



## TRIBUNALE DI VICENZA

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 388/2014 R.G. ESECUZIONI

#### Avviso di vendita di beni immobili

Il sottoscritto notaio Dott.ssa Raffaella Zanini, Delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice Dott. Luca Prendini, in data 23/07/2019 rende noto quanto segue.

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

##### **LOTTO UNICO:**

**Ubicazione:** Fara Vicentino (VI), Via G. Verdi n. 18.

**Diritto venduto:** intera e piena proprietà.

**Bene:** porzione di bifamiliare.

**Descrizione:** l'unità immobiliare sita in Fara Vicentino (VI), Via G. Verdi n.18, è composta da una porzione di villetta bifamiliare isolata su due livelli, costituita: al piano rialzato da atrio d'ingresso, soggiorno, cucina abitabile e cucinino con terrazzino di servizio, due camere da letto doppie e un bagno; al piano parzialmente interrato, da cantina, ripostiglio, lavanderia/locale caldaia e garage; ampio scoperto pertinenziale arredato a verde a sud e area di manovra a nord.

##### **Identificazione Catastale:**

Catasto Fabbricati – N.C.E.U. del Comune di Fara Vicentino (VI):

- **Foglio 2 Particella 951 Sub 2 graffate Particella 952 e Particella 953**, cat. A/2, cl. U, consistenza 8 vani, superficie catastale Totale: 214 m<sup>2</sup> (205 m<sup>2</sup> escluse aree scoperte), rendita 495.80 euro, posto al piano S1-T;

Confini in senso NESO: mapp. 196, mapp. 197; mapp.197, mapp.547; mapp.1506, mapp. 1505; mapp.196.

- **Foglio 2 Particella: 951 Sub 3**, cat. C/6, cl. 3, consistenza 30 mq, superficie catastale Totale: 30 m, rendita 27,89 euro, posto al piano S1;

Confini in senso NESO: mapp. 953; mapp.547; mapp.952; mapp.952.

Catasto Terreni – N.C.T. del Comune di Fara Vicentino (VI):

- **Foglio 2 Particella 1505**, cat. Bosco ceduo, cl. 2, superficie 50 m<sup>2</sup>, R.D. 0,05 euro, R.A. 0,01 euro.

Confini in senso NESO: mapp. 952; mapp. 1506; strada comunale; mapp. 1508; mapp. 1507.

**Situazione urbanistica – Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.:** Regolare; **1) Conformità urbanistico edilizia** – L'Esperto rileva a pagina 19 della perizia che: “sono state riscontrate le seguenti difformità: 1) traslazione dell'intero sedime del fabbricato per rototraslazione verso nord, rispetto a quello di progetto impostato a 20m dal ciglio stradale; 2) volumetria urbanistica di progetto calcolata per complessivi 864mc su un'area coperta di 216mq e per un'altezza massima dell'edificio di

4,00m; H.max 5,80m rilevata sui fronti ovest e nord. Regolarizzabile mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria per oneri totali di € 2.516,00."

A tal riguardo si riporta integralmente quanto dichiarato dall'arch. Stefano Masetto, responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Fara Vicentino (VI), in data 29 giugno 2022:

*"ad oggi, l'immobile risulta legittimo ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 della L.R. Veneto n. 19 del 30.06.2021 (cd. Veneto Cantiere Veloce) secondo cui: "1. In attuazione dell'articolo 9-bis, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, lo stato legittimo di immobili in proprietà o in disponibilità di soggetti non autori di variazioni non essenziali risalenti ad epoca anteriore al 30 gennaio 1977, data di entrata in vigore della legge 10/1977 e dotati di certificato di abitabilità/agibilità, coincide con l'assetto dell'immobile al quale si riferiscono i predetti certificati, fatta salva l'efficacia di eventuali interventi successivi attestati da validi titoli abilitativi. 2. Lo stato legittimo di immobili realizzati in zone esterne ai centri abitati e alle zone di espansione previste da eventuali piani regolatori in epoca anteriore al 1° settembre 1967 è attestata dall'assetto dell'edificio realizzato entro quella data e adeguatamente documentato, non assumendo efficacia l'eventuale titolo abilitativo rilasciato anche in attuazione di piani, regolamenti o provvedimenti di carattere generale comunque denominati, di epoca precedente". Sul punto giova ricordare che la legge regionale ha dato applicazione ad un principio giurisprudenziale che è stato finanche esplicitato nell'art. 9, bis, c. 1 bis del D.P.R. n. 380/2001 (T.U. edilizia) secondo cui: "1. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati. 1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia". Dal combinato disposto si desume che, allo stato attuale, non vi è alcun abuso edilizio da sanare, rientrando le difformità in parola nell'ambito applicativo delle prefate disposizioni normative. Tuttavia, stante l'impugnazione del summenzionato articolo di legge regionale da parte del Governo italiano (cfr. G.U. dd. 13.10.2021 n. 41) per il supposto vizio di incompetenza, nonché appreso che l'udienza di discussione in Corte Costituzionale è già stata fissata per il giorno 14.09.2022, relatore*

