precisato dall'amministratore condominiale, il riscaldamento e il condizionamento sono centralizzati e saranno oggetto di prossimi interventi di ristrutturazione, ancora in discussione con l'assemblea condominiale*”.



Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato di manutenzione del compendio, si invita comunque a contattare il custode giudiziario nominato.

**Difformità tra situazione reale dei luoghi e situazione riportata nella planimetria catastale:** Alla data di redazione della perizia di stima (anteriore al D.L. n. 69/2024, convertito con Legge n. 105/2024), il perito riporta che *“Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale sono state riscontrate difformità che incidono, così come indicato nelle Circolari 2 e 3 del 2010, Agenzia delle Entrate – Territorio -, sullo stato e sulla consistenza delle originarie Unità Immobiliari”,* precisando che *“[...] le difformità rilevate nella planimetria in merito alle aperture (porte, finestre) potrebbero essere un mero errore grafico. A tal proposito si precisa che dovranno essere effettuate delle verifiche più approfondite; le spese eventuali ed il relativo rischio si ritengono ricompresi nell’abbattimento proposto ai fini della definizione del valore base d’asta”;* il tutto come meglio descritto e graficamente rappresentato alle pagine 16 e 17 della perizia pubblicata, alle quali si rimanda. In ogni caso, l’esperto ritiene necessario prevedere il rifacimento della scheda in virtù delle difformità presenti tra stato rilevato e stato catastale, stimando le spese in circa euro 800,00 e detraendole dal prezzo di stima.

**Pratiche edilizie:** Il perito ha precisato che il compendio pignorato fa parte di un fabbricato edificato nel 1993. Inoltre, l’esperto ha rinvenuto i seguenti provvedimenti autorizzativi: *“- C.E. 230/89 per costruzione di un complesso edilizio per sedi di attività terziarie del 06/03/1990 (solo titolo autorizzativo) - C.E. 73/90 per variante alla C.E. 230/89 – costruzione complesso edilizio per albergo e sedi di attività terziarie del 03/08/1990 (solo titolo autorizzativo) - C.E. n. 49/92 per variante alla C.E. n. 73/90 per costruzione complesso edilizio per sedi di attività terziarie del 20/05/1992 (titolo autorizzativo e tavole grafiche) - C.E. n. 65/93 per variante in corso d’opera alla Concessione Edilizia n. 49/92 per costruzione di un complesso edilizio per sedi di attività terziarie del 01/03/1993 (titolo autorizzativo, tavole grafiche, collaudo, dichiarazione di conformità impianto elettrico e termo-idraulico) - certificato di agibilità parziale rilasciato in data 18/03/1993”.* Con riguardo all’agibilità, peraltro, il perito precisa che *“al termine dei lavori di ristrutturazione potrebbe essere necessario richiedere una nuova agibilità”.*

**Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi:** Alla data di redazione della perizia di stima (anteriore al D.L. n. 69/2024, convertito con Legge n. 105/2024), l’esperto ha rilevato che *“[...] vi sono alcune difformità interne. Si precisa che al momento del sopralluogo l’ufficio risulta essere in ristrutturazione (non ancora ultimata) e che le opere, in particolare i divisori realizzati in cartongesso e gli interventi sugli impianti, viste le risultanze dell’accesso agli atti, sono state eseguite senza alcuna autorizzazione. Sentito l’UTC in merito a tali opere, che non incidono sul volume, la possibilità di sanatoria dovrà essere accertata in via preliminare dalla parte acquirente, previo confronto con l’UTC stesso; nel caso non siano sanabili, andranno demolite. In particolare, si precisa che la realizzazione delle pareti in cartongesso ha comportato la creazione di una zona di ingresso/disimpegno non prevista nel progetto autorizzato. Le opere da completare, con particolare riferimento agli impianti, andranno verificate con l’ausilio di tecnico specializzato; per la parte impiantistica l’amministratore riferisce che sono centralizzati gli impianti di riscaldamento e condizionamento, mentre ciascuna unità è dotata di contatore autonomo per energia elettrica e acqua. La parte eseguita non ha fornito alcuna informazione in merito ai lavori eseguiti, né è stato rilevato nulla dal Comune di Altavilla Vicentina in fase di accesso atti. In seguito alla richiesta di sanatoria, e successivamente al completamento dei lavori, potrebbe essere necessario richiedere una nuova agibilità; a tal fine andrà prodotta tutta la documentazione necessaria e, per quanto già eseguito, sarà necessario, come già sopra specificato, effettuare una verifica con l’ausilio di tecnici specializzati che andranno poi a rilasciare il certificato di conformità degli impianti al termine dei lavori. - L’altezza interna nell’ufficio è stata rilevata pari a circa mt. 2,67 con un’altezza autorizzata di mt. 2,70 mentre nell’antibagno, nel bagno e nella zona di ingresso/disimpegno è stata rilevata un’altezza pari a mt. 2,47. Non vi sono sezioni nel progetto relativamente l’unità pignorata né è indicata nelle planimetrie autorizzate l’altezza interna; dalle sezioni presenti nel progetto, che riguardano altre unità dello stesso condominio, sembra che non siano previsti soffitti a ribasso per i bagni e le zone di ingresso. Si precisa tuttavia che per i vani accessori l’altezza minima ammessa è pari a mt. 2,40. Per quanto riguarda le altezze, andrà verificato con l’UTC del comune di Altavilla Vicentina se viene considerato ammissibile che rientrino all’interno delle tolleranze costruttive del 2% (art. 34 comma 2-ter del TUE) anche ai fini igienico-sanitari, in caso contrario dovrà essere richiesto parere Ulss. - Per quanto riguarda il posto auto scoperto, l’esperto ha individuato nel parcheggio il relativo subalterno come da elaborato*



planimetrico [...], ma non è stata data alcuna conferma in merito dalla parte esecutata". Visto quanto sopra riportato, l'esperto ritiene che saranno necessarie una pratica edilizia per sanatoria dell'unità pignorata, una richiesta di nuova agibilità ed una verifica degli impianti esistenti, con un costo stimato - ai soli fini della detraibilità finale - di circa euro 6.000,00 (oltre accessori e spese), detratto dal prezzo di stima.

**Destinazione urbanistica:** Alla data di redazione della perizia di stima, l'esperto riporta che " - secondo il Piano degli interventi, l'immobile oggetto di procedura è situato in zona D3, Zona commerciale/direzionale di completamento - secondo la carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale, l'immobile oggetto di procedura è soggetto a Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 – Zona 3; è situato in area a pericolosità idraulica in riferimento al P.A.I. del Bacino Brenta-Bacchiglione – Pericolosità media P2 (rif. art. 9 delle N.T.A.) - secondo la carta delle Fragilità, l'immobile oggetto di procedura è situato in area idonea a condizione e indicazione della sottoclasse – zona C, mediocri/scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni, assenti o limitati fenomeni di esondazione, falda sub-superficiale - secondo la carta delle Trasformabilità, l'immobile oggetto di procedura è situato in zona ATO1 in area di urbanizzazione consolidata (attività economiche non integrabili con la residenza)". Come precisato dall'esperto, le informazioni sopra riportate sono da considerarsi meramente indicative; per ogni ulteriore approfondimento e verifica, si rimanda al Comune di Altavilla Vicentina.

