

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA NR. 189/2025 R.G.E.- G.E. DOTT. SSA MARIA ANTONIETTA ROSATO

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON MODALITA' ANALOGICA

La sottoscritta avv. Alessandra Franzon, delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

RENDE NOTO QUANTO SEGUE:

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Diritto: piena proprietà per l'intero

Bene: negozio al piano terra e magazzino al piano sottostrada, inclusi in un edificio condominiale denominato Condominio Gombe.

Il negozio al piano terra sito in **Thiene (VI), via Del Terziario n. 21**, è costituito da un ampio locale open space di forma trapezoidale di circa 500 mq oltre a locali di servizio (circa 30 mq consistenti in un anti-wc e due wc e di un vano previsto per l'installazione di un montacarichi). All'interno del locale principale sono ricavati con elementi in metallo e vetro (pareti divisorie rimovibili) quattro locali ad uso ufficio. Il magazzino è costituito da un unico locale di circa 145 mq, di forma trapezoidale, diviso in due da un pannello di legno alla data del sopralluogo da parte dell'esperto; è incluso il vano presente anche al piano terra per l'installazione del montacarichi.

Dati catastali:

C.F. del Comune di Thiene, foglio 9:

- **particella 484, sub 16**, C/2, classe 2, mq 117, superficie catastale 139 mq, piano S-1, rendita catastale Euro 217,53;
- **particella 484, sub 25**, C/1, classe 1, mq 472, superficie catastale mq 495, piano T, rendita Euro 7.044,88.

Confini catastali:

Il magazzino identificato dalla particella 484 sub 16 confina in senso N.E.S.O. con BCNC sub 3, muro perimetrale esterno su due lati e BCNC sub 2.

Il negozio identificato dalla particella 484 sub 25 confina in senso N.E.S.O. con muro perimetrale esterno /BCNC sub 37 su più lati, BCNC sub 2, sub 36, sub 35.

Sotto il profilo della regolarità catastale l'esperto stimatore ha rilevato una corrispondenza di fondo tra la situazione attuale e la rappresentazione grafica delle planimetrie.

Situazione edilizia: L'esperto stimatore ha reperito i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 136-92-1 del 28.08.1992 rilasciata in data 07.09.1992 per "la costruzione di un capannone artigianale"
- Variante alla Concessione Edilizia n. 136-92-1 V1 del 02.08.1994 rilasciata in data 17.08.1994 per "Variante alla concessione edilizia n. 136-92-1"
- Concessione Edilizia n. 77-96-1 del 01.08.1996 rilasciata in data 06.09.1996 per "ultimazione lavori della Concessione Edilizia n. 136-92-1 decaduta per decorrenza dei termini e variante"



-Certificato di agibilità parziale Prot. part. nr. 667/96 del 03/10/1996

-Concessione Edilizia n. 77-96-1 V1 del 25.07.1997 rilasciata in data 28.07.1997 per "Variante alla Concessione Edilizia n. 77-96-1"

-Certificato di agibilità parziale prot. part. nr. 578/97 del 01/09/1997 per vani ad uso commerciale al piano primo e commerciale e artigianale al piano terra

-Concessione Edilizia n. 77-96-1 V2 del 01.06.1998 rilasciata in data 12.06.1998 per "Variante alla Concessione Edilizia n. 77-96-1 per cambio d'uso da bottega artigiana a direzionale"

-DIA prot. 12350 del 24.06.1998 per "Variante n. 3 alla n. 77/96/1 del 01.08.1996" (77-96-1 V3) per "...=Piccole variazioni nella distribuzione degli spazi interni al piano primo,...."

-Certificato di agibilità parziale Prot. part. nr. 691/98 del 10/10/1998 per vani ad uso direzionale ai piani terra e primo

L'esperto segnala che l'ultimo provvedimento riguardante le unità oggetto di pignoramento risulterebbe essere il certificato di agibilità Parziale Prot. part. nr. 667/96 del 03/10/1996 e che i successivi **NON** riguardano le unità oggetto di pignoramento.

