



## TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°107/2023 R.E.

GIUDICE DOTT.SSA MARIA ANTONIETTA ROSATO

### AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

#### CON MODALITA' ANALOGICA

#### **1° esperimento – vendita senza incanto**

Il sottoscritto Avv. Giuseppe Maiolino, delegato dal Giudice dell'Esecuzione alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe in data 10.12.2025, rende noto che, cessata la sospensione che il G.E. aveva disposto il 24.3.2026, sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

#### **LOTTO UNICO**

***Piena proprietà, per la quota di 1/1***, di un appartamento ad uso civile abitazione al piano primo, composto da cucina/soggiorno, disimpegno, 2 camere, bagno, loggia ad ovest e terrazzo a nord e facente parte del Condominio "IL QUADRO" che si sviluppa su tre livelli fuori terra (piani terra, primo e secondo) ed un piano interrato, serviti internamente da vano scala con ascensore. L'unità immobiliare sviluppa una superficie calpestabile di circa mq.63,80 (i vani principali dell'appartamento piano primo), circa mq.2,15 (la terrazza a nord), circa mq.7,95 (la loggia a ovest), con garage al piano interrato di circa 27,90 mq. che si raggiunge con una rampa scivolo e che è chiuso con un portone basculante.

#### ***Identificazione Catastale:***

#### **in Comune di Rossano Veneto (VI) – N.C.E.U. – Fg. 5:**

Mappale 2096 sub 11, Via Tenente Zanon n°6 P.1, Cat. A/2, Classe 3, vani 4,5, sup. cat. 79 mq., R.C. Euro 395,09;

Mappale 2096 sub 18, Via Tenente Zanon n°6, P. int., Cat. C/6, Classe 2, sup. cat. 29 m<sup>2</sup>, R.C. Euro 55,42;

I confini in ordine N-E-S-O per gli immobili in esame sono complessivamente i seguenti:

- per l'appartamento: stacco dal fabbricato (N.) Particella n.2096 sub.12 (E.), Particella n.2096 sub.5 - vano scala condominiale (S.), stacco del fabbricato (O.), salvi i più precisi.
- per il garage: Particelle n°2096 sub.7 e sub.4 - b.c.n.c. (N.), Particella n°2096 sub.3 - area di manovra coperta comune (E.), Particella n°2096 sub.17 (S.), terrapieno (O.), salvi i più precisi.

**Regolarità Catastale:** l'Esperto ha rilevato che per quanto riguarda:

- a) l'appartamento al piano primo: "la planimetria agli atti dell'unità abitativa al piano primo, di cui alla scheda depositata in data 30.3.2006 presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo in data 14.5.2025";
- b) il garage al piano interrato: "la planimetria agli atti del garage al piano interrato, di cui alla scheda depositata in data 30.3.2006 presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo in data 14.5.2025". (Vedi **pagine 18 e 19 della perizia pubblicata**).

**Disciplina urbanistica:** l'Esperto segnala che "gli strumenti urbanistici attualmente in vigore nel Comune di Rossano Veneto (VI), P.I. Variante n°11 Novembre 2024, individuano il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di procedura all'interno di una "Zona Omogenea C1.1", cioè zone con prevalente destinazione residenziale urbanizzate. In tali zone il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto. I parametri edificatori sono i seguenti:

- Indice di edificabilità fondiaria: 1,2 mc./mq.
- Altezza massima: m.9,50
- Superficie coperta: max.40%.

In particolare il fabbricato ricade in zona "C1.1/55" (**V. le pagine 24-25 della perizia pubblicata**).

