

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 50/2024 R.G.E. (N. 374/2025 R.G.E. RIUNITA)

Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA

La sottoscritta Dott.ssa Gaia Boschetti, 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 18 dicembre 2026 alle ore 10:30 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO "1A"

- Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Sarcedo (VI) - Fg. 10

part. n. 94 sub 3, VIA CAVALLARANA n. 36, p. T, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. vani 5,5, Sup. Cat. Tot. mq. 101 – Tot. escluse aree scoperte mq. 101, Rendita € 355,06;

part. n. 94 sub 1, VIA CAVALLARANA n. 36, p. T, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 16, Sup. Cat. Tot. mq. 20, Rendita € 17,35.

Note:

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

C.T. - Comune di Sarcedo (VI) - Fg. 10

part. n. 94, ente urbano di mq. 849 (comprendente l'ex part. n. 685);

- è compresa la **part. n. 94 sub 5**, bene non censibile (corte) comune ai subb 1 e 3.

- Per la quota di 15/42 in piena proprietà

C.F. - Comune di Sarcedo (VI) - Fg. 10

part. n. 94 sub 6, VIA CAVALLARANA n. 36, p. T, Cat. F/4.

Trattasi di abitazione al piano terra con portico ed area di pertinenza esclusiva, oltre area esterna di accesso in comproprietà (per la quota di 15/42), sita a Sarcedo (VI) in Via Cavallarana n. 46/a.

Nel dettaglio, al piano terra dell'appartamento in oggetto (facente parte di un fabbricato nel quale sono presenti due unità abitative), vi è un portico che funge da filtro per l'ingresso che conduce alla zona cucina-pranzo, zona da cui si può accedere al soggiorno; tramite un corridoio posto a fianco della cucina, poi, si può arrivare a dei locali accessori quali un bagno ed un ripostiglio; con un successivo disbrigo, infine, si servono tre camere da letto ed un bagno con annessa lavanderia.

L'autorimessa (part. n. 94 sub 1 (Cat. C/6)) non è materialmente esistente, essendo stata trasformata nella nuova cucina e, quindi, inglobata nell'appartamento (come anche infra indicato).

Nell'area esterna comune, come precisato in perizia, sono presenti locali accessori quali pollai,



tettoie adibite ad autorimesse e depositi e/o magazzino.

Note: come segnalato in perizia, i contatori dell'acqua potabile, del gas e dell'energia elettrica sono in comune tra l'appartamento in oggetto e quello posto al piano primo (non oggetto della presente procedura).

Confini dell'abitazione (in senso N.E.S.O.), salvi i più precisi, come da perizia: part. n. 94 sub 5; part. n. 94 sub 5; part. n. 94 sub 6; part. n. 883.

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

Stato di possesso

L'abitazione in oggetto risulta occupata dall'esecutata (e famiglia).

L'area part. n. 94 sub 6 risulta utilizzata dall'esecutata e dai comproprietari (non eseguiti).

Pratiche edilizie

Presso l'U.T. competente, sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione Edilizia n. 434 del 21.08.1964 per "*costruzione di fabbricato*";
- Permesso di Abitabilità del 25.03.1967;
- Concessione Edilizia Prot. n. 1462 – Pratica n. 724 del 03.06.1982 per "*Costruzione di una recinzione*";
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 49/96 (Prot. n. 01451/01/0245/tec/95) del 22.07.1996 per "*CAMBIO D'USO DA ACCESSORI A RESIDENZA P.T.*";
- Autorizzazione Edilizia n. 31/98 del 14.12.1998 per "*REALIZZAZIONE DI UNA PENSILINA IN LEGNO*";
- Autorizzazione Edilizia n. 31/98/V1 del 13.10.1999 per "*Variante n. 1 alla A.E. N. 31/98 del 14.12.98 inerente: "Realizzazione di una pensilina in legno"*";
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 04/2015 (Prot. n. 1656) del 26.02.2015 per "*opere realizzate in difformità da quanto precedentemente autorizzato*";
- Permesso di Costruire n. 06/2017 del 01.06.2017 (Prot. n. 5228) per "*lavori di ristrutturazione parziale e ampliamento di due alloggi sovrapposti*";

note: come segnalato in perizia, solo alcune opere previste sono state realizzate;

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Come indicato in perizia, con riferimento all'abitazione, è stata riscontrata la seguente difformità: trasformazione in portico chiuso della pompeiana autorizzata.

Le regolarizzazione è possibile presentando una pratica di sanatoria; le relative spese sono state quantificate in € 4.000,00, da intendersi a carico dell'acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Giudizio di conformità catastale



Come indicato in perizia, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- con riferimento all'u.i. part. n. 94 sub 3 (Cat. A/3): il vano cucina è stato ridotto per “acquisire” un’ulteriore camera da letto e trasformato in soggiorno; inoltre, è stato ricavato un bagno ed è stato allargato il ripostiglio sulla porzione a Nord (come da progetto autorizzato nel 2017);
- con riferimento all'u.i. part. n. 94 sub 1 (Cat. C/6): come già sopra indicato, l’autorimessa stessa è stata trasformata nella nuova cucina e, quindi, inglobata nell’appartamento.

