



TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 25/2025 R.G.E.

G.E. Dr.ssa Sonia Pantano

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

IN MODALITA' ANALOGICA

Il sottoscritto Avv. Gian Nicola Fago, iscritto all'Albo dei Professionisti Delegati alle Vendite Immobiliari presso il Tribunale di Vicenza, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Sonia Pantano al compimento delle operazioni di vendita degli immobili sottoposti alla procedura esecutiva in epigrafe indicata a seguito di emanazione di ordinanza di vendita del 07.10.2025

RENDE NOTO

che il giorno **24 marzo 2026 alle ore 15:30 presso il proprio studio in 36100 – Vicenza Contrada delle Chioare n. 4 int. 3**, avrà luogo la vendita analogica senza incanto ai sensi dell'art. 573 c.p.c. del bene immobile di cui appresso, costituito in un lotto unico nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche in riferimento alla legge 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. n. 37/08, analiticamente descritto nell'elaborato peritale di stima redatto dal Geom. Simone Bucco, depositato al fascicolo telematico in data 29.08.2025, che dovrà essere consultato dagli eventuali offerenti ed alla quale si fa espresso rinvio.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Per l'intero in piena proprietà 1/1

Beni/ubicazione: trattasi di appartamento sviluppato al piano primo di un edificio condominiale a destinazione d'uso residenziale composto da una zona giorno con una piccola cucina, con accesso al disimpegno dove sono affacciati un bagno e due camere; la zona giorno è dotata di terrazzo. Al piano interrato si trovano poi un posto auto con la cantina che si apre direttamente sul posto auto delimitato da segnaletica orizzontale. Al piano interrato si accede dall'esterno e non attraverso le scale comuni interne. L'immobile pignorato si trova nel Comune di Bassano del Grappa (VI) in via Romagna n. 1C scala C, int. 5

Dati Catastali attuali: in Comune di Bassano del Grappa (VI), NCEU **Foglio 24**



m.n. 595 sub 17 categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 70 mq, totale escluse aree scoperte 70 mq, rendita € 488,05, via Romagna n. 1C, piano S1-1;

m.n. 595 sub 8 categoria C/6, classe 4, consistenza 10 mq, superficie catastale totale 10 mq, rendita € 44,42, via Romagna n. 3 piano S1;

Metri quadri: la superficie esterna lorda è pari a 78 mq (su più piani compresi posto auto e cantina)

confini in senso N.E.S.O. : l'appartamento confina a nord e ad est con l'esterno a sud con altra unità immobiliare e ad ovest con il vano scala comune, salvo più precisi; la cantina confina a nord con altra cantina, ad est e a sud con l'esterno e a ovest con il posto auto sub 8 salvo più precisi; il posto auto confina a nord con altro posto auto, ad est con la cantina sub 17, a sud con l'esterno e ad ovest con l'area di manovra comune, salvo i più precisi; il mappale 595 confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud e ovest con i mappali 594, 545 e 594 salvo i più precisi.

Conformità catastale: l'esperto stimatore ha eseguito un rilievo dello stato attuale e di seguito ha proceduto alla sovrapposizione dello stesso con le planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia delle Entrate: lo stesso ha quindi riferito che le planimetrie approvate e depositate non corrispondono allo stato attuale del bene: segnatamente nell'appartamento non è rappresentato il terrazzo e vi sono alcune discrasie interne sul posizionamento di pareti e porte. Al piano interrato sono presenti alcune imprecisioni sul posizionamento delle pareti.

L'esperto, nel caso di vendita fuori dal procedimento esecutivo, ritiene necessario procedere alla regolarizzazione delle planimetrie mediante la presentazione di variazione catastale docfa con corretta rappresentazione planimetrica. Il costo per tale operazione è stata preventivata di in e 1.500,00 comprensiva di diritti, spese tecniche IVA e Cassa di Previdenza.

Aspetti Urbanistico- edilizi : per quanto attiene la situazione urbanistica, l'esperto stimatore riferisce che, trattandosi di un fabbricato, non è stato richiesto il certificato di Destinazione Urbanistica. Pur tuttavia, continua l'esperto, nel Comune di Bassano del Grappa, è presente il piano degli Interventi vigente secondo cui l'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno della zona "R/756", ovvero zona residenziale a intervento edilizio diretto.



A seguito, poi, dell'accesso dell'Esperto Stimatore presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bassano del Grappa (VI) sono risultati i seguenti documenti:

- autorizzazione Edilizia n. 8248 del 06.10.1972 rilasciata a Pertile Antonio per costruire un fabbricato ad uso abitazione in lottizzazione "Brenta";
- certificato di abitabilità n. 9612/74 del 05.02.1975 rilasciato a Pertile Antonio.

