



TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 252/2023 R.G.E. – GIUDICE DOTT.SSA SONIA PANTANO

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON MODALITA' ANALOGICA

esperimento senza incanto

La sottoscritta Avv. Elisa Tagliaro Fortuna, delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento emesso in data 10.04.2025,

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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO n. 1:

Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di edificio residenziale di tipo bifamiliare (Mapp. 323 Sub 12) ed autorimessa (Mapp. 323 Sub 4), oltre a **nuda proprietà per la quota di 1/2** su locale ad uso bagno al piano primo (Mapp. 323 Sub 11), raggiungibile unicamente attraverso il Sub 12; il tutto sito a Fara Vicentino (VI) in Via Torricelle n. 47.

Trattasi di porzione di edificio residenziale di tipo bifamiliare, costituita da appartamento su due livelli, con scala interna di collegamento. Nello specifico, l'unità oggetto della presente vendita è costituita - al piano terreno (catastalmente descritto al piano primo) - da ampio soggiorno, con accesso diretto dal cortile esclusivo, dotato di angolo cottura, in ambiente open space di circa complessivi 41 mq. calpestabili. Collegato al soggiorno, vi è locale finestrato ad uso ripostiglio. Attraverso una porta scorrevole, dal soggiorno si accede al vano scale interno e ad un corridoio che conduce ad un locale ad uso bagno (finestrato), ad ampia lavanderia con ingresso diretto anche dal cortile esterno esclusivo. Al livello superiore, si trovano locale di disobllo, con ingresso diretto ad una camera matrimoniale e ad un bagno. Attraverso un ulteriore piccolo disobllo, si raggiunge poi un locale autorizzato come ripostiglio dotato di finestra apribile. Si raggiunge, inoltre, una camera, dotata di locale ad uso cabina armadio, attraverso il quale si raggiunge altro bagno finestrato (Sub 11). Dalla camera matrimoniale si raggiunge, attraverso porta-finestra, una terrazza posta sul lato sud del fabbricato, priva di divisione rispetto alla porzione di pertinenza della bifamiliare di altra proprietà. Al piano seminterrato si trova il garage (Sub 4), raggiungibile dal cortile comune e posto sul lato ovest del fabbricato. Il cortile comune (Sub 6) risulta parzialmente pavimentato e parzialmente lasciato a ghiaio. Classe energetica E.

Identificazione Catastale:

Quota di 1/1 proprietà Comune di Fara Vicentino (VI) – C.F. – Fg. 7

Mapp. 323 Sub 4, Via Torricelle, Piano RIAL-1, Cat. C/6, Classe 2, mq. 24, RC euro 18,59;

Mapp. 323 Sub 12, Via Torricelle n. 47, Piano 1-2, Cat. A/3, Classe 2, vani 6, RC euro 340,86.

Quota di 1/2 nuda proprietà Comune di Fara Vicentino (VI) – C.F. – Fg. 7

Mapp. 323 Sub 11, Via Torricelle n. 47, Piano 2, Cat. A/3, Classe 2, vani 1, RC euro 56,81.

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. In particolare, sul Mapp. 323 Sub 6 (cortile comune).

Confini in senso N.E.S.O. individuati dal perito: "L'edificio residenziale bifamiliare, nel suo complesso, sorge all'interno del mappale al Foglio 7, mappale 323, confinante ad ovest con il mappale 216, a nord con i mappali 182 e 130, ad est con il mappale 123 e a sud con il mappale 212.

L'unità immobiliare residenziale censita al sub 12 confina sul lato ovest con immobile residenziale censito al Foglio 7, particella 323 sub 10 e sub 11, mentre, a livello inferiore, confina parzialmente con garage censito al Foglio 7, particella 323, sub. 7.

Il bagno censito al sub. 11 confina sul lato est e sud con l'appartamento censito al sub 12 (altra proprietà) e sul lato ovest con l'appartamento censito al sub 10 (stessa proprietà).

Il garage al sub 4 confina con il garage di altra proprietà, censito al Foglio 7, particella 323, sub 7 e con il cortile comune, censito al Foglio 7, particella 323, sub 6".

Note importanti dal perito: Relativamente all'accesso ai beni oggetto della presente vendita, l'esperto evidenzia che l'accesso in questione ed in particolare al cortile comune di cui al Sub 6, avviene da stradina privata (Mapp. 182) di proprietà di terzi. Il perito precisa, altresì, di non avere rilevato altri accessi agli immobili pignorati da strada pubblica, né servitù di passaggio trascritte onde per cui lo stesso ipotizza che il compendio possa ricadere nella casistica di "fondo intercluso".

