



TRIBUNALE DI VICENZA

Procedura esecutiva n. 151/2022 R.E.

riunita con esec. n. 242/2022 R.E.

AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

CON MODALITA' ANALOGICA

La sottoscritta Avv. Giulia Fanchin, delegata alle operazioni di vendita, di cui alla procedura esecutiva in epigrafe, dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Rosato Maria Antonietta, con ordinanza in data 12.12.2023, rende noto che in data **11 Marzo 2026 ad ore 15,30**, si terrà la vendita dei seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritto venduto: Piena proprietà di abitazione su due piani, con annessa legnaia e due garage.

Ubicazione: Comune di Malo (VI), Via Leonardo da Vinci, 2.

Descrizione: abitazione di due piani fuori terra, con annessa legnaia e due garage. L'abitazione (sub 5) è composta da: al piano terra, ingresso, soggiorno e cucina; al piano primo, due camere, un bagno e un piccolo ripostiglio; in adiacenza vi è una legnaia. I due garage (sub 2 e sub 3) sono posti al piano terra, e sono, allo stato, inagibili.

L'accesso agli immobili avviene dalla corte comune sub 8, catastalmente BCNC corte, comune ai sub 2, 3, 5. La corte sub 8 comprende inoltre una parte di giardino/orto, posto sul lato sud del mappale, che è attualmente incolto.

La vendita è a corpo, per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo a variazioni di prezzo. Si rinvia all'esame della perizia di stima dell'ing. Guerrato Trissino per la descrizione dettagliata dei beni.

Dati Catastali attuali:

Comune di Malo, C. F., foglio 18:

- **mapp. n. 7 sub. 3, cat. C/6**, cl. 2, cons. mq 19, sup. cat. tot. 19 mq, rend. € 36,31, Via Leonardo Da Vinci, PT;

- **mapp. n. 7 sub. 2, cat. C/6**, cl. 1, cons. mq 35, sup. cat. tot. 35 mq, rend. € 56,04, Via Leonardo Da Vinci, PT;

- **mapp. n. 7 sub. 5, cat. A/3**, cl. 4, cons. 6 vani, sup. cat. tot. 132 mq, rend. € 464,81, Via Leonardo Da Vinci n. 2, PT-1;

Il pignoramento si estende alle parti comuni ai sensi di legge, in particolare al sub 1, corte comune ai subb. 2, 3, 4 e 5, come da atto di provenienza, e al sub 8, corte comune ai subb 2, 3, 5, 7, che costituisce corte di accesso ai beni pignorati; il sub 8 è accessibile, a nord del mappale, sia da via San Giovanni, che da Via Leonardo Da Vinci.

Confini: Relativamente alla mappa Wegis, in senso orario, secondo NESO:

- il m.n. 7 confina con: strada pubblica, m.n. 375, m.n. 70, m.n. 391, m.n. 5, m.n. 361 (salvo più precisi);

Relativamente all'elaborato planimetrico, in senso orario, secondo NESO,

- il m.n. 7 sub 3 al piano terra confina con: sub 2, sub 7, sub 8 (salvo più precisi);
- il m.n. 7 sub 2 al piano terra confina con: via Leonardo Da Vinci, sub 8, sub 7, sub 3 (salvo più precisi);
- il m.n. 7 sub 5, al piano terra confina con: sub 8, sub 6, m.n. 6, m.n. 361 (salvo più precisi);
- il m.n. 7 sub 5, al piano primo abitazione confina con: muri perimetrali, sub 6 (salvo più precisi);
- il m.n. 7 sub 5, al piano legnaia confina con: muri perimetrali, sub 6 (salvo più precisi).

APE: bene in classe G, come da Attestato di Prestazione Energetica depositato dall'esperto stimatore, codice identificativo: 93301/2022 valido fino al: 07/10/2032.

Conformità catastale: (come risultante in perizia): non conforme.

Fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali sono state rilevate le difformità indicate nelle sovrapposizioni allegate alla perizia. È necessario aggiornare le planimetrie catastali, tenuto conto anche di quanto riportato nel cap. 6 della perizia, attribuendo nuova rendita catastale, con specifica pratica predisposta da tecnico competente in materia e da rivolgere all'Agenzia del Territorio.

I costi presunti per l'aggiornamento della planimetria catastale ammontano a indicativi € 1.500,00.

