



TRIBUNALE DI VICENZA

ESEC. IMM. N. 182/2025 R.G.E. – G.E. DOTT.SSA MARIA ANTONIETTA ROSATO

**Avviso di vendita di beni immobili**

***1° esperimento senza incanto***

La sottoscritta Dott.ssa Debora Rubini, Delegata alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione in data 12.01.2026,

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

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO:**

***Piena proprietà per la quota di 1/1*** su laboratorio artigianale in edificio a destinazione mista, sito a Vicenza (VI) in Via Odorico da Pordenone n. 15.

Trattasi di un laboratorio artigianale della superficie interna utile di circa mq. 161,00, oltre a deposito, zona uffici e servizi posto al piano terra, il tutto facente parte di un ampio complesso immobiliare con destinazione mista commerciale-artigianale e residenziale. L'unità di cui trattasi è così composta: ingresso, n. 2 uffici, spogliatoio con wc, laboratorio, deposito e wc con anti wc. L'immobile risulta in classe energetica "F".

***Identificazione Catastale:***

Comune di Vicenza (VI) – C.F. – Fg. 72

Mapp. 366 Sub 14 graffata con mapp. 477, Via Odorico da Pordenone n. 15, Piano T, Cat. C/3, Classe 3, mq. 222, RC Euro 710,85;

*le unità immobiliari insistono su un lotto di terreno catastalmente identificato al Comune di Vicenza (VI) – C.T. – Fg. 72, Mapp. 366 di are 8.02 - ente urbano.*

*Con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c., accessioni, pertinenze, oneri e servitù attive e passive di ogni specie.*

***Confini:*** In senso NESO: altra u.i.u. (altra proprietà), tettoia e cortile comune, altra u.i.u. (altra proprietà), salvo i più precisi e attuali.

***Nota dal perito:*** Pertinenze e parti comuni: stante la mancanza dell'elaborato planimetrico, si è proceduto a verificare le parti comuni e le parti esclusive come riportate nella planimetria catastale del bene pignorato, attraverso un'estesa ricerca catastale e ipotecaria. Considerate le risultanze delle ricerche, e in mancanza di documentazione comprovante il diritto di proprietà esclusiva sul "cortile esclusivo" citato nell'atto di provenienza e indicato nella planimetria catastale, si ritiene prudenzialmente che la porzione di **area scoperta indicata come "cortile esclusivo" non costituisca pertinenza esclusiva dell'immobile pignorato bensì costituisca pertinenza comune e faccia parte dell'area comune destinata a parcheggio privato, vincolata "ad uso parcheggio e servizi dell'edificio"**.

***Destinazione urbanistica:*** L'esperto riporta che "Secondo il Piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di Vicenza, approvato con Conferenza dei Servizi del 26/08/2010 e ratificato dalla G.R. Veneto con provvedimento n. 2558 del 02/11/2010, aggiornato con D.C.C. n. 21 del 28/05/2020 e D.C.C. n. 4 del 23/01/2023, l'immobile ricade all'interno dell'ambito territoriale omogeneo **ATO 8**, comprendente gli insediamenti di Ospedaletto, Anconetta, Saviabona, Poggio e Laghetto, e in **ambito di urbanizzazione consolidata**. Il Piano degli Interventi vigente (PI), approvato con D.C.C. del Comune di Vicenza n. 10 del 07/02/2013 e da ultima la "Variante parziale 2024" approvata con D.C.C. del Comune di Vicenza n. 74 del 24/07/2025, classifica l'immobile in zona "**D**" **Zona per insediamenti economico - produttivi esistenti e di completamento**" e in ambito **D1**, di cui all'art. 39 delle N.T.O. Il PI indica i seguenti vincoli e tutele: "**Elisuperficie e fascia di rispetto**" e "**Vincolo Sismico O.P.C.M 3274/2003**", di cui agli artt. 15 e 13 delle N.T.O.".

