

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. ESEC. N. 155/2025 R.G.E. - G.E. DOTT.SSA MARIA ANTONIETTA ROSATO

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON MODALITA' ANALOGICA

La sottoscritta Dott.ssa Elena Mistrorigo, iscritta all'Albo presso l'Ordine dei Dottori Commercialisti di Vicenza, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione in data 14.09.2026,

RENDE NOTO QUANTO SEGUE:

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritto: piena proprietà per la quota di 1/1.

Bene: Comune di Piovene Rocchette (VI), in via dell'Angelo n.44. Si tratta di fabbricato residenziale terra-cielo ai piani terra e primo con garage esterno e corte esclusiva.

Descrizione: Trattasi di un fabbricato residenziale costituito da un edificio terra-cielo ai piani terra e primo, con balcone al piano primo, garage esterno con corte esclusiva. Al piano terra è presente la porta di ingresso, al civico n. 44, dalla quale si accede all'interno dell'unità immobiliare. All'interno è presente l'ingresso/soggiorno con locale cucina separato, sulla destra è presente un disimpegno con vano scala che conduce al piano primo, una lavanderia e una cantina, quest'ultima con finiture proprie del tipo di locale. Nel sottoscala è presente un ripostiglio. Al piano primo sono presenti due camere, una stanza, un bagno e un disimpegno che collega i vari locali. Da una camera si accede al balcone che affaccia sul lato dell'ingresso. Al piano primo, sul soffitto del disimpegno del vano scala, è presente una botola per l'accesso al sottotetto. Esternamente è presente un'autorimessa, l'ingresso avviene attraverso un basculante. Tale autorimessa è formata dai piani terra e primo, collegati da una scala a chiocciola in ferro. Al piano terra è presente un camino in muratura, il quale non risulta compatibile con la destinazione d'uso a garage, in quanto le normative vigenti in materia lo vietano. Il tetto del garage è in legno e, accedendo al piano primo, si sono rilevati importanti ammaloramenti alla copertura, già sostenuta con puntelli. Anche dall'esterno è visibile il crollo di una porzione di copertura che rende il piano primo e, l'edificio in generale, pericoloso. Oltre al pericolo di crollo interno, vi è il pericolo di crollo del manto di copertura in coppi verso l'esterno (Via dell'Angelo), con preventivo per la messa in sicurezza del fabbricato depositato nel fascicolo telematico dal Custode Giudiziario in data 15.10.2025. Dall'autorimessa, attraverso una porta laterale, si accede a una corte esterna esclusiva. Superficie commerciale complessiva dell'abitazione, dell'autorimessa e della corte esclusiva circa 144 mq. Classe energetica: F.

Dati catastali:

Catasto fabbricati:

Comune di Piovene Rocchette (VI) - foglio 5,

- mapp. 165, via dell'Angelo n.44, piano T-1, cat. A/4, classe 5, vani 5,5, mq 130, RC € 326,66,

- mapp. 172, via dell'Angelo n.40, piano T, cat. C/6, classe 1, mq 46, RC € 102,15.

Confini catastali NESO: Il perito individua i seguenti confini:

- il mappale n. 165 confina con: m.n. 144, m.n. 166, m.n. 167, m.n. 173, m.n. 164 (salvo più precisi);

- il mappale n. 172 confina con: m.n. 1634, Via dell'Angelo, m.n. 173, m.n. 171 (salvo più precisi).

Conformità urbanistico-edilizia: Il perito rileva che *“Si deve premettere che l'analisi del presente capitolo è riferita solamente ai beni pignorati e non al complesso immobiliare di cui fa parte. Dalle indagini effettuate non è possibile indicare la corrispondenza del posizionamento del fabbricato all'interno del mappale di proprietà, la sua conformità sul regime delle distanze in edilizia (distanze dai confini e distanze tra i fabbricati) né la corrispondenza dell'effettiva cubatura dell'intero fabbricato. Le principali difformità rilevate sono le seguenti:*

a) Il terrazzo risulta di dimensioni maggiori rispetto all'assentito, inoltre la scheda n. 21 allegata al CDU riporta: “il terrazzo esistente va eliminato”.

b) Difformità interne nelle pareti divisorie tra ingresso/soggiorno/cucina;

c) Difformità prospettiche in merito alle finestre al piano sottotetto;

d) Nella tavola di progetto è presente una sezione longitudinale in cui, ai piani terra e primo, sono indicate le altezze interne di 2,80 m. In sede di sopralluogo sono state misurate le altezze, in entrambi i piani, pari a circa 2,60 m. Per la difformità a), nel caso di interventi sul fabbricato, il terrazzo dovrà essere previsto in demolizione. In assenza di interventi sull'immobile, il terrazzo può rimanere come esistente. Per le difformità b), c), d) è necessario stabilire se ci sono stati aumenti di volume. Per quanto potuto misurare, le altezze interne dei piani terra e primo sono inferiori, così come risulta minore l'altezza misurata del piano di gronda rispetto alle quote presenti nella sezione. Per la determinazione precisa del volume del fabbricato sarà necessario eseguire un rilievo strumentale topografico. Se non è presente un aumento di volume, le difformità sono sanabili con la presentazione di una pratica edilizia e il pagamento di una sanzione di massimi € 10.329,00. Nel caso siano previsti interventi sul fabbricato, sarà necessario portare l'altezza interna netta dei piani terra e primo ai minimi cm 270, ricostruendo i solai interni. Nel caso di un aumento di volume si dovrà riportare la situazione ai volumi assentiti. Si rileva altresì che dal confronto fra il rilievo e le tavole assentite non risulta congruenza con la rappresentazione dei muri perimetrali dell'immobile. E' presumibile che la tavola progettuale riporti una rappresentazione indicativa in quanto, nelle tavole grafiche, non sono riportate le quote. I muri perimetrali sono comunque indicati in continuità con i fabbricati adiacenti. Visto quanto emerso dal confronto con l'Ufficio Tecnico, considerando le sanzioni prospettate e le spese tecniche per le pratiche edilizie, i costi per sanare le difformità urbanistico-edilizie rilevate sono valutati in indicativi € 15.000,00.

Nota: Si precisa che le sanzioni potranno essere determinate in via definitiva dall'Ufficio Tecnico Comunale dopo la presentazione di apposita pratica e conseguente istruttoria. Eventuali ulteriori costi per la regolarizzazione delle difformità anche non segnalate sono da intendersi ricompresi, in modo indicativo e forfettario, nell'abbattimento percentuale applicato."

Conformità catastale: Il perito rileva che: *"Fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate le difformità planimetriche come riportate negli allegati., ovvero mancanza di una parete divisoria tra ingresso e soggiorno e presenza di scala a chiocciola di collegamento tra piano terra e primo del garage. Si segnala che le planimetrie sono datate, in particolare quella del m.n. 165 risalente al 1979, e presentano pertanto una rappresentazione grafica sommaria, con linee e dettagli coerenti con l'epoca di redazione. È necessario aggiornare la planimetria catastale, tenuto conto anche di quanto riportato nel cap. 7.3, ed attribuendo eventuali nuove rendite catastali, con specifiche pratiche predisposte da Tecnico competente in materia e da rivolgere all'Agenzia del Territorio. I costi presunti per l'aggiornamento della planimetria catastale ammontano a indicativi € 1.500,00. Si precisa che i costi espressi sono stati valutati in questa sede esclusivamente ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, essi rappresentano un'indicazione orientativa di massima. Eventuali costi per la regolarizzazione delle difformità anche non segnalate nel presente capitolo e relazione sono da intendersi ricompresi nell'abbattimento percentuale applicato.*

Si deve evidenziare che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura."

Titoli urbanistici: Il perito ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie relativamente all'immobile:

- Licenza Edilizia n. 32 anno 1976 del 09.03.1976 per la sistemazione interna ed esterna con ricavo di 1 appartamento al F. 5 m.n. 165;
- Permesso di Abitabilità n. 3323 di prot. del 21.09.1978 con il quale il Sindaco autorizza l'uso del fabbricato ad abitazione F. 5 m.n. 165;
- Concessione n. 146 di reg. del 05.12.1991 prot. n. 9695/205/tec/91 per allargamento portone F. 5 m.n. 172;
- Autorizzazione del 11.05.1992 prot. n. 03642/00/0079/tec/92 all'esecuzione ai lavori di rimaneggio del tetto e rifacimento intonaco F. 5 m.n. 172.

Destinazione urbanistica: L'esperto riporta che: *"I beni sono all'interno della ZTO di tipo A-08 Centro storico scheda N21."*

Oneri condominiali: in perizia si fa presente che: *"L'immobile residenziale pignorato si presenta come edificio in linea, singolo, terra-cielo, con la corte in comune con terzi (m.n. 173). Non sono noti eventuali accordi per la gestione delle parti in comune."*

Vincoli giuridici: Il perito rileva che non vi sono oneri vincoli giuridici a carico dell'acquirente.

Il perito fa altresì presente che non sono state eseguite indagini sulla eventuale presenza di amianto o di altri inquinanti, come previste nei limiti dell'incarico.

Stato di occupazione: l'immobile risulta libero da persone.

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.

PERIZIA PREDISPOSTA DALL'ESPERTO ING. CARLO CASONATO IN DATA 30.06.2026 a cui si rimanda per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE della vendita senza incanto: Euro 29.600,00 (ventinovemilaseicento/00).

OFFERTA MINIMA: Euro 22.200,00 (ventidue miladuecento/00).

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

Regime del trasferimento: La presente vendita non è soggetta ad IVA in quanto trattasi di cessione da privati. Sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale come per legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

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.), 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. in persona del Direttore Signora Lucia Dal Brun.

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

14.01.2027 alle ore 15:00

innanzi al Professionista Delegato, Dott.ssa Elena Mistrorigo, presso Futura Studio sito in Vicenza, Viale Sant'Agostino n. 134.

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.). Qualora l'offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell'offerta, di un Avvocato, dovrà rilasciare allo stesso procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte. 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.
3. Le offerte, in marca da bollo da Euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio del Professionista Delegato – Vicenza, Viale Sant'Agostino n. 134, previo appuntamento (tel. 0444 960691 – email: procedure@futura-studio.it). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice dell'Esecuzione e 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 modello fac simile in uso (disponibile presso il sito del Tribunale di Vicenza, sezione "Vendite Giudiziarie – Come partecipare" e presso lo studio 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, 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 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 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, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. 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;

- l'espressa indicazione di tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare e deve essere sottoscritta esclusivamente da tutti i predetti soggetti (salva l'ipotesi di cui all'art. 579 c.p.c., commi 2 e 3);
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ricavabili dall'avviso di vendita, dalla perizia;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima già sopra indicata (pari al prezzo base ridotto di un quarto);
- 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.. 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. 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 E' AMMISSIBILE SOLO FINO A CHE IL PREZZO BASE SI MANTENGA SUPERIORE AD EURO 50.000,00 (CINQUANTAMILA/00), E SOLO QUALORA L'OFFERTA PREVEDA LA RATEIZZAZIONE MENSILE.**
- **L'offerente dovrà indicare nell'offerta se intende chiedere la liberazione dell'immobile da persone e/o cose a cura del custode;**
- **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;
 - 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 **"TRIBUNALE DI VICENZA EI 155/2025"**, per un importo di almeno il 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 di oltre 1/4 al prezzo base 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.
 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.

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 valida, 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;
- all'offerente che non risulterà aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita, con contestuale sottoscrizione per ritiro da parte del ricevente;
- 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 cauzione già versato); il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di 120 giorni dall'aggiudicazione (precisando che tale termine **non** è soggetto alla sospensione feriale – 1 agosto/31 agosto); nello stesso termine dovrà essere versato un importo nella misura pari al 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.

Sono posti 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, nonché, per l'intero, 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;

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 dell'aggiudicazione (con restituzione delle somme versate).

4) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario ai sensi dell'art. 585, c.3 c.p.c., che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. In tal caso l'aggiudicatario dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista delegato e contestualmente al versamento del residuo prezzo, dovrà far pervenire al Professionista copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento.

Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso, purché nei 15 giorni da quello in cui l'aggiudicazione sarà definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese (art. 41 co 5,

D.Lgs. 01.09.1993 n. 385, testo Unico Bancario).

- 5) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.
- 6) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato (presso Studio Futura, Vicenza, Viale Sant'Agostino n. 134) 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 e www.astalegale.net gestiti da AstaLegale, www.asteannunci.it gestito da Gruppo Edicom Spa, 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 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 n. 63, tel. 0444/953915, fax 0444/953552, mail prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com, 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 formando e ad 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;
- 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 <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 giudiziario, saranno gratuite.

Si richiama la Circolare Delegati del 16.01.2017 del Tribunale di Vicenza, nonché le Disposizioni integrative del 20.05.2021 al prot. n. 4332/21 ed alla parziale modifica delle stesse del 01.06.2021 al prot. n. 4635/21, quali parti integranti del presente avviso di vendita.

Vicenza, lì 27.10.2026

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Elena Mistrorigo

