

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 77/2022 R.G.E. (N. 163/2025 R.G.E. RIUNITA)

Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA

La sottoscritta Dott.ssa Francesca Boschetti, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione al compimento delle operazioni di vendita degli immobili sottoposti alla procedura esecutiva in epigrafe, rende noto che **il giorno 5 novembre 2026 alle ore 10:45 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 2

- Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Bassano del Grappa (VI) - Sez. di Bassano del Grappa - Fg. 8

part. n. 1291 sub 257, VIA COGO n. 17, p. T, Cat. A/2, Cl. 1, Cons. vani 2,5, Sup. Cat. Tot. mq. 53 – Tot. escluse aree scoperte mq. 53, Rendita € 219,49;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: part. n. 1291 sub 35; Est: part. n. 1291 sub 35; Sud: part. n. 1291 sub 258; Ovest: part. n. 1291 sub 256;

part. n. 1291 sub 126, VIA COGO n. 109-27, p. S2, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 32, Sup. Cat. Tot. mq. 32, Rendita € 102,46;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: muro controterra; Est: part. n. 1291 sub 125; Sud: part. n. 1291 sub 12; Ovest: part. n. 1291 sub 127.

- Per la quota di 4,99/1000 in piena proprietà

• C.F. - Comune di Bassano del Grappa (VI) - Sez. di Bassano del Grappa - Fg. 8

part. n. 1291 sub 15, VIA COGO n. 119, p. T, Cat. F/1, Cons. mq. 177;

part. n. 1291 sub 16, VIA COGO n. 119, p. T, Cat. F/1, Cons. mq. 84;

part. n. 1291 sub 17, VIA COGO n. 119, p. T, Cat. F/1, Cons. mq. 403;

part. n. 1291 sub 18, VIA COGO n. 109-27, p. T, Cat. F/1, Cons. mq. 187;

part. n. 1291 sub 19, VIA COGO n. 119, p. T, Cat. F/1, Cons. mq. 139;

part. n. 1291 sub 20, VIA COGO n. 119, p. T, Cat. F/1, Cons. mq. 211;

part. n. 1291 sub 21, VIA COGO n. 119, p. T, Cat. F/1, Cons. mq. 26;

part. n. 1291 sub 22, VIA COGO n. 119, p. T, Cat. F/1, Cons. mq. 48;

part. n. 1291 sub 23, VIA COGO n. 119, p. T, Cat. F/1, Cons. mq. 49;

part. n. 1291 sub 24, VIA COGO n. 113, p. T, Cat. F/1, Cons. mq. 971;

part. n. 1291 sub 25, VIA COGO n. 119, p. T, Cat. F/1, Cons. mq. 83;

part. n. 1291 sub 26, VIA COGO n. 119, p. T, Cat. F/1, Cons. mq. 404;