**Pratiche edilizie:** L'Esperto ha riscontrato le seguenti autorizzazioni edilizie: **Autorizzazione Edilizia nn. 6659 P.G. e 9559 U.T. del 17/08/1973** per costruire un fabbricato di due piani ad uso laboratorio abitazione e servizi in Via O. da Pordenone - Sez. I foglio 8 mappali 366 - 195/b. Condizioni speciali: che venga installato un idoneo impianto di depurazione privato prima della concessione dell'abitabilità. È presente Certificato di collaudo prot. 3588 del 11/12/1973. **Autorizzazione Edilizia in variante nn. 6659/73 P.G. e 9559 U.T. del 12/08/1974. Certificato di Abitabilità in data 11/09/1981 nn. 6659/73 P.G. e 342/URB74 U.T.** relativa al solo piano terra uso laboratorio per complessivi 7 vani (1 laboratorio, 2 uffici, 2 servizi, 1 centrale termica, 1 spogliatoio) di cui alla autorizzazione edilizia del 17/08/1973 nn. 6659 P.G. e 9559 U.T. (Richiesta per lavori di manutenzione ordinaria nn. 2153.86 P.G. e 15549 U.T. del 03/01/1986 per la modifica di pareti interne ai locali utilizzati come uffici in Via O. da Pordenone - Sez. I foglio 8 mappale 366. In data 03/03/1986 il Comune ha risposto che per l'esecuzione dei lavori richiesti non è necessaria alcuna autorizzazione ed ha archiviato la pratica). **Concessione edilizia in sanatoria n. 16755/87 P.G. rilasciata il 13/01/1988** a seguito della domanda di condono presentata il 31/12/1986, per l'opera abusiva realizzata in Via O. da Pordenone 15 - foglio 8 mappali 366 - 477 consistente nell'ampliamento di mq. 82,50 del capannone esistente verso il lato destro e altro ampliamento di mq. 66,82 dello stesso capannone verso il lato sinistro. **Concessione edilizia nn. 6659.87 P.G. e 9559 U.T. del 10/10/1988** per ristrutturare il fabbricato in Via O. da Pordenone 15 - foglio 72 mappali 366 - 477. **Certificato di Abitabilità in data 01/02/1989 nn. 6659/73 P.G. e 9559 U.T.** del fabbricato in Via O. da Pordenone 15, a completamento dei due alloggi al piano primo autorizzati con concessione edilizia nn. 6659.87 P.G. e 9559 U.T. del 10/10/1988. **Concessione edilizia nn. 14547.91 P.G. e 22553 U.T. del 10/03/1992** per ristrutturare il fabbricato in Via O. da Pordenone 15 - foglio 72 mappali 195 - 366 - 477 - 486. Il progetto prevede la suddivisione interna del capannone artigianale in sette unità. Inizio lavori 28/04/1992. **Concessione edilizia in variante nn. 14547.91 P.G. e 22553 U.T. del 02/02/1993** per opere interne. Si precisa che le successive tre varianti alla C.E. nn. 14547.91 P.G. / 22553 U.T. (21/09/1995, 27/05/1996, 14/10/1996) non riguardano il bene in esame.

**Conformità catastale/Abusi:** L'esperto rileva altresì a pagina 18 della perizia che: "Dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi emergono alcune **DIFFORMITÀ**, riguardanti principalmente le partizioni interne e le destinazioni d'uso dei vani. Come già segnalato, dalle verifiche e dai riscontri fin qui esperiti si ritiene che il cortile indicato come esclusivo sia pertinenza comune e come tale andrà indicato.". Rileva altresì a pag. 23 della perizia che: "Dal confronto tra lo stato legittimo, desumibile dai titoli abilitativi che hanno disciplinato l'ultimo intervento edilizio, ossia la Concessione edilizia in variante nn. 14547.91 P.G. e 22553 U.T. del 02/02/1993, con lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo, si sono riscontrate sia alcune differenze rientranti tra le **TOLLERANZE costruttive** previste dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001, che alcune **DIFFORMITÀ**. Principali difformità rilevate: non è stata realizzata la tramezzatura interna di divisione in due del laboratorio esistente, richiesta con la variante nn. 14547.91 P.G. / 22553 U.T. del 02/02/1993; è presente un serramento vetrato divisorio nella porzione ovest del laboratorio, a ricavare il locale di deposito; diversa posizione del muro sud del deposito (dal confronto con i precedenti progetti, trattasi di un errore grafico della variante nn. 14547.91 P.G. / 22553 U.T. del 02/02/1993); lievi differenze riguardanti la posizione dei tramezzi, delle finestre e la dimensione delle finestre sulla parete ovest del laboratorio e dei servizi; alcune differenze riguardanti le altezze interne (m. 3,15 anziché m. 3,00 nella zona uffici, m. 2,60 anziché m. 3,00 nel deposito).". Per sanare tale difformità, il perito stima le spese in Euro 5.800,00, detraendole dal prezzo di stima.

