



## TRIBUNALE DI VICENZA ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura esecutiva immobiliare n. **344/2023 R.G.E.**

### IV

### AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA CON MODALITA' ANALOGICA

La sottoscritta Avv. Gaia Candiollo, delegata in data 13.06.2024 ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Antonietta Rosato al compimento delle operazioni di vendita degli immobili sottoposti alla procedura esecutiva in epigrafe, rende noto che **il giorno 19 settembre 2025, alle ore 15.00, avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

#### LOTTO UNICO

#### Per l'intero in piena proprietà

**Catasto Fabbricati** – Comune di Recoaro Terme (VI) – Contrada Sandri n. 74,

Foglio 15, m.n. 576 sub 11

Foglio 15, m.n. 576 sub 12

Foglio 15, m.n. 576 sub 15 (bene comune non censibile),

toponomasticamente in Comune di Recoaro terme Contrada Sandri, 74 (Appartamento) – 74/1 (autorimessa)

Confini (in senso N.E.S.O.):

- Intero complesso Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576
  - Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 456; Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 868; strada pubblica Contrada Sandri; Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 575;
- U.I. Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 sub. 11  
(Autorimessa):
  - terrapieno; Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 sub. 12; Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 subb. 12-15 (quest'ultimo B.C.N.C. ai subb. 11-12); Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 sub. 10;
- U.I. Comune di Recoaro terme Fg. 15 particella 576 sub. 12  
(Appartamento al piano 1)
  - piano terra Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 sub. 16; Comune di Recoaro Terme





Fg. 15 particella 576 sub. 15 (questo B.C.N.C. ai subb. 11-12); Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 sub. 11/terrapieno;

- piano primo Comune di Recoaro terme Fg. 15 particella 576 subb. 13-16; affaccio su Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 sub. 15 (questo B.C.N.C. ai subb. 11-12) e 16; affaccio su Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 subb. 14 e 15 (questo B.C.N.C. ai subb. 11-12); Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 sub. 13

Trattasi di appartamento al primo piano all'interno di fabbricato plurifamiliare, completo di n. 1 autorimessa e di una corte esclusiva, il tutto collocato nel Comune di Recoaro Terme, su un'area di circa mq 581. L'appartamento si sviluppa su un unico piano (primo) ed è composto da soggiorno, corridoio, cucina, bagno, due camere, un ripostiglio, balcone, pianerottolo e corte. Superficie netta (escluso balcone, corte esclusiva, pianerottolo) di circa mq 95,10. L'accesso principale alle u.i. avviene dalla pubblica strada attraverso un cancello carraio in metallo con apertura manuale a scorrere.

### **Stato di possesso**

Libero da persone, ma non da cose.

### **Pratiche edilizie**

- Licenza del 30 settembre 1964 n. 59 con oggetto "*Nuova Costruzione*"
- Autorizzazione per costruzioni edilizia dell'11 aprile 1968 n. 59 bis 1964 con oggetto "*Variate la Costruzione del fabbricato urbano, etc*"
- Permesso di abitabilità del 13.03.1969
- Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica dell'11.05.1978 Prot. 11/81 Pratica 35/78 con oggetto "*Realizzazione di una recinzione in Via Sandri*"
- Concessione ad eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica del 10.04.1997 n. Prot. Gen. 4497/96 con oggetto "*Cambio di destinazione d'uso di garage a laboratorio artigianale piano seminterrato in Contrada Sandri 88*"
- Comunicazione di inizio attività del 29.04.1997 Prot. Gen. 5058 pratica 90/97 con oggetto "*Varianti a Concessioni Edilizie già rilasciate, etc*"