Le spese di regolarizzazione (variazione al Catasto Fabbricati con pratica Docfa) sono state quantificate in € 1.100,00, 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 01.08.2034) dal quale si evince che l’abitazione in oggetto è di classe energetica F con EPgl,nren 116,58 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l’acquirente

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia di stima datata 23.04.2026 e alla successiva relazione integrativa della stessa depositata il 17.07.2026, entrambe redatte dall’Arch. Stefano Valdisolo di Noventa Vicentina (VI).

LOTTO “1B”

Per la quota di 15/42 in piena proprietà

- C.F. - Comune di Sarcedo (VI) - Fg. 10

part. n. 1253, VIA CAVALLARANA, p. T, Cat. C/2, Cl. U, Cons. mq. 145, Sup. Cat. Tot. mq. 436, Rendita € 127,31.

Note:

l’u.i. in oggetto insiste su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Sarcedo (VI) - Fg. 10

part. n. 1253, ente urbano di mq. 3106 (ex part. n. 94).

Confini (in senso N.E.S.O.), salvi i più precisi, come da perizia: part. n. 997, part. n. 883, part. n. 94; part. n. 883, part. n. 95; part. n. 884, part. n. 265; part. n. 93.

- C.T. - Comune di Sarcedo (VI) - Fg. 10

part. n. 93, bosco ceduo di mq. 327, R.D. € 0,25 – R.A. € 0,03.

Confini (in senso N.E.S.O.), salvi i più precisi, come da perizia: part. n. 1110; part. n. 1253; part. n. 264; torrente.

Trattasi, per quanto riguarda la part. n. 1253, di ampio terreno (superficie catastale di mq. 3106) su cui insistono degli edifici sprovvisti di titolo edilizio (e non regolarizzabili) e, per quanto riguarda la part. n. 93, di area (superficie catastale di mq. 327) posta in fregio ad un torrente, siti a Sarcedo



(VI).

Come indicato in perizia, al terreno part. n. 1253 si può accedere tramite la part. n. 94 sub 6 (oggetto di vendita, per la quota di 15/42, nell'ambito del LOTTO 1 di cui alla presente procedura) e l'attraversamento della part. n. 883 (di altra proprietà (non oggetto della presente procedura)).

Sul terreno part. n. 1253 in oggetto insistono due edifici costituiti da elementi a pali e pareti in materiale di diversa natura, con coperture consistenti in semplici lastre in lamiera; il più esteso ospita dei posti auto coperti e in parte invade la part. n. 883; l'altro, invece, posto più ad Ovest, ospita un deposito e dei pollai; come segnalato in perizia, i predetti edifici risultano realizzati da diverso tempo e solo in parte non risultano conformi alle schede catastali; tuttavia, come già sopra segnalato, sono sprovvisti di titolo edilizio.

Peraltro, come precisato dall'esperto stimatore, sullo stesso terreno part. n. 1253:

- in prossimità della part. n. 93, vi è un altro accessorio adibito a magazzino, sempre realizzato senza titolo edilizio;
- più in prossimità del nucleo residenziale, invece, vi è un gazebo con pilastratura e copertura in legno, ugualmente realizzato senza titolo edilizio (e non utilizzato dall'esecutata).

Stato di possesso

Le aree in oggetto risultano utilizzate dall'esecutata e dai comproprietari (non esegutati).

Pratiche edilizie/Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Come già sopra segnalato, gli edifici presenti sulla part. n. 1253 sono sprovvisti di titolo edilizio e non sono regolarizzabili; dovranno, pertanto, essere demoliti (al fine di portare l'area allo stato originario (prima della loro edificazione)); le relative spese (di demolizione e smaltimento) sono state quantificate in circa € 9.000,00, da intendersi a carico dell'acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Giudizio di conformità catastale

Come già sopra segnalato, lo stato rilevato in parte non risulta conforme alle schede catastali.

Altre informazioni per l'acquirente

- Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (datato 13.03.2026) allegato alla perizia:
 - la part. n. 1253 ricade in "ZONA DI PIANO DEGLI INTERVENTI" "Quasi completamente ricadente in Zona Agricola – art. 21 N.T.O. e marginalmente ricadente in Corso d'acqua";
 - la par. n. 93 ricade in "ZONA DI PIANO DEGLI INTERVENTI" "Corso d'acqua".
- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia di stima datata 23.04.2026 e alla successiva relazione integrativa della stessa depositata il 17.07.2026, entrambe redatte dall'Arch. Stefano Valdisolo di Noventa Vicentina (VI).

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):



LOTTO 1A: € 106.350,00.

OFFERTA MINIMA: € 79.762,50.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

LOTTO 1B: € 7.250,00.

RILANCIO MINIMO: € 500,00.

Note:

- **è esclusa, limitatamente al LOTTO 1B, la possibilità di presentare offerta ad un prezzo inferiore a quello base sopra indicato;**
- **è ammessa, limitatamente al LOTTO 1A, 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 18 dicembre 2026 alle ore 10:30 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 minorenni, 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, quanto al LOTTO 1A, al minimo sopra indicato e, quanto al LOTTO 1B, al prezzo base 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 fidejussione 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. 50/2024 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, quanto al LOTTO 1A, al minimo sopra indicato e, quanto al LOTTO 1B, al prezzo base 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, limitatamente al LOTTO 1A, 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.asteannunci.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, 27/10/2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott.ssa Gaia Boschetti