*dott. Navaretta, non appare opportuno, a detta dello scrivente Comune, applicare tale normativa al caso di specie, stante l'elevata probabilità che la summenzionata disposizione venga dichiarata incostituzionale dalla Consulta, come sostenuto da parte autorevole della dottrina e degli operatori del settore.*

*Ciò posto, il Comune di Fara Vicentino ritiene preferibile perseguire tale alternativa soluzione tecnico-giuridica che, a differenza della precedente esposta, risulta essere maggiormente certa e sicura:*

*- verificato che la sagoma dell'unità immobiliare in esame, per superficie costruita ed altezza dei piani, è rimasta sostanzialmente pari a quella autorizzata della licenza edilizia n. 141/1971, si ritiene che la sanatoria delle difformità rilevate durante il sopralluogo si possa conseguire con l'applicazione della sanzione ex art. 37 comma 1 del DPR 380/2001, pari ad € 516,00 (come già comunicato con la pec del 13.10.2017) e con la ricostituzione del piano di campagna originario in corrispondenza dei prospetti Nord ed Ovest, come graficamente indicato nel progetto autorizzato con la predetta licenza edilizia. Tale intervento appare ragionevolmente attuabile in considerazione della collocazione planimetrica dell'edificio rispetto al lotto di pertinenza e ai confini di proprietà.*

*Qualora ciò non fosse realizzato o ritenuto non realizzabile, trova invece applicazione l'art. 34 comma 1 del DPR n. 380/2001, ovvero l'emanazione dell'ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio con la quale si dispone la rimozione o la demolizione a cura e spese dei responsabili dell'abuso della parte di costruzione difforme dal titolo edilizio o, nel caso in cui la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, come nel caso di specie, l'applicazione del comma 2 del medesimo articolo ovvero la fiscalizzazione dell'abuso edilizio con la sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978 n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità.*

*In tal caso, per le superfici ed i volumi sopra considerati, la sanzione verrebbe calcolata in € 72.540,92 (settantaduemilacinquecentoquaranta/92). Rimane salva la più esatta determinazione della sanzione a seguito di un necessario rilievo di dettaglio dello stato dei luoghi."*

**2) Conformità catastale** – L'Esperto rileva altresì a pagina 19 della perizia che: *"sono state riscontrate le seguenti difformità: lievi traslazioni delle partimentazioni interne che non alterano o modificano la consistenza complessiva dell'immobile. Regularizzabili mediante pratica DOCEFA per oneri totali di € 600,00."*

**3) Destinazione urbanistica** – L'Esperto riporta a pagina 18 della perizia che nello strumento urbanistico Piano degli Interventi vigente: in forza di delibera di D.C.C. di approvazione n.14 del 08.04.2014, l'immobile è identificato nella zona agricola.

**Pratiche edilizie:** P.E. n. 141/1971 per lavori di costruzione di un fabbricato uso civile abitazione. Concessione edilizia rilasciata in data 26.04.1971- n. prot. 141/71; l'abitabilità è stata rilasciata in data 20.09.1972. P.E. n. 11179 per lavori di demolizione cinta muraria superiore a quanto autorizzato. Autorizzazione edilizia presentata in data 13.05.1971 rilasciata in data 03.06.1971- n. prot. 11179.

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima predisposta dall'Esperto Arch. Stefano Barbi in data 13/10/2017 e successiva integrazione in data 24.05.2019 per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

**Stato di occupazione:** libero.

**PREZZO BASE: Euro 61.842,75 (Sessantunmilaottocentoquarantadue / settantacinque),** come da prezzo dell'ultimo esperimento di vendita ridotto del 25%;

**OFFERTA MINIMA: Euro 46.382,06 (Quarantaseimilatrecentoottantadue/zerosei),** pari al prezzo base ridotto di un quarto.

