

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 282/2024 R.G.E.

Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA

La sottoscritta Dott.ssa Francesca 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 28 maggio 2026 alle ore 9:45 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Breganze (VI) - Fg. 6

part. n. 282 sub 3, VIA ROMA n. 61, p. T-1, Cat. A/4, Cl. 4, Cons. vani 6,5, Sup. Cat. Tot. mq. 138 – Tot. escluse aree scoperte mq. 134, Rendita € 369,27;

confini (in senso N.E.S.O.): corso d'acqua pubblica (Chiavone Bianco), part. n. 282 sub 4, strada provinciale, part. n. 533;

part. n. 282 sub 4, VIA ROMA, p. T, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. mq. 14, Sup. Cat. Tot. mq. 14, Rendita € 16,63;

confini (in senso N.E.S.O.): corso d'acqua pubblica (Chiavone Bianco), part. n. 615, strada provinciale, part. n. 282 sub 3.

Trattasi di fabbricato ad uso abitativo in cortina, cielo-terra su due piani (superficie commerciale complessiva di mq 124,15), affiancato ad altri edifici, oltre adiacente autorimessa in corpo edilizio a piano unico (terra), abusiva e non considerata nella stima (v. quanto infra riportato), sito a Breganze (VI) in Via Roma n. 61.

L'abitazione in oggetto risulta composta, al piano terra, da ingresso, soggiorno, salotto, angolo cottura e locale sgombero con accesso dall'esterno e, al piano primo, da due camere, bagno e ripostiglio, oltre poggio.

L'autorimessa (internamente comunicante con il locale cucinino) non viene utilizzata come tale; come segnalato in perizia, sono presenti impianti e dotazioni che la caratterizzano come centrale termica e lavanderia.

Gli accessi pedonali e carrai avvengono dalla frontistante Via Roma.

Sul retro, tangente al muro del fabbricato, scorre un corso d'acqua pubblica.

Stato di possesso

Gli immobili in oggetto risultano occupati da terzi in forza di contratto di locazione (della durata di

anni 2+2) stipulato in data 12.12.2020 (con decorrenza dal 01.01.2021) e registrato il 16.12.2020 (ante pignoramento); il canone annuo di locazione, pari ad € 4.800,00, è stato ritenuto congruo (ex art. 2923, 3° co., c.c.) dall'esperto stimatore; si riporta testualmente, di seguito, peraltro, estratto del verbale dell'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi il 11.02.2025: *“Considerato che la natura transitoria del contratto che giustificerebbe la durata minima di 2+2, non si evince dal tenore dello stesso, ritiene il Custode che la durata del medesimo contratto debba essere quella legale, di anni 4+4, considerato anche che l'immobile oggi è occupato.”*.

Pratiche edilizie

Presso l'U.T. competente, come da perizia e/o documentazione alla stessa allegata, è stata reperita la seguente documentazione:

- ampie riserve espresse dalla Commissione di edilizia ed ornato in data 30.12.1960 (Prot. n. 4206 del 31.12.1960) in merito all'approvazione del progetto di costruzione di *“Casa di abitazione e negozio in via Roma”* (istanza presentata in data 23.12.1960);
- parere favorevole della Commissione di edilizia ed ornato in data 10.02.1961 (Prot. n. 4206/60 del 11.02.1961) *“alla costruzione di una casa di abitazione con negozio”*;
- Certificato del Sindaco del 27.12.1961 nel quale è indicato che il fabbricato *“è stato reso abitabile a partire dal 31/10/1961, giusto certificato dell'Ufficiale Sanitario rilasciato il giorno 31/10/1961”*;
- Licenza Edilizia del 23.04.1964 (Prot. n. 1444) per *“ampliamento fabbricato”*;
- Licenza Edilizia del 30.08.1975 (Prat. n. 102) per *“l'ampliamento di un fabbricato residenziale”* (spostamento in ampliamento di un muro);

