



TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA NR. 195/2023 R.E. (RIUNITA ALLA N° 246/2025 R.E.) – G.E. DOTT.SSA M.A. ROSATO

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON MODALITÀ ANALOGICA

La sottoscritta Avv. Elisa Duò, iscritta all'Albo presso l'Ordine degli Avvocati di Vicenza, delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione in data 08.06.2026

RENDE NOTO QUANTO SEGUE:

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritto: piena ed intera proprietà.

Bene: appartamento con autorimessa esclusiva, inserito in un contesto condominiale composto da unità residenziali e commerciale sito a Brendola (VI) in Via Strada Della Pila n.4 int. C; l'intero fabbricato è sviluppato su tre piani fuori terra e un seminterrato con le relative pertinenze. L'appartamento oggetto di pignoramento è situato al piano secondo ed è composto da: ampio ingresso, cucina, soggiorno con terrazzo comunicante ad entrambi e un ripostiglio cieco; disimpegno; in zona notte, tre camere, due bagni finestrati e un piccolo terrazzino. L'autorimessa è sita al piano seminterrato e vi si accede dalla corte in comproprietà (come da pagg. 2 e 8 della perizia).

Dati catastali:

Catasto Fabbricati Comune di BRENDOLA (B143) (VI)

- **Foglio 14** – mapp. 143 - sub 14 - cat. C/6 - cl. 2 - mq 15 - rendita 24,02 euro - piano S1 - Via A. Palladio;

- **Foglio 14** – mapp. 143 - sub. 10 - cat. A/2 - cl. 3 - vani 7 – sup. cat. Totale 119mq – totale escluse aree scoperte 116 mq- rendita 632,66 euro - piano T.2 - Via A. Palladio;

Confini N-E-S-O: Nord particella 904-694, **Est** particelle 695-899, **Sud** particella 899, **Ovest** particella 899-901-904, salvi i più precisi. (come da pag. 8 della perizia).

Situazione catastale: Sulla base di quanto riportato dall'esperto, il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale. Dalla perizia si segnala: “...Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale appartamento (sub 10) non risultano difformità che incidono, così come indicato nelle Circolari 2 e 3 del 2010, Agenzia delle Entrate – Territorio -, sullo stato, sulla consistenza, sulla attribuzione di categoria e di classe, e quindi sulla rendita catastale delle originarie unità immobiliari; va però segnalata la diversa distribuzione interna dei muri del ripostiglio e del corridoio; tale difformità deve essere aggiornata con pratica catastale. Le altezze interne risultano inferiori a quelle indicate in planimetria catastale e precisamente 2.80 m. anziché 2.90 m. ...Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale autorimessa (sub 14) non risultano difformità che incidono, così come indicato nelle Circolari 2 e 3 del 2010, Agenzia delle Entrate – Territorio -, sullo stato, sulla consistenza, sulla attribuzione di categoria e di classe, e quindi sulla rendita catastale delle originarie unità immobiliari; da segnalare tuttavia l' altezza interna rilevata risulta di m. 2.09 anziché 2.20 m. indicate in planimetria catastale. Tale difformità dovrà essere aggiornata con pratica catastale...In conseguenza di quanto esposto, verrà detratto il costo della variazione catastale, stimato in euro 1.200,00 oltre accessori, spese ed eventuali sanzioni...” (come da pagg. 17 e 18 della perizia).



Situazione urbanistica: Licenza edilizia n. 52/75 rilasciata in data 22/05/1975; Variante n. 76/76 rilasciata in data 06/05/1976; Abitabilità è stata rilasciata in data 20 aprile 1978 con il n. 76/76 di reg. e n. 1932 di prot. (come da pag. 22 della perizia). Dalla perizia si segnala: "... **Abusi/difformità riscontrati...** Si precisa che il rilievo effettuato riguarda le sole parti interne del fabbricato e non la verifica degli esterni, delle zone comuni, dei confini e delle pertinenze. Dal confronto tra quanto rilevato durante il sopralluogo e la variante del progetto approvato nel 1976, si riportano le seguenti osservazioni: A) Appartamento piano secondo: - difformità di sagoma dell'unità e in particolare lato ovest, il muro perimetrale verso il terrazzino, risulta essere spostato rispetto a quanto autorizzato nel progetto; - diversa distribuzione degli spazi interni e di alcuni muri interni e in particolare il ripostiglio, situato nella zona ingresso, risulta più piccolo e nella zona notte è stato ricavato il secondo bagno riducendo la superficie della camera; - le forometrie esterne risultano spostate rispetto al progetto approvato; - l'altezza interna rilevata varia da 2,79/2,81 anziché 2,80 indicata nel progetto approvato; B) AUTORIMESSA piano seminterrato: - con riferimento all'autorimessa, si rileva che la sagoma corrisponde allo stato autorizzato, anche se non è stato possibile verificare la corrispondenza tra la lunghezza rilevata e quella del progetto approvato, poiché tale misura non è indicata nella tavola progettuale; - l'altezza interna rilevate di m. 2.09 non corrisponde all'altezza autorizzata di m.2.20.... **Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi;** Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate e a seguito del colloquio con il tecnico del comune di Brendola in data 12/12/2024, va precisato quanto segue: - in merito alle difformità di sagoma dell'appartamento e in particolare l'aumento di superficie rispetto a quanto autorizzato nel progetto, tale difformità può rientrare nell'ambito delle tolleranze previste dall'art. 34-bis del DPR 380/2001, previa accertamento di compatibilità paesaggistica, poiché l'immobile è gravato da vincolo Paesaggistico derivante della Legge Grasso, (150 m limite fiumicello), tramite la Commissione Paesaggio interna del comune, che richiede direttamente il N.O. alla Soprintendenza di Verona. - In merito alle difformità prospettiche sono sanabili tramite presentazione di progetto di sanatoria (l'UTC propone una SCIA in sanatoria). - in merito alla realizzazione del nuovo bagno è sanabile come opera interna, previa verifica dei requisiti igienico sanitari, sia della restante camera che del nuovo bagno; - in merito all'altezza interna rilevata rientra nella tolleranza dell'art. 34 bis; - in merito alla difformità rilevata di altezza dell'autorimessa, questa non è sanabile, e si deve ripristinare lo stato autorizzato, tramite la demolizione della pavimentazione fino al raggiungimento dell'altezza autorizzata pari a m. 2.20. - rimane a carico dell'aggiudicatario la verifica delle aree esterne adibite parte a strada comunale e parte a corte comune del fabbricato. Analisi dei costi: - verifica delle difformità di superficie e di volume tramite rilievo celerimetrico puntuale, considerato anche le altezze esterne dell'intero fabbricato, si stima indicativamente in € 1.300,00; - presentazione di pratica edilizia di sanatoria, per regolarizzare le difformità riscontrate, intesa come compenso del tecnico e comprensiva dei diritti di segreteria, si stima indicativamente in € 3.500,00; - costi della demolizione della pavimentazione dell'autorimessa, comprensiva di nuova posa di pavimentazione in battuta di cemento e di ripristino delle finiture interne, si stima indicativamente in € 2.500,00; - **TOTALE euro 7.300,00 oltre accessori, spese ed eventuali sanzioni...**" (come da pagg. 24, 25 e 26 della perizia).

ONERI E VINCOLI:

Dalla perizia si segnala:

- "...non risultano trascritti vincoli e obblighi inerenti il fabbricato pignorato, si precisa tuttavia che nell'atto di compravendita del 09/06/1976 Rep.n. 12090 Notaio D'Ercole, in capo al sig. Vinante Vittorio si precisa che Punto "I) "Veniva costituita a carico dei m.n. 143-251, su una striscia di terreno larga m. 8 (otto), nel confine OVEST, servitù di strada come di uso pubblico a favore di tutta la retrostante proprietà della sig.ra Venditrice, anche se destinata a lottizzazione"... risulta Vincolo Paesaggistico D. Lgs 42/20004 – Corsi d'acqua (lett. C art. 142) e l'intero territorio comunale è interessato dal Vincolo Sismico O.P.C.M. 3274/2003 – Zona 3..." (come da pag. 28 della perizia);
- "...**ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE ED EDILIZIA DEI BENI:** si rimanda alla lettura dei capitoli 5) e 7). La regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo è stato stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con spese e oneri a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura, per cui l'importo stimato viene detratto dal valore medio ordinario dell'immobile pignorato.." (come da pag. 28 della perizia);
- "...L'esperto riferisce che, in occasione del sopralluogo effettuato in data 30/03/2026, congiuntamente al custode IVG, ha accertato la presenza di lavori in corso presso l'unità immobiliare sita al piano terra, di proprietà dell'Azienda ULSS 8 Berica, nonché interventi riguardanti le fognature comuni e le facciate condominiali...A tal riguardo, l'esperto ha contattato il responsabile dei lavori indicato nel cartello di cantiere, al fine di verificare l'eventuale sussistenza di



spese condominiali a carico degli esecutati. Il RUP ha riferito che, in data 28/10/2021, è stata sottoscritta una scrittura privata da tutti i condomini avente ad oggetto la divisione delle parti comuni relative ai cortili condominiali, in forza della quale l'Azienda ULSS 8 Berica si è impegnata a realizzare, a proprie spese, le linee fognarie esterne. ..Si precisa che tale scrittura privata non risulta trascritta.. Sarà a cura e onere del futuro aggiudicatario verificare tale aspetto, nonché eventuali spese condominiali gravanti sull'unità pignorata..." (come da pagg. 28 e 29 della perizia).

ONERI CONDOMINIALI: Il bene oggetto di procedura, è situato all'interno di un condominio con più unità immobiliari privo di amministratore di condominio (come da pag. 28 della perizia). Dalla perizia si segnala: *"...Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni ...Il bene oggetto di procedura non ha dell'amministratore di condominio. Durante il sopralluogo del 18/10/2023 l'inquilina riferiva che le spese di energia elettrica condominiali le dividono in quattro proprietari degli appartamenti per un importo di circa 15 Euro /bimestre, mentre le pulizie scale sono stabilite a turno dagli stessi condomini... In merito ai lavori in corso sulle facciate, nonché gli interventi riguardanti le fognature comuni, come indicato nel precedente cap. 8.1 "Oneri e vincoli" in assenza di un verbale di assemblea che stabilisca l'importo complessivo della spesa e il relativo riparto a carico di ciascun condomino, si rimanda tale verifica al futuro acquirente.." (come da pag. 30 della perizia).*

Dalla perizia si segnala:

- *"..Per quanto riguarda l'area di corte e di accesso al fabbricato è stato verificato che alcune particelle che compongono la stessa area di fatto sono porzioni di strada ad uso comune; dal confronto tra mappa catastale wegis e la mappa ai terreni cartacea, si è potuto constatare che vi sono dei disallineamenti e dei frazionamenti originari da verificare, con riguardo alle ditte catastali e in particolare ai due terreni censiti alle particelle n. 899 e 900 che risultano ancora intestati al precedente proprietario...Inoltre, dovrà essere effettuato un accurato controllo presso l'UTC del Comune di Brendola per la verifica della costituzione delle strade/parcheggio che occupano una parte della corte. Da segnalare anche la "falsa" presenza dell'elaborato planimetrico che, pur essendo presente in banca dati, di fatto è una mera rappresentazione del sedime del fabbricato; da visura cartacea tramite l'esame dei Mod. 58 risulta che l'elaborato non è presente. Tali problematiche dovranno essere oggetto quindi di approfondimento, con l'intervento di un'attività tecnica i cui costi competeranno all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene..." (come da pag. 18 della perizia);*
- *"..I componenti e le finiture interne sono di qualità scadente con pavimentazione, nella zona giorno, in piastrelle di ceramica, così come le camere da letto; i bagni, sono dotati di lavabo, vaso wc e bidet e il bagno ha la vasca, con pavimentazione e rivestimento a parete in piastrelle di ceramica. Le tinte interne sono in tempera chiara con la presenza di numerosi scrostamenti di colore e macchie di umidità e muffa negli angoli delle pareti .. Le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti esterni sono in legno e vetro con persiane in plastica e cassonetti. Tutte le finiture interne sono in uno stato di manutenzione datato. La caldaia è posta nella cucina. Si precisa che l'appartamento è parzialmente arredato, essendo presenti alcuni mobili, tra cui la cucina completa di elettrodomestici. Lo stato manutentivo dell'abitazione è sufficiente. A completamento delle caratteristiche, la porzione a destinazione abitativa risulta dotata di impianto elettrico, idrico, caldaia autonoma, di recente installazione, con riscaldamento a termosifoni. In fase di sopralluogo non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti e pertanto gli stessi dovranno essere oggetto di puntuale verifica tecnica per la quale risulta indispensabile l'intervento di un professionista impiantistico specializzato; tale verifica sarà a cura dell'aggiudicatario. Gli impianti, per quanto possibile verificare, al momento del sopralluogo erano attivi e funzionanti. Con riguardo all'impianto di riscaldamento, il libretto di impianto è presente ma è riferito alla vecchia caldaia sostituita di recente da una nuova; rimane a carico dell'aggiudicato la redazione del nuovo libretto relativo alla caldaia installata di recente... L'autorimessa ha affaccio verso Sud e le finiture interne sono di qualità scadente con pavimentazione in cemento grezzo; le tinte interne sono in tempera colorata con la presenza di alcuni scrostamenti di colore..." (come da pagg. 8, 9 e 10 della perizia);*
- *"...Quanto sopra è una valutazione tecnica fatta dalla sottoscritta sulla base dei colloqui avuto con il tecnico dell'Ufficio Tecnico, degli atti reperiti e della normativa vigente al momento della relazione e non costituisce certificazione di conformità, poiché determinazioni conclusive, anche diverse, potranno essere valutate dall'ufficio competente, solo al momento della presentazione delle pratiche. Inoltre, si precisa che la Legge n. 105/2024 di conversione del D.L.69/2024 è di recente adozione, per cui vi sono molti dubbi interpretativi sulle modalità*



*applicative anche da parte dell'UTC interpellato. Ulteriori verifiche sulla sanabilità andranno effettuate a carico dell'aggiudicatario al momento della redazione delle pratiche. In ogni caso bisognerà effettuare ulteriori verifiche rispetto le criticità rilevate anche in merito alla richiesta di adeguamento antisismico con eventuali opere che in questa sede non è possibile stimare e si demandano al futuro acquirente. Va precisato, inoltre, che la regolarizzazione è post-vendita a cura e spese dell'acquirente e sono detratti nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile. Eventuali differenze con quanto stimato sopra si considerano ricomprese nell'abbattimento finale proposto e applicato nella determinazione del valore di vendita forzata e, considerato che, l'immobile è gravato da Vincolo Paesaggistico e la sanatoria pertanto sarà soggetta al parere positivo della Soprintendenza di Verona, l'esperto ritiene congruo applicare la percentuale di abbattimento nella misura del **20%**....La regolarizzazione edilizia dei beni (il cui costo è stato stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene e per questo viene detratto dal valore medio ordinario stimato), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con spese e oneri a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura..." (come da pag. 26 della perizia).*

APE: CLASSE ENERGETICA F

(PERIZIA PREDISPOSTA E DEPOSITATA DALL'ESPERTO GEOM. ANTONELLA DI NUOVO IN DATA 23.12.2024 E 15.04.2026)

PREZZO BASE della vendita senza incanto: Euro 74.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 55.500,00

RILANCIO MINIMO: Euro 1.000,00

Stato di occupazione: libero

Si invitano gli offerenti a prendere contatto con il Custode nominato in ordine allo stato di occupazione dell'immobile.

In ordine alle caratteristiche ed allo stato dei terreni in questione si precisa che non sono state eseguite delle indagini dettagliate. Le valutazioni espresse si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario 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, e-mail: prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com.

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 12 ottobre 2026 alle ore 09.30 innanzi al Professionista Delegato Avv. Elisa Duò presso Delta Vendite Delegate in 36010 Monticello Conte Otto (VI), Via Astico n° 2/H

OFFERTE

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto. L'offerta può essere fatta solo dall'interessato o da procuratore legale (avvocato), che deve essere munito di procura speciale (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83, comma 3, c.p.c.).
3. Le offerte dovranno essere presentate presso **Delta Vendite Delegate in Monticello Conte Otto (VI), Via Astico n° 2/H (apertura mercoledì - venerdì dalle 10.00 alle ore 12.00 – previo appuntamento da richiedere telefonicamente ai medesimi orari o via email, tel. 0424-529739; email info@deltavd.it – e.duo@deltavd.it).**
4. Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Professionista delegato, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presentato l'offerta, data e ora del deposito.
5. Le offerte dovranno essere compilate secondo il fac simile in uso (disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale, presso il Custode e presso lo studio del Professionista Delegato) e contenere le seguenti informazioni:



- l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
- l'indicazione del Giudice cui è assegnata la procedura;
- l'indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.;
- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), 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 l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ricavabili dalla ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 gg.. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione. Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi; 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 art. 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, 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;
 - la **cauzione** depositata, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, da prestare mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**TRIBUNALE DI VICENZA ESECUZIONE IMM. 195/2023**" (che dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta).
6. L'offerta non è valida se non è prestata cauzione o se perviene oltre il termine.
 7. 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.
 8. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
 9. 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, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di 1/4) 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.

- In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.
- In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il rilancio minimo sarà quello sopra indicato. 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, l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, 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 in unica soluzione dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 co. III c.p.c. saranno comunque preferite le prime, salvo diverso parere 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, nel termine di 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 prezzo base dell'esperimento 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 e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di **120 giorni** dall'aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile e a pena di decadenza dall'aggiudicazione); nello stesso termine dovrà essere versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o alla diversa misura che sarà indicata dal Professionista Delegato alle operazioni di vendita; 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 – presso lo studio del Professionista Delegato – la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. Nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% o della diversa misura comunicata dal Professionista Delegato per il pagamento degli oneri fiscali. Si precisa che la definitiva liquidazione degli oneri fiscali del trasferimento è di esclusiva competenza dell'Agenzia delle Entrate. I conteggi preventivi e presuntivi relativi agli oneri fiscali che verranno effettuati dopo l'aggiudicazione dovranno ritenersi in ogni caso puramente indicativi, non esaustivi e definitivi. **Nel termine fissato per il versamento del prezzo, sempre a pena di decadenza dall'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587c.p.c., 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 entro la scadenza del termine per il saldo prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicazione come previsto dall'art.587 c.p.c..**

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 all'Istituto Vendite Giudiziarie); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato.

Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso, purché nei 15 giorni da quello in cui l'aggiudicazione sarà definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese (art. 41 co V, D.Lgs. 01.09.1993 n. 385, testo Unico Bancario).

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

6) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato (presso Delta Vendite Delegate in Monticello Conte Otto, Via Astico n° 2/H) e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato per le Esecuzioni Immobiliari o al Custode giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione Generale della Giustizia Civile, prot. N.



m_dg.DAG.06/12/2006.129650.U). Si richiama infine la **Risoluzione 38/E del 28.05.2021 dell'Agenzia delle Entrate ai fini delle agevolazioni fiscali.**

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- a. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).
- b. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
- c. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- d. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc., compresa l'eventuale applicazione dell'Iva) saranno fornite dal Delegato presso il proprio studio.
- e. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, il 50% delle competenze del delegato per la fase di trasferimento, le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che rimangono a carico della procedura). Si precisa che in sede di decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., il Giudice ordinerà soltanto la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, se queste ultime non si riferiscono ad obbligazioni assunte dall'aggiudicatario a norma dell'articolo 508 c.p.c., nonché la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Sui siti Internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e www.asteanunci.it sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione del debitore, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza, con sede in Costozza di Longare (VI), Via Volto n° 63, tel. 0444-953915 - fax 0444-953552, e-mail: prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com, con l'incarico, tra l'altro, di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando e ad inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;
 - organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
 - fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;
 - 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.
- Eventuali informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dal Custode.

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

Vicenza, lì 07/07/2026

Il Professionista Delegato
Elisa D'Amico
Avv. Elisa D'Amico