\* \* \*

Il Giudice dell'Esecuzione, ha nominato Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l. in persona del Direttore Signora Lucia Dal Brun e ha predisposto l'ordine di liberazione dell'immobile con provvedimento del 23/07/2019 (il provvedimento di liberazione è eseguito dal custode nominato, a spese della procedura, anche successivamente al decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario se questi non lo esenta espressamente).

\* \* \*

#### 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 27 novembre 2026 alle ore 9.30**

**presso STUDIO NOTARILE RAFFAELLA ZANINI – Viale Sant'Agostino n. 21- 36057 Arcugnano (VI).**

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 Euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo **STUDIO NOTARILE RAFFAELLA ZANINI – Viale Sant'Agostino n. 21- 36057 Arcugnano (VI)** (tel. 0444 830063 – e-mail [aste@notaiozanini.it](mailto:aste@notaiozanini.it)).
4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il modello fac-simile in uso (disponibile presso il sito del Tribunale di Vicenza, sezione “Vendite Giudiziarie – Come partecipare”, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vicenza, presso lo STUDIO NOTARILE RAFFAELLA ZANINI) 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 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 titolari 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; l'offerta può 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 saranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vicenza;

- 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 non potrà essere inferiore ad oltre 1/4 rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, 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 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 di 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 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 e, se in comunione legale dei beni, anche del coniuge;
- 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;
- un assegno circolare non trasferibile (a titolo di cauzione) intestato a "**PROC. ESEC. N. 388/2014 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 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, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di 1/4) al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, il Giudice dell'Esecuzione 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 dell'immobile stabilito nell'avviso 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. Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, ex art. 573, co. 3, c.p.c.: **1)** sarà preferita quella di importo più alto; **2)** sarà preferita quella che prevede termini di pagamento più brevi; **3)** in caso di parità assoluta delle offerte e condizioni, modalità e tempi di pagamento, sarà preferita 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;

- 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.

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) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o nella diversa misura che sarà indicata dal Professionista Delegato.

Sono poste inoltre a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, le spese di registrazione, trascrizione e voltura catastale, nonché la metà dei compensi del delegato relativi alla fase del trasferimento della proprietà, compensi che s'intendono regolati dal D.M. 227/2015.

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, presso lo STUDIO NOTARILE RAFFAELLA ZANINI, la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo 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. 10.09.93 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, all'esito del versamento del residuo prezzo da parte dell'aggiudicatario (che dovrà avvenire sempre in favore del Delegato), il Professionista 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 immediato di 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 ed eventuale riparto.

- 4) 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 restituzione delle somme versate).
- 5) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 508-585 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/o al Professionista Delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato stesso.
- 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) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che debbono essere compiute in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato presso lo STUDIO NOTARILE RAFFAELLA ZANINI, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Professionista Delegato 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).

#### 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 Professionista Delegato presso STUDIO NOTARILE RAFFAELLA ZANINI – Viale Sant'Agostino n. 21 - 36057 Arcugnano (VI) o presso il recapito telefonico che verrà fornito a richiesta.

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.

- affissione per almeno tre giorni continui all'albo del Tribunale di Vicenza;
  - pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
  - pubblicazione nei siti internet [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, gestiti rispettivamente da AstaLegale e da Portale Vendite Pubbliche, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
  - pubblicazione, per estratto, sul periodico "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA";
- ALTRE FORME DI PUBBLICITA' AGGIUNTIVA INTEGRATIVA E COMPLEMENTARE
- Spot televisivo "Il Tribunale e le aste"
  - Campagna pubblicitaria su mezzi di trasporto pubblico

Ove è stata pubblicata la documentazione utile tra cui la perizia di stima e l'avviso di vendita.

\* \* \*

**Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione del/i debitore/i, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l. s.u. (con sede in Costozza di Longare (VI), Via Volto n. 63, tel. 0444/953915, fax 0444/953552, mail [prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com](mailto:prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com)), 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;
- fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta d'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 de debitore, possono essere fornite dal Custode IVG.

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

Vicenza, li 2 settembre 2026

*Il Professionista Delegato*  