Con riguardo al locale ad uso bagno posto al piano primo (Sub 11), si evidenzia che oggetto della presente vendita è la quota di 1/2 di nuda proprietà. Su tale quota, peraltro, grava diritto di usufrutto generale vitalizio, con reciproco diritto di accrescimento, a favore di terzi, pur essendo il Sub 11 raggiungibile solamente dalla camera interna al Sub 12. Il perito evidenzia, altresì, che all'interno dell'unità immobiliare censita al Sub 12 sono presenti altri due locali ad uso bagno, in piena proprietà.

Si precisa che le problematiche sopra riportate sono state considerate dal perito nella determinazione del prezzo base d'asta e più precisamente, le stesse sono state fatte rientrare nell'abbattimento forfettario applicato pari al 30% sul valore dei beni.

In fase di sopralluogo, infine, l'esperto ha rilevato che la terrazza al piano superiore "appare in condizioni manutentive appena sufficienti". Per quanto riguarda l'appartamento Sub 12, invece, il perito ha evidenziato che l'unità "ha beneficiato di una ristrutturazione interna completa, realizzata negli anni 2008 – 2010, e si presenta quindi in buone condizioni manutentive [...] Gli impianti appaiono rimodernati, con impianto elettrico sottotraccia, dotato di interruttori e prese moderne, impianto termico con radiatori e ventilconvettori (in lavanderia), con caldaia autonoma a gas metano, installata nel locale lavanderia nel 2008, per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, e presenza di moderni termostati per ambienti. Esiste inoltre un impianto di climatizzazione, con macchina esterna posizionata nella terrazza al piano primo e split interni. La scala interna [...] risulta priva del necessario parapetto anti-caduta. Esternamente, la porzione al sub. 12, presenta una tinteggiatura in condizioni manutentive mediocri, con presenza di macchie nella colorazione e porzioni incomplete (in zone soggette ad interventi impiantistici)".

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 stimatore ha rilevato le seguenti difformità: "Altezza interna dei locali al piano primo sub 12 (presenza di controsoffitti). Difformità nella rappresentazione del cortile in proprietà esclusiva al sub 12, tra planimetria catastale ed elaborato planimetrico (che appare errato). Si ritiene [n.d.r. il perito] quindi che la planimetria catastale dell'immobile oltre all'elaborato planimetrico, non siano perfettamente conformi allo stato dei luoghi, e che vadano aggiornate con opportune variazioni catastali. Tali variazioni, comprensive di spese tecniche e per diritti di segreteria, possono comportare un importo complessivo di € 500,00". L'importo stimato è stato detratto dal prezzo di stima. Si rimanda, in ogni caso, a quanto descritto e rappresentato, anche da un punto di vista grafico, alle pagine 21, 22, 23, 24, 25 e 26 della perizia pubblicata.

Destinazione urbanistica: Alla data di redazione della perizia di stima, l'esperto ha evidenziato che le unità immobiliari oggetto della presente procedura "rientrano in zona urbanistica "agricola", così come definito dalle norme del PI del Comune di Fara Vicentino - piano degli interventi vigente, in forza di Delibera di Cons. Comunale di approvazione n. 10 del 27/04/2017, definito all'interno delle Norme tecniche di attuazione ed indici all'Art. 21 N.T.O. L'immobile, inoltre, ricade all'interno di area urbanisticamente compresa nel Vincolo idrogeologico-forestale R.D.L. 30/12/1923, n. 3267".

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sul punto, si rimanda al Comune di competenza.