**Vincoli ed oneri giuridici:** L'esperto stimatore ha segnalato che "gli immobili pignorati godono del diritto ai b.c.n.c. di seguito indicati, così come specificato anche nell'atto di acquisto in capo all'esecutata, stipulato in data 28/05/2021 n. 819/738 di rep/racc Notaio Tiziana Zanon: - part. 1028 sub. 1 – bcnc a tutti i sub. (area di manovra e passaggi esterni) - part. 1028 sub. 4 – bcnc ai sub. dal 16 al 29 e ai sub. 117-118 (ingresso e vano scale) - part. 1028 sub. 29 – bcnc ai sub dal 16 al 28 e ai sub. 117-118 (terrazza e vani tecnici) - part. 1028 sub. 78 – bcnc ai sub. dal 7 al 28, dal sub. 82 al 109 e ai sub. 117-118-122-126-127 (vani tecnici) - part. 1028 sub. 79 – bcnc ai sub. dal 7 al 28, dal sub. 82 al 109 e ai sub. 117-118-122-126-127 (vani tecnici) - part. 1028 sub. 120 – bcnc ai sub. 10-11, dal sub. 16 al 19, dal sub. 21 al 28 e ai sub. 117-118-126-127-128-129 (ingresso e vano scale comune) – part. 1028 sub. 121 – bcnc a tutti i sub"; con la precisazione che nell'atto di provenienza, "[...] il sub. 120 viene erroneamente indicato come b.c.n.c. a tutti i subalterni".

Inoltre, il perito ha evidenziato che risultano i seguenti vincoli: " - Vincolo di destinazione a parcheggio con atto trascritto il 07/01/1992 ai nn. 533/447 RG/RP a favore del comune di Altavilla Vicentina stipulato in data 06/12/1991 n. 60954 di rep. Notaio Bruno Bertuzzo. - Regolamento di Condominio e servitù con atto trascritto il 06/04/1993 ai nn. 4112/3057 RG/RP, stipulato il 02/04/1993 n. 71377/2320 di rep/racc notaio Gabriella Schizzi. - Servitù a favore di ENEL SPA, costituita con atto trascritto il 08/10/1993 ai nn. 11907/8389 RG/RP e nota in rettifica trascritta il 01/03/1994 ai nn. 3115/2200 RG/RP, stipulato il 17/09/1993 n. 121858 di rep. Gian Paolo Boschetti e il 23/09/1993 n. 121937 di rep. Gian Paolo Boschetti".

**Oneri condominiali:** Alla data di redazione della perizia di stima, l'esperto stimatore riporta che "Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura è di tipo condominiale e fa parte di un super-condominio. E' presente l'amministratore condominiale, che riferisce spese pendenti (rate scadute e non pagate) pari a euro 773,14 per l'esercizio 2022/2023 e la prima rata 2023/2024 del Supercondominio La Fiera, e pari a euro 1.595,28 per l'esercizio 2022/2023 e la prima rata 2023/2024 del Condominio La Fiera [...] In merito alle spese condominiali, l'amministratore riferisce all'esperto che per l'unità oggetto di pignoramento, dal momento dell'acquisto da parte della società esecutata non è mai stato rilevato alcun consumo di riscaldamento e/o condizionamento, motivo per cui non si è nelle condizioni di riferire una spesa condominiale media". Si informa comunque che ai sensi dell'Art. 63 delle Disp. Att. del C.C. l'acquirente è tenuto in via solidale al pagamento dei contributi (spese condominiali) relativi al biennio antecedente l'acquisto che andrà poi conteggiato a ritroso dall'anno in corso alla data del Decreto di Trasferimento.

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento su quanto precede, anche con riguardo al regolamento condominiale, si invita a contattare il custode giudiziario nominato.

**Stato di occupazione:** Il custode giudiziario ha provveduto al cambio delle serrature, come da autorizzazione del G.E. del 16.01.2024.

**In ordine alle caratteristiche strutturali ed 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.**



Si rimanda comunque espressamente al “Rapporto di valutazione – aggiornato” pubblicato, predisposto dall’esperto Geom. Anna Parise in data 17.01.2024, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

**PREZZO BASE: euro 18.500,00 (diciottomilacinquecento/00).**

**OFFERTA MINIMA: euro 13.875,00 (tredicimilaottocentosettantacinque/00).**

Si fa presente che non è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c., in quanto il prezzo base è inferiore ad euro 50.000,00.

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 500,00 (cinquecento/00).**

**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 (prima casa, prezzo valore, ecc.) e pertinenza, **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 confermato custode giudiziario l’Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l. in persona del Direttore Signora Lucia Dal Brun con provvedimento del 16.01.2024.

