



TRIBUNALE DI VICENZA

ESEC. IMM. N. 243/2024 R.G.E. – GIUDICE DOTT.SSA MARIA ANTONIETTA ROSATO

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

***1° esperimento senza incanto***

Il sottoscritto Avv. Saverio Gigliotti, delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione in data 12.09.2025,

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 appartamento al piano terra ed autorimessa al piano interrato, sito a Marano Vicentino (VI) in Via Via S. Maria n. 24.

Trattasi di appartamento posto al piano terra, con accesso pedonale da Via S. Maria attraverso il corridoio scoperto comune, ed autorimessa posta al piano interrato con accesso carrabile da Via Pietro Berto attraverso l'area di manovra comune. L'appartamento risulta costituito da locale cucina-soggiorno *open space*, disimpegno, bagno e camera, all'interno della quale è stata ricavata una cabina armadio. L'abitazione sviluppa una superficie lorda di circa mq. 60,00, mentre l'autorimessa sviluppa una superficie lorda di circa mq. 15,00. Classe energetica D.

***Identificazione Catastale:***

Comune di Marano Vicentino (VI) – C.F. – Fg. 5

Mapp. 347 Sub 9, Via Santa Maria n. 24, Piano T, Cat. A/2, Classe 3, vani 3, RC euro 286,63;

Mapp. 347 Sub 33, Via Santa Maria n. 24, Piano S1, Cat. C/6, Classe 2, mq. 2, RC euro 3,31;

Mapp. 1482 Sub 20, Via Santa Maria n. 24, Piano S1, Cat. C/6, Classe 2, mq. 13, RC euro 21,48.

*L'esperto stimatore ha precisato che il Mapp. 347 Sub 33 ed il Mapp. 1482 Sub 20 costituiscono di fatto un'unica unità immobiliare insistente a cavallo del due Mappali 347 e 1482.*

*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:*** “L'appartamento mapp. 347 sub. 9 al piano terra confina: a Nord via S. Maria, a Ovest altra U.I.U. sub. 10, a Sud a BCNC sub. 35, a Est BCNC mapp. 347 sub.7, salvi i più precisi.

L'autorimessa mapp. 347 sub. 33 unito di fatto con mapp. 1482 sub.20 al piano interrato confina: a Nord altra U.I.U sub. 24, a Ovest muri perimetrali, a Sud altra U.I.U. mapp. 347 sub. 3, a Est BCNC mapp. 347 sub. 23 e mapp. 1482 (si rileva che l'elaborato planimetrico contiene incongruenze in quanto appare più volte il mapp. 1482 sub. 5)”.

***Nota dal perito:*** L'esperto stimatore ha evidenziato “delle incongruenze sull'ultimo elaborato planimetrico agli atti del 01/12/2020. Nello schema grafico dell'elaborato viene indicato il mapp. 1482 sub. 5 al piano sottostrada come BCNC comune, tra gli altri, alle unità mapp. 347 sub. 33 e mapp. 1482 sub. 20, mentre nell'elenco subalterni il mapp. 1482 sub. 5 viene indicato come “abitazione”. Si ritiene [n.d.r. il perito] che l'errore sia nell'elaborato grafico in quanto nell'elaborato precedente del 13/05/2019 si rileva che l'area di manovra insiste sul mapp. 1482 sub. 6 (e non 5). Infatti nell'elenco subalterni il mappale 1482 sub.6 viene riportato come bene comune, ed è indicato anche nell'atto di acquisto. Per la correzione necessità di una pratica di aggiornamento catastale”.

**Giudizio di conformità catastale:** L'esperto ha rilevato *“la presenza di una porzione di parete in zona giorno non rappresentata. Si ritiene pertanto che la planimetria dell'abitazione debba essere aggiornata per un costo stimato di circa 700,00 €.* Il perimetro del mandato [...] definisce che le parti comuni non fanno parte di valutazione da parte dell'esperto; tuttavia si segnala l'incongruenza nell'elaborato planimetrico [...] in quanto trattasi di BCNC comune ai beni in oggetto. L'errore può essere corretto con una pratica di aggiornamento catastale a cura degli aventi diritto a tale bene”. Per maggiore chiarezza si rimanda alla visione delle figure inserite alle pagine 17 e 18 della perizia pubblicata. L'importo stimato è stato detratto dal prezzo di stima.

**Destinazione urbanistica:** L'esperto riporta che i beni *“risultano inseriti all'interno della Zona Territoriale Omogenea A2/17 nuclei storici rurali ed agglomerati insediativi di interesse ambientale (art. 13 NTO).* Il fabbricato risulta essere oggetto di schedatura con grado d'intervento ampio che ne prevede la ristrutturazione globale. Si rileva infatti che il complesso risulta essere stato oggetto di un intervento significativo iniziato nel 2003 di ristrutturazione totale”.

