



## TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 324/2024 R.G.E. – GIUDICE DOTT.SSA MARIA ANTONIETTA ROSATO

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

**esperimento senza incanto**

La sottoscritta Avv. Elisa Tagliaro Fortuna, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento emesso in data 07.04.2025, nonché con successivo provvedimento del 19.01.2026,

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 abitazione unifamiliare con garage, sita a Montegaldella (VI) in Via Roma n. 12.

Trattasi di abitazione unifamiliare composta, al piano terra, da taverna, bagno e ripostiglio; al piano primo da cucina, soggiorno, camera, ripostiglio, bagno e disbrigo; al piano seminterrato, si trova il garage.

La superficie lorda dei locali di abitazione è di circa mq. 195,50 e dei terrazzi di circa mq. 10,30. Il garage sviluppa una superficie lorda di circa mq. 77,90. Classe energetica E.

#### **Identificazione Catastale:**

Comune di Montegaldella (VI) – C.F. – Fg. 9

Mapp. 121 Sub 3, Via Roma n. 12, Piano S1, Cat. C/6, Classe 2, mq. 75, RC euro 116,20;

Mapp. 121 Sub 6, Via Roma n. 12, Piano T-1, Cat. A/2, Classe 3, vani 8,5, RC euro 768,23.

**Confini complessivi degli immobili individuati dal perito:** *“p.lla 120, p.lla 353, Via Roma. Salvi i più precisi”.*

**Nota dal perito:** In ordine all'accesso all'abitazione, il perito precisa che lo stesso “*avviene dalla strada pubblica di Via Roma, via su cui si fronteggia la p.lla in esame. E' presente inoltre un'area scoperta esterna pertinenziale (identificata al sub 5 della p.lla 121, b.c.n.c. ai sub 3 e 6), delimitata a sud ed a ovest da una recinzione, ma non delimitata verso nord ed est, fronti verso cui confina con la p.lla 353, di altra proprietà. A tal riguardo si precisa che la posizione dell'accesso alla proprietà dalla pubblica via (da una prima sovrapposizione di larga massima) risulta posizionato a cavallo delle p.lle 121 e 353, con relative promiscuità per il suo utilizzo nello stato di fatto. Sarà onere dell'aggiudicatario, eseguire, eventualmente, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere “esclusivo” l'utilizzo di tale accesso”.*

In sede di sopralluogo, inoltre, il perito ha rilevato promiscuità, con la proprietà di terzi, per quanto concerne gli impianti e nello specifico, riporta quanto segue: “*l'appartamento risulta dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario, fognario, di riscaldamento autonomo composto da una caldaia a gas metano (di recente sostituzione) installata in box in lamiera nel terrazzo, e con termosifoni al p.1 e ventilconvettori al p.t., impianto di climatizzazione con tre unità esterne in pompa di calore e unità interne ad espansione diretta, impianto d'allarme volumetrico interno al p.t e p.1 con centralina di comando nell'edificio della p.lla 353 di proprietà di terzi (come riferito dall'occupante), impianto di videosorveglianza (comune tra edifici p.lla 121 e 353). Si precisa inoltre, come riferito dall'occupante, che: - l'impianto elettrico della p.lla 121 è in comune con quello della p.lla 353 avendo un unico contatore; - per l'impianto fognario è in comune con quello dell'edificio alla p.lla 353, ed è molto probabile che gli impianti siano promiscui e tra loro collegati e che le tubazioni degli scarichi della p.lla 121 invadano anche il sedime della p.lla 353, e viceversa; - è presente un impianto fotovoltaico sulla copertura del fabbricato alla p.lla 121 della potenza complessiva di 16 kWp (realizzato nel 2018/2019 per 6 kWp, e nel 2023/2024 per*

10 kWp), con batterie di accumulo per complessivi 22 kWh circa; tale impianto eroga energia sia per l'abitazione alla p.lla 121 che per quella alla p.lla 353; - i contatori dell'acqua potabile e del gas, invece, sono autonomi; - parte dei contatori della p.lla 121 sono all'interno del sedime della p.lla 353, e viceversa. Non è possibile asserire se tali impianti siano rispondenti alle attuali normative tecniche vigenti".

L'esperto ha precisato, infine, che "Lo stato di manutenzione risulta complessivamente buono, e non si ravvisa la necessità di interventi manutentivi urgenti".

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

**Giudizio di conformità catastale:** L'esperto ha riportato quanto segue: "Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali del NCEU sono state riscontrate alcune difformità, per i beni pignorati [...]. Le difformità delle planimetrie catastali dovranno essere corrette nell'ambito della regolarizzazione catastale dei beni a cura e spese dell'aggiudicatario, ed anche con la redazione dell'elaborato planimetrico. I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità, mediante redazione di pratiche catastali "DOCFA" al NCEU per modifica/correzione delle planimetrie catastali e dell'elaborato planimetrico, esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta dei beni, sono preventivabili pari a circa € 2.000 comprese spese catastali, iva, oneri previdenziali (costi che comprendono il rilievo dello stato dei luoghi, le verifiche preliminari presso il catasto e la redazione delle pratiche catastali)". L'importo preventivato di cui sopra è stato detratto dal prezzo di stima. Ai fini di una migliore comprensione in ordine alle difformità riscontrate dal perito, si rimanda, in ogni caso, alle pagine 22, 23, 24 e 25 della perizia pubblicata ed in particolare, all'estratto delle planimetrie catastali degli immobili oggetto della presente vendita ed alla sovrapposizione tra lo stato rilevato in sede di sopralluogo e le planimetrie catastali.

