

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 131/2025 R.G.E.

Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA

La sottoscritta Dott.ssa Patrizia Cardarelli, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione al compimento delle operazioni di vendita degli immobili sottoposti alla procedura esecutiva in epigrafe, rende noto che **il giorno 14 ottobre 2026 alle ore 10:00 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Per la proprietà gravata da diritto di abitazione a favore di soggetto nato il 10.03.1935

C.F. - Comune di Montorso Vicentino (VI) - Fg. 7

part. n. 278 sub 3, VIA KENNEDY, p. T-1, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. vani 7, Sup. Cat. Tot. mq. 135 – Tot. escluse aree scoperte mq. 117, Rendita € 542,28;

part. n. 278 sub 1, VIA KENNEDY, p. T, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 15, Sup. Cat. Tot. mq. 15, Rendita € 14,72.

Note: le u.i. in oggetto fanno parte di un fabbricato insistente su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Montorso Vicentino (VI) - Fg. 7

part. n. 278, ente urbano di mq. 1160.

Confini della part. n. 278 (in senso N.E.S.O.): N.: Via L. Da Porto; E.: Via Kennedy; S.: part. n. 670; O.: part. n.ri 1051-1052-1048.

Trattasi di porzione di bifamiliare su due piani fuori terra con giardino esclusivo (che si sviluppa su tre lati del fabbricato), oltre garage al piano terra (costruzione indipendente adiacente all'abitazione), sita a Montorso Vicentino (VI) in Via Kennedy n. 2.

L'abitazione risulta composta:

- al piano terra, da ingresso (con le scale di accesso al piano primo), soggiorno, cucina (vano utilizzato, allo stato, come camera), bagno con antibagno, taverna (dove si trova una porta che dà accesso al garage);
- al piano primo, da un ballatoio di smonto delle scale, corridoio, tre camere (di cui una (utilizzata, allo stato, come soggiorno) con ripostiglio (ove è stata ricavata una cucina)), bagno, tre piccoli terrazzini.

Come si evince dalla perizia, la superficie commerciale complessiva è di mq. 228,75.

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c..



Note: è presente impianto fotovoltaico da 4,5 KW.

Stato di possesso

Come da perizia: occupato dall'esecutato e dal soggetto titolare del diritto di abitazione (diritto dichiarato opponibile dal Giudice dell'Esecuzione all'esito dell'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 06.05.2026).

Giudizio di conformità catastale

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

“MAPPA:

- **NON CORRETTA**

LA MAPPA CATASTALE RIPORTA UNA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA CHE NON È QUELLA REALE. IN QUANTO SU PORZIONE DI TALE PARTICELLA VI È UN PARCHEGGIO PUBBLICO DI CUI NON RISULTA ALCUN DOCUMENTO CHE NE CERTIFICHI LO STATO DI FATTO. IL COMUNE SU RICHIESTA DEL SOTTOSCRITTO NON HA FORNITO ALCUN CHIARIMENTO NÉ HA RILASCIATO ALCUNA DICHIARAZIONE IN MERITO.

TUTTI I PROPRIETARI DELL'ATTUALE PARTICELLA 278 DOVRANNO PROCEDERE AD UN FRAZIONAMENTO PER L'INDIVIDUAZIONE DELLA PORZIONE A PARCHEGGIO E SUCCESSIVAMENTE FARE UN ATTO DI CESSIONE AL COMUNE DI MONTORSO VICENTINO DELLO STESSO. (...);

(...)

Si dovrà provvedere a frazionare il terreno e intestare la porzione di parcheggio pubblico al Comune (quanto alle relative spese, v. infra sub “Giudizio di conformità urbanistico-edilizia”)

(...)

SCHEMA CATASTALE:

- **NON CORRETTA:**

LA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLE SCHEDE CATASTALI NON RAFFIGURA LO STATO REALE DEI LUOGHI, IN QUANTO NEL TEMPO SONO STATI REALIZZATI DEGLI INTERVENTI DI AMPLIAMENTO, TUTTI REGOLARMENTE AUTORIZZATI MA NON ACCATASTATI (...) A ULTIMAZIONE LAVORI (v. infra sub “Giudizio di conformità urbanistico-edilizia”) SI DOVRÀ PROCEDERE AD UN NUOVO ACCATASTAMENTO.

(...)

VISURE:

- **NON CORRETTE.**

LE VISURE CATASTALI FANNO RIFERIMENTO ALLA CONSISTENZA IMMOBILIARE DELLE UNITÀ PRIMA CHE ESSE SUBISSERO GLI INTERVENTI DI AMPLIAMENTO E O MODIFICA,



PERTANTO DOVRANNO ESSERE AGGIORNATE SECONDO L'ATTUALE CONSISTENZA IMMOBILIARE."