Situazione urbanistica (come risultante dalla perizia di stima): a seguito della richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Malo, sono state inviate a mezzo pec da parte dell'Ufficio tecnico le seguenti informazioni:

- Autorizzazione edilizia n. 14/489 in data 22.03.1988 (pratica prot. 1526/87) relativa alla sostituzione dei solai in legno (con solai in laterocemento) della sola abitazione; emesso dal DD.LL. Certificato di regolare esecuzione in data 22.11.1988, a prot. il 25.11.1988 con n. 1434.
- Autorizzazione edilizia n. 02/A/057 prot. 24303 (pratica 02P23303) richiesta in data 13.11.2002 relativa a lavori di ordinaria manutenzione del coperto fg 18 mn 7 – ripassatura del coperto con sostituzione di parti dell'ossatura guasta e dei coppi guasti (dalla documentazione fotografica allegata alla domanda, pare che gli interventi riguardino la copertura del sub 5 legnaia) – non è stata fornita la fine dei lavori-;
- Richiesta di autorizzazione al rifacimento del tetto di una stanza in via Leonardo Da Vinci n 2 a in data 25.11.2004 prot. 24676 – non è stata fornita la fine dei lavori-;

È allegato alla stima il CDU, indicante le destinazioni urbanistiche ricadenti sui mappali oggetto di pignoramento e vincoli.

Conformità edilizia e urbanistica: non conforme, come risultante in perizia (cfr. pagg.21-23).

L'esperto stimatore ha precisato che:

“Dalle indagini effettuate non è possibile indicare la corrispondenza del posizionamento del bene all'interno del mappale di proprietà né la sua conformità sul regime delle distanze in edilizia.

Si precisa che la rilevazione dello stato dei luoghi è indicativa e di massima in quanto gli oggetti presenti durante il sopralluogo non hanno consentito la completa misurazione dei luoghi stessi.

Le pratiche messe a disposizione dall'U.T. del Comune di Malo sono relative alla manutenzione del tetto. Non sono presenti tavole grafiche progettuali con la rappresentazione dello stato interno dell'edificio. All'interno delle pratiche prodotte a mezzo pec dall'UT sono presenti sezioni dell'edificio indicanti le altezze dei locali relativi all'abitazione.

Per quanto riguarda la definizione dello stato assentito, il D.P.R. 380/2001 all'art. art. 9 bis comma 1 bis (comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020) riporta quanto segue:

<< Art. 9-bis Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili [...] comma 1-bis) Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia. >>

Mancando pratiche edilizie riferite alle piante degli edifici, reperibili con accesso agli atti, relativamente all'immobile pignorato, “lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto” (D.P.R. 380/2001 all'art. art. 9 bis comma 1 bis).

A causa del pericolo di crollo non sono stati rilevati il sub 2, il sub 3 e il sub 5 legnaia. Relativamente a questi beni non è stato possibile eseguire confronti grafici né verificare la loro conformità.

Relativamente al sub 5, fra lo stato dei luoghi e lo stato assentito sono state riscontrate principalmente le seguenti difformità:

1. Chiusura porta di collegamento cucina-soggiorno al piano terra;
2. Realizzazione di divisorio nel locale bagno e apertura di nuova porta (le dimensioni dell'attuale bagno sono inferiori ai minimi consentiti dall'attuale REC);
3. Tamponamento e chiusura finestra camera (nota: i rapporti aeroilluminanti della stanza non sono più soddisfatti);
4. Non realizzazione di solaio su scale e conseguente non realizzazione di ripostiglio con muro in continuità.

5. Altezze differenti dei locali rispetto allo stato assentito.

Sanabilità delle difformità/costi: Non conoscendo il momento in cui sono state eseguite le opere in difformità, non è possibile valutare con certezza la c.d. doppia conformità al fine della valutazione della sanabilità delle stesse.

Indicativamente le difformità n 1 e 4 sono sanabili con la presentazione di una pratica edilizia e il pagamento di una sanzione; le difformità 2 e 3, non rispettando i requisiti igienico sanitari, non potranno essere sanate.

Per le difformità n 2 e 3 si considererà la rimessa in pristino dei luoghi come da stato assentito e la valutazione di queste difformità sarà ricompresa nell' abbattimento percentuale a solo scopo indicativo.

Per la medesima motivazione, a scopo cautelativo dovranno essere ripristinate le altezze dei locali così come riportato nelle sezioni depositate con Autorizzazione edilizia n. 14/489 in data 22.03.1988.

Si rileva che non è stata reperita l'agibilità dell'immobile.

Si segnala altresì i parapetti delle finestre inferiori a cm 100.

Non sono state fornite pratiche edilizie relative alla recinzione della corte comune.

Nota: i costi esatti necessari per l'eventuale regolarizzazione potranno essere determinati dall'Ufficio Tecnico competente solo al momento dell'effettiva presentazione della pratica.

