

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 8/2026 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 4 dicembre 2026 alle ore 10:00 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Per l'intero in piena proprietà

- C.F. - Comune di Montecchio Maggiore (VI) - Fg. 32

part. n. 1034 sub 3, VIA VALDIMOLINO n. 6, p. T-1-2, Cat. A/3, Cl. 1, Cons. vani 7,5, Sup. Cat. Tot. mq. 184 – Tot. escluse aree scoperte mq. 165, Rendita € 526,79;

part. n. 1034 sub 2, VIA VALDIMOLINO n. SNC, p. T, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. mq. 20, Sup. Cat. Tot. mq. 23, Rendita € 59,91.

Note: le u.i. in oggetto insistono su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Montecchio Maggiore (VI) - Fg. 32

part. n. 1034, ente urbano di mq. 380.

Confini: part. n. 1030, part. n. 1032, Strada Cavallara, part. n. 277, part. n. 595.

- C.T. - Comune di Montecchio Maggiore (VI) - Fg. 32

part. n. 1030, seminativo di mq. 3997, R.D. € 4,13 – R.A. € 10,32;

confini: part. n. 230, part. n. 233, part. n. 1032, part. n. 1034, part. n. 595, part. n. 229;

part. n. 1032, seminativo di mq. 465, R.D. € 0,48 – R.A. € 1,20;

confini: part. n. 1030, part. n. 413, Strada Cavallara, part. n. 1034.

Trattasi di edificio residenziale con corte esclusiva e garage (superficie commerciale complessiva di mq 220,85), oltre terreni agricoli di pertinenza (superficie catastale complessiva di mq. 4462), sito a Montecchio Maggiore (VI), località Valdimolino, in Strada Cavallara n. 6.

L'abitazione, su tre piani fuori terra (collegati da scale interne), risulta, nel dettaglio, composta:

- al piano terra, da ingresso, cucina/soggiorno, camera da letto e bagno;
- al piano primo, da ripostiglio, camera da letto matrimoniale, camera singola, antibagno e bagno;
- al piano secondo, da due locali soffitta con altezza min. di m 1,50-1,60 e max di m. 2,30.

In aderenza al fabbricato, poi, sono presenti alcuni locali accessori chiusi su tre lati, adibiti a lavanderia (con presenza di lavatoio) e ripostiglio; inoltre, come detto, sono presenti corte esclusiva

e rimessa ad uso garage (costituita da murature laterali e con copertura in struttura lignea e lastre ondulate).

A Nord del fabbricato, infine, si trovano i terreni agricoli di pertinenza (part. n.ri 1030-1032), risultati di difficile accesso in occasione del sopralluogo da parte dell'esperto stimatore.

Stato di possesso

Libero.

Pratiche edilizie

La costruzione, come risulta anche dall'atto di provenienza (compravendita in data 19.04.2016 al n. 61.594 di Rep. Notaio Gianfranco Di Marco di Vicenza), è stata iniziata ante 01.09.1967.

Presso l'U.T. competente, è stata reperita la seguente documentazione:

- Ordinanza *“DI SOSPENSIONE DEI LAVORI DI OPERE DI SBANCAMENTO PER REALIZZAZIONE STRADA DI ACCESSO, ESEGUITE IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE”* Reg. Generale n. 286 del 30.09.2013;
- Ordinanza *“DI RIMESSA IN PRISTINO OPERE DI SBANCAMENTO PER REALIZZAZIONE STRADA DI ACCESSO, ESEGUITE IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE”* Reg. Generale n. 316 del 18.11.2013;
 - Relazione di sopralluogo del 02.10.2013;
 - Verbale Corpo Forestale dello Stato n. 39 Registro Stazione di Arzignano del 13.10.2013 di contestazione di illecito amministrativo (*“Movimenti di terreno in zona sottoposta a Vincolo idrogeologico, eseguiti in assenza di presa d'atto forestale ed in assenza autorizzazioni in materia urbanistica-edilizia”*);
 - Comunicazione da parte del proprietario Prot. n. 0019402 del 08.07.2014; si riporta testualmente, di seguito, estratto della comunicazione stessa: *“con la presente comunica che intende dar corso al ripristino dello stato dei luoghi (...) chiede inoltre l'archiviazione dell'istanza in sanatoria prot. n. 12724 del 05/05/2014”*;
 - Relazione di sopralluogo del 30.04.2015 – 2^ verifica ordinanze di demolizione e rimessa in pristino;
 - Relazione di sopralluogo del 06.10.2015 – 3^ verifica ordinanza di demolizione e rimessa in pristino;
 - Deposito di foto comparative della rimessa in pristino e dello stato dei luoghi Prot. n. 0023435 del 22.07.2015;
 - Relazione di sopralluogo del 14.10.2015 – 4^ verifica ordinanza di demolizione e rimessa in pristino; si riporta testualmente, di seguito, estratto della relazione stessa: *“Si è proceduto alla verifica (...) per quanto riguarda la rimessa in pristino della sistemazione esterna*

dell'area, rilevandone l'avvenuto ripristino; in particolare la strada privata di accesso al fabbricato residenziale è stata completamente rimossa (...) e chiusura del passo carraio con ripristino del versante collinare”;

- Ordinanza “*DI DEMOLIZIONE E RIMESSA IN PRISTINO DI OPERE REALIZZATE IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE E D.I.A.*” Reg. Generale n. 54 del 06.02.2014;

- Relazione di sopralluogo del 13.11.2013 (con accertamento di opere realizzate senza alcun titolo abilitativo);
- Avvio del procedimento d'abuso ai sensi degli artt. 7-8 della L. 241/90 e successive modifiche ed integrazioni per opere eseguite in assenza di titolo abilitativo Prot. n. 33628 del 22.11.2013;