Pratiche edilizie

- Licenza Edilizia n. 20/73 del 10.05.1973 per *"la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione"*;
- Licenza di Abitabilità del 21.10.1976 (Pratica n. 20/73);
- D.I.A. n. 04/2001 del 13.02.2001 per *"SOSTITUZIONE DELLE GRONDAIE CON LIEVO VECCHI CANALI E SOSTITUZIONE CON NUOVI IN RAME"*;
- Permesso di Costruire n. 2008C/23 del 08.10.2008 per *"costruzione di un garage ai sensi dell'art. 45 NN.TT.A."*;
- Permesso di Costruire n. 2009C/58 del 24.05.2010 per *"ampliamento di un fabbricato"*;
- D.I.A. n. 15/2011 Prot. n. 0001651 del 04.03.2011 per *"RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO "PIANO CASA" DI UN ALLOGGIO"*;
- Comunicazione Esecuzione Lavori di Manutenzione Ordinaria n. 2011D/057 Prot. n. 0004259 del 13.06.2011 per *"INSTALLAZIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO INSTALLATO SU EDIFICIO DI POTENZA NOMINALE PARI A 4/5 KW"*.

Note: come segnalato in perizia, allo stato, per i lavori che sono stati fatti tra il 2008 e il 2011 e di cui ai titoli sopra indicati, non vi è l'abitabilità (v. infra sub *"Giudizio di conformità urbanistico-edilizia"*).

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

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

"A seguito dei sopralluoghi e delle verifiche eseguite, si sono riscontrate le seguenti anomalie:

- *rispetto all'edificio realizzato nel 1973, nel tempo sono stati realizzati dei lavori di ampliamento e ristrutturazione, tutti regolarmente autorizzati. Le pratiche edilizie, relative a tali lavori, non sono mai state formalmente concluse in quanto alcuni lavori quali: cappotto esterno, pompeiana, una piccola tettoia, non sono ancora stati realizzati.*
- *L'edificio rispetto ai progetti approvati presenta alcune difformità relative a delle modifiche interne riguardanti la posizione di alcune porte, dei divisori interni e sul fatto che non sono ancora stati realizzati dei lavori previsti quali: il cappotto esterno, la pompeiana e una piccola tettoia.*

Si è inoltre verificato che (come già sopra illustrato):

- al piano terra il vano indicato come cucina viene utilizzato come camera;*
- al piano primo una camera viene utilizzata come soggiorno e nella stessa mancano i rapporti aerilluminanti regolamentari, inoltre nel ripostiglio, adiacente al vano camera-soggiorno, è stata*



ricavata una cucina.

(...)

Alla data odierna gli atti autorizzativi rilasciati sono decaduti per cui si dovrà procedere con la richiesta di una NUOVA AUTORIZZAZIONE per il completamento dei lavori previsti e la sanatoria delle opere difformi.

Ad opere ultimate si dovrà procedere ad un NUOVO ACCATASTAMENTO e alla richiesta del CERTIFICATO DI AGIBILITA'.

Le difformità interne, relative esclusivamente all'unità immobiliare oggetto di stima, risultano generalmente sanabili mediante un intervento il cui costo complessivo è stimato in circa € 10.000,00, comprensivo di spese tecniche per il progetto, accatastamento, sanzioni e altri oneri accessori.

Si sottolinea che si dovrà inoltre procedere alle spese per l'individuazione dell'area a PARCHEGGIO PUBBLICO, quali: FRAZIONAMENTO e CESSIONE AREA AL COMUNE, spese che vengono comprese nell'abbattimento forfettario del Valore di stima, che nel caso specifico viene innalzato al 20% (dal 15% di rito)".

Note: i costi di regolarizzazione sopra riportati/precisati (€ 10.000,00), da intendersi a carico dell'aggiudicatario, sono già stati considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 18.03.2036) dal quale si evince che l'abitazione in oggetto è di classe energetica E con EP_{gl,nren} 165,39 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- Le u.i. in oggetto sono pervenute all'esecutato in dipendenza di atto di compravendita (di alloggio di edilizia residenziale pubblica) autenticato in data 25.06.1997 al n. 23.834 di Rep. Notaio Carlo Sapienza di Arzignano (VI) e trascritto il 22.07.1997 ai n.ri 12167 R.G. e 8598 R.P.; si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel predetto atto (all'art. 4)):

"(...).

In caso di cessione (...) l'"A.T.E.R." ha diritto di prelazione.

Gli atti compiuti in violazione di tali norme sono nulli."

Come da pec dell'ATER VICENZA in data 02.07.2026 agli atti, l'aggiudicatario, per estinguere il diritto di prelazione in questione, dovrà versare all'ente stesso la somma di € 6.905,20 (IVA inclusa), somma da intendersi compresa, come da perizia, nell'abbattimento del 20% del valore di mercato operato dall'esperto stimatore in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

- Nell'atto di provenienza sopra richiamato, è anche testualmente precisato quanto segue: *"La parte venditrice (A.T.E.R.), (...), dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che l'accesso agli*



immobili compravenduti con il presente atto avviene attraverso un ponte costruito dall'“ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI” su una roggia demaniale.”.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 10.07.2026), redatta dall'Arch. Marco Dellai di Vicenza.

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO): € 120.500,00.

OFFERTA MINIMA: € 90.375,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

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

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Professionista Delegato il giorno 14 ottobre 2026 alle ore 10:00 presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza.

