TRIBUNALE DI VICENZA

ESEC. IMM. N. 290/2025 R.G.E. – GIUDICE DOTT.SSA SONIA PANTANO

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
CON MODALITA' ANALOGICA

1° esperimento - senza incanto

Il sottoscritto Avv. Federico Gobbato, delegato dal Giudice dell'Esecuzione alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe in data 03.09.2026,

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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

Proprietà superficiaria, per la quota di 1/1, su appartamento al piano primo con autorimessa al piano terra, sito a Lonigo (VI) in Via Campistorti n. 12 int. 2.

Trattasi di appartamento posto al piano primo, facente parte di un fabbricato accessibile dalla pubblica via per mezzo di cancello carraio e pedonale che conduce alla corte comune Mapp.n. 357. L'appartamento è raggiungibile da scale condominiali ed è costituito da ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, due bagni e tre stanze. Dalla cucina è accessibile un terrazzino; dal bagno e dal salotto è accessibile un altro terrazzino. Al piano terra è posto il garage. Classe energetica F.

Identificazione Catastale:

Comune di Lonigo (VI) - C.F. - Fg. 1

Mapp. 357 Sub 54, Via Campistorti, Piano T-1, Cat. A/2, Classe 1, vani 7, RC euro 542,28;

Mapp. 357 Sub 45, Via Campistorti, Piano T, Cat. C/6, Classe 4, mq. 27, RC euro 52,99.

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.

Coerenze (mappa wegis) individuati dal perito:

"***Nel fg. 1 del Comune di Lonigo***: ***Relativamente alla mappa Wegis***, *in senso orario, secondo NESO, il* ***m.n. 357*** *confina con: m.n. 696, mn 695, m.n. 753, m.n. 752, m.n. 145, m.n. 257, mn 148, mn 149, mn 188, mn 151, mn 152, mn 147, mn 216, pubblica via (salvo più precisi), mn 386, mn 384;*

Nel fg. 1 del Comune di Lonigo: ***Relativamente alle planimetrie catastali*** *(all.4), in senso orario, secondo NESO, il* ***m.n. 357 sub 54 (abitazione)*** *al piano primo confina con: muri perimetrali, vano scala comune, aui, muri perimetrali, aui, muri perimetrali (salvo più precisi); il* ***m.n. 357 sub 45 (autorimessa)*** *al piano terra confina con: corte comune, aui, portico comune, corte comune (salvo più precisi)*".

Note del perito: In fase di sopralluogo, l'esperto ha rilevato che "*Le condizioni manutentive dell'appartamento risultano medie*".

"L'impianto di riscaldamento è autonomo, progettato con termosifoni e caldaia. La caldaia è stata rimossa. L'acqua calda è prodotta da un boiler elettrico, il riscaldamento avviene attraverso dei termosifoni elettrici portatili.

Nell'abitazione è altresì presente il condizionatore, con due split interni (uno in soggiorno, uno nel corridoio), collegati con la macchina esterna posta nel terrazzino.

L'esecutato ha informato che il contatore del gas metano è stato sigillato a seguito di una perdita mai aggiustata." **(cfr. pag. 8 perizia pubblicata)**

Giudizio di conformità catastale: L'esperto stimatore ha segnalato che non risulta presente l'elaborato planimetrico; inoltre, riporta quanto segue: "*Fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate le difformità indicate nelle allegate sovrapposizioni. È necessario aggiornare le planimetrie catastali, […], ed attribuendo eventuali nuove rendite catastali, con specifiche pratiche predisposte da Tecnico competente in materia e da rivolgere all'Agenzia del Territorio*". Il perito ha stimato i costi per l'aggiornamento della planimetria catastale in **euro 1.500,00**, detraendoli dal prezzo di stima. **(cfr. pagg. 16, 17 e 18 perizia pubblicata)**

Destinazione urbanistica: L'esperto ha richiesto il rilascio del C.D.U. dal quale si evince che la destinazione urbanistica in cui ricadono gli immobili oggetto della presente vendita risulta Zona da P.I. vigente – 2° P.I. **Art. 21** ZTO B3 – Residenziali di completamento, **Art. 79** Fasce di servitù idraulica (parte); Zona da P.I. adottato con D.C.C. n. 88 del 23.12.2024 – 2° P.I. var. 1 **Art. 21** ZTO B3 – Residenziali di completamento, **Art. 79** Fasce di servitù idraulica (parte). **(cfr. pag. 19 perizia pubblicata)**

Pratiche edilizie**:* Il perito ha rinvenuto la seguente documentazione: "- pratica** L75/121; **- Licenza edilizia** n 121/75 prot. 9350 del 17 10 1975; **- Agibilità** 121/1975 prot. 10735/77 del 06 12 1977.*
Alcune tavole grafiche allegate alla licenza edilizia n 121/75 erano mancanti fra i documenti inviati dal Comune e quindi la scrivente ha provveduto ad eseguire l'accesso agli atti presso ATER: sono state quindi reperite tutte le tavole della licenza con il timbro di deposito presso il Comune di Lonigo". **(cfr. pagg. 18 e 19 perizia pubblicata)**

Abusi/difformità riscontrati: L'esperto ha precisato quanto segue: "*Dalle indagini effettuate non è possibile indicare la corrispondenza del posizionamento del fabbricato all'interno del mappale di proprietà, la sua conformità sul regime delle distanze in edilizia (distanze dai confini e distanze tra i fabbricati) né la corrispondenza dell'effettiva cubatura dell'intero fabbricato condominiale. A tal proposito, la scrivente* [n.d.r. il perito] *rileva alcune differenze fra la planimetria generale allegata alla licenza edilizia e la foto aerea tratta da google maps*". Riferendosi al solo immobile oggetto della presente vendita, fra lo stato dei luoghi e le tavole grafiche assentite, l'esperto ha riscontrato le difformità graficamente indicate nella sovrapposizione inserita a pagina 20 della perizia pubblicata, alla quale si rimanda espressamente.
Inoltre, il perito ha precisato "*che la presenza di oggetti non ha consentito un rilievo puntuale. Le difformità dell'appartamento sono sanabili ai sensi dell'art 6 bis TU edilizia, con la presentazione di una pratica edilizia e il pagamento di una sanzione in misura non inferiore a € 1.000,00. La difformità dell'altezza dell'appartamento e ulteriori piccole difformità dimensionali sono ricomprese nelle tolleranze ex art 34 bis. Le spese tecniche per la sanatoria e per le asseverazioni in merito alle tolleranze sono quantificate in indicativi **€ 3.000,00**. Eventuali difformità prospettiche, per poter essere sanate, dovranno essere approvate dai condomini in assemblea. **Nota**: Si precisa che le sanzioni sono determinate in via definitiva dall'UT Comunale dopo la presentazione della pratica. Eventuali ulteriori costi sono indicativamente e in modo forfettario ricompresi nell'abbattimento percentuale*". Le spese ed i costi stimati dal perito sono state detratte dal prezzo di stima. **(cfr. pagg. 19, 20 e 21 perizia pubblicata)**

Vincoli ed oneri giuridici: L'esperto stimatore ha rilevato:
- "***Convenzione Atto notaio Onorato n. 15.699 rep. del 12.10.1977** concessione del diritto di superficie e relativa convenzione, registrato a Vicenza il 18.10.1977 al n 4064 […] Art. 11. I canoni di locazione e gli eventuali prezzi di cessione degli alloggi che saranno costruiti sull'area concessa in diritto di superficie*

*saranno determinati dall'Ente concessionario sulla base delle norme contenute nel D.P.R. 30.12.1972, n. 1035.- **NB**.: i patti contenuti nella convenzione stabiliscono, anche, modalità e limiti per le future alienazioni e locazioni del bene. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 07/12/2007 - Registro Particolare 18.938 Registro Generale 32.045 Pubblico ufficiale GOLIN FRANCO Repertorio 47.026/9.746 del 09/11/2007*".

- Inoltre, l'esperto ha segnalato:

"***1) <u>Prelazione a favore di ATER</u>**, […]: "l'immobile è stato alienato ai sensi della Legge 560/1993 (…): Come stabilito dall'art. 1 comma 20 della suddetta Legge e come indicato al punto 4) del rogito sopra citato, gli immobili compravenduti in questione, <u>risultano gravati dal **diritto di prelazione a favore di ATER** in caso di cessione</u>. L'art. 16 della L.R. 10/08/2006 n. 18 prevede la possibilità di **<u>estinguere il vincolo della prelazione versando direttamente all'ATER</u>** cedente un importo pari al 10% del valore calcolato applicando un moltiplicatore pari a cento alla rendita catastale, per gli immobili ceduti in applicazione dell'art. 1 comma 20 della Legge 560/93. In questo caso l'importo da versare risulta di euro 5.952,70 pari al 10% del valore catastale delle unità immobiliari in parola a cui va sommata l'IVA di legge del 22% oltre a euro 90,00 più IVA 22% per spese amministrative, per un importo totale di **euro 7.372,09** da versare tramite bonifico bancario."*

***2) <u>La durata della concessione del diritto di superficie ha durata di anni 99 (a far data dall'anno 1977).</u>** Il Comune ha informato ([…]) che "in merito alla sua richiesta (acquisita al nostro prot. n. 1772 del 20/01/2026) le confermo che il proprietario delle unità censite al Foglio 1 mappale 357 sub 54-45 **<u>può chiedere la trasformazione del diritto di superficie (in capo al Comune di Lonigo) in diritto di proprietà</u>** versando un importo che verrà esattamente quantificato al momento della richiesta ufficiale inviata alla mail segreteria.comune.lonigo.vi@pecveneto.it e corredata di copia di atto di provenienza. Orientativamente, ad oggi, l'importo da pagare per la trasformazione del diritto può essere stimato in **Euro 2-3000.**"*". **(cfr. pagg. 22 e 23 perizia pubblicata)**

-L'esperto segnala infine *"I beni pignorati ricadano su suolo di proprietà del Comune di Lonigo."* **(cfr. pag. 24 perizia pubblicata)**

Oneri condominiali: Il perito ha riportato quanto segue: "*L'appartamento è situato all'interno di un fabbricato avente più unità immobiliari. Non è stato reperito il nome dell'eventuale amministratore della palazzina, è stato reperito il nominativo dell'amministratore del supercondominio Campistorti che gestisce le parti comuni a tutti i vari blocchi (fra cui l'area verde) ma non le singole palazzine. L'esecutato non ha fornito informazioni in merito alle spese per la gestione delle cose comuni nella palazzina in cui è situato l'immobile.*

*L'Amministratore del supercondominio, […], in data 16-19.12.2025, ha fornito le seguenti informazioni – […]: **a)** importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): € **250,00**; **b)** […]; **c)** eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: L'amministratore ha fornito l'indicazione, al dicembre 2025, di **€ 570,77**; **d)** eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: L'amministratore ha fornito documentazione della causa n 650/2023 fra il supercondominio Campistorti e […] per mancati pagamenti spese condominiali; **e)** […] **f)** […] **g)** tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati: millesimi di proprietà parti comuni supercondominio 27,800*". <u>Si precisa che le spese scadute, non pagate, sono state detratte dal prezzo di stima.</u>

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. **(cfr. pag. 25 perizia pubblicata)**

***Stato di occupazione*:** L'immobile risulta occupato da parte esecutata.

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 all'esame dell'intera perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Ing. Ludovica Guerrato Trissino in data 16.03.2026.

PREZZO BASE: euro 61.500,00 (sessantunomilacinquecento/00).
OFFERTA MINIMA: euro 46.125,00 (quarantaseimilacentoventicinque/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.

* * *

ANTIRICICLAGGIO: Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. L'omesso rilascio in tutto o in parte delle predette informazioni comporterà la mancata sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del Giudice e la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione versata a titolo di multa.

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 richieste di agevolazioni fiscali, dovrà essere autenticata da un pubblico ufficiale. Per maggiori approfondimenti, 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.

RICHIESTA LIBERAZIONE IMMOBILE DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO: Al fine di consentire al custode di predisporre le attività necessaria alla liberazione e calcolarne i presumibili costi, da porre a carico della procedura, l'istanza di liberazione dell'immobile dell'aggiudicatario dovrà preferibilmente essere inoltrata già in sede di offerta di acquisto, oppure in sede di aggiudicazione.

* * *

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 03.09.2026.
Le indicazioni per visitare l'immobile ed i recapiti del Custode si trovano alle pagine 9 e 10 del presente avviso.

* * *

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo il giorno

12.01.2027 alle ore 10.00

innanzi al sottoscritto professionista delegato, Avv. Federico Gobbato,

in Via Vecchia Ferriera n. 10, 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.

   L'offerta può essere fatta solo dall'interessato o da procuratore legale (avvocato), che deve essere munito di procura speciale notarile (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83, comma 3, c.p.c.), e dovrà essere inserita all'interno della busta. 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 come predetto.

   È anche possibile che il procuratore legale possa fare offerte per persona da nominare, inserendo pertanto i propri dati e documenti, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, deve dichiarare al Professionista Delegato, nei 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 dell'Avv. Federico Gobbato in Via Vecchia Ferriera n. 10 - Vicenza**. (*aperto dal lunedì al venerdì dalle ore 09.30 alle ore 13.15 e, nel pomeriggio degli stessi giorni, solo previo appuntamento telefonico allo 0444.325245*). 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" e presso lo studio dell'Avv. Federico Gobbato in Via Vecchia Ferriera n. 10 - Vicenza, tel. 0444.325245, mail federico.gobbato@libero.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 titolati 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, 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 saranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vicenza;

- 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 (salva l’ipotesi di cui all’art. 579 c.p.c., commi 2 e 3);
- 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 ad oltre 1/4 rispetto al prezzo base;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 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’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. 290/2025 R.G.E. TRIB. VICENZA**”, per un importo pari ad almeno il 10% 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.

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 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) Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima dell'udienza fissata per la vendita, può presentare, depositando nel fascicolo telematico della procedura, istanza di assegnazione a norma degli artt. 588 e 589 c.p.c.. In caso di istanza di assegnazione tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c., si procederà all'assegnazione qualora ricorra una delle seguenti situazioni:
   - la vendita non abbia avuto luogo per mancanza di offerte;
   - in presenza di unica offerta, la stessa sia stata di importo inferiore al prezzo base;
   - in presenza di più offerte, ed in assenza di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stato di importo inferiore al prezzo base;

- in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto dell'esito della gara sia stato comunque inferiore al prezzo base.

In caso di assegnazione il Professionista Delegato provvederà:

a- a verificare, in caso di assegnazione a favore di terzo, che il creditore abbia depositato la dichiarazione prevista dall'art. 590 *bis* c.p.c. nel termine di cinque giorni dalla pronuncia in asta del provvedimento di assegnazione, ovvero della comunicazione;

b- ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di **trenta giorni** per il deposito in Cancelleria di nota di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta di capitale, interessi, spese e (nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario) della quota garantita da privilegio e della quota di chirografo;

c- a determinare -nel termine di **quindici giorni** dal deposito delle note di precisazione del credito, o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori- l'ammontare forfetario delle spese per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento e in generale per le spese della procedura eventualmente dovute, nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario.

4) 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 di circa il 15% del prezzo di aggiudicazione, o nella misura che sarà indicata dal Delegato alla vendita in fase di aggiudicazione, relativo al pagamento delle imposte di registro, catastali e ipotecarie.

   È posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario il 50% delle competenze del delegato per la fase del trasferimento della proprietà, così come regolato dal D.M. 227/2015, le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che rimangono a carico della procedura).

   Le eventuali somme versate in eccesso verranno restituite all'aggiudicatario.

   Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere depositata la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. Nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% per il pagamento degli oneri fiscali;

5) L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario ai sensi dell'art. 585, comma 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, affinchè gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento.

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 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).

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.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure.

Qualora gli immobili oggetto della vendita presentino opere abusive realizzate in assenza o difformità di provvedimento amministrativo abilitativo, suscettibili di essere sanate con il rilascio di permesso di costruire in sanatoria, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 legge 47/1985.

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

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

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

PUBBLICITÀ

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

- Pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net e www.asteannunci.it gestiti da AstaLegale e Gruppo Edicom S.p.A., almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA";
- per tutte le procedure inoltre verrà effettuata anche la seguente pubblicità integrativa e complementare:
  - Spot televisivo "Il Tribunale e le aste";
  - Campagna pubblicitaria su mezzi di trasporto pubblici;
  - 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 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 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, 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 richiamano la "Circolare Delegati n. 1/2017 – Disposizioni generali" datata 16.01.2017 del Tribunale di Vicenza, nonché le "Disposizioni integrative" del 20.05.2021 - prot. n. 4332/21 con la parziale modifica delle stesse del 01.06.2021 - prot. n. 4635/21, quali parti integranti del presente avviso di vendita.

Vicenza, lì 11.11.2026

Il Delegato alla vendita
Avv. Federico Gobbato