Sotto il profilo della conformità edilizia l'esperto stimatore ha rilevato una rispondenza di fondo tra gli elaborati di progetto e quanto effettivamente realizzato per sagoma planimetrica ed aspetto architettonico generale, avendo rilevato unicamente le incoerenze di seguito descritte, peraltro prive di rilievo sotto il profilo urbanistico-edilizio:

a) relativamente al negozio sub. 25 al piano terra, diversa sistemazione dei locali ad uso ufficio denominati nei grafici allegati ai richiamati provvedimenti edilizi "box ufficio aperto"/"box magazzino aperto", creati con elementi rimovibili in metallo e vetro;

b) relativamente al magazzino sub. 16 al piano interrato, presenza di un semplice pannello in legno agevolmente rimovibile, che divide in due il locale.

- si tratta di "partizioni" interne non raffigurate nelle planimetrie catastali

c) possibili lievi spostamenti delle forometrie di facciata.

A detta dell'esperto le difformità riscontrate rientrano nelle tolleranze, pertanto l'immobile può considerarsi regolare.

Classe energetica: F

Oneri condominiali: si legge alle pagg. 24-25 della perizia che l'immobile fa parte del condominio denominato "Gombe", gestito da un amministratore. Dall'analisi della documentazione l'esperto ha ricavato che l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) calcolate sul consuntivo 2024 ammonta ad Euro 2.803,65, le spese straordinarie deliberate scadute ammontano ad Euro 2.426,41 ed eventuali spese scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ammontano ad Euro 5.261,63.

Oneri e vincoli gravanti sul bene: a pag. 23 della perizia di stima si dà atto che sul bene gravano i seguenti oneri e vincoli:

1) Atto Amministrativo - Costituzione Servitù Coattiva, stipulata il 10/06/1997 a firma di dott. Giorgio Gallo al n. 67929 di repertorio, trascritta il 22/12/1997 a Schio ai nn. 9172 RG - 6838 RP, a favore di ENEL Società per azioni

Titolo: Costituzione di servitù di elettrodotto in cavo sotterraneo e compravendita - effettuata da terzi - locale in condominio per cabina MT/bt con costituzione di diritto di passo sui subb. 1 e 2 mapp. 484



2)Atto Giudiziario - Verbale di Conciliazione Costitutivo di Diritti Reali del 10/10/2001 - Tribunale di Vicenza al n. 17/2001 di repertorio, trascritto il 03/06/2003 a Schio ai nn. 6198 RG – 4470 RP

Titolo: Diritto di edificare a distanza inferiore

(PERIZIA PREDISPOSTA DALL'ESPERTO GEOM. SANTE LAGO IN DATA 21 MAGGIO 2026)

PREZZO BASE della vendita senza incanto: Euro 390.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 292.500,00

Stato di occupazione: occupato da parte esecutata

* * *

LOTTO 2

Diritto: piena proprietà per l'intero

Bene: magazzino al piano sotto-strada incluso in un edificio condominiale denominato Condominio Gombe

Il magazzino, sito in **Thiene (VI), via Del Terziario n. 21**, è costituito da un unico locale di forma rettangolare di circa 85 mq.

Dati catastali:

C.F. del Comune di Thiene, foglio 9:

- **particella 484, sub 42**, C/2, classe 3, mq 76, superficie catastale 84 mq, piano S-1, rendita catastale Euro 168,78.

Confini catastali:

Il magazzino identificato dalla particella 484 sub 42 confina in senso N.E.S.O. con BCNC sub 3, muro perimetrale esterno su due lati e BCNC sub 2.

Sotto il profilo della regolarità catastale l'esperto stimatore ha rilevato una corrispondenza di fondo tra la situazione attuale e la rappresentazione grafica delle planimetrie.