L'esperto stimatore ha eseguito un rilievo dell'immobile pignorato sovrapponendolo con gli elaborati di progetto approvato con autorizzazione edilizia rilasciata nel 1972; da tale sovrapposizione sono risultate alcune differenze sulle partizioni interne e prospettiche nonché delle lievi differenze di sagoma, peraltro rientranti nelle tolleranze di legge non costituenti violazioni edilizie, dichiarate dal tecnico abilitato ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni, segnalazioni, con apposite dichiarazioni.

Verifica della sanabilità / regolarizzazione dei beni e costi: l'esperto stimatore riferisce che l'immobile, pur non essendo perfettamente conforme non necessita di una sanatoria bensì di una pratica per una corretta rappresentazione della stessa., che potrebbe essere concomitante ad altra pratica di manutenzione delle unità stesse. Il compenso preventivato dall'esperto per tale regolarizzazione viene stimato dall'esperto in € 3.500,00 comprensivo di diritti, eventuali sanzioni, spese tecniche IVA e Cassa di Previdenza.

Condizioni di manutenzione: alla pagina 12 di 35 l'esperto stimatore riferisce che lo stato di conservazione dell'unità è discreto ma segnala la mancanza di generatore di calore (caldaia o stufa).

Certificazione energetica: Classe energetica "F" come da riportato dall'attestato di prestazione energetica valido sino al 13.08.2035.

Oneri condominiali: l'esperto stimatore riferisce alla pag. 3 di 35 che le unità inserite all'interno del condominio denominato "Romagna ABC" sino amministrare per il piano interrato da un'agenzia di Amministrazioni Condominiali ed il piano primo da una persona fisica: le spese medie fisse di gestione ammontano ad € 680,00 annui e risultano spese insolte per € 618,87. Non risulta, infine, l'approvazione di spese di manutenzione straordinaria.



Stato di possesso: al momento dell'accesso all'immobile avvenuto in data 27.06.2025 l'esperto stimatore rinveniva l'immobile libero e le chiavi sono ad oggi in possesso del custode giudiziario che ne ha sostituito la serratura. Da accertamenti svolti presso l'Agenzia delle Entrate di Bassano del Grappa, non risultano presenti contratti di locazione e/o comodato registrati sull'unità.

Problemi particolari – informazioni utili – criticità: l'esperto stimatore, riferisce alla pag. 3 di 35 che gli impianti, da una valutazione a vista, non sono a norma e manca il generatore di calore.

Altre informazioni per l'acquirente: per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita, si rimanda alla lettura della perizia di stima redatta dal Geom. Simone Bucco.

Si fa infine avviso che, preferibilmente in sede di offerta di acquisto ovvero in sede di aggiudicazione, potrà essere richiesta l'attuazione della liberazione dell'immobile a cura e del custode giudiziario.

Prezzo base d'asta (asta senza incanto): € 67.000,00

Prezzo minimo: € 50.250,00

Rilancio minimo: € 1.000,00

Regime fiscale di trasferimento: la presente vendita non è soggetta ad IVA in quanto trattasi di cessione tra privati e sarà, invece, soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale come per legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

L'udienza di apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra offerenti avrà luogo innanzi al Professionista Delegato il giorno

24 marzo 2026 alle ore 15:30

presso il suo studio in Vicenza, Contrà Chioare n. 4 int. 3

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 1 Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato – previo appuntamento - alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste (**Nel caso specifico, le offerte dovranno pervenire irrevocabilmente entro il giorno 23 marzo 2026 ore 12:00.**)



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 € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato, in Contrà Chioare n. 4 int. 3 a Vicenza (Tel. 0444/322719 mail: g.fago@studioziliocarcereri.it) [citofono esterno Studio Legale Zilio-Carcereri]. 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 e ora del deposito.

4 Le offerte dovranno essere compilate secondo il facsimile in uso (disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale, presso il Custode e presso lo studio del Professionista Delegato) e contenere:

- l'indicazione del Tribunale e numero della procedura esecutiva;
- 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 persona fisica dovrà allegare fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale;
- se l'offerente è **coniugato** dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se si vuole escludere l'immobile aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;



- se l'offerente è **minorenne**, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere inserita nella busta;
- per i soggetti che intendono 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 aggiornato entro 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 la 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 potrà essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare. 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 dall'ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;
- il prezzo offerto, che dovrà essere non inferiore al 25% del prezzo base, 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, non potrà superare i 120 gg. con la precisazione che detto termine non è soggetto a sospensione feriale ex art. 1 L. 742/1969 (Cass. n. 26815/2022);
- in mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 gg. dalla aggiudicazione;
- laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi;
- in caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma e a prima richiesta, della durata pari al



termine di pagamento dell'ultima rata e per un importo pari almeno al 30% del prezzo di aggiudicazione;