**Pratiche edilizie:** Il perito ha rinvenuto i seguenti provvedimenti edilizi: "- Licenza edilizia n. 92 del 14/03/1972, per nuova costruzione di un fabbricato da adibire a negozio ed abitazione - Autorizzazione di abitabilità n. 92 del 12/12/1972, per abitazione e negozio - Concessione edilizia n. 1125 prot. n. 1675 del 20/02/1995, per modifiche forometriche per l'accesso al garage da nord, anziché da est - Concessione edilizia in sanatoria n. 4/95 del 12/04/1996, per difformità rispetto la Licenza n. 92 del 07/03/1972, con spostamento planimetrico e modifiche prospettiche - Certificato di abitabilità n. 4/95 del 12/04/1997 - Concessione edilizia n. 1504/2001 prot. n. 1485 del 31/10/2001, per ristrutturazione con cambio d'uso da negozio a residenziale - Agibilità prot. n. 882 del 23/07/2002, per vani abitativi sub. 3-6 p.lla 121 - SCIA prot. n. 840 del 28/04/2012, per modifiche interne e prospettiche - Pratica SUAP n. [...] -13092021: SCIA in sanatoria (art. 17 DPR 380/01) [...] -13092021-0858 Prot. 0355667 del 06/10/2021, per difformità interne e prospettiche rispetto alla SCIA n. 840 del 28/04/2012 (modifiche interne al piano interrato e piano terra relative a pareti divisorie e alla modifica prospettica del lato nord ed est relativa alle aperture dei garage esistenti) - Pratica SUAP n. [...] -14102021: SCIA alternativa al PdC (art. 23 DPR 380/01) [...] -14102021-1711 Prot. 0433394 del 25/11/2021, per cambio d'uso da garage a negozio (cambio d'uso senza opere murarie ma con l'unica sostituzione di portone basculante con vetrata); tale pratica, sentito anche l'UT comunale, risulta ad oggi decaduta, in quanto non è stata comunicata la fine dei lavori e non ha fatto seguito una nuova agibilità con destinazione commerciale della zona in esame; in conclusione attualmente [n.d.r. alla data di redazione della perizia di stima], l'immobile è ancora a destinazione residenziale".

**Destinazione urbanistica:** Alla data di redazione della perizia di stima, l'esperto riporta che "il terreno censito all'U.T.E. di Vicenza alla Sez. U, Fg. 09, Mapp. 121; è così inserito nello Strumento Urbanistico Generale ... Parte in Zona B3 – Zona Residenziale estensiva, parte in Zona T1 – Tutela dei corsi d'acqua e le golene". Si precisa che il CDU ha validità di un anno dal suo rilascio. Si invita, in ogni caso, a contattare l'Ufficio comunale di competenza per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sul punto.

**Abusi/difformità riscontrati:** L'esperto ha riportato che "dal confronto tra gli elaborati oggetto di approvazione comunale e lo stato rilevato durante i sopralluoghi negli immobili è stato possibile riscontrare che vi sono alcune difformità tra quanto approvato e quanto attualmente rilevato, quindi gli stessi non risultano pienamente regolari dal punto di vista urbanistico edilizio. [...] In particolare, si evidenzia quanto segue.

- Vi sono alcune modifiche interne e prospettiche. - Il locale ripostiglio al piano primo non soddisfa il requisito del rapporto aero illuminante di 1/8. - È stato realizzato un isolamento a cappotto dell'immobile, senza relativa autorizzazione. - Nel terrazzo ovest è stato realizzato un box in lamiera di alloggiamento della caldaia, non autorizzato. - I locali al piano terra e primo hanno altezze utili diverse da quelle approvate, ma maggiori di 2.7 m. - Vi sono alcune modifiche alle dimensioni complessive in pianta, ma entro la tolleranza del 4% ammessa dal DPR 380/01 all'art. 34-bis c. 1-bis (per 100 < sup. utile < 300 m<sup>2</sup>). - Il locale adibito a garage al piano seminterrato ha altezza pari a 2.32 m, minore dell'altezza minima stabilita dal Regolamento Edilizio comunale, pari a 2.4 m, ma entro la tolleranza del 4% ammessa dal DPR 380/01 all'art. 34-bis c. 1-bis (per 100 < sup. utile < 300 m<sup>2</sup>), come riferito dall'UT comunale. - A nord dell'abitazione sono presenti alcuni manufatti non autorizzati che dovranno essere demoliti e smaltiti, in quanto non regolarizzabili". Ai fini di una migliore comprensione in ordine agli abusi/differenze riscontrati dal perito in sede di sopralluogo, si rimanda – in ogni caso – a quanto descritto e rappresentato, anche da un punto di vista grafico, alle pagine 28, 29, 30 e 31 della perizia pubblicata.

**Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi:** Il perito riporta quanto segue: "[...] ai fini della regolarizzazione delle opere non realizzate in conformità al progetto approvato, resta eventualmente la rimessa in pristino in conformità ai provvedimenti autorizzativi, ove necessario. Gli oneri e le spese delle sanatorie e le sanzioni amministrative da corrispondere all'Amministrazione Comunale, ai sensi del DPR n. 380/2001, dovranno essere stabilite dal Responsabile del Procedimento incaricato all'interno dell'Ufficio tecnico Comunale [...]. Inoltre, a tutto ciò dovranno essere sommati i costi tecnico professionali per la redazione delle relative pratiche edilizie relative ai beni in esame (con rilievo e restituzione grafica dell'immobile) per la sua regolarizzazione edilizio-urbanistica ed inoltre gli eventuali costi per la redazione della documentazione necessaria per l'ottenimento di nuovi certificati di agibilità. L'importo complessivo di sanzioni, oneri comunali, costi di demolizioni/rimessa in pristino, onorari tecnico-professionali, iva, cassa previdenziale, diritti di segreteria e bolli, valutati in questa sede esclusivamente ai fini della determinazione del valore dei beni da porre a base d'asta, considerate le molteplici variabili in gioco, oltre alla discrezionalità della Pubblica Amministrazione nell'ambito della valutazione dell'importo degli oneri, delle sanzioni, possono essere stimati complessivamente nell'ordine di circa 7.500 €." [...]. Tale ultimo importo è stato detratto dal prezzo di stima, con l'ulteriore precisazione – da parte del perito – che "l'incertezza sulla valutazione di tali oneri si ritiene ricompresa nella decurtazione percentuale finale del prezzo per "assenza di garanzia per vizi".

**Vincoli ed oneri giuridici:** Si rimanda, in particolare, a quanto evidenziato dal perito e riportato anche nel presente avviso di vendita in ordine alla promiscuità degli impianti e degli accessi carrai e pedonali con proprietà di terzi.

**Stato di occupazione:** all'udienza del 07.04.2025, il custode giudiziario ha confermato quanto riportato nella propria relazione del 06.02.2025, ossia che da quanto emerso in sede di primo accesso, il piano terra (locale adibito a negozio) risulta nella disponibilità di un familiare della parte esecutata per l'esercizio della propria attività commerciale. Con la precisazione che dalla visura camerale reperita dall'esperto, risulta altresì che l'attività in questione è cessata in data 31.10.2024 e l'impresa risulta cancellata in data 21.11.2024. Il piano primo (appartamento) è occupato da terzi *sine titolo*, mentre il piano interrato è nella disponibilità della parte esecutata che risulta avere residenza altrove. Con ordinanza del 07.04.2025, il G.E. ha disposto la liberazione dell'appartamento al piano primo ed in data 21.10.2025, il custode giudiziario ha proceduto a liberare il piano primo da persone, con contestuale cambio delle serrature.

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento su tutto quanto precede, si rimanda – in ogni caso - al custode giudiziario nominato.

**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 alla perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Ing. Sergio Fantinato in data 28.01.2025, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

**PREZZO BASE:** euro 272.000,00 (duecentosettantaduemila/00).  
**OFFERTA MINIMA:** euro 204.000,00 (duecentoquattromila/00).  
**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:** euro 2.000,00 (duemila/00).

**Ulteriori informazioni per l'aggiudicatario:** Con la Risoluzione n. 38/E del 28.05.2021 dell'Agenda 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'Agenda 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 07.04.2025.

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 13 Aprile 2026 alle ore 10:30**

**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 minorenne, 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);
- il termine di versamento del saldo prezzo, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 giorni. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dall'aggiudicazione. 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 MANTENGA 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;

- 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. 324/2024 R.G.E. TRIB. VICENZA**”, 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. 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 cauzione già versato); il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di **120 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 delle somme versate).

- 6) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.

- 7) 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 [astedelegate.tagliaro@gmail.com](mailto:astedelegate.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 e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) gestito da 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 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](mailto: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 ed inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), 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 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 dei beni 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.*

\* \* \*

**Per quanto sopra non espressamente previsto e/o indicato e per quanto nella presente fattispecie applicabile, sono da intendersi richiamate la Circolare "Vendite immobiliari delegate – Disposizioni generali per le vendite telematiche" Prot. n. 4332/21 del 20.05.2021 (con parziale modifica Prot. n. 4635/21 dell'1.06.2021) e la "Circolare Delegati 1/2017 – Disposizioni generali" del 16.01.2017, allegate al presente avviso.**

Vicenza, lì 06.02.2026

*Il Delegato alla vendita*  
*Avv. Elisa Tagliaro Fortuna*  