**Pratiche edilizie:** Il perito ha rinvenuto i seguenti documenti: *“• Permesso di Costruire 108/2003 del 17/12/2003 (manca il titolo) • Permesso di Costruire in variante 28/2004 del 24/03/2004 (manca il titolo) • Permesso di Costruire in variante 42/2005 del 08/07/2005 • DLA 87/2005 del 24/08/2005 in variante • DLA 48/2006 del 30/05/2006 in sanatoria • Agibilità prot. 7509 del 12/06/2006 • Agibilità prot. 6016 del 11/07/2006 • DLA 04/2007 del 12/01/2007 per mancata realizzazione pompeiana • DLA 2010/DLA/26 del 19/04/2010 installazione ringhiera e cancello”.*

**Abusi/differenzia riscontrati:** L'esperto ha riportato quanto segue: *“Per la verifica sulla conformità urbanistica per quanto riguarda l'appartamento al piano terra viene presa come riferimento l'ultima tavola che rappresenta tale unità allegata alla DLA in sanatoria n. 48/2006, mentre per l'autorimessa interrata viene presa l'ultima tavola che rappresenta l'unità in questione allegata al PC 42/2005. Riguardo l'appartamento si rileva che non ci sono particolari differenze planimetriche tra quanto realizzato e quanto rilevato, eccetto la porzione di parete della cucina ed altre piccole differenze. Si rileva però che nelle varie tavole allegate ai titoli vengono segnalate in planimetria delle altezze che non trovano riscontro su quanto quotato nelle sezioni. [...] Prudenzialmente si ritiene opportuno procedere ad una sanatoria dell'unità immobiliare, considerando l'attuale disposizione interna e le altezze correttamente rilevate. Si ritiene, dal momento che le discrepanze sono interne, che possa essere depositata una CILA in sanatoria art. 6 bis 5° punto, per un costo totale di circa 3.600,00 € compreso sanzione”.* L'importo stimato è stato detratto dal prezzo di stima.

**Vincoli ed oneri giuridici:** Nessun vincolo particolare rilevato dall'esperto stimatore.

**Oneri condominiali:** L'esperto ha rilevato che *“L'immobile [...] fa parte di un condominio che attualmente non risulta gestito da un amministratore. Le spese condominiali consistono nella spesa per l'energia elettrica dell'interrato e dell'illuminazione esterna, dei controlli annuali per gli estintori al piano interrato, mentre il giardino condominiale viene sfalcato a turno tra i condomini. L'esperto viene informato che lo stabile avrà la necessità di un piccolo intervento per ripristino delle guaine del tetto per un'ipotesi di spesa molto contenuta 1. Spese di gestione relativamente alle parti comuni: circa 60€ annui 2. Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: guaina tetto”.* Si informa comunque che ai sensi dell'art. 63 delle Disp. Att. del C.C. l'acquirente è tenuto in via solidale al pagamento di eventuali 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.

**Stato di occupazione:** L'immobile risulta occupato da terzi in forza di contratto di affitto abitativo stipulato in data 28.09.2022, con la durata di 4+4 a partire dal 01.11.2022. il canone è stato ritenuto congruo dall'esperto stimatore. In sede di udienza ex art. 569 c.p.c. del 12.09.2025, il custode ha rilevato di non aver incassato canoni; pertanto, il G.E. ha ordinato al custode di relazionare in merito al versamento entro il 30.10.2025, in base al quale potrà essere valutato l'avvio della procedura di sfratto per morosità.

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 all'intera perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Geom. Marco P. Pagani in data 15.01.2025.

**PREZZO BASE:** euro 57.000,00 (cinquantasettemila/00).

**OFFERTA MINIMA:** euro 42.750,00 (quarantaduemilasettecentocinquanta/00).

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:** euro 1.000,00 (mille/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.

**N.B.:** Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231. L'omesso rilascio in tutto o in parte delle predette informazioni comporterà la mancata sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del Giudice e la decadenza dall'aggiudicazione (con restituzione delle somme versate).

Inoltre, 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 approfondimenti, 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 12.09.2025.

Le indicazioni per visitare l'immobile ed i recapiti del Custode si trovano alle pagine 7 e 8 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 lunedì 26 gennaio 2026 alle ore 10,00**

**innanzi al sottoscritto professionista delegato, Avv. Saverio Gigliotti,**

**in Strada di Casale n. 98, Vicenza.**

#### OFFERTE

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.
2. Ognuno, tranne il debitore 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 notarile (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83, comma 3, c.p.c.), e dovrà essere inserita all'interno della busta.

3. **Le offerte, in marca da bollo da euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio dell'Avv. Saverio Gigliotti in Strada di Casale n. 98 - Vicenza** (*aperto dal lunedì al giovedì: ore 09.30 – 12.30; ore 15.00 -18.00, venerdì 9.30-12.30 o previo appuntamento telefonico allo 0444.1497676*). 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.
4. 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” e presso lo studio dell'Avv. Saverio Gigliotti in Strada di Casale n. 98 - Vicenza, tel. 0444.1497676, mail [studiolegale@saveriogigliotti.it](mailto:studiolegale@saveriogigliotti.it)) 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, 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 saranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vicenza;
  - 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);
  - 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. 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'offerente dovrà indicare nell'offerta se intende chiedere a cura del Custode la liberazione dell'immobile da persone e cose;**
- 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. 243/2024 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.

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 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.  
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, 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;

- 4) L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario ai sensi dell'art. 585, comma 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.
- 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) 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 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.asteanunci.it](http://www.asteanunci.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/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) a eventuali acquirenti sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando e ad inviando agli interessati (anche tramite e-mail), copia/e dell'ordinanza di vendita 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, 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.*

**Si richiama 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, quali parti integranti del presente avviso.**

Vicenza, 29/9/2025

*Il delegato alla vendita  
Avv. Saverio Gigliotti*