



TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 376/2025 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il sottoscritto Avv. Francesco Sartori, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione,

rende noto quanto segue.

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritto Venduto: Piena ed intera proprietà (Terreni parzialmente edificabili)

Ubicazione: Altissimo (VI), Località Molino, Via Centomini confinante in parte con Via Perari

Dati Catastali attuali: C.T. Comune di Altissimo (VI): Foglio 14:

Mapp. 504, qual. Semin. arbor, cl. 1, superficie are 19 e ca 44, R.D. € 10,04 e R.A. 6,02;

Mapp. 505, qual. Semin. arbor, cl. 1, superfice are 19 e ca 44, R.D. € 10,04 e R.A. 6,02;

BENE: Corpo A) B) L'immobile oggetto di esecuzione è un'area costituita da 2 terreni in gran parte edificabile, nel Comune di Altissimo nella frazione di MOLINO, precisamente via Centomini, confinante in piccola parte con la strada vicinale di via Perari. Il compendio è formato da due particelle, che costituiscono un unico corpo di forma irregolare, in parte urbanizzato. L'area consiste in un appezzamento di terreno soggetto a strumento attuativo, in base al CDU n.1349 del 27.02.2026, è classificato in parte in Z.T.O. C1 residenziale (78-80% circa), parte in zona F3 aree attrezzate a parco, gioco e sport (15-17% circa), parte in zona E3 di elevato frazionamento fondiario (5% circa) e parte in altro non normalizzato (5% circa). Il Piano di Lottizzazione è di iniziativa privata, il P.R.G. prevedeva la redazione di uno strumento urbanistico attuativo, in questo caso un P.D.L. che disciplinava la composizione spaziale dell'area. Negli anni 80 e 90 erano già stati autorizzati e realizzati degli interventi edilizi eseguiti direttamente.

Non è stato realizzato alcun intervento nel solo lotto di proprietà dell'esecutata.

Terreno confinante in piccola parte con la strada vicinale di via Perari. Il lotto, presenta una superficie in zona C1 di circa 3888 mq, dispone di un indice fondiario di 1,50 m3/m2 e una altezza Max sul fronte dell'edificio di h=8,50mt. Questo consentirebbe la realizzazione di circa 4737 m3, fuori terra, con tipologia di edificio isolato, in linea, plurifamiliare o a schiera.

Stato di manutenzione: stato di manutenzione dei terreni sufficiente, risultano incolti;

N.B. Si segnala l'interclusione del lotto oltre al rischio di esproprio da parte del Comune di Altissimo come meglio precisato nella sezione Vincoli ed oneri di seguito indicato.

CONFINI: A pag. 15 della perizia: Corpo A) B)

Confini appezzamento di terreno N-E-S-O: Foglio 14 mappali nn. 740 - 198 - 436 – STRADA COMUNALE- 668 – 529,247,397; salvo più esatti;

STATO DI POSSESSO: Libero.



SITUAZIONE URBANISTICA: L'esperto stimatore precisa a pag. 26 della perizia: *"L'esperto precisa che presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Altissimo (VI), ha verificato i titoli abilitativi dei beni staggiti con i nominativi degli intestatari al Catasto fabbricati e terreni, tramite ricerche nell'archivio informatico.*

L'Ufficio tecnico del Comune controllando i registri storici informatici e cartacei all'interno delle pratiche relative ai rilasci dei titoli abilitativi, compresi i condoni, ha rinvenuto e inviato all'esperto a seguito della richiesta di accesso agli atti, le pratiche di seguito elencate.

In particolare risulta che sono state rilasciate le seguenti concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Altissimo (VI):

- VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.30 DEL 26-09-2008- APPROVAZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE "CENTOMINI";*
- CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE Z.T.O. C/1 RESIDENZIALE DI ESPANSIONE DENOMINATA "CENTOMINI-STRALCIO 1";*
- PERMESSO DI COSTRUIRE N° 2008/017 Decreto Presidente Repubblica 6 giugno 2001 n.380, REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "CENTOMINI " -STRALCIO I."*