La valutazione delle suddette difformità e criticità sono ricomprese nel ribasso percentuale, così come consentito da vademecum ed in via puramente indicativa

Vincoli/servitù: l'esperto rimanda a quanto indicato in CDU (vds. all.11 perizia), riportando nell'elaborato alcuni estratti dei Piani Urbanistici vigenti, riferiti ai beni in oggetto, reperibili dal sito internet istituzionale del Comune di Malo.

L'esperto evidenzia che i beni oggetto di esecuzione si trovano all'interno del perimetrato "progetto speciale - PROA" (art. 65 NTO): *<<il Piano ha definito gli obiettivi e gli indirizzi finalizzati a coordinare la successiva progettazione esecutiva, questa potrà adottare specifiche soluzioni diverse da quelle proposte, frutto di approfondimento progettuale>>*. Attualmente (*ndr: all'epoca della redazione della perizia*), la tavola progettuale prevede che una porzione dell'ambito di intervento ricada all'interno della corte comune riferita ai beni pignorati, con possibilità di futuro uso funzionale agli obiettivi del piano medesimo/esproprio.

L'immobile è assoggettato al Piano di Recupero di iniziativa pubblica del Centro Storico, approvato con deliberazione del C.C. n. 64 del 11.06.1996 e successive varianti. Tale piano ha delle indicazioni scritte e grafiche limitative con grado di protezione degli immobili. I gradi di protezione vanno da 1 a 5, con grado 1 più restrittivo e grado 5 con maggiori possibilità di intervento (vds. all.14 perizia). Tale piano è in previsione di aggiornamento (con obiettivo di prossima adozione per la primavera 2023), con la possibile introduzione di tipologie d'intervento diverse all'interno dei fabbricati in oggetto.

Si consiglia l'acquirente interessato di visionare l'intera documentazione urbanistica presente all'interno del sito del Comune di Malo.

Stato di occupazione: libero.

Informazioni utili: Le condizioni manutentive generali dell'immobile risultano scarse; il bene pignorato è in parte inagibile.

Le parti pericolanti (due locali piano terra - sub 2 e sub 3 - e legnaia sub 5) sono interdette e protette da telo. Il sub 2 è privo di pavimentazione ed il solaio, che funge da copertura, è in condizioni precarie.

All'interno dell'appartamento sub 5, si segnala la presenza di umidità e infiltrazioni diffuse su più locali, sia al piano terra che al piano primo.

La corte sub 8 comprende una parte di giardino/orto posto sul lato sud. L'esperto non ha potuto accedere a questa porzione di corte in quanto, sul lato con affaccio sulla strada, vi è una recinzione, ed il passaggio fra i sub 6 e sub 3 era, al momento del sopralluogo, interdetto, per pericolo di crollo della soprastante struttura.

Il muro lato ovest della parte residenziale (sub 5) è comune con altra U.I. adiacente di proprietà di terzi (fg. 18 mappale n. 5).

NOTA: con relazione in data 30.06.2025, a seguito di sopralluogo con il Custode, l'esperto stimatore ha appurato che alcune travi di sostegno della copertura a due falde (ossia: copertura dei subalterni 3 e 6), sono cedute, provocando il crollo di una porzione di coperto. Il crollo ha comportato lo spostamento di alcuni coppi e di elementi lignei secondari – probabilmente anche di elementi primari non visibili – che, allo stato, sono pericolanti. Alcuni coppi sono scivolati sulla copertura ad una falda.

Valore di stima commerciale: Euro 43.400,00 (perizia dd. 21.02.2023).

Valore di vendita giudiziaria: Euro 29.000,00 (al netto del deprezzamento del 30%, in considerazione delle problematiche urbanistico-edilizie descritte, e dei costi di regolarizzazione catastale stimati).

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 29.000,00.

OFFERTA MINIMA: Euro 21.750,00 (prezzo base ridotto del 25%).

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza.

Il Giudice dell'Esecuzione provvederà a emettere ordine di liberazione dell'immobile, da eseguirsi entro il termine di giorni 120 in caso di aggiudicazione.

In caso di occupazione senza titolo o di emissione dell'ordine di liberazione, il provvedimento di liberazione è eseguito dal custode giudiziario nominato, a spese della procedura, anche successivamente al decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario se questi non lo esenta espressamente.