- part. n. 1291 sub 27**, VIA COGO n. 119, p. T, Cat. F/1, Cons. mq. 968;
- part. n. 1291 sub 28**, VIA COGO n. 119, p. T, Cat. F/1, Cons. mq. 16;
- part. n. 1291 sub 29**, VIA COGO n. 119, p. T, Cat. F/1, Cons. mq. 104;
- part. n. 1291 sub 30**, VIA COGO n. 119, p. T, Cat. F/1, Cons. mq. 75;
- part. n. 1291 sub 31**, VIA COGO n. 119, p. T, Cat. F/1, Cons. mq. 166;
- part. n. 1291 sub 32**, VIA COGO n. 119, p. T, Cat. F/1, Cons. mq. 64;
- part. n. 1291 sub 33**, VIA COGO n. 119, p. T, Cat. F/1, Cons. mq. 29;
- part. n. 1291 sub 34**, VIA COGO n. 119, p. T, Cat. F/1, Cons. mq. 36;
- part. n. 1291 sub 35**, VIA COGO n. 119, p. T, Cat. F/1, Cons. mq. 427;
- **C.T. - Comune di Bassano del Grappa (VI) - Sez. di Bassano del Grappa - Fig. 8**
 - part. n. 1337**, semin arbor di mq. 92, R.D. € 0,48 – R.A. € 0,29;
 - part. n. 1339**, semin arbor di mq. 33, R.D. € 0,17 – R.A. € 0,10;
 - part. n. 1340**, semin arbor di mq. 4, R.D. € 0,02 – R.A. € 0,01;
 - part. n. 1341**, semin arbor di mq. 5, R.D. € 0,03 – R.A. € 0,02;
 - part. n. 1343**, semin arbor di mq. 34, R.D. € 0,18 – R.A. € 0,11;
 - part. n. 1345**, semin arbor di mq. 8, R.D. € 0,04 – R.A. € 0,02;
 - part. n. 1346**, semin arbor di mq. 23, R.D. € 0,12 – R.A. € 0,07;
 - part. n. 1348**, semin arbor di mq. 25, R.D. € 0,13 – R.A. € 0,08;
 - part. n. 1349**, semin arbor di mq. 55, R.D. € 0,28 – R.A. € 0,17;
 - part. n. 1351**, semin arbor di mq. 26, R.D. € 0,13 – R.A. € 0,08;
 - part. n. 1352**, semin arbor di mq. 36, R.D. € 0,19 – R.A. € 0,11;
 - part. n. 1354**, semin arbor di mq. 2, R.D. € 0,01 – R.A. € 0,01;
 - part. n. 1355**, semin arbor di mq. 2, R.D. € 0,01 – R.A. € 0,01;
 - part. n. 1356**, semin arbor di mq. 29, R.D. € 0,15 – R.A. € 0,09;
 - part. n. 1358**, semin arbor di mq. 16, R.D. € 0,08 – R.A. € 0,05;
 - part. n. 1359**, semin arbor di mq. 6, R.D. € 0,03 – R.A. € 0,02;
 - part. n. 1360**, semin arbor di mq. 71, R.D. € 0,37 – R.A. € 0,22;
 - part. n. 1361**, semin arbor di mq. 4, R.D. € 0,02 – R.A. € 0,01;
 - part. n. 1362**, semin arbor di mq. 31, R.D. € 0,16 – R.A. € 0,10;
 - part. n. 1363**, semin arbor di mq. 20, R.D. € 0,10 – R.A. € 0,06;
 - part. n. 1365**, semin arbor di mq. 6, R.D. € 0,03 – R.A. € 0,02;
 - part. n. 1366**, semin arbor di mq. 4, R.D. € 0,02 – R.A. € 0,01;
 - part. n. 1367**, semin arbor di mq. 5, R.D. € 0,03 – R.A. € 0,02;
 - part. n. 1369**, semin arbor di mq. 15, R.D. € 0,08 – R.A. € 0,05.

Trattasi di mini appartamento al piano terra con autorimessa al piano secondo interrato (superficie commerciale complessiva di mq. 67,40), oltre piccole porzioni di terreno adibite a marciapiede in comproprietà (per la quota di 4,99/1000), sito a Bassano del Grappa (VI) in Via Cogo n. 89.

Le u.i. in oggetto fanno parte di un complesso condominiale (denominato “RESIDENZA REGINA CORNARO”) composto da centodiciannove unità abitative e tredici uffici; la palazzina nella quale è ubicata l’abitazione di cui si tratta si compone di tredici appartamenti sviluppati su cinque piani fuori terra con le relative autorimesse situate al piano interrato (avente accesso carrabile da Via Battaglia di Lepanto).

L’appartamento in questione è composto da ingresso che immette in zona giorno adibita a soggiorno-pranzo, angolo cottura, servizio igienico e camera da letto; l’orientamento prevalente dell’unità abitativa avviene sui lati Nord ed Est.

Costituiscono beni non censibili comuni alle u.i. in oggetto i seguenti:

- part. n. 1291 sub 2 (SCALA), comune ai subb dal 63 al 74, dal 79 al 82, dal 126 al 131, 227, 229, dal 132 al 138, dal 144 al 155, dal 165 al 176, dal 256 al 259, 261, dal 263 al 282, 371, 372;
- part. n. 1291 sub 7 (SCALA), comune a tutti i subb dei p. S2-S1;
- part. n. 1291 sub 8 (SCALA), comune a tutti i subb dei p. S2-S1;
- part. n. 1291 sub 9 (SCALA), comune a tutti i subb dei p. S2-S1;
- part. n. 1291 sub 10 (SCALA), comune a tutti i subb dei p. S2-S1;
- part. n. 1291 sub 12 (AREA DI MANOVRA), comune ai subb del p. S2;
- part. n. 1291 sub 364 (VASCHE ACQUE DI IRRIGAZIONE E ANTINCENDIO), comune a tutti i subb;
- part. n. 1291 sub 365 (LOCALE TECNICO), comune a tutti i subb.