Potrete trovare le indicazioni per visitare l’immobile o i recapiti del Custode, per eventuali informazioni sullo stato dell’immobile, alle pagine 8 e 9 del presente avviso.

\* \* \*

#### 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 16.03.2026 alle ore 09:30**

**innanzi alla sottoscritta Professionista delegata,  
presso la sede di Delta Vendite Delegate in Contrà Pasini n. 12, Vicenza.**

**Le offerte dovranno essere presentate presso la sede di Delta Vendite Delegate di cui sopra nei giorni di mercoledì e venerdì dalle ore 10:00 alle ore 12:00, previo appuntamento da richiedere telefonicamente ai medesimi orari o via e-mail (tel. 0444-663656 interno 4; e-mail: [astedelegate.tagliaro@gmail.com](mailto:astedelegate.tagliaro@gmail.com)).**

#### OFFERTE

- 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.
- 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.).
- Le offerte**, in marca da bollo da Euro 16,00, **dovranno essere presentate in busta chiusa presso Delta Vendite Delegate a Vicenza, Contrà Pasini n. 12, secondo le modalità sopra indicate. Il ricevente dovrà annotare sulla busta** solamente il nome del Giudice dell’Esecuzione e il nome del Professionista Delegato, la data e l’ora dell’udienza fissata per l’apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l’offerta, data e ora di ricezione della busta.
- Le offerte dovranno essere compilate e sottoscritte secondo il modello fac-simile in uso (disponibile presso il sito del Tribunale di Vicenza, sezione “Vendite Giudiziarie – Come partecipare”, presso il Custode) e contenere le seguenti informazioni:
  - l’indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
  - l’indicazione del Giudice dell’Esecuzione 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, salvi i casi di legge**), 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 si vuole escludere l'immobile aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.*. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i 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 aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile, da inserire all'interno della busta. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vicenza;
- l'identificazione catastale del lotto per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'avviso di vendita e dalla perizia;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima già sopra indicata (pari al prezzo base ridotto di un quarto);
- **NOTA IMPORTANTE: 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 60 giorni (termine, quindi, che dovrà necessariamente essere indicato nell'offerta).**

Visti gli Artt. 569-574 c.p.c., i quali ammettono ora anche l'offerta rateale del prezzo, laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta e sarà ammessa solo se il prezzo base si mantiene superiore ad euro 50.000,00; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi e dovrà avere cadenza mensile con rate aventi pari importo, a partire dal mese successivo l'aggiudicazione. 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;

- **SI FA PRESENTE CHE L'OFFERTA RATEALE È AMMISSIBILE SOLO FINO A CHE IL PREZZO BASE SI MANTIENGA SUPERIORE AD EURO 50.000,00 (CINQUANTAMILA/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.**

All'offerta dovrà essere allegata:

- **se offerta di persona fisica**: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale; se coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati nella domanda anche i corrispondenti dati del coniuge e acclusi ad essa, copia della carta d'identità e l'estratto per sunto dell'atto di matrimonio; se persona separata legalmente, occorre produrre copia del decreto di omologa della separazione;
- **se offerta nel caso di minore**: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale di entrambi i genitori e copia autentica dell'Autorizzazione del Giudice Tutelare;



- se offerta di persona giuridica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché visura camerale aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
  - **NOTA IMPORTANTE: il versamento della cauzione, versata solo con assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare (rosa) che assicuri la pronta disponibilità delle somme, intestato a "PROC. ESEC. N. 220/2023 R.G.E. TRIB. VICENZA", per un importo di almeno il 30 per cento del prezzo offerto.**
5. **L'offerta non è valida** se non è prestata cauzione o se perviene oltre il termine.
  6. **L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.** Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.
  7. **L'offerta di acquisto non è efficace** se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata o se risulta indicato un termine per il saldo prezzo superiore a 60 giorni.
  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.
  9. Nella vendita senza incanto 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 co. 3 c.p.c.). non è ammessa altra forma di rappresentanza. In caso di impedimento dell'offerente a presenziare alla data fissata per l'apertura delle buste, questi potrà farsi rappresentare solo da un procuratore legale, munito di procura speciale. L'Avvocato è necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 cp. 3 c.p.c.: per tale opzione il procuratore dovrà inserire nell'offerta i propri dati e documenti, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, deve dichiarare al professionista delegato, entro i tre giorni successivi all'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando la dichiarazione ex art. 583 c.p.c. ed il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore.