**Vincoli ed oneri giuridici:** Dalla perizia si segnala "**Vincolo urbanistico** a favore del COMUNE DI VICENZA e costituito con atto autentico in data 14/02/1992 n. 5945 rep. e 393 racc. del notaio Domenico Pulejo di Lonigo, registrato a Vicenza in data 04/03/1992 al n. 636 2<sup>a</sup> Atti Privati e ivi trascritto in data 14/03/1992 ai nn. 5041 R.G. / 3948 R.P., con cui, vincola all'uso di parcheggio e servizio dell'edificio, quella porzione di terreno costituente in Catasto i mappali 366 e 477 del foglio 72 di mappa, meglio identificata e descritta nella planimetria allegata all'atto sub "A"."; come meglio specificato a pagina 27 del predetto elaborato peritale.

Si informa comunque che ai sensi dell'Art. 63 delle Disp. Att. del C.C. l'acquirente è tenuto in via solidale al pagamento dei contributi (spese condominiali) relativi al biennio antecedente l'acquisto che andrà poi conteggiato a ritroso dall'anno in corso alla data del Decreto di Trasferimento.

**Stato di occupazione:** Occupato, disposto l'ordine di liberazione.

**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. Michela Temolo in data 21.11.2025 per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

**PREZZO BASE: Euro 122.000,00 (centoventiduemila/00).**

**OFFERTA MINIMA: Euro 91.500,00 (novantunmilacinquecento/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.

Il Giudice dell'Esecuzione ha confermato Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l. in persona del Direttore Signora Lucia Dal Brun con provvedimento del 12.01.2026 disponendo la liberazione e la consegna dell'immobile libero da persone e/o cose allo stesso Custode, entro 120 giorni dalla pronuncia del suindicato provvedimento.

\* \* \*

#### 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 23.04.2026 alle ore 09:30**

**innanzi al sottoscritto Professionista Delegato,**

**appartenente ad ADEI (Associazione Delegati Esecuzioni Immobiliari)**

**presso lo studio SISTEMA APERTO SRL STP in Contrà San Marco n. 39, Vicenza**

**Tel. 0444325528 - Mail: [info@adeivicenza.it](mailto:info@adeivicenza.it)**

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, in marca da bollo da Euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista a Vicenza, Contrà San Marco n. 39 (*aperto dal lunedì al venerdì: ore 09:00 - 13:00*). 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 di ricezione della busta.
4. Le offerte dovranno essere compilate e sottoscritte secondo il modello fac-simile in uso (disponibile presso il sito del Tribunale di Vicenza, sezione "Vendite Giudiziarie – Come partecipare", presso il Custode e presso lo studio del Professionista a Vicenza, Contrà San Marco n. 39, tel. 0444.325528, mail [info@adeivicenza.it](mailto:info@adeivicenza.it)) e contenere le seguenti informazioni:
  - l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
  - l'indicazione del Giudice dell'Esecuzione cui è assegnata la procedura;
  - l'indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.;
  - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge**), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in

ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; *se si vuole escludere l'immobile aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c..* Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita IVA e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza; 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. In caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma e a prima richiesta, della durata pari al termine di pagamento dell'ultima rata e per un importo pari almeno al 30% del prezzo di aggiudicazione; il mancato pagamento anche di una sola rata, peraltro, comporterà decadenza dall'aggiudicazione e le rate versate rimarranno acquisite alla procedura a titolo di multa. L'offerta potrà prevedere infine anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, ex artt. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;
- SI FA PRESENTE CHE L'OFFERTA RATEALE È AMMISSIBILE SOLO FINO A CHE IL PREZZO BASE SI MANTENGA SUPERIORE AD EURO 50.000,00 (CINQUANTAMILA/00), E SOLO QUALORA L'OFFERTA PREVEDA LA RATEIZZAZIONE MENSILE.
- **L'OFFERENTE DOVRÀ INDICARE NELL'OFFERTA SE INTENDE CHIEDERE A CURA DEL CUSTODE LA LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE DA PERSONE E COSE;**
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto, di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni e di aver visionato l'immobile con il Custode.

All'offerta dovrà essere allegata:

- se offerta di persona fisica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale; se coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati nella domanda anche i corrispondenti dati del coniuge e acclusi ad essa, copia della carta d'identità e l'estratto per sunto dell'atto di matrimonio; se persona separata legalmente, occorre produrre copia del decreto di omologa della separazione;
- se offerta nel caso di minore: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale di entrambi i genitori e copia autentica dell'Autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se offerta di persona giuridica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché visura camerale aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
  - il versamento della cauzione, versata solo con assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare (rosa) che assicuri la pronta disponibilità delle somme, intestato a “**PROC. ESEC. N. 182/2025 R.G.E. TRIB. VICENZA**”, per un importo di almeno il 10 per cento del prezzo offerto.
5. **L'offerta non è valida** se non è prestata cauzione o se perviene oltre il termine.
  6. **L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.** Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.
  7. **L'offerta di acquisto non è efficace** se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
  8. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.
  9. Nella vendita senza incanto l'offerta può essere fatta solo dall'interessato o da procuratore legale (avvocato), che deve essere munito di procura speciale (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83 co. 3 c.p.c.). non è ammessa altra forma di rappresentanza. In caso di impedimento dell'offerente a presenziare alla data fissata per l'apertura delle buste, questi potrà farsi rappresentare solo da un procuratore legale, munito di procura speciale.

#### MODALITÀ DELL'AGGIUDICAZIONE – SALDO PREZZO

- 1) **All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:**
  - in caso di unica offerta 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; 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. **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) È posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario il 50% delle competenze del delegato per la fase del trasferimento della proprietà, così come regolato dal D.M. 227/2015, le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che rimangono a carico della procedura).
- Le eventuali somme versate in eccesso verranno restituite all'aggiudicatario.**
- Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere depositata la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. Nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% per il pagamento degli oneri fiscali;
- 5) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 508-585 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.
  - 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 [info@adeivicenza.it](mailto:info@adeivicenza.it) o al Custode Giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione della Giustizia Civile, prot. N. m\_dg.DAG.06/12/2006.129650.U).

#### CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Custode e dal Professionista Delegato.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura).

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

### PUBBLICITÀ

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

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione nei siti internet [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) gestiti da AstaLegale e [www.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/i debitore/i, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l., con sede in Costozza di Longare (VI), Via Volto n. 63, tel. 0444/953915, fax 0444/953552, mail [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it), con l'incarico tra l'altro di:**

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

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

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

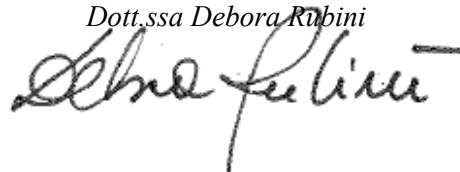
*Le visite dell'immobile, concordate con il Custode, saranno gratuite.*

**Si 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, lì 06 febbraio 2026

*Il Delegato alla vendita*

*Dott.ssa Debora Rubini*

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Debora Rubini', with a stylized flourish at the end.