Situazione edilizia: L'esperto stimatore ha reperito i seguenti titoli abilitativi:

-Concessione Edilizia n. 136-92-1 del 28.08.1992 rilasciata in data 07.09.1992 per "la costruzione di un capannone artigianale"

-Variante alla Concessione Edilizia n. 136-92-1 V1 del 02.08.1994 rilasciata in data 17.08.1994 per "Variante alla concessione edilizia n. 136-92-1"

-Concessione Edilizia n. 77-96-1 del 01.08.1996 rilasciata in data 06.09.1996 per "ultimazione lavori della Concessione Edilizia n. 136-92-1 decaduta per decorrenza dei termini e variante"

-Certificato di agibilità parziale Prot. part. nr. 667/96 del 03/10/1996

-Concessione Edilizia n. 77-96-1 V1 del 25.07.1997 rilasciata in data 28.07.1997 per "Variante alla Concessione Edilizia n. 77-96-1"

-Certificato di agibilità parziale prot. part. nr. 578/97 del 01/09/1997 per vani ad uso commerciale al piano primo e commerciale e artigianale al piano terra

-Concessione Edilizia n. 77-96-1 V2 del 01.06.1998 rilasciata in data 12.06.1998 per "Variante alla Concessione Edilizia n. 77-96-1 per cambio d'uso da bottega artigiana a direzionale"

-DIA prot. 12350 del 24.06.1998 per "Variante n. 3 alla n. 77/96/1 del 01.08.1996" (77-96-1 V3) per "...=Piccole variazioni nella distribuzione degli spazi interni al piano primo,....."



-Certificato di agibilità parziale Prot. part. nr. 691/98 del 10/10/1998 per vani ad uso direzionale ai piani terra e primo

L'esperto segnala che l'ultimo provvedimento riguardante le unità oggetto di pignoramento risulterebbe essere il certificato di agibilità Parziale Prot. part. nr. 667/96 del 03/10/1996 e che i successivi NON riguardano le unità oggetto di pignoramento

Sotto il profilo della conformità edilizia l'esperto stimatore ha rilevato una rispondenza di fondo tra gli elaborati di progetto e quanto effettivamente realizzato per sagoma planimetrica ed aspetto architettonico generale, considerando l'immobile regolare.

Classe energetica: trattasi di magazzino per il quale non è prevista la redazione dell'APE in quanto privo di impianti di climatizzazione e/o riscaldamento

Oneri condominiali: si legge alle pagg. 21-22 della perizia che l'immobile fa parte del condominio denominato "Gombe", gestito da un amministratore. Dall'analisi della documentazione l'esperto ha ricavato che l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) calcolate sul consuntivo 2024 ammonta ad Euro 178,96, le spese straordinarie deliberate scadute ammontano ad Euro 154,88 ed eventuali spese scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ammontano ad Euro 335,85.

Oneri e vincoli gravanti sul bene: a pag. 23 della perizia di stima si dà atto che sul bene gravano i seguenti oneri e vincoli:

1) Atto Amministrativo - Costituzione Servitù Coattiva, stipulata il 10/06/1997 a firma di dott. Giorgio Gallo al n. 67929 di repertorio, trascritta il 22/12/1997 a Schio ai nn. 9172 RG - 6838 RP, a favore di ENEL Società per azioni

Titolo: Costituzione di servitù di elettrodotto in cavo sotterraneo e compravendita - effettuata da terzi - locale in condominio per cabina MT/bt con costituzione di diritto di passo sui subb. 1 e 2 mapp. 484

2) Atto Giudiziario - Verbale di Conciliazione Costitutivo di Diritti Reali del 10/10/2001 - Tribunale di Vicenza al n. 17/2001 di repertorio, trascritto il 03/06/2003 a Schio ai nn. 6198 RG - 4470 RP

Titolo: Diritto di edificare a distanza inferiore

(PERIZIA PREDISPOSTA DALL'ESPERTO GEOM. SANTE LAGO IN DATA 21 MAGGIO 2026)

PREZZO BASE della vendita senza incanto: Euro 24.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 18.000,00

Stato di occupazione: occupato da parte esecutata

* * *

In ordine alle caratteristiche strutturali e alle componenti edilizie e costruttive si precisa che non sono state eseguite delle indagini dettagliate. Le valutazioni espresse si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.