- il mancato pagamento anche di una sola rata, peraltro, comporterà decadenza dall'aggiudicazione e le rate versate rimarranno acquisite alla procedura a titolo di multa;
- l'offerta potrà prevedere infine anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, ex 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, e solo qualora l'offerta preveda la rateizzazione mensile;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'esperto, di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni e di aver visionato l'immobile con il custode;
- la cauzione depositata, per un importo pari almeno al 10% (per cento) del prezzo offerto, da presentare mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **“TRIBUNALE DI VICENZA E.I. 25/2025”** (che dovrà essere inserito nella busta che contiene l'offerta);
- all'offerta dovrà, infine, essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente.

5 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. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore del 25% al prezzo base sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

6 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.



Nel caso in cui l'offerente non può essere presente alla data fissata per la vendita, può partecipare per il suo interesse un procuratore legale munito di procura speciale notarile.

MODALITA' DELL'AGGIUDICAZIONE SALDO PREZZO

- a) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame;
- b) in caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di 1/4) 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;
- c) 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. In tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 1 minuto dal rilancio precedente;
- d) 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;
- e) 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;
- f) 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;
- g) 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;

- h) 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;
- i) nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive;
- j) l'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di 120 giorni dall'aggiudicazione; 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 lo studio del professionista delegato, la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a suo carico;
- k) 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, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.lgs. 21 novembre 2007 n. 231. L'omesso rilascio in tutto o in parte delle già menzionate informazioni**



comporterà la mancata sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del Giudice e la decadenza dall'aggiudicazione (con restituzione delle somme versate);

- l) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di un mutuo fondiario concesso ai sensi del T.U. 16.07.1905 n. 646 richiamato dal D.P.R. 21.01.1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.lgs. 10.09.1993 n. 385, in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 20 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione), il Professionista Delegato, all'esito del versamento del residuo prezzo da parte dell'aggiudicatario (che dovrà avvenire sempre in favore del delegato), provvederà – a sua discrezione, e comunque nella misura massima del 70%, se dovuto, a copertura delle spese di esecuzione anche successive - ad emettere ordine di immediato pagamento in favore del creditore fondiario dando all'uopo ordine alla Banca depositaria delle somme di eseguire l'operazione ai sensi dell'art. 591 bis n. 13) c.p.c. e accantonando il residuo per le spese di procedura e di eventuale riparto;
- m) 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); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Delegato stesso. Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso, purché nei 15 giorni da quello in cui l'aggiudicazione sarà definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese (art. 41 Co. V, d.lgs. 01-09-1993 n. 385, Testo Unico Bancario);
- n) in caso di mancato pagamento 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;
- o) tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato presso il suo studio in Vicenza Contrà Chioare n. 4 int. 3 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 di stima 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, presso il suo studio in Vicenza, Contrà Chioare n. 4 int.3.

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.

1. Pubblicazione dell'annuncio e della perizia di stima sul portale delle vendite pubbliche (www.pvp.giustizia.it);
2. pubblicazione sui siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, e www.asteannunci.it gestiti da Asta Legale e da Gruppo Edicom S.p.a., almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
3. pubblicazione, per estratto, sul periodico "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA";
4. 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 la pubblicazione di estratto dell'avviso sui social networks e potenziamento della ricerca tramite Google.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario l'IVG - Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza S.r.l. – con sede a Costozza di Longare (VI) in Via Volto n. 63 - 36023 - Tel. 0444 953553 - 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 già menzionati l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

Eventuali informazioni potranno essere fornite dal Custode e dal suo ausiliario.

La prenotazione delle visite all'immobile dovrà avvenire inviando una mail al seguente indirizzo di posta elettronica: prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com ed il Custode contatterà l'interessato utilizzando i riferimenti inseriti nella richiesta: in essa dovranno dunque essere indicati chiaramente il nominativo, recapiti telefonici ed indirizzo mail del richiedente. Le visite all'immobile concordate con il Custode sono gratuite.

Costituisce parte integrante del presente avviso di vendita la “Circolare Delegati del 16.01.2017” del Tribunale di Vicenza, la successiva circolare denominata “Vendite immobiliari delegate Disposizioni generali per le vendite telematiche e relative Disposizioni integrative” del 20.05.2021 prot. 4332/21, nonché la successiva circolare denominata “Parziale modifica della circolare 20 maggio 2021 prot. 4332/2021” del 1.06.2021 prot. 4635/2021”.

Vicenza, 20.01.2026

*Il Professionista Delegato
Avv. Gian Nicola Fago*