A pag. 22 dell'elaborato peritale viene richiamata la nota di trascrizione dell'atto pubblico amministrativo di convenzione edilizia del 04.12.2008 dove nel quadro D della nota viene riportato il seguente contenuto: *"La ditta xxx, quale proprietaria dei fondi mapp. 504 e 505 - foglio 14 - Comune di Altissimo - di complessivi mq. 3.158, ha presentato un progetto di lottizzazione (stralcio 1) per l'urbanizzazione ai fini edificatori delle aree anzidette impegnandosi a realizzare, a propria cura e spese, opere di urbanizzazione primaria quali aree a parcheggio, aree a verde pubblico, allacci alle reti di servizio e alla rete di smaltimento acque, del valore complessivo di euro 219.476,86; la ditta lottizzante si impegna alla realizzazione delle opere e alla cessione delle aree anche se l'importo per la loro realizzazione sarà superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria calcolati sulla potenziale volumetria derivante dalla superficie territoriale;*

nel caso in cui il costo delle opere risultasse inferiore all'importo degli oneri, la ditta lottizzante verserà al comune di Altissimo il conguaglio fra i due importi secondo il conteggio che verrà effettuato al momento del rilascio dei singoli permessi a costruire; sulle proprietà private attraversate da reti di servizio dovrà essere costituita gratuitamente la relativa servitù a favore del comune; la ditta dovrà inoltre provvedere all'allacciamento ai pubblici servizi esistenti tutte le reti di servizio e le opere di urbanizzazione primaria realizzate e dovrà provvedere alla segnaletica stradale orizzontale e verticale come prevista dal codice della strada."

CONFORMITÀ CATASTALE: A pag. 18 della perizia si legge: *"Dalla verifica sulla regolarità catastale dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza (VI), in merito ai seguenti beni. È risultato: - Per quanto riguarda l'intestazione catastale nei registri immobiliari dei beni oggetto di esecuzione, è conforme alle risultanze.*

Dalla verifica dell'analisi dei documenti catastali e ipocatastali, è emerso che i beni insistenti nel Comune di Altissimo (VI) sono correttamente identificati.

Si Segnala: Che nell'estratto di mappa catastale è segnata una strada di passaggio lungo il confine tra il mapp. 505 e il mapp.668, ma nella realtà non esiste e ricade nel mapp.668."

VINCOLI ED ONERI: A pag. 30 e seguenti della perizia si precisa:

"1) INTERCLUSIONE DEI LOTTI

In base al CDU che è stato fornito dal Comune, i terreni in oggetto sono classificati come segue:



PARTICELLA 504 > p. C1 residenziale 80%, p. F3 aree attrezzate a parco 15%, p. altro non normalizzato strada 5% circa;

PARTICELLA 505 > p. C1 residenziale 78%, p. F3 aree attrezzate a parco 17%, p. E3 di elevato frazionamento fondiario 5% circa.

In effetti, l'intera area circostante risulta già edificata, sicché i mappali 504-505, oggetto del mio incarico, sono venuti a formare un c.d. "lotto intercluso" o "lotto residuo", sia dal punto di vista civilistico, che urbanistico.

Dal punto di vista civilistico, come noto, per l'art. 1051 c.c. il fondo è intercluso, quando circondato da fondi altrui, e non ha uscita sulla via pubblica, né può procurarsela senza eccessivo dispendio o disagio.

Dal punto di vista urbanistico-edilizio, si definisce lotto intercluso o residuo un'area compresa in zona totalmente dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, pari agli standard urbanistici minimi prescritti, cioè da opere e servizi realizzati per soddisfare i necessari bisogni della collettività quali strade, spazi di sosta, fognature, reti di distribuzione del gas, dell'acqua e dell'energia elettrica, scuole, etc. Con l'eventuale definizione di lotto intercluso, è possibile evitare il ricorso al piano di lottizzazione e rilasciare direttamente il permesso di costruire (cfr Cons. Stato sent. 8270/2019).

Ebbene, risulta che in data 16.12.2008 tra il Comune di Altissimo e la società xxx interveniva convenzione di lottizzazione, avente ad oggetto i lotti 504 e 505. La lottizzazione, tuttavia, non è stata eseguita e la convenzione è decaduta.

Dall'esame della suddetta convenzione e della documentazione, non risulta tuttavia in alcun modo considerato il problema dell'accessibilità al fondo, non essendo prevista in convenzione alcuna opera di urbanizzazione, tesa a consentire ai suddetti mappali l'accesso alla pubblica via.