Note: come già sopra indicato, sul retro del fabbricato in oggetto, tangente al muro dello stesso, scorre un corso d'acqua pubblica; si segnala, in perizia, che non è stata reperita alcuna autorizzazione idraulica in deroga al limite espresso dall'art. 96 del R.D. n. 523/1904 (*“Testo unico sulle opere idrauliche”*); sempre in perizia, poi, è testualmente riportato quanto segue: *“Secondo il contenuto del Piano degli Interventi Vigente, approvato in rinnovo con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 28/03/2022 il fabbricato su cui sono inseriti i beni oggetto di Esecuzione, si trova in Z.T.O. “R.93” – Zone Residenziali Soggette ad intervento edilizio diretto art. 15 N.T.O. L'area in cui insiste il fabbricato ricade inoltre nella fascia di vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 ed è definita come area non idonea per quanto attiene la compatibilità idraulica art. 11.13 N.T.O.”*; ad ogni modo, si riporta testualmente, di seguito, anche estratto del verbale dell'udienza tenutasi dinanzi al Giudice dell'Esecuzione il 21.01.2025: *“Il Custode e l'Esperto precisano che anche altri immobili nella zona sono stati edificati nella inosservanza delle distanze legali dal corso d'acqua; precisano che, in relazione a tale questione, oltre alla problematica di rischio idrico, è stato applicata una riduzione del valore di stima pari al 20%, anziché del 15%,”*

come di consueto.”.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

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

“Effettuando il raffronto tra lo stato rilevato e lo stato autorizzato si evidenziano le seguenti difformità:

- Unità Immobiliare sub 3 (abitazione)

a) Leggera differenza dimensionale nella profondità del corpo edilizio valutabile sull'ordine dei 10 cm.

b) Aumento considerevole delle dimensioni del poggiolo posto nel prospetto sud-ovest

c) Modifiche alle forometrie esterne mediante creazione di nuove finestre nel prospetto nord-est mentre nel prospetto sud-ovest sono state effettuate modifiche dimensionali ad alcuni fori autorizzati

d) Modifiche distribuzione interna dei locali mediante traslazione di tramezzatura e chiusura o apertura di porte

Tutti i punti elencati ricadrebbero nella disciplina ex art. 34, 34 bis e 34 ter del D.P.R. 380/2001

In tale ipotesi è opportuno precisare che gli interventi si possono verosimilmente ritenere realizzati nel corso di costruzione del fabbricato e quindi antecedenti il 30.01.1977 (data di entrata in vigore della L. 10/77 art 34 ter). E' altresì rilevante specificare che, a norma della disciplina di cui all'art. 34 ter punto 4, l'unità abitativa è dotata di certificato di abitabilità datato 27/12/1961 rilasciato a seguito di verbale di sopralluogo datato 31.10.1961 da parte del funzionario incaricato il quale ha effettuato la visita di verifica ai sensi dell'art. 221 del R.D. 1265/34.

A seguito di quanto sopra, le difformità rilevate vanno valutate alla luce della recente disciplina ex L. 105/2024 la quale ha modificato ed integrato in maniera sostanziale la previgente normativa di cui al Capo II° del T.U. 380/2001, la normativa come modificata comporta parecchi punti critici riguardo la corretta applicazione e ad oggi non esistono ancora forti elementi di garanzia su cui fare conto.

Quindi quella che segue è una ipotetica applicazione della normativa che tuttavia potrebbe trovare in seguito posizioni discordanti da parte della P.A. preposta.

Conseguentemente andando a disaminare i singoli punti è possibile rilevare che:

- Punto A) Le differenze dimensionali descritte nel precedente punto a) possono ritenersi rientranti nella disciplina delle tolleranze ex art. 34 bis stante la superficie netta assentita dal titolo edilizio pari a mq. 87,00 quindi su una misura di profondità assentita pari a ml. 4.70 contro i ml. 4.90 rilevati si determina uno scostamento del 4,2 % < del 5% stabilito alla lettera d del comma 1-bis art. 34 bis.

- Punto C -D) Le difformità segnalate ai punti c) e d) trovano possibile inquadramento nella disciplina di cui all'art. 34-bis comma 2-bis qualora la modifica dei fori finestra sia riconducibile all'espressione del testo "costituiscono inoltre tolleranze esecutive.....irregolarità esecutive dei muri esterni ed interni", in alternativa la variazione apportate ai fori finestra potrebbe essere ricondotta alla disciplina prevista all'art. 34 ter comma 4, stante la presenza del certificato di agibilità rilasciato ai sensi dell'art. 221 del R.D. 1265/34 a seguito di ispezione da parte del funzionario incaricato all'accertamento delle condizioni di salubrità e di conformità edilizia come espressamente riportato all'articolo stesso.

