



TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 419/2024 R.G.E.
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
CON MODALITA' ANALOGICA

La sottoscritta avv. Paola Meneghetti, 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 3 dicembre 2026, alle ore 15.00, avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Per l'intero in piena proprietà

Comune di Vicenza – Catasto Fabbricati - Foglio 78

mapp. 1086 sub 11, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 6, vani 6, R.C. € 557,77

mapp. 1086 sub 4, categoria C/6 (autorimessa), classe 6, consistenza 24 mq, R.C. € 116,51

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

mapp. 1086 sub 11: vuoto su mapp. 1086 corte comune, vano scala comune, altra u.i, vuoto su mapp.1086 corte comune per due lati;

mapp. 1086 sub 4: altra u.i. per due lati, mapp. 1086 corte comune per tre lati.

Descrizione: trattasi di appartamento posto al piano terzo (sub 11) e autorimessa al piano terra (sub 4), ubicati all'interno di un edificio condominiale sito nel Comune di Vicenza, in Via G. Riva n. 15 in una zona urbana prossima al centro storico, compresa tra via Ragazzi del '99 e Viale Trieste.

Il condominio è stato realizzato tra il 1967 e il 1969 costituito da n. 6 autorimesse al piano terra, n. 2 locali comuni al piano terra e n. 6 appartamenti ai piani primo, secondo e terzo.

Nel 1989 l'appartamento è stato oggetto di sanatoria relativa all'ampiamiento della terrazza sud e sua trasformazione in veranda. L'appartamento è stato ristrutturato negli anni 2009-2010 con interventi sulle finiture, sui serramenti, sugli impianti e sul bagno; successivamente non è mai stato abitato.

L'appartamento è composto da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, 2 camere, ripostiglio ad uso studio con veranda e 2 terrazze. Complessivamente l'unità sviluppa una superficie commerciale di 97,23 mq.

L'autorimessa è posta al piano terra e presenta un'altezza interna di circa 2,20 m. Complessivamente l'unità sviluppa una superficie commerciale di 18,76 mq.

Lo stato manutentivo di entrambe le unità è ottimo.



Stato di possesso: libero

Pratiche edilizie:

- **autorizzazione edilizia n. p.g. 11093 del 7.12.1967** per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni sito in Viale Trieste laterale Sez. L Fg. 5 m.n. 68/ac (attuale P.lla 1086);
- **nulla ostare all'abitabilità n. p.g. 11093/67 del 14.3.1969** per la costruzione di un fabbricato sito in Viale Trieste laterale Sez. L. Fg. 5 m.n. 68/ac (attuale P.lla 1086);
- **autorizzazione edilizia n. p.g. 9312 dell'8.7.1968** per la costruzione di una recinzione relativa al fabbricato ad uso abitazioni sito in Viale Trieste laterale Sez. L. Fg. 5 m.n. 68/ac (attuale P.lla 1086);
- **concessione edilizia in sanatoria n. p.g. 18935/89 del 20.9.1989** per la chiusura di un poggolo al piano terzo con ricavo veranda, opera abusiva realizzata in via G. Riva n.15 Fg. 78 m.n.1086 sub 11.

Giudizio di conformità catastale: l'esperto stimatore ing. Francesca Fusa ha attestato che “dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito e le ultime planimetrie catastali presentate sono state rilevate difformità significative, per quanto altro eventualmente non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e dalle recenti modifiche introdotte dal D.L. 69/2024 Salva Casa”; in particolare l'appartamento presenta delle difformità interne relative a tramezzature e porte e si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica Docfa; l'autorimessa presenta l'indicazione di un'altezza interna inferiore rispetto a quanto rilevato dall'esperto (2,15 m invece che 2,20 m), differenza probabilmente dovuta alla mancata posa della pavimentazione; si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica Docfa; l'esperto ha inoltre segnalato che non è presente l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni per l'edificio condominiale; la realizzazione dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni dovrà pertanto essere effettuata dal condominio: per tale ragione l'esperto non ha considerato, in sede di stima, tali costi per la regolarizzazione catastale, essendo di spettanza del condominio; i costi di massima per la regolarizzazione catastale dell'appartamento e dell'autorimessa sono stati stimati in € 774,40 per spese tecniche e diritti catastali, già detratti dal valore di stima.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia: dal punto di vista edilizio e urbanistico, l'esperto ha riferito che “dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito e gli ultimi progetti presentati sono state rilevate difformità significative, per quanto altro eventualmente non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e dalle recenti modifiche introdotte dal D.L. 69/2024 Salva Casa”; in particolare, l'appartamento “presenta delle difformità interne relative alle tramezzature divisorie tra il locale bagno e il locale camera; contestualmente alla regolarizzazione delle difformità interne segnalate, si potrebbe provvedere



nel nuovo elaborato a rappresentare correttamente la veranda. In sede di rilascio della concessione edilizia in sanatoria venne depositata unicamente la planimetria catastale, secondo la prassi in uso all'epoca, senza aggiornamento delle tavole progettuali. Si deve provvedere alla presentazione di una pratica S.C.I.A. art. 22 o di una pratica C.I.L.A in sanatoria"; l'autorimessa presenta l'indicazione di una altezza interna inferiore rispetto a quanto rilevato dall'esperto, ma tale difformità, a suo parere, non configura un aumento di volume, in quanto verosimilmente riconducibile alla mancata posa della pavimentazione; inoltre vi sono delle difformità interne relative alle tramezzature divisorie del locale autorimessa, per cui si dovrà provvedere alla presentazione di una pratica S.C.I.A. art. 22 o di una pratica C.I.L.A in sanatoria; i costi per la regolarizzazione dei beni sono stati quantificati in € 2.559,20 per spese tecniche, diritti comunali e sanzioni per sanatoria, già detratti dal valore di stima.

Destinazione urbanistica: l'esperto informa che lo strumento urbanistico comunale vigente è il Piano degli Interventi adottato con delibera D.C.C. n° 50 del 23-24.10.2012, approvato con delibera D.C.C. n° 10 del 7.2.2013, aggiornato con D.C.C. n° 37 del 22.7.2014 e n°61 del 16.12.2014.

L'immobile nell'Elaborato 3 "Zonizzazione" Foglio n. 5 scala 1:5.000 è inserito nella zona B2 "zona residenziale e mista esistente e di completamento", in tale zona gli interventi si attuano nel rispetto delle prescrizioni definite nell' art. 37 delle Norme Tecniche Operative Elaborato n. 6 del P.I.

L'immobile nell'Elaborato 2 "Vincoli e tutele" Foglio n. 5 scala 1:5.000 non risulta essere inserito in particolari zone di vincolo ad eccezione del "vincolo sismico OPCM 3274/2003" definito nell'art. 13 delle Norme Tecniche Operative Elaborato n. 6 del P.I.

Prestazione energetica: l'edificio si trova in classe energetica "F" con EPgl,nren 172,29 kWh/mq. anno, come si evince dall'Attestato di Prestazione Energetica n. 70318/2026 (valido fino al 16.6.2036), agli atti.

Oneri condominiali: l'esperto riferisce che l'immobile non risulta formalmente costituito in condominio. Le spese condominiali vengono ripartite tra i condomini, generalmente quantificate in circa € 900,00 all'anno, comprensive di luce, pulizie delle parti condominiali e manutenzione del giardino.

Si informa che ai sensi dell'art. 63 delle disp. att. del codice civile l'acquirente è tenuto in via solidale al pagamento degli eventuali contributi (spese condominiali) relativi al biennio antecedente l'acquisto, che andrà conteggiato a ritroso dalla data del Decreto di Trasferimento.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia dell'ing. Francesca Fusa, agli atti, e della documentazione alla stessa allegata.

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO) (arr.): € 129.000,00

OFFERTA MINIMA (arr.): € 97.000,00

RILANCI MINIMI: € 1.000,00



Nota: è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c. purché la rateazione sia mensile.

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 n. 63, tel. 0444 953915, e-mail prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com

*** **

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 3 dicembre 2026 alle ore 15,00 presso il suo studio in Vicenza, Contrà Santa Caterina n.10.

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 (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83, comma 3, c.p.c.).
3. Le offerte, in marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato, previo appuntamento telefonico, in Contrà Santa Caterina n. 10, Vicenza (Tel. 328 3857834 – email: paola.meneghetti@studiodianin.it). 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 e ora del deposito.
4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il facsimile in uso (disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale, presso il Custode e presso lo studio del Professionista Delegato) 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 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;
- 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 dalla 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; **si fa presente che l'offerta rateale è ammissibile solo fino a che il prezzo base si mantenga superiore ad euro 50.000,00, e solo qualora l'offerta preveda la rateizzazione mensile;**

- 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. 419/2024 R.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:
- o 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.
 - o In caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.
 - o 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.
- o 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.
 - o 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.
 - o 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.
 - o 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 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; 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 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.

- 4) Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. L'omesso rilascio in tutto o in parte delle predette informazioni comporterà la mancata sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del Giudice e la decadenza dall'aggiudicazione (con restituzione delle somme versate).
- 5) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 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.

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. 1.9.1993, 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, Contrà Santa Caterina n.10, 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. 6.12.2006. 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, Contrà Santa Caterina n.10.

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.



1. pubblicazione dell'annuncio e della perizia di stima sul Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it);
2. pubblicazione sui siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net gestiti da Asta Legale, e sul sito internet www.asteanunci.it gestito dal Gruppo Edicom S.p.A. almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
3. pubblicazione, per estratto, sul periodico "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA";
4. per tutte le procedure verrà inoltre 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 del gestore Astalegale.net, 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, e-mail: 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.

Nota: la prenotazione della visita all'immobile potrà avvenire esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, all'indirizzo <http://pvp.giustizia.it/pvp/>.

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

Vicenza, 22 settembre 2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

avv. Paola Meneghetti