**Titoli edilizi:** l'Esperto ha rinvenuto i seguenti titoli edilizi:

- "Permesso di Costruire n°2712 P.E. 23/2003, Prot. 2416/03, in data 19.1.2004 per (...) COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE A DIECI ALLOGGI sito in Rossano Veneto Via Ten. A. Zanon Sez. Unica foglio 5 - mappali 1843, 1844 (...);
- Volturazione Concessione edilizia n°2712 del 19.1.2004 - Volturazione Pratica Edilizia n°23/2003 Prot. N.3932 in data 2.3.2004 per cambio d'intestazione della Concessione;
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.) 164/05 Prot. N.17022 in data 13.9.2005 per (...) Variante a permesso di Costruire N.2712 censita al Fg. N.5 mapp. 1843 - 1844;
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.) 37/06 Prot. N.3561 in data 21.2.2006 per (...) costruzione di una recinzione con apertura di accesso carraio e pedonali dell'unità immobiliare sita in Via T. Zanon, censita al Fg. N.5 Mapp.1844;
- Autorizzazione allo scarico al suolo Reg.1183 Prot. n°9078 in data 10.5.2006;
- Certificato di Agibilità Reg. n°1183 Prot. n°9079 in data 10.5.2006".

(**V. la pagina 23 della perizia pubblicata**).

**Regolarità urbanistico-edilizia:** l'Esperto ha rilevato, per quanto riguarda:

- a) l'appartamento al piano primo che "dal confronto tra gli elaborati oggetti di approvazione comunale e lo stato rilevato nel corso del sopralluogo in data 14.5.2025, non si è riscontrata alcuna difficoltà; pertanto l'immobile risulta regolare dal punto di vista urbanistico edilizio";
- b) il garage al piano interrato: "dal confronto tra gli elaborati oggetto di approvazione comunale e lo stato rilevato nel corso del sopralluogo in data 14.5.2025, non si è riscontrata alcuna difformità; pertanto l'immobile risulta regolare dal punto di vista urbanistico edilizio".

E altresì che “lo stato degli immobili rilevato corrisponde agli elaborati di progetto autorizzati”. (V. la pagina 24 della perizia pubblicata).

**Vincoli ed oneri giuridici:** l'Esperto rileva che non vi sono oneri particolari salvo quelli relativi al Condominio Il Quadro cui gli immobili pignorati appartengono, che sono, oltre alla perizia del Regolamento di Condominio, da rispettare:

- a) **“Vincolo di inedificabilità e cessione di cubatura come da Atto in data 19.12.2003, Rep. N.24.520 Notaio Dott. Massimo Stefani di Bassano del Grappa, ivi trascritto in data 14.1.2004 ai n.ri 502/363 R.G. e 503/364 R.P.;**
- b) **Servitù di passaggio con ogni mezzo a carico della porzione dell'area urbana di cui al M.N. 1844 (porzione attualmente corrispondente al M.N. 2096 sub.1 del catasto fabbricati) e a favore del M.N. 1843, come da Atto in data 11.2.2004, Rep. N.24.858 Racc. N.5155 Notaio Dott. Massimo Stefani di Bassano del Grappa, ivi trascritto in data 10.3.2004 ai n.ri 2476/2477/2478 R.G. e 1676/1677/1678 R.P.;**
- c) **Vincolo di destinazione a parcheggio ad uso pubblico ai sensi dell'art.28 bis delle Norme di attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Rossano Veneto, gravante il M.N. 2096 sub.2 b.c.n.c., e parcheggio ad uso privato ai sensi dell'art.28 ter delle Norme di attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Rossano Veneto, gravante tra l'altro il M.N. 2096 sub.17, come da Atto in data 4.4.2006, Rep. n.30.484 Notaio Dott. Massimo Stefani di Bassano del Grappa, ivi registrato in data 12.4.2006 al n.ro 740 Serie 2”;**  
(V. la pagina 27 della perizia pubblicata).

**Oneri condominiali:** l'esperto segnala che “le unità immobiliari fanno parte del Condominio “IL QUADRO” con sede in Rossano Veneto (VI) Via Tenente Zanon n.6 di cui è amministratrice lo studio “Amministrazioni Zen s.a.s.” con sede in San Giuseppe di Casola (VI), che in data 22.5.2025 ha inviato via mail le spese condominiali degli ultimi esercizi e la situazione dei versamenti effettuati dall'esecutato e dal conduttore; i dati forniti sono i seguenti:

*Bilancio consuntivo individuale*

Esercizio ordinario 2023/2024 (dal 1.6.2023 al 31.5.2024)

**Unità 05**

- Proprietà	€ 231,93
- Conduttore	€ 493,21
<b>TOTALE</b>	<b>€ 725,14</b>

*Bilancio preventivo individuale*

Esercizio ordinario 2024/2025 (dal 1.6.2024 al 31.5.2025)

**Unità 05**

- Proprietà	€ 270,61
- Conduttore	€ 521,89
<b>TOTALE</b>	<b>€ 792,50</b>

Le spese condominiali relative agli ultimi due esercizi ammontano complessivamente ad Euro 1.517,64.