- Punto B) La difformità segnalata al punto b) riguardante il considerevole aumento di superficie del poggolo posto sul fronte sud-ovest è inquadabile nella disciplina di cui all'art. 34-ter comma 3. La regolarizzazione dell'intervento dovrà quindi essere ottenuta a seguito di presentazione di una SCIA e il pagamento dell'oblazione in ragione di una somma determinata ai sensi dell'art. 36 -bis c. 5 e corrispondente al doppio del contributo sul costo di costruzione.

La superficie in aumento risulta determinata in mq. $(12.50 - 1.70) = 10.80$ mq

Il costo di cost. ne in Breganze è quantificato in: $300,93 \text{ €} * 0.60 * 1.40 = \text{€}/\text{mq} 252,78$

L'importo dell'oblazione è quindi stimato in: $\text{€}252,78 \times 10.80 \times 2 \text{ mq} = 5.460,00 \text{ €}$

La regolarizzazione del punto b) è inoltre soggetta all'acquisizione dei pareri emessi dalle amministrazioni competenti, specificatamente Vi Abilità per quanto attiene alla frontistante Strada Provinciale.

- Unità Immobiliare sub 4 (autorimessa)

Questa unità immobiliare risulta priva del titolo edilizio che ne legittima la costruzione, atteso che questo corpo laterale non compare nei disegni allegati ai provvedimenti autorizzativi del fabbricato principale. Tra gli atti reperiti presso la P.A. è presente un documento emesso dal Sindaco nel quale si fa riferimento alla costruzione di un corpo edilizio laterale in direzione est definito abusivo, con invito alla demolizione, tuttavia nell'anno 1975 è stata rilasciata una licenza edilizia che ne consente un parziale ampliamento. Valutata la circostanza, il sottoscritto esperto estimatore ha ritenuto opportuno chiarire la circostanza mediante propedeutico incontro con il responsabile del settore edilizia ed urbanistica del Comune di Breganze e successivo invio di email ponendo l'opportuno quesito al fine di determinare la legittimità dell'intero corpo di fabbrica catastalmente identificato al sub 4 del mapp. 282 di cui al F. 6. Il responsabile dell'ufficio (...) ha riscontrato con proprio documento firmato digitalmente (...), nel quale ricostruendo la cronistoria degli eventi reperiti presso l'archivio comunale e analizzando la circostanza alla luce della vigente normativa attesta che il corpo di fabbrica come sopra identificato sia da ritenersi abusivo in quanto realizzato in assenza di titolo edilizio. **Per quanto sopra riportato si ritiene che la suddetta unità non debba**

essere considerata ai fini estimativi nel presente elaborato peritale.

Le spese di adeguamento della parte restante che saranno a carico del proprietario dell'unità sub 3 nel caso di demolizione dell'unità sub. 4 sono quantificabili in € 1.750 pertinenti ad opere di separazione e spostamento delle canalizzazioni impiantistiche ricadenti nell'unità sub 4 ma a servizio dell'unità sub 3 nonché ad opere edili correlate.”.

Note: le spese sopra riportate/precisate (€ 5.460,00 + € 1.750,00), da intendersi a carico dell'aggiudicatario, sono, comunque, già state considerate in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Giudizio di conformità catastale

Come si evince dalla perizia, sono state riscontrate alcune difformità riguardanti le forometrie e la posizione delle partizioni; per la regolarizzazione delle stesse è necessaria la presentazione di una pratica di variazione DOCFA riguardante entrambi i subalterni; le relative spese, da intendersi a carico dell'aggiudicatario, sono state quantificate in complessivi circa € 1.025,00 (già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita).

Prestazione energetica

Come si evince dall'Attestato di Prestazione Energetica allegato alla perizia (non più valido alla data odierna), l'abitazione in oggetto è di classe energetica G con IPE globale pari a 270.7 kWh/mq. anno.

Note: come precisato dall'esperto stimatore, l'impianto non risulta registrato presso il "CIRCE - Catasto Impianti e Rapporti di Controllo di Efficienza energetica" (rif. Delibrazione G.R. Veneto n. 2569/2014).

Altre informazioni per l'acquirente

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 21.11.2024), redatta dal Geom. Francesco Borgo di Isola Vicentina (VI).

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO): € 57.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 42.750,00.

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 28 maggio 2026 alle ore 9:45 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 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. 282/2024 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 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 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.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, 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.

Vicenza, 16/03/2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott.ssa Francesca Boschetti