* * *

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.

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario **l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza**, in persona del Direttore Lucia Dal Brun, - Via Volto n. 63 - 36023 Costozza di Longare (VI) (Tel. 0444/953915 - Fax



MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA ANALOGICA

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 avv. Alessandra Franzon presso la sala del teatro di Campedello sito in Vicenza – frazione Campedello, Via Riviera Berica n. 245.

*** il giorno 14 ottobre 2026 alle ore 09.00 per il lotto 1 e**

*** il giorno 14 ottobre 2026 alle ore 9:30 per il lotto 2.**

Le offerte dovranno invece essere presentate presso lo studio Gruppo Delegati Vendite in Contrà Mure Pallamaio n. 35, 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 (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83, comma 3, c.p.c.).
3. Le offerte, munite di marca da bollo da Euro 16,00, dovranno essere presentate presso lo studio Gruppo Delegati Vendite, Contrà Mure Pallamaio n. 35, Vicenza (Tel. 0444 547447 – Fax 0444 1491247, mail: informazionigdv@gmail.com). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente 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 fac simile in uso (disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale, presso il Custode e presso lo studio del Professionista Delegato) e contenere le seguenti informazioni:
 - l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
 - l'indicazione del Giudice cui è assegnata la procedura;
 - l'indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.;
 - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), 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. Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA, 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 di oltre ¼ 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 gg. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni 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 art. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;

SI FA PRESENTE CHE L'OFFERTA RATEALE E' AMMISSIBILE SOLO FINO A CHE IL PREZZO BASE SI MANTENGA SUPERIORE AD EURO 50.000,00, 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 al 10 per cento del prezzo offerto, da prestare mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Esec. Imm. n. 189/2025 R.G.E. Tribunale di Vicenza**" (che dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta).
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 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.

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 (di non più di 1/4) 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.
 - In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.
 - In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'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. 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, l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, 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 parere 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, nel termine di 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 prezzo base dell'esperimento di vendita.
 - Quando siano in vendita più lotti e il prezzo di alcuni di essi sia già sufficiente a coprire l'ammontare complessivo dei crediti, il delegato potrà procedere all'aggiudicazione con riserva, rimettendo al G.E. ex art. 591 ter c.p.c. l'aggiudicazione definitiva.
- 2) Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.
- 3) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo 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) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o alla diversa misura che sarà indicata dal Professionista Delegato alle operazioni di vendita; 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% o della diversa misura comunicata dal Professionista Delegato per il pagamento degli oneri fiscali.

- 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 all'Istituto Vendite Giudiziarie); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato. 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).
- 5) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.
- 6) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato (presso **Gruppo Delegati Vendite -in breve G.D.V.- Contrà Mure Pallamaio n. 35, Vicenza**) e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato per le Esecuzioni Immobiliari o al Custode giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione Generale della Giustizia Civile, prot. N. m_dg.DAG.06/12/2006.129650.U).

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- a. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).
- b. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
- c. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- d. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc., compresa l'eventuale applicazione dell'Iva) saranno fornite dal Delegato presso il proprio studio.
- e. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, il 50% delle competenze del delegato per la fase di trasferimento, le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che rimangono a carico della procedura).

ULTERIORI INFORMAZIONI

Sul siti Internet www.astalegale.net www.asteannunci.it sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione del debitore, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza, in persona del Direttore Lucia Dal Brun, – Via Volto n. 63 – 36023 Costozza di Longare (VI) (Tel. 0444/953915 – Fax 0444/953552, e-mail immobiliari@ivgvicenza.it) con l'incarico, tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando e ad inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;
- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine



di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;

- 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.

Eventuali informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dal Custode.

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

Vicenza, 10 luglio 2026

Il professionista delegato
avv. Alessandra Franzon