Alla data del 22.5.2025 di ricevimento della documentazione da parte dell'Amministratore Condominiale, non vi sono spese insolute da parte dell'esecutato e del conduttore che pertanto sono in regola con i pagamenti”. (V. le pagine 33-34 della perizia pubblicata).

**Prestazione energetica:** agli atti vi è un Attestato di Prestazione Energetica valido sino al 22.5.2035 che certifica che l'appartamento offerto in vendita è in classe energetica pari a EP gl, nren 102,42 KWh/mq anno.

**Stato di occupazione:** l'immobile è stato liberato dall'occupante per cui ore è libero.

**Si rimanda comunque espressamente all'esame dell'intera perizia di stima pubblicata, depositata dall'Esperto Arch. Alfonso Pozza in data 29.5.2025** e al Custode a cui chiedere le relative informazioni (V. quanto previsto alle successive pagine 11-12).

**PREZZO BASE: Euro 111.500,00 (centoundicimilacinquecento/00).**

**OFFERTA MINIMA: Euro 83.625,00 (ottantatremilaseicentoventicinque/00).**

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

Si fa presente che il G.E. ha ammesso la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c., per cui si rimanda al punto 4h delle indicazioni sulle "OFFERTE" riportate a pagina 6.

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

### **ULTERIORI INFORMAZIONI AGLI INTERESSATI:**

**ANTIRICICLAGGIO:** l'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del prezzo, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n°231 mediante dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci: 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).

**Con la Risoluzione n. 38/E del 28.5.2021 dell'Agenzia delle Entrate,** è stato chiarito che la richiesta di applicazione del regime agevolato "prima casa" può essere fatta con dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà solo per la parte che concerne "stato, qualità personali o fatti che siano a diretta conoscenza dell'interessato", mentre laddove vi sia la necessità di esprimere l'impegno a trasferire la residenza nel territorio del Comune ove è ubicato l'immobile entro diciotto mesi dall'acquisto, la relativa dichiarazione va fatta (non con dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio, ma) con dichiarazione autenticata nelle firme da Notaio o da altro pubblico ufficiale. È viceversa sufficiente la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà anche per la richiesta di usufruire del sistema cd. "prezzo valore".

**LIBERAZIONE IMMOBILE:** l'immobile è già stato liberato dall'occupante. In base al testo "ante-Cartabia" dell'art.560 c.p.c. "*quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode intima alla parte tenuta al rilascio di asportarli, assegnando ad essa un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza da provarsi con giustificati motivi. Quando vi sono beni mobili di provata o evidente titolarità di terzi, l'intimazione è rivolta anche a questi ultimi con le stesse modalità di cui al periodo precedente. Dell'intimazione è dato atto nel verbale. Se uno dei soggetti intimati non è presente, l'intimazione gli è*

*notificata dal custode. Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati abbandonati e il custode, salva diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, ne dispone lo smaltimento o la distruzione".*

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 10.12.2025. Alle successive pagine 11-12 sono riportate le indicazioni per visitare l'immobile ed i recapiti del Custode.