Note: il regolamento di condominio, come risulta dall’atto di provenienza (compravendita in data 10.12.2002 al n. 3.379 di Rep. Notaio Elisabetta Rossi di Bassano del Grappa (VI) trascritta il 03.01.2003 ai n.ri 82 R.G. e 50 R.P.), trovasi allegato (unitamente alle relative tabelle millesimali), sotto la lettera B), all’atto di compravendita in data 10.10.2002 al n. 3.099 di Rep. Notaio Elisabetta Rossi di Bassano del Grappa (VI) trascritto il 23.10.2002 ai n.ri 10554 R.G. e 7448 R.P..

Stato di possesso

Come dato atto dal Custode Giudiziario, da ultimo all’udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 10.12.2024: libero; le chiavi sono detenute dal Custode Giudiziario stesso.

Pratiche edilizie

- Concessione Edilizia n. 12829/90 del 25.02.1991 e del 27.01.1992;
- Concessione Edilizia n. 21019/94 del 25.11.1994;
- D.I.A. Prot. n. 12206/00 del 30.06.2000;

- Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. n. 11551/2001 del 23.07.2001 per *“sanatoria di alcune opere realizzate in difformità alle concessioni edilizie precedenti”*;
- Concessione Edilizia Prot. n. 11552/2001 del 23.07.2001 per *“variante e completamento dei lavori del complesso residenziale plurifamiliare sito in Via Cogo”*;
- Concessione Edilizia n. 11550/01 del 15.05.2002;
- D.I.A. Prot. n. 11252/02 del 14.06.2002 per *“LIEVI MODIFICHE DISTRIBUTIVE INTERNE E DI ASSESTAMENTO CON LIEVI SPOSTAMENTI DI TRAMEZZE O LORO ISPESSIMENTO”* (*“Varianti alla concessione edilizia n. 11552/01 rilasciata in data 02/08/01”*);
- Permesso di Abitabilità n. 18426/2002 del 23.10.2002.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato in perizia dall'esperto stimatore:

“In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui all'abitazione part. 1291 sub 257 e all'autorimessa sub 126, così come realizzati presentano delle difformità rispetto quanto assentito dall'U.T.C. di Bassano del Grappa VI.

In particolare per l'abitazione si riscontrano delle traslazioni di posizione delle pareti divisorie interne e di esatta collocazione e dimensione delle forometrie oltre la percentuale di tolleranza del 2%.

Nell'autorimessa si riscontra il maggiore spessore della parete laterale dx dell'autorimessa.

Tali modifiche richiedono la presentazione di una pratica edilizia S.C.I.A. in sanatoria (...) mediante Portale IMPRESAINUNGIORNO allo SUAP del Comune di (...) (Bassano del Grappa) VI il cui costo delle spese tecniche, comprensive dei diritti comunali e/o di sanzioni amministrative, viene stimato in c.a euro 1.500,00”.

Note: i costi di sanatoria sopra riportati (€ 1.500,00), da intendersi a carico dell'acquirente, sono già stati considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Giudizio di conformità catastale

Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato in perizia dall'esperto stimatore:

“In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui all'abitazione part. 1291 sub 257 e all'autorimessa sub 126, così come realizzato presentano, rispetto quanto rappresentato nelle schede catastali del 25.07.2002 depositate all'AE di Vicenza, delle difformità.

In particolare si riscontra il maggiore spessore della parete laterale dx dell'autorimessa.

Tali modifiche richiedono l'aggiornamento della planimetria mediante la redazione di una pratica DOCFA il cui costo delle spese tecniche, comprensive dei diritti catastali ammonta, viene stimato in c.a euro 700,00.”.

Note: i costi di regolarizzazione sopra riportati (€ 700,00), da intendersi a carico dell'acquirente,

sono già stati considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 03.10.2032) dal quale si evince che l'abitazione in oggetto è di classe energetica D con EPgl,nren 52,57 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nell'atto di provenienza già sopra richiamato:

“Si danno atto le parti che il lotto su cui sorge il complesso residenziale cui le unità immobiliari qui compravendute appartengono, fa parte della lottizzazione interessata da:

- convenzione con il Comune di Bassano del Grappa in data 3 - 19 dicembre 1990 autenticata dal Notaio Sandro Grisigni Manetti di Recoaro Terme repertorio n. 221/339, registrata a Valdagno il 17 dicembre 1990 al n. 407, trascritta a Bassano del Grappa il 8 gennaio 1991 ai nn. 285 R.G. e 255 R.P.;

- convenzione con il Comune di Bassano del Grappa in data 23 settembre 1998 autenticata dal Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa repertorio n. 69.085, ivi registrata il 28 settembre 1998 al n. 1258 mod. 2;

- convenzione con il Comune di Bassano del Grappa con atto in data 12.4.2002 n. 111.111-111.127 rep. del Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa, ivi registrata il 24.4.2002 al n. 806 mod. 2, ivi trascritta il 9.5.2002 ai nn. 4572 R.G. e 3333 R.P., ben note,

cui ha fatto seguito atto di costituzione di vincolo perpetuo di destinazione ad uso pubblico sull'area destinata a parcheggio, camminamenti e verde in data 25 novembre 2002 autenticato dal Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa repertorio n. 118.739, in corso di registrazione ed adempimenti perchè in termini utili.

Sono noti inoltre tutti i patti, vincoli, oneri ed obblighi di cui alle Convenzioni suddette con il Comune di Bassano del Grappa.

Tutti gli oneri residui ed obblighi derivanti da dette convenzioni sono a carico della predetta società (...) (dante causa venditrice).”.

- Per ulteriori informazioni, in particolare anche con riferimento alle spese condominiali insolute (di cui si è tenuto conto in sede di determinazione del prezzo base di vendita), si rinvia alla lettura della perizia (datata 20.04.2026), redatta dall'esperto stimatore, Arch. Marco Vianello di Vicenza.

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):

LOTTO 2: € 75.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 56.250,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

Nota: è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c. purchè la

rateazione sia mensile.

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 innanzi al Professionista Delegato il giorno 5 novembre 2026 alle ore 10:45 presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza.

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.
3. Le offerte, in marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza (Tel. 0444 235462 – Fax 0444 527273 – E-mail info@anvipes.com – Sito web www.anvipes.com). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice o il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data ed ora del deposito.
4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il fac simile in uso (disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale, presso il Custode e presso l'ANVIPES) e contenere:
 - 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. 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 al minimo sopra indicato, a pena di esclusione;
- 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. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini) dall'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 artt. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- un assegno circolare non trasferibile (a titolo di cauzione) intestato a **“PROC. ESEC. N. 77/2022 R.G.E. TRIB. VICENZA”**, per un importo pari al 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 di importo inferiore al minimo sopra indicato 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.

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, se il prezzo offerto è inferiore (comunque non oltre il minimo sopra indicato) al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, il Giudice 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 valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.
 - In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. 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. Il 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, l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella presentata per prima. Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al valore dell'immobile il Giudice 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 comma 3° 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.
 - Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato cesserà le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per

cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al Giudice; in alternativa, 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 Giudice 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 deposito (per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a carico dello stesso aggiudicatario) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o nella diversa misura che sarà indicata dal Professionista Delegato; 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 la sede dell'ANVIPES, 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 e delle spese poste a suo carico.
- 4) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito al Custode Giudiziario e al Professionista Delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Delegato stesso.
- 5) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con perdita della cauzione versata. 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.
Sempre 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, nel termine predetto, delle informazioni prescritte comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, con perdita della cauzione versata. Anche in tal caso, 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 la sede dell'ANVIPES, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato 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

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 Delegato (quest'ultimo presso la sede dell'ANVIPES).

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario (o dell'assegnatario) gli oneri fiscali, la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà (compenso che si intende regolato dal D.M. 15 ottobre 2015 n. 227), nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

PUBBLICITA'

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

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione nei siti internet www.astalegale.net e www.asteannunci.it, gestiti, rispettivamente, da Astalegale.net S.p.A. e Gruppo Edicom S.p.A., almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione, per estratto, sul periodico "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 di AstaLegale, 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 l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza Srl - Via Volto n. 63 - 36023 Costozza di Longare (VI) - Tel. 0444/953915 – Fax 0444/953552.

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 fornendo ed 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 (gratuite) 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.

Per quanto sopra non espressamente previsto e/o indicato e per quanto nella presente fattispecie applicabile, sono da intendersi richiamate la circolare "Vendite immobiliari delegate – Disposizioni generali per le vendite telematiche" Prot. n. 4332/21 del 20.05.2021 (con parziale modifica Prot. n. 4635/21 del 01.06.2021) e la "CIRCOLARE DELEGATI 1/2017

– Disposizioni generali” del 16.01.2017, allegate al presente avviso.

Vicenza, 01/09/2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott.ssa Francesca Boschetti