MODALITA' DI VENDITA ANALOGICA

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 avv. Giulia Fanchin, il giorno

11 Marzo 2026 ad ore 15,30,

presso lo studio della medesima in VICENZA, CONTRA' S.S. APOSTOLI, N.16,

PRESENTAZIONE 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 euro 16,00** – dovranno essere e presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato avv. Giulia Fanchin, in Vicenza, Contrà S.S. Apostoli, 16 (tel.0444.323084, h.9-12, 15-18). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del giudice o 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 fac-simile in uso (scaricabile dal sito internet del Tribunale di Vicenza e disponibile 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)**, 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 **minorenne**, 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 di oltre ¼ rispetto al prezzo base;

-il **termine di versamento del saldo prezzo**, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita; il predetto termine **non dovrà essere superiore a 60 giorni**, come disposto dal G.E. con decreto in data 04.05.2025 (confermato con decreto del 13.11.2025). In mancanza di indicazione del termine, s'intenderà che **esso è di 60 giorni** dall'aggiudicazione; l'offerta potrà prevedere infine anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, ex art. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;

-l'espressa dichiarazione di aver **preso visione della perizia di stima** e di aver visionato l'immobile con il Custode;

-un assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura esecutiva n. 151/2022 Trib. Vicenza" per un importo pari al 20 per cento (20%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, come da decreto del G.E. del 04.05.2025 (confermato con decreto del 13.11.2025).

All'offerta dovrà essere allegata:

- se offerta di persona fisica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale; se coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati nella domanda anche i corrispondenti dati dal coniuge e acclusi ad essa, copia della carta d'identità e l'estratto per sunto dell'atto di matrimonio; se persona separata legalmente, occorre produrre copia del decreto di omologa di separazione;
- se offerta nel caso di minore: una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale di entrambi i genitori e copia autentica dell'Autorizzazione del 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 tre mesi precedenti alla vendita, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

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, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di 1/4) al prezzo 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;

-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. In 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 chi abbia presentato la cauzione più alta o, a parità anche di cauzione, a quella che proponga un termine di pagamento più breve e, a parità anche di termine di pagamento, a quella presentata per prima.

Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al valore dell'immobile 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;

-nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 co. III 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 prezzo base dell'esperimento di vendita;

-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 G.E. 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 conto corrente 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, si intende di 60 giorni dall'aggiudicazione**, come da decreto del G.E. dd.04.05.2025 (confermato con decreto del 13.11.2025); nello stesso termine dovrà essere versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o la diversa misura che sarà indicata dal Professionista Delegato alle operazioni di vendita; 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.

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 all'Istituto Vendite Giudiziarie); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato;

5. 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.

6. 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** (normativa antiriciclaggio). 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).

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 avv. Giulia Fanchin, presso il suo studio in Vicenza, Contrà S.S. Apostoli, 16, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato per le Esecuzioni Immobiliari 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

a) 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).

b) 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).

c) 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.

d) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Delegato avv. Giulia Fanchin, presso il suo studio.

e) Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, la metà del compenso del delegato relativo alla fase del trasferimento della proprietà (compenso che si intende regolato dal D.M. 15.10.2015 n.227), le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che rimangono a carico della procedura).

PUBBLICITA' ai sensi dell'art. 490 c.p.c.

1. Pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
2. Pubblicazione nei siti internet www.astalegale.net e www.tribunale.vicenza.giustizia.it gestiti da AstaLegale, e nel sito www.asteanunci.it gestito dal Gruppo Edicom SpA, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
3. Pubblicazione, entro lo stesso termine, per estratto, sul quotidiano "Il Giornale Di Vicenza", solo se richiesto dal creditore procedente;
4. Pubblicazione, per estratto, sul periodico "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA";
5. Eventuali altre forme di pubblicità a richiesta e cura del creditore procedente e in conformità all'ordinanza di delega.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Sui siti Internet: pvp.giustizia.it, www.astalegale.net, www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.asteanunci.it, saranno pubblicati e disponibili, oltre all'avviso di vendita: la relazione di stima dell'esperto, la documentazione fotografica, ulteriore documentazione utile relativa ai beni, la Circolare del Tribunale di Vicenza del 16.01.2017, la circolare integrativa n.3758 del 03.05.2018, la circolare del Tribunale del 20.05.2021 n.4332/21 prot., la circolare del Tribunale 4635/21 dell'01.06.2021, la circolare del Tribunale 2637/25 del 22.04.2025- Le predette circolari regolano la vendita per tutto quanto non previsto espressamente nel presente avviso.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione del debitore, 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: prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com, immobiliari@ivgvicenza.it, 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 formando e ad 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 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.

La **prenotazione della visita all'immobile potrà avvenire esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero della Giustizia (indirizzo: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>), cