

## TRIBUNALE DI VICENZA

### ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. ESEC. N. 141/2025 R.G.E. - G.E. DOTT.SSA SONIA PANTANO

#### AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON MODALITÀ ANALOGICA

La sottoscritta Dott.ssa Elena Mistrorigo, iscritta all'Albo presso l'Ordine dei Dottori Commercialisti di Vicenza, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione in data 02.12.2025,

#### RENDE NOTO QUANTO SEGUE:

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

#### LOTTO UNICO

**Diritto:** piena proprietà per la quota di 1/1.

**Bene:** Comune di Longare (VI), in via Istria n.16. Si tratta di un appartamento bicamere posto al piano primo con garage al piano seminterrato in un complesso condominiale.

**Descrizione:** Trattasi di un appartamento posto al primo piano composto da un lungo piccolo corridoio che funge da ingresso ed è direttamente collegato al soggiorno che compone la zona giorno assieme ad una cucina abitabile. Dal soggiorno si ha accesso ad un secondo corridoio che distribuisce alla zona notte composta da due bagni finestrati, una camera doppia, una singola e un ripostiglio. L'appartamento dispone anche di due terrazze accessibili: una dalla camera doppia e una dal ripostiglio e dal soggiorno. Attraverso il vano scala condominiale è possibile accedere al piano seminterrato dove, uscendo nella corte comune, è possibile accedere al garage di proprietà. Superficie commerciale complessiva 115 mq. Classe energetica: G.

#### **Dati catastali:**

Catasto fabbricati:

Comune di Longare (VI) - foglio 14,

- mapp. 453, sub 43, via Istria, piano S1-1-3, cat. A/2, classe 2, vani 5.5, RC € 440,28,

- mapp. 453, sub 27, via Istria, piano S1, cat. C/6, classe 2, mq 28, RC € 47,72,

oltre alla proporzionale quota in comproprietà delle parti comuni ed indivisibili al complesso cui fa parte, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 C.C.

**Confini catastali NESO:** Il perito individua i seguenti confini:

- per il mappale n. 453 sub 43: altra unità immobiliare e muro perimetrale; muro perimetrale; altra unità immobiliare e muro perimetrale; altre unità immobiliari e vano scale. Salvo i più precisi.

- per il mappale n. 453 sub 27: muro perimetrale su corte comune; altra unità immobiliare; muro perimetrale; altra unità immobiliare.

**Conformità urbanistico-edilizia:** Il perito rileva che “*La consistenza edilizia dell'immobile oggetto di stima è stata desunta dalle planimetrie indicate ai titoli edilizi verificate sommariamente in sede di sopralluogo. Le misure riportate nel disegno sono state verificate a campione ed hanno carattere indicativo. Sarà eventualmente cura dell'Acquirente provvedere una puntuale verifica dimensionale del fabbricato.*

*Lo stato dei luoghi visto in sede di sopralluogo non è conforme ai disegni allegati alla Concessione Edilizia in variante 107/77 del 27.02.1978 per:*

- a) modifiche prospettiche;
- b) diversa distribuzione interna dell'unità immobiliare al piano primo e seminterrato;
- c) lieve spostamento di alcune partizioni interne e diversa altezza del garage (autorizzato 250 cm rilevato 243 cm).

*Differenze contenute entro i limiti della tolleranza del 5% prevista dall'art. 34 bis del DPR 380/01*

*Le difformità ai punti a), b) sono sanabili ai sensi dell'art. 34 Bis del DPR 380/01 con la produzione della documentazione prevista dall'art. 36 bis e la relativa sanzione descritta nell'art. 36 bis comma 5b.*

*Oneri stimati per la sanatoria 3.000,00 € per spese tecniche; 516,00 € per sanzioni.*

*Le difformità di cui al punto c) non costituiscono violazione edilizia in quanto contenute nei limiti delle tolleranze stabilite dall'art. 34 bis del DPR 380/01. Ai fini dell'attestazione dello stato legittimo, tali tolleranze dovranno essere dichiarate*

*da un tecnico abilitato a cura e spese dell'Aggiudicatario e integrate con quanto disposto dal comma 3 bis dello stesso articolo.*

*Oneri stimati per l'attestazione dello stato legittimo 1.500,00 € per spese tecniche.*

*L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare la domanda entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dalla autorità giudiziaria.”*

**Conformità catastale:** Il perito rileva che “*Si attesta che lo stato dei luoghi visto in sede di sopralluogo non è conforme a quanto riportato nelle planimetrie catastali scaricate dal sito dell'Agenzia del Territorio in data 08.10.2024 e presentate in data 16.02.1980, che si allegano. Difformità rilevate:*

- *Parapetto in ingresso*
- *Altezza del locale garage*

*Inoltre, la grafia della planimetria catastale del garage non permette di verificare se siano correttamente indicate le finestre rilevate. Oneri stimati per la presentazione della variazione di due planimetrie catastali 1500,00 €.”*

**Titoli urbanistici:** Il perito ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie relativamente all'immobile:

- Concessione Edilizia 71/76 del 17.03.1977 per realizzazione di una nuova costruzione ad uso abitazione civile comprendente 40 appartamenti (denominazione Condominio Gelsi) intestata a \*\*\*\*, \*\*\*\*, \*\*\*\*;
- Concessione Edilizia in variante 107/77 del 27.02.1978 e convenzione speciale per variante alla Concessione Edilizia 71/76 del 17.03.1977 intestata a \*\*\*\*, \*\*\*\*, \*\*\*\*. N.B. la data dell'autorizzazione risulta illeggibile nel documento rilasciato ed è stata estrapolata dall'autorizzazione di agibilità;
- Agibilità per la Concessione Edilizia 71/76 del 17.03.1977 e Concessione Edilizia in variante 107/77 del 27.02.1978 rilasciata in data 09.02.1980 e intestata a \*\*\*\*, \*\*\*\*, \*\*\*\*.

**Destinazione urbanistica:** L'esperto riporta che: *.L'immobile oggetto di stima è ricompreso in “zona B10 Struttura insediativa residenziale” dal vigente strumento urbanistico del Comune di LONGARE (Piano degli Interventi) ed è normata dall'art. 48 delle N.T.O. Per questa zona lo strumento urbanistico prevede un indice di densità fondiaria= 2 mc/mq ed un'altezza massima dei fabbricati di 9,5 ml”*

**Oneri condominiali:** in perizia si fa presente che: “*È presente una gestione condominiale. Nell'ultimo bilancio consuntivo risultano:*

- *Spese condominiali annuali medie: € 1.150,00 Senza però i consumi da acqua e gas. Nel consuntivo 2021/2022 le spese comprensive anche dei consumi di acqua e gas si attestavano a circa 3.300,00 €.*

*Ulteriori avvertenze: nel bilancio consuntivo risultano inoltre spese condominiali non pagate per € 11.622,26*

*Non risultano in corso interventi manutentivi o altre opere inerenti l'immobile.*

*Sarà cura dell'Aggiudicatario farsi dare eventuali aggiornamenti su ulteriori spese insolute fino al momento dell'aggiudicazione”*

**Vincoli giuridici:** Il perito rileva che vi sono oneri vincoli giuridici a carico dell'acquirente: “

- *Attestazione dello stato legittimo*
- *Sanatoria delle difformità edilizie riscontrate*
- *Regolarizzazione catastale*

*Si evidenzia che la sanatoria edilizia dei beni dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, entro 120 gg dalla data di trasferimento del bene.”*

**Stato di occupazione:** l'immobile risulta libero. Il custode ha comunicato di aver già provveduto al cambio delle serrature e che da interrogazione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, risulta che in data 8/03/2019 è stato registrato un contratto della durata di anni 4 a partire dal 25/02/2019 con prima scadenza il 24/02/2023; tale contratto non è stato prorogato e il G.E. ha incaricato il custode di comunicare all'Agenzia delle Entrate la risoluzione di tale contratto in essere, con spese a carico della procedura esecutiva.

**In ordine alle caratteristiche strutturali e 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.**

**PERIZIA PREDISPOSTA DALL'ESPERTO ARCH. NICOLA TRACANZAN IN DATA 27.10.2025** a cui si rimanda per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

**PREZZO BASE della vendita senza incanto: Euro 84.000,00 (ottantaquattromila/00).**

**OFFERTA MINIMA: Euro 63.000,00 (sessantatremila/00).**

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

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

**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.), 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 nominato custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza S.r.l. in persona del Direttore Signora Lucia Dal Brun.**

#### 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**

**31.03.2026 alle ore 15:00**

**innanzi al Professionista Delegato, Dott.ssa Elena Mistrorigo, presso Futura Studio sito in Vicenza, Viale Sant'Agostino n. 134.**

#### 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.). Qualora l'offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell'offerta, di un Avvocato, dovrà rilasciare allo stesso procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte. 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.
3. Le offerte, in marca da bollo da Euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio del Professionista Delegato – Vicenza, Viale Sant'Agostino n. 134, previo appuntamento (tel. 0444 960691 – email: [procedure@futura-studio.it](mailto:procedure@futura-studio.it)). 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, data e ora del deposito.
4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il modello fac simile in uso (disponibile presso il sito del Tribunale di Vicenza, sezione “Vendite Giudiziarie – Come partecipare” e presso lo studio 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, 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 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 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 gli saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale;

- 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 (salvo l'ipotesi di cui all'art. 579 c.p.c., commi 2 e 3);
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ricavabili dall'avviso di vendita, 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 gg.. 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 accolto dei debiti del debitore, ex artt. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;
- **SI FA PRESENTE CHE L'OFFERTA RATEALE E' AMMISSIBILE SOLO FINO A CHE IL PREZZO BASE SI MANTENGA SUPERIORE AD EURO 50.000,00 (CINQUANTAMILA/00), E SOLO QUALORA L'OFFERTA PREVEDA LA RATEIZZAZIONE MENSILE.**
- **L'offerente dovrà indicare nell'offerta se intende chiedere la liberazione dell'immobile da persone e/o cose a cura del custode;**
- 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 "**TRIBUNALE DI VICENZA EI 141/2025**", 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.

#### MODALITA' DELL'AGGIUDICAZIONE - SALDO PREZZO

- 1) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- in caso di unica offerta valida, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato. La mancata partecipazione dell'unico offerente non preclude l'aggiudicazione;

- in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta – alla gara deve procedersi anche se chi ha presentato l'offerta più alta non è presente e in ogni caso potranno presenziare alla fase dei rilanci solamente gli offerenti che hanno presentato offerta ritenuta valida dal Professionista delegato. Il rilancio minimo sarà di euro 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, di euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00, di euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, di euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, di euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore ad euro 500.000,00. In tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 1 minuto dal rilancio precedente. Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, ex art. 573, co. 3, c.p.c., l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella a cui è stata allegata la maggior cauzione o, a parità di cauzioni, a quella che prevede un termine di pagamento più breve o, a parità di termine di pagamento, a quella presentata per prima.  
Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al prezzo base, il delegato si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita;
  - nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 co. III c.p.c., saranno comunque preferite le prime, salvo diverso avviso dei creditori presenti all'udienza;
  - non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un sesto a quello di aggiudicazione;
  - all'offerente che non risulterà aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita, con contestuale sottoscrizione per ritiro da parte del ricevente;
  - nel caso in cui, nei 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata offerta per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita, nel caso in cui il prezzo offerto dagli offerenti sia inferiore al valore dell'immobile così come indicato nell'ordinanza di vendita;
  - quando siano in vendita più lotti e il prezzo di alcuni di essi sia già sufficiente a coprire l'ammontare complessivo dei crediti, il delegato potrà procedere all'aggiudicazione con riserva, rimettendo al G.E. ex art. 591 ter c.p.c. l'aggiudicazione definitiva.
- 2) Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.
- 3) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo per cauzione già versato); il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di 120 giorni dall'aggiudicazione (precisando che tale termine non è soggetto alla sospensione feriale – 1 agosto/31 agosto); nello stesso termine dovrà essere versato un importo nella misura pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, o nella misura che sarà indicata dal delegato alla vendita in fase di aggiudicazione, relativo al pagamento delle imposte di registro, catastali e ipotecarie.  
Sono posti a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario il 50% delle competenze del delegato per la fase del trasferimento della proprietà, così come regolato dal D.M. 227/2015, nonché, per l'intero, le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che rimangono a carico della procedura).
- Le eventuali somme versate in eccesso verranno restituite all'aggiudicatario.**
- Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere depositata la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. Nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% per il pagamento degli oneri fiscali;
- 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 dell'aggiudicazione (con restituzione delle somme versate).**
- 4) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario ai sensi dell'art. 585, c.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.  
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 5, 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 Studio Futura, Vicenza, Viale Sant'Agostino n. 134) 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).

### 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).

### PUBBLICITÀ

ai sensi dell'art. 490 c.p.c.

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione nei siti internet [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) gestiti da AstaLegale, [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) gestito da Gruppo Edicom Spa, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione per estratto su il “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”;
- per tutte le procedure inoltre verrà effettuata anche la seguente pubblicità integrativa e complementare:
  - spot televisivo “Il Tribunale e le aste”;
  - campagna pubblicitaria su mezzi di trasporto pubblico;
  - inserimento, a cura del gestore Astalegale.net, negli ulteriori canali di pubblicità complementare online, c.d. progetto “social media marketing”, attraverso pubblicazione dell'estratto dell'avviso sui social networks e potenziamento della ricerca tramite Google.

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

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando 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 <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 giudiziario, saranno gratuite.*

**Si richiama la Circolare Delegati del 16.01.2017 del Tribunale di Vicenza, nonché le Disposizioni integrative del 20.05.2021 al prot. n. 4332/21 ed alla parziale modifica delle stesse del 01.06.2021 al prot. n. 4635/21, quali parti integranti del presente avviso di vendita.**

Vicenza, li 08.01.2026

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Elena Mistrorigo