Pratiche edilizie: Il perito ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: “- Licenza Edilizia n. 188/1972, [...], per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso abitazione, presentata il 06/03/1972 con il n. Prot. 504 di protocollo, rilasciata il 22/04/1972 con il n. 188/1972 di protocollo, agibilità del 27/02/1973 con il n. 188 di protocollo. - Concessione Edilizia n. 3054/96, [...], per lavori di ampliamento fabbricato per adeguamento igienico sanitario, ricavo n. 2 bagni, presentata il 06/11/1995 con il n. Prot. 5006 di protocollo, rilasciata il 19/01/1996 con il n. 3054 di protocollo, agibilità del 01/04/1997 con il n. 3054 di protocollo. In data 06/05/1996 è stata presentata variante alla Concessione Edilizia n. 3054, con comunicazione di inizio attività (modifiche interne ed in facciata) - Concessione in sanatoria n. 3102 del 1996, [...], per lavori di costruzione di una tettoia al piano terra, di mq 14,54, e di un garage al piano interrato di mq 22,88, presentata il 20/03/1996 con il n. progr. 0131935107 di protocollo, rilasciata il 13/05/1996 con il n. 3102 di protocollo, agibilità del 13/05/1996 con il n. 3102 di protocollo. Il Condono Edilizio in oggetto riguarda il garage attualmente censito al sub 4 e una tettoia, attualmente inglobata nel sub 12, come lavanderia, dopo successiva autorizzazione edilizia di trasformazione del locale. - D.I.A. n. D07/8113 e s.v., [...], per lavori di ristrutturazione di un fabbricato ad uso residenziale, presentata il 11/10/2007 con il n. Prot. 8113 di protocollo, agibilità del 26/01/2011 con il n. Prot. 9898 di protocollo. Successivamente alla D.I.A. 8113 vennero presentate varianti, in data 16/01/2008, con D.I.A. n. 4604, e in data 31/03/2009, con D.I.A. n. 4698. Con la presentazione della D.I.A. n. 4604 del 16/01/2008, e successive varianti, venne inglobato, nella porzione di bifamiliare sul lato est del Fabbricato (ex sub 9, ora sub 12 e sub 11), un locale ad uso bagno, precedentemente parte di un più ampio locale ad uso bagno, raggiungibile unicamente dalla porzione Ovest della bifamiliare (attuale sub 10). Tale locale rientra negli immobili in Nuda Proprietà in carico al debitore esecutato (quota 1/2) e ad altra persona (quota 1/2) e sul quale esiste diritto di usufrutto a favore di terzi non esecutati, ed è catastalmente censito al sub 11. Esso, tramite le trasformazioni subite con le D.I.A. 8113, 4064 e 4698, è ora raggiungibile unicamente dai locali al piano primo della bifamiliare censita al sub 12, la quale risulta interamente in proprietà del debitore esecutato. Allo stato attuale, quindi, il locale ad uso bagno censito al sub 11, è raggiungibile unicamente dagli immobili censiti al sub 12, in piena proprietà del debitore esecutato. Si precisa come, all'interno dell'unità immobiliare censita al sub 12, siano presenti altri due locali ad uso bagno, in piena proprietà. Con la pratica di Concessione Edilizia n. 3054/96 del 19/01/1996 e successiva variante presentata con D.I.A. del 06/05/1996, si prevedeva una divisione nella terrazza posta al piano primo, lato Sud del fabbricato. Tale divisione, in sede di sopralluogo, non risultava essere presente, e la terrazza risultava quindi liberamente raggiungibile da entrambe le unità immobiliari, che beneficiano dell'accesso alla terrazza stessa, tramite porte-finestre poste nelle rispettive camere matrimoniali. Problematica analoga si rileva nel portico di entrata al sub 10, che risulta parzialmente in proprietà al sub 12, ma privo di divisione fisica verso la porzione in carico al sub 10”.

Abusi/difformità riscontrati: L'esperto riporta quanto segue: “Nell'unità immobiliare censita al sub 12 [...] sono state rilevate le seguenti difformità rispetto allo stato autorizzato: presenza di controsoffitti che determinano minori altezze nei locali al piano primo. Assenza di parapetto di protezione nella scala interna di collegamento tra i piani. Assenza di divisione nella terrazza sul lato sud, che risulta quindi essere in comune con l'altra porzione di bifamiliare, censita al sub 10. La divisione tra le due porzioni della terrazza, era prevista nel progetto iniziale dell'edificio (Licenza Edilizia 188/1972 del 22/04/1972). Da accesso agli atti si evince la presenza di dichiarazione di conformità relativa all'impianto elettrico del sub 12, a seguito dei lavori di ristrutturazione comunicati con D.I.A. 4604 del 16/01/2008 e successive varianti. Viceversa, pur essendo stato oggetto di lavori di ristrutturazione, con rifacimento impianto termico ed idraulico, da accesso agli atti non si evince la presenza di dichiarazione di conformità relativa all'impianto idraulico o termico. Esternamente si nota la presenza di strutture non autorizzate (depositi) poste sopra la copertura del garage censito al sub 4 (deposito chiuso e coperto in materiale vario, ligneo, metallico e vetrato) e di altra struttura con portone in metallo-vetro, ad uso legnaia, accanto allo stesso garage censito al sub 4. Inoltre sono presenti strutture non autorizzate, ad uso deposito o legnaia, in cortile, sul lato Nord, in materiale per lo più ligneo o con pannelli metallici, presenza di tettoie a falda unica”. Il perito precisa, altresì, che “Per quanto riguarda le difformità rilevate all'interno del sub 12, si possono regolarizzare i locali interni l'appartamento, con presentazione di pratica edilizia in sanatoria per migliore identificazione delle altezze interne dei locali abitabili o eventuale eliminazione di alcune porzioni di contro-soffitto. Occorre installare idoneo parapetto anti-caduta nella scala interna. Per le strutture esterne, poste sopra la copertura del garage esterno autorizzato (sub 4) e accanto ad esso, lungo la stradina privata di accesso, non sono autorizzate e se ne prevede la demolizione e la rimozione. Si può stimare il costo della

realizzazione di pratiche edilizie in sanatoria, per le modifiche interne, pari a complessivi € 2.500,00. Per la realizzazione del parapetto anti caduta nel vano scale interno, è stimabile una spesa di € 1.500,00. Per la demolizione e smaltimento delle strutture non autorizzate, sulla copertura del garage al sub 4, si preventivano complessivi € 1.500,00. Si ritiene, inoltre, che occorra verificare l'impiantistica elettrica ed idraulica, tramite presa visione di tecnico specializzato, ed eventuale adeguamento impiantistico, per una spesa stimabile in € 3.000,00 complessivi". Tutti gli importi sopra richiamati sono stati detratti dal prezzo di stima. Si rimanda, in ogni caso, a quanto descritto e rappresentato, anche da un punto di vista grafico, alle pagine 29, 30, 31, 32, 33, 34 e 35 della perizia pubblicata.

Vincoli ed oneri giuridici: Si rimanda, in particolare, a quanto evidenziato dal perito e riportato anche nel presente avviso di vendita in ordine alle problematiche legate all'accesso al compendio pignorato, nonché alla presenza di locale bagno al piano primo, censito al Sub 11.

Si precisa che le unità Mapp. 323 Sub 4 e Sub 12 sono pervenute a parte eseguita e con riguardo all'originaria quota di 2/3 della piena proprietà, a mezzo di atto di donazione del 06.02.2002 al n. 13.738 Rep. Notaio Giovanni Muraro, trascritto in data 25.02.2002 ai nn. 1.798 RG. e 1.336 RP.

Si precisa, altresì, che l'unità Mapp. 323 Sub 11 è pervenuta a parte eseguita, a mezzo atto di donazione del 06.02.2002 al n. 13.739 Rep. Notaio Giovanni Muraro, trascritto in data 25.02.2002 ai nn. 1.800 RG. e 1.338 RP.

Stato di occupazione: Il compendio risulta occupato dalla moglie e dalle figlie della parte eseguita, in forza di sentenza emessa dal Tribunale di Vicenza in data 11.07.2023 nell'ambito del giudizio di separazione personale dei coniugi, con assegnazione della casa coniugale. Si precisa che la predetta sentenza non risulta essere stata trascritta ed in ogni caso, è successiva al pignoramento, nonché alle iscrizioni ipotecarie dei creditori procedente ed intervenuti. Con provvedimento del 10.04.2025, il Giudice dell'Esecuzione ha comunque autorizzato la famiglia della parte eseguita a continuare ad occupare gli immobili pignorati.

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato di occupazione ed in generale su quanto precede, si rimanda 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 Arch. Stefano De Cal in data 31.03.2025, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE: euro 129.000,00 (centoventinovemila/00).

OFFERTA MINIMA: euro 96.750,00 (novantaseimilasettecentocinquanta/00).

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

Ulteriori informazioni per l'aggiudicatario: Con la Risoluzione n. 38/E del 28.05.2021 dell'Agenzia delle Entrate, la sottoscrizione di tutte le dichiarazioni rese da parte aggiudicataria, in ordine ad eventuali agevolazioni richieste (prima casa, prezzo valore, ecc.) e pertinenza, dovrà essere autenticata da un Notaio. Per maggiori informazioni, si invita a consultare la Risoluzione stessa, pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/maggio-2021-risoluzioni>.

Il Giudice dell'Esecuzione ha confermato custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l. in persona del Direttore Signora Lucia Dal Brun con provvedimento del 10.04.2025.

Potrete trovare le indicazioni per visitare l'immobile o i recapiti del Custode, per eventuali informazioni sullo stato dell'immobile, a pagina 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 20.07.2026 alle ore 9:00

**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).

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.
- 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 minorene, 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. 252/2023 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 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, www.astalegale.net e www.asteannunci.it gestiti rispettivamente da AstaLegale 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, con l'incarico tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) ad eventuali acquirenti sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche inviando agli interessati (anche tramite e-mail), copia/e dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima epurata dai dati sensibili;
- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

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

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

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

Vicenza, lì 06.05.2026

Il Delegato alla vendita

Avv. Elisa Tagliaro Fortuna

Elisa Tagliaro Fortuna