### **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia**

In sede di sopralluogo a cura dell'esperto stimatore Geom. Giacomo Mercadante sono state riscontrate difformità (cfr. pagg. da 20 a 24 elaborato peritale) per la regolarizzazione delle quali





si renderà necessario predisporre/depositare opportuna SCIA in sanatoria per irregolarità distributive interne con legittimazione dello stato dei luoghi ai sensi dell'art. 34 bis comma 2 del D.P.R. n. 380/01, con la precisazione che la pratica dovrà considerare l'intero modesto fabbricato plurifamiliare. Il relativo costo è stato stimato in € 8.000,00, importo già dedotto dal valore base d'asta; detto importo è da considerarsi indicativo e suscettibile di variazioni essendo stato stimato sulla base di informazioni ricevute dal Comune di Recoaro Terme e valutazioni della documentazione recuperata presso l'Archivio Edilizia privata del Comune di Recoaro Terme. Dovrà essere richiesta ed ottenuta nuova Abitabilità.

### **Giudizio di conformità catastale**

Le planimetrie catastali attualmente depositate presso l'archivio dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale- Territorio sono da considerarsi conformi allo stato dei luoghi.

### **Prestazione energetica**

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 27.02.2034) dal quale si evince che l'edificio in oggetto è di classe energetica F Epgl,nren 88,61 kWh/m2anno

### **Spese condominiali**

I beni oggetto di vendita non sono parte di un complesso costituito in condominio.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia del Geom. Giacomo Mercadante agli atti, e alla documentazione alla stessa allegata.

**PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO): € 19.500,00**

**OFFERTA MINIMA: 14.600,00**

**RILANCI MINIMI: € 500,00**

**Nota: non è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo.**

**Regime del trasferimento:** La presente vendita non è soggetta ad IVA in quanto trattasi di cessione da privati. Sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale come per legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\*

In ordine alle caratteristiche strutturali e alle componenti edilizie e costruttive si precisa che non sono state eseguite delle indagini dettagliate. Le valutazioni espresse si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza S.r.l. con sede in Costozza di Longare (VI), via Volto nr. 63, tel. 0444-953915 - fax 0444-953552, e-mail: [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it); [prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com](mailto:prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com).





Si avvisa che nell'offerta di acquisto o in sede di aggiudicazione si potrà chiedere lo sgombero dell'immobile a cura del custode.

\*\* \* \*\*

#### 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 sottoscritto Professionista Delegato il giorno 19 settembre 2025 alle ore 15,00 presso il suo studio in Vicenza, Via Cengio n. 15**

#### 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.

L'offerta può essere fatta solo dall'interessato o da procuratore legale (avvocato), che deve essere munito di procura speciale notarile (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83, comma 3, c.p.c.) e dovrà essere inserita all'interno della busta. In caso di impedimento dell'offerente a presenziare alla data fissata per l'apertura delle buste, questi potrà farsi rappresentare solo da un procuratore legale, munito di procura speciale come predetto. E' altresì possibile che il procuratore legale possa fare offerta per persona da nominare, inserendo pertanto i propri dati e documenti, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione deve dichiarare al professionista Delegato nei tre giorni successivi all'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando la dichiarazione ex art. 583 c.p.c. ed il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore.

3. **Le offerte, in marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato avv. Gaia Candiollo, in Via Cengio n. 15, Vicenza (aperto dal lunedì al venerdì: ore 09.00- 13.00; ore 15.00- 19.00 o previo appuntamento telefonico allo 0444 513233 – e-mail [gaia.candiollo@casaeassociati.it](mailto:gaia.candiollo@casaeassociati.it)). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice o il nome del Professionista Delegato, il numero della procedura, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data e ora del deposito.**
4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il facsimile in uso (disponibile presso il sito del Tribunale di Vicenza, sezione "Vendite giudiziarie- Come partecipare", presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale, presso il Custode e presso lo studio del Professionista Delegato) e





contenere le seguenti informazioni:

- 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, 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 si vuole escludere l'immobile aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.* Se l'offerente è **minorenne**, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Per i soggetti che intendono 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, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. 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;
- l'espressa indicazione di tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato con la precisazione della misura delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare e deve essere sottoscritta esclusivamente da tutti i predetti soggetti (salva l'ipotesi di cui all'art. 579 c.p.c. commi 2 e 3).
- 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 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 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 dell'Esperto, di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni e di aver visionato l'immobile con il custode;
  - la **cauzione** depositata, per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, da presentare mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **“Esecuzione Immobiliare n. 344/2023 R.G.E. Tribunale di Vicenza”** (che dovrà essere inserito nella busta che contiene l'offerta).
5. 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.
6. 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.
7. 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 valida, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato. La mancata partecipazione dell'unico offerente non preclude l'aggiudicazione.
  - In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta – alla gara deve procedersi anche se chi ha presentato l'offerta più alta non è presente e in ogni caso potranno presenziare alla fase dei rilanci solamente gli offerenti che hanno presentato offerta ritenuta valida dal Professionista Delegato. 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.
  - All'offerente che non risulterà aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita, con contestuale sottoscrizione per ritiro da parte del ricevente.
  - 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) Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima dell'udienza fissata per la vendita, può presentare depositando nel fascicolo telematico della procedura, istanza di assegnazione a norma degli artt. 588 e 589 c.p.c.. In caso di istanza di assegnazione tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. si procederà all'assegnazione qualora ricorra una delle seguenti situazioni:
    - la vendita non abbia avuto luogo per mancanza di offerte;





- in presenza di un'unica offerta, la stessa sia stata di importo inferiore al prezzo base;
- in presenza di più offerte, ed in assenza di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stato di importo inferiore al prezzo base;
- in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al prezzo base.

In caso di assegnazione il Professionista Delegato provvederà:

- a verificare, in caso di assegnazione a favore di terzo, che il creditore abbia depositato la dichiarazione prevista dall'art. 590 *bis* cpc nel termine di cinque giorni dalla pronuncia in asta del provvedimento di assegnazione, ovvero della comunicazione;
  - ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di trenta giorni per il deposito in Cancelleria di nota di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta di capitale, interessi, spese e indicazione della quota garantita da privilegio e di quella in chirografo;
  - a determinare, nel termine di quindici giorni dal deposito delle note di precisazione del credito, o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori, l'ammontare forfetario delle spese per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento e in generale le spese della procedura eventualmente dovute nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario.
- 4) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di 120 giorni dall'aggiudicazione (precisando che tale termine non è soggetto alla sospensione feriale); 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 in fase di aggiudicazione; E' posto a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario il 50% delle competenze del Delegato per la fase del trasferimento della proprietà, così come regolato dal D.M. 227/2015, le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per le cancellazioni della formalità pregiudizievoli che rimangono a carico della procedura).

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 del Professionista Delegato, 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. Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, 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 15 giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), il Professionista Delegato, all'esito del versamento del residuo prezzo da parte dell'aggiudicatario (che dovrà avvenire sempre in favore del 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 di immediato pagamento in favore del creditore fondiario.

- 5) 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); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Delegato stesso e contestualmente al versamento del residuo prezzo dovrà far pervenire al Professionista copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento

Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso, purché nei 15 giorni da quello in cui l'aggiudicazione sarà definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese (art. 41 co. V, d.lgs. 01.09.1993, n. 385, Testo Unico Bancario).

- 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 o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato presso il suo studio in Vicenza, Via Cengio n. 15, 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, presso il suo studio in Vicenza, Via Cengio n. 15.

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 sui siti internet [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) gestiti da Asta Legale, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- Pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA"

\* \* \*

**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, e-mail: [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it); [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 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.

Si richiamano la “Circolare delegati n. 1/2017 – Disposizioni generali” datata 16.01.2017 del Tribunale di Vicenza, nonché le “Disposizioni integrative” del 20.05.2021 – prot. N. 4332/21 con la parziale modifica delle stesse del 01.06.2021 – prot. 4635/21, quali parti integranti del presente avviso di vendita.

Vicenza, 4 giugno 2025

## **IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**Avv. Gaia Candiollo**