- Istanza di concessione edilizia presentata in data 05.05.2014 Prot. n. 0012724 per “*MANUTENZIONE STRAORDINARIA E ADEGUAMENTO IGIENICO SANITARIO IN SANATORIA FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE*”;

- Comunicazione lavori soggetti ad attività edilizia libera Prot. n. 0029302 del 13.10.2014; si riporta testualmente, di seguito, la descrizione dell'intervento: “***posa temporanea di copertura in lamiera nell'accessorio esterno legnaia al piano primo, sovrastante l'esistente struttura del tetto in legno a protezione della stessa, ora priva di manto di copertura. Inoltre si prevede la pittura su lato del fabbricato attualmente privo di colore con tonalità rosa simili all'esistente***”;

- CILA Prot. n. 0013657 del 29.04.2015 per “*manutenzione straordinaria, accessorio residenziale*”;

- Nulla Osta Prot. (in uscita) n. 0015274 del 14.05.2015, alle seguenti condizioni (si riporta testualmente, di seguito, estratto del N.O. stesso): “- *che le opere di manutenzione straordinaria siano conformi all'Autorizzazione Ambientale sopra citata; - che venga comunicata la fine dei lavori e dichiarata la conformità tra quanto presentato e quanto realizzato; - che prima di apportare qualsiasi modifica allo stato dei luoghi autorizzato, venga ottenuta apposita autorizzazione Paesaggistica*”;

- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 56/15 del 21.10.2015 Prot. n. 0031438/2014 per “*SANATORIA OPERE INTERNE FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE*”;

- Domanda presentata in data 31.10.2014;
- Parere igienico-sanitario (favorevole) in data 23.09.2015;
- Parere preventivo allo scarico delle acque reflue domestiche (favorevole) rilasciato da Acque del Chiamo S.p.A. Prot. AP/ad/mb/00883/2016 del 15.01.2016 (Prot. Comune di Montecchio Maggiore n. 0002273 del 22.01.2016);

- Richiesta di agibilità Prot. n. 0006856 del 02.03.2016;

- Richiesta integrazioni per il rilascio del certificato di agibilità Prot. n. 8963 del 18.03.2016;

- Comunicazione avvio procedimento di archiviazione pratica Prot. n. 29106 del 22.10.2020; si riporta testualmente, di seguito, estratto della comunicazione stessa: *“Con la presente si sollecita l’integrazione della Istanza di Agibilità di cui in premessa con la documentazione indicata nella Nostra lettera del 18/03/2016 prot. 8963, entro e non oltre giorni 30 (trenta) dal ricevimento della presente, decorso inutilmente tale termine, l’Istanza di Agibilità verrà definitivamente archiviata e verranno applicate le sanzioni amministrative del caso, per edificio mancante di agibilità”*;
- Comunicazione chiusura procedimento con archiviazione istanza Prot. n. 1679 del 18.01.2021; si riporta testualmente, di seguito, estratto della comunicazione stessa: *“ Con la presente: - si dichiara chiuso il procedimento relativo all’Istanza di Agibilità del 02/03/2016 con prot. 6856, con la sua archiviazione per carenza documentale; - si comunica che l’abitazione di via Cavallara 6 di questo comune, attualmente di proprietà della signora (...) (esecutata), risultando priva di agibilità non può essere utilizzata; - che per l’utilizzo dell’abitazione sopra citata, si rende necessario ottenere la relativa Agibilità previo incarico a professionista abilitato che presenti, a nome dell’attuale proprietaria, una nuova istanza con allegata tutta la documentazione prevista dalla normativa in materia (vedasi anche art. 24 del D.P.R. 380/01), e che tale istanza dopo l’iter amministrativo venga regolarmente chiusa”*.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Come indicato in perizia, non si segnalano difformità rispetto agli elaborati reperiti presso il Comune; peraltro, come sopra riportato, la pratica per il rilascio dell’agibilità a seguito del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 56/15 del 21.10.2015 non si è conclusa per carenza documentale; pertanto, sarà necessario ripresentare la relativa istanza con le integrazioni richieste; in sede di determinazione del prezzo base di vendita, dal valore di stima, sono stati detratti € 1.500,00 per il tecnico da incaricare per la gestione delle integrazioni; per queste ultime, invece, come precisato dall’esperto stimatore, non è possibile quantificare i costi.

Giudizio di conformità catastale

Come si evince dalla perizia, sono state riscontrate difformità con riferimento alla distribuzione e alla destinazione dei locali al piano terra, nonché al posizionamento della scala di collegamento dei piani primo e secondo; i costi di regolarizzazione (variazione al Catasto Fabbricati a seguito del deposito della richiesta del Certificato di Agibilità in Comune) sono stati quantificati in € 1.000,00 circa, da intendersi a carico dell’acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 22.05.2036) dal quale si evince che l'abitazione in oggetto è di classe energetica G con EPgl,nren 173,13 kWh/mq. anno.

Note: come segnalato in perizia, il riscaldamento dell'abitazione avviene attraverso una stufa posta al piano primo (priva di certificazione).

Altre informazioni per l'acquirente

- Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica riprodotto in perizia e datato 13.03.2026, i terreni part. n.ri 1030-1032 ricadono in "Zona Territoriale Omogenea "E1 - Aree attrezzate parco, gioco e sport"".

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 20.06.2026), redatta dall'Arch. Raffaella Marrocco con studio a Lonigo (VI).

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO): € 112.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 84.000,00.

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 4 dicembre 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 di oltre 1/4 rispetto al 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, 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;

- un assegno circolare non trasferibile (a titolo di cauzione) intestato a “**PROC. ESEC. N. 8/2026 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 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 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 ricavarsi 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, 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'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, 01/10/2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott.ssa Patrizia Cardarelli