OFFERTE

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto.
3. Le offerte, in marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza (Tel. 0444 235462 – Fax 0444 527273 – E-mail info@anvipes.com – Sito web www.anvipes.com). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice o il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data ed ora del deposito.
4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il fac simile in uso (disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale, presso il Custode e presso l'ANVIPES) e contenere:
 - l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
 - l'indicazione del Giudice cui è assegnata la procedura;
 - l'indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.;
 - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere



autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ricavabili dalla ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al minimo sopra indicato, a pena di esclusione;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 gg.. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini) dall'aggiudicazione. Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi; in caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma e a prima richiesta, della durata pari al termine di pagamento dell'ultima rata e per un importo pari almeno al 30% del prezzo di aggiudicazione; il mancato pagamento anche di una sola rata, peraltro, comporterà decadenza dall'aggiudicazione e le rate versate rimarranno acquisite alla procedura a titolo di multa. L'offerta potrà prevedere infine anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, ex artt. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- un assegno circolare non trasferibile (a titolo di cauzione) intestato a **“PROC. ESEC. N. 131/2025 R.G.E. TRIB. VICENZA”**, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto.

5. L'offerta non è valida se non è prestata cauzione o se perviene oltre il termine.



6. L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.
7. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è di importo inferiore al minimo sopra indicato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
8. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

MODALITA' DELL'AGGIUDICAZIONE - SALDO PREZZO

- 1) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:
 - In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (comunque non oltre il minimo sopra indicato) al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, il Giudice si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.
 - In caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.
 - In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il rilancio minimo sarà di euro 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, di euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00, di euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, di euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, di euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore ad euro 500.000,00. Il tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 1 minuto dal rilancio precedente. Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella presentata per prima. Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al valore dell'immobile il Giudice si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.
 - Nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 comma 3° c.p.c. saranno comunque preferite le prime,



salvo diverso avviso dei creditori presenti all'udienza.

- Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un sesto a quello di aggiudicazione.
 - Nel caso in cui, nei 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata offerta per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita, nel caso in cui il prezzo offerto dagli offerenti sia inferiore al valore dell'immobile così come indicato nell'ordinanza di vendita.
 - Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato cesserà le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al Giudice; in alternativa, quando siano in vendita più lotti e il prezzo di alcuni di essi sia già sufficiente a coprire l'ammontare complessivo dei crediti, il delegato potrà procedere all'aggiudicazione con riserva, rimettendo al Giudice ex art. 591 ter c.p.c. l'aggiudicazione definitiva.
- 2) Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.
 - 3) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo per cauzione già versato); il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine dovrà essere versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a carico dello stesso aggiudicatario) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o nella diversa misura che sarà indicata dal Professionista Delegato; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere depositata, presso la sede dell'ANVIPES, la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a suo carico.
 - 4) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito al Custode Giudiziario e al Professionista Delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Delegato stesso.
 - 5) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con perdita della cauzione versata. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarci una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.



Sempre nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. L'omesso rilascio, nel termine predetto, delle informazioni prescritte comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, con perdita della cauzione versata. Anche in tal caso, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.

- 6) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato presso la sede dell'ANVIPES, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato o al Custode giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione Generale della Giustizia Civile, prot. N. m_dg.DAG.06/12/2006.129650.U).

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

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

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

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

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento,



agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Custode e dal Delegato (quest'ultimo presso la sede dell'ANVIPES).

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

PUBBLICITA'

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

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione nei siti internet www.astalegale.net e www.asteanunci.it, gestiti, rispettivamente, da Astalegale.net S.p.A. e Gruppo Edicom S.p.A., almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione, per estratto, sul periodico "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA".

Per tutte le procedure, inoltre, verrà effettuata anche la seguente pubblicità integrativa e complementare:

- spot televisivo "Il Tribunale e le aste";
- campagna pubblicitaria su mezzi di trasporto pubblico;
- inserimento, a cura di Astalegale.net S.p.A., negli ulteriori canali di pubblicità complementare online, c.d. progetto "social media marketing", attraverso pubblicazione dell'estratto dell'avviso sui social networks e potenziamento della ricerca tramite Google.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza Srl - Via Volto n. 63 - 36023 Costozza di Longare (VI) - Tel. 0444/953915 – Fax 0444/953552,

con l'incarico, tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche fornendo ed inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;
- organizzare le visite (gratuite) all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi



sono) altre persone interessate e i loro nomi;

- fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

Per quanto sopra non espressamente previsto e/o indicato e per quanto nella presente fattispecie applicabile, sono da intendersi richiamate la circolare “Vendite immobiliari delegate – Disposizioni generali per le vendite telematiche” Prot. n. 4332/21 del 20.05.2021 (con parziale modifica Prot. n. 4635/21 del 01.06.2021) e la “CIRCOLARE DELEGATI 1/2017 – Disposizioni generali” del 16.01.2017, allegate al presente avviso.

Vicenza, 14/07/2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott.ssa Patrizia Cardarelli