#### 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 inferiore al prezzo base, ma non più di 1/4, il delegato deve ritenersi fin da ora autorizzato ad effettuare l'aggiudicazione definitiva, salvo che ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
  - in caso di unica offerta, pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato. La mancata partecipazione dell'unico offerente non preclude l'aggiudicazione;
  - in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta – alla gara deve procedersi anche se chi ha presentato l'offerta più alta non è presente **e in ogni caso potranno presenziare alla fase dei rilanci solamente gli offerenti che hanno presentato offerta ritenuta valida dal Professionista delegato.** 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, ex art. 573, co. 3, c.p.c., l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella a cui è stata allegata la maggior cauzione o, a parità di cauzioni, 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 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;
- 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 (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo per la cauzione già versato); il termine per il deposito e che dovrà essere indicato nell'offerta, è di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione (non si applica la sospensione feriale dei termini);** nello stesso termine dovrà essere versato un importo nella misura di circa il 15% del prezzo di aggiudicazione, o nella misura che sarà indicata dal Delegato alla vendita in fase di aggiudicazione, relativo al pagamento delle imposte di registro, catastali e ipotecarie.

È posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario il 50% delle competenze del delegato per la fase del trasferimento della proprietà, così come regolato dal D.M. 227/2015, 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).

**Le eventuali somme versate in eccesso verranno restituite all'aggiudicatario.**

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 la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. Nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% 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 al Custode Giudiziario e/o al Professionista Delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato stesso.

Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso, purchè nei 15 giorni da quello in cui l'aggiudicazione 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).

5) **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 perdita della cauzione versata).**

6) **In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto (60 giorni)**, 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) Dal momento della delega, tutte le ulteriori attività che dovrebbero compiersi presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, dovranno compiersi presso il Professionista Delegato, che è "Pubblico Ufficiale depositario di atti pubblici" e, come tale, dovrà anche rilasciare le copie degli atti agli interessati con applicazione dell'art. 18 DPR 445/2000; ogni



ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Professionista all'indirizzo mail [astedelegata.tagliaro@gmail.com](mailto:astedelegata.tagliaro@gmail.com) o al Custode Giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione della Giustizia Civile, prot. N. m\_dg.DAG.06/12/2006.129650.U).

### CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

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

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

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Custode e dal Professionista delegato.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura).

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

### 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, nonché pubblicazione nel sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), gestito dal Gruppo Edicom S.p.A., almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- 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 pubblici;
  - 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/i debitore/i, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l., con sede in Costozza di Longare (VI), Via Volto n. 63, tel. 0444/953915, fax 0444/953552, mail [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it), con l'incarico tra l'altro di:**

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) ad eventuali acquirenti sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche inviando agli interessati (anche tramite e-mail), copia/e dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima epurata dai dati sensibili;



- 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;
- 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.

La prenotazione delle visite dell'immobile dovrà avvenire attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

La richiesta di visita di bene viene inoltrata dal Portale al Custode che contatterà l'interessato utilizzando i riferimenti inseriti nel modulo di richiesta. Nella richiesta dovranno essere indicati chiaramente nominativo, recapiti telefonici ed indirizzo mail del richiedente. Solo in caso di malfunzionamento del servizio, inviare la richiesta via mail al Custode utilizzando gli indirizzi sopra indicati.

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

Vicenza, lì 04.12.2025

*Il Delegato alla vendita*

*Avv. Elisa Tagliaro Fortuna*

*Elisa Tagliaro Fortuna*