\* \* \*

## 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, da farsi con modalità "analogica", cioè con la presenza fisica degli offerenti, avrà luogo il giorno:**

**Mercoledì 9 SETTEMBRE 2026 alle ore 10:30**

**innanzi al sottoscritto professionista delegato, Avv. Giuseppe Maiolino presso lo Studio dello stesso, ubicato in Bassano del Grappa (VI), Via Schiavonetti n°14.**

## 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. 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 come predetto.  
È anche possibile che il procuratore legale possa fare offerte per persona da nominare, inserendo pertanto i propri dati e documenti, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, deve dichiarare al Professionista Delegato, nei 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 dell'Avv. Giuseppe Maiolino in Bassano del Grappa (VI), Via Schiavonetti n°14 (aperto dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 – alle ore 12:30 e dalle ore 15:00 alle ore 18:00 o anche in altri orari da concordare con appuntamento telefonico allo 0424-526262). 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, la data e l'ora di ricezione della busta.**
- 4) Le offerte dovranno essere compilate secondo il modello fac-simile in uso (disponi-

bile presso il sito del Tribunale di Vicenza, menù “Per il Cittadino”, “Moduli”, Argomento Area Civile Ufficio Cancelleria Esecuzioni Immobiliari e Mobiliari, oggi denominato “ESEC. IMM. Mod Offerta d’acquisto new.doc.”, debitamente sottoscritte e consegnate presso lo stesso studio dell’Avv. Giuseppe Maiolino in Bassano del Grappa (VI), Via Schiavonetti n°14, tel. 0424-526262, mail [giuseppe.maiolino@studiomaiolino.it](mailto:giuseppe.maiolino@studiomaiolino.it)) dovranno e contenere le seguenti informazioni:

- a) l’indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
- b) l’indicazione del Giudice dell’Esecuzione cui è assegnata la procedura;
- c) l’indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.;
- d) 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 I.V.A. 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;
- e) 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);
- f) l’identificazione catastale del lotto per il quale l’offerta è proposta, ricavabili dall’avviso di vendita e dalla perizia;
- g) il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base;
- h) 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;

i) **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.**

j) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto e di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni.**

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. ES. IMM. 107/2023 R.E. VICENZA**", per un importo di almeno il 10% 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.

#### 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, comma 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) Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima dell'udienza fissata per la vendita, può presentare, depositando nel fascicolo telematico della procedura, istanza di assegnazione a norma degli artt. 588 e 589 c.p.c.. In caso di istanza di assegnazione tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c., si procederà all'assegnazione qualora ricorra una delle seguenti situazioni:
- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza di offerte;
  - in presenza di unica offerta, la stessa sia stata di importo inferiore al prezzo base;
  - in presenza di più offerte, ed in assenza di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato

nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stato di importo inferiore al prezzo base;

- in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto dell'esito della gara sia stato comunque inferiore al prezzo base.

In caso di assegnazione il Professionista Delegato provvederà:

a) a verificare, in caso di assegnazione a favore di terzo, che il creditore abbia depositato la dichiarazione prevista dall'art. 590 *bis* c.p.c. nel termine di cinque giorni dalla pronuncia in asta del provvedimento di assegnazione, ovvero della comunicazione;

b) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di **trenta giorni** per il deposito in Cancelleria di nota di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta di capitale, interessi, spese e (nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario) della quota garantita da privilegio e della quota di chirografo;

c) a determinare -nel termine di **quindici giorni** dal deposito delle note di precisazione del credito, o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori- l'ammontare forfetario delle spese per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento e in generale per le spese della procedura eventualmente dovute, nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario.

- 4) 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 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;

- 5) L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo mediante accollo dei debiti del debitore ai sensi dell'art.508 c.p.c. oppure pagare mediante 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.
- 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 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 già tenuto conto nella valutazione dei beni.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure.

Qualora gli immobili oggetto della vendita presentino opere abusive realizzate in assenza o difformità di provvedimento amministrativo abilitativo, suscettibili di essere sanate con il rilascio di permesso di costruire in sanatoria, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 legge 47/1985.

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 cura e spese 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), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) gestiti da AstaLegalenet s.p.a. e 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 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, 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 richiamano la "Circolare Delegati n. 1/2017 – Disposizioni generali" datata 16.1.2017 del Tribunale di Vicenza, nonché le "Disposizioni integrative" del 20.5.2021 - prot. n. 4332/21, con la parziale modifica delle stesse dell'1.6.2021 - prot. n. 4635/21, quali parti integranti del presente avviso di vendita.**

Bassano del Grappa - Vicenza, li 24.4.2026.

Il Professionista Delegato alle Vendite  
Avv. Giuseppe Maiolino