Il problema, pertanto, è destinato a riproporsi, nel momento in cui una nuova ditta dovesse richiedere nuovamente un permesso di costruire.

Poiché tale aspetto è fondamentale ai fini della stima giudiziaria, volta a consentire la vendita in asta del lotto formato dai suddetti mappali, la scrivente ha chiesto all'ENTE di voler cortesemente fornire informazioni in ordine a come, all'epoca della convenzione di lottizzazione del 2008, era stato risolto il problema dell'accesso dei fondi alla pubblica via e, per l'effetto, di volermi fornire informazioni sulle modalità attraverso cui, quando verrà presentata nuova domanda di PDC, il Comune preveda di risolvere il problema dell'interclusione.

NESSUNA RISPOSTA È STATA DATA DA PARTE DELL'ENTE ALL'ESPERTO.

2) RISCHIO DI ESPROPRIO

Come in precedenza evidenziato, la società debitrice eseguita in data 04.12.2008 concludeva convenzione di lottizzazione, debitamente registrata in data 16.12.2008 e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, al n. 27453 RG, convenzione avente ad oggetto la realizzazione di edifici e opere di urbanizzazione primaria, con garanzia fideiussoria in favore del Comune per euro 219.000,00.

La convenzione alla clausola n. 5 prevedeva che le opere fossero iniziate entro un anno dalla notifica del permesso di costruire e ultimate entro tre anni dall'inizio dei lavori.

La successiva clausola n. 11, relativa alle inadempienze, prevede che, laddove i lavori non dovessero essere iniziati nei tempi o non dovessero proseguire con continuità, il Comune potrà trasformare la lottizzazione convenzionata in lottizzazione d'ufficio, con conseguente esproprio delle aree.

Nel caso di specie il permesso di costruire è stato rilasciato nel 2008 n. 17/2008 e la DIA è stata protocollata in Comune il 30.07.2009, ma i lavori non sono poi stati iniziati e proseguiti, sicché vi è inadempimento della ditta lottizzante, a fronte del quale il Comune di Altissimo potrebbe in teoria disporre lottizzazione d'ufficio e procedere all'esproprio delle aree, pur se ad oggi, a distanza di 15 anni, alcuna iniziativa risulta essere stata assunta."



Altre informazioni: A pag. 33 della perizia l'esperto evidenzia: *"Vincolo idrogeologico-forestale R.D.3267/1923; Vincolo Sismico D.P.C.Mn.3274/2003; parte in zona a Vincolo a destinazione forestale."*

N.B. Si precisa che 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 (informativa antiriciclaggio). L'omesso rilascio in tutto o in parte delle predette informazioni comporterà la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione ai sensi dell'art. 587 cpc.

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima redatta dall'esperto stimatore. Arch. Michela Marchi, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE: € 83.863,45

OFFERTA MINIMA: € 62.900,00 (pari al prezzo base ridotto di un quarto)

ALLA VENDITA SI APPLICA L'IVA AL 22%

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

La consegna delle offerte va effettuato in Contrà Mure Pallamaio 35, Vicenza.

L'asta si terrà presso il Teatro di Campedello, Via Riviera Berica 245, Vicenza.

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 03 Dicembre 2026 alle ore 10,00 presso la sala del Teatro di Campedello, Via Riviera Berica 245, Vicenza.

OFFERTE

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12,00 del giorno non festivo (escluso il sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (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 lo studio del Gruppo Delegati Vendite, Contra' Mure Pallamaio n. 35, Vicenza (Tel. 0444 322714 – Fax 0444 322714 o mail: informazioneigdv@gmail.com). Il ricevente annoterà sulla busta il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice o il nome del Professionista Delegato, il numero della procedura, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, la data e l'ora del deposito.



4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il facsimile in uso (disponibile presso il sito del Tribunale di Vicenza, presso il Custode Giudiziario o presso lo studio del Delegato alla vendita) e contenere le seguenti informazioni:

- indicazione del Tribunale e del numero della procedura;
- indicazione del Giudice cui è assegnata la procedura;
- indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591-bis c.p.c.*;
- 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. L'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere l'autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che dovrà obbligatoriamente essere inserita nella busta. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, 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 saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vicenza;
- 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 indicato nell'avviso di vendita, 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 giorni. 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 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. Il pagamento del prezzo potrà avvenire anche a mezzo accollo di debiti del debitore con le garanzie ad esso inerenti, *ex artt. 508-585 c.p.c.*, ovvero attraverso accensione di apposito contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura, *ex art. 585 c.p.c.*
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto Stimatore, di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni e di aver visionato l'immobile con il Custode.

All'offerta dovrà essere allegata:

- se offerta di persona fisica: una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale e, se in comunione legale dei beni, anche del coniuge;
- se offerta in caso di minore: una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale di entrambi i genitori e copia autentica dell'autorizzazione rilasciata dal Giudice Tutelare;



- se offerta di persona giuridica: una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché visura camerale aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- un **assegno circolare non trasferibile** (a titolo di cauzione) intestato a **"PROC. ESEC. N. 376/2025 R.G.E. TRIB. VICENZA"** per un importo **pari al 10% del prezzo offerto**.

5. **L'offerta di acquisto non è efficace:** se perviene oltre il termine sopra stabilito; se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base sopra indicato; se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata; se non è sottoscritta; se è priva dell'indicazione del prezzo offerto.

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.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita.

MODALITA' DELL'AGGIUDICAZIONE

1. All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- In caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.
- 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 Professionista Delegato farà luogo alla vendita salva la sua facoltà di non procedere all'aggiudicazione laddove ritenga vi sia una seria possibilità che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.
- 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 € 50.000,00, di € 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad € 150.000,00, di € 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad € 300.000,00, di € 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad € 500.000,00, di € 5.000,00 se il prezzo base è superiore ad € 500.000,00. In tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro un minuto dal rilancio precedente. Nel caso in cui gli offerenti non siano disponibili ad effettuare la gara, ex art. 573 comma 3 c.p.c. il bene sarà aggiudicato a chi ha effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella che prevede termini di pagamento più brevi, e in caso di parità assoluta delle offerte, condizioni, modalità e tempi di pagamento, sarà preferita quella presentata per prima. Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il Delegato 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.
- Qualora, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., nei 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata istanza di 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.

2. Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

SALDO PREZZO



L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo della 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) 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 Gruppo Delegati Vendite, 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.

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzato dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 20 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione), il Professionista Delegato provvederà a calcolare approssimativamente le somme necessarie indicate nel provvedimento di nomina e a comunicare quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura.

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.

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 che, unita alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.

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 saranno effettuate dal Professionista Delegato presso lo Studio del Gruppo Delegati Vendite, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Professionista Delegato o al Custode Giudiziario.

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 alla 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. 40, comma 6, della Legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni ed art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche 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 alla normativa concernente 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, ovvero oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli



urbanistici oppure 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 Professionista Delegato presso lo studio del Gruppo Delegati Vendite, Contrà Mure Pallamaio 35, Vicenza;

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura). **Sono a carico dell'aggiudicatario solamente gli oneri fiscali nonché la metà dei compensi del delegato relativi alla fase del trasferimento, compensi che si intendono regolati dal D.M. 227/2015.**

PUBBLICITÀ

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, www.astalegale.net, gestito da "AstaLegale" e sul sito internet www.asteanunci.it gestito dal Gruppo Edicom Spa, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- Pubblicazione per estratto sul "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA".
- Spot televisivo "Il Tribunale e le aste";
- Campagna pubblicitaria su mezzi di trasporto pubblici.
- 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.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Sui siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, sarà pubblicata e resa disponibile la relazione dell'esperto.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie Srl di Vicenza – Via Volto n. 63 – 36023 Costozza di Longare (VI) Tel. 0444/953915 – Fax 0444/953552, mail prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com).

Per visionare il bene in vendita l'interessato deve inoltrare la richiesta esclusivamente attraverso il portale delle vendite pubbliche al seguente sito www.pvp.giustizia.it/pvp

Il custode giudiziario è incaricato 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 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 formalizzazione 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 fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

Eventuali informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dal Custode.

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

-Costituisce parte integrante del presente avviso di vendita la CIRCOLARE DELEGATI n. 1/2017 emessa dal Tribunale di Vicenza, la Circolare Vendite immobiliari delegate – Disposizioni generali per le vendite telematiche del 20.05.2021 e Provvedimento integrativo del 01.06.2021.

Vicenza, 28 settembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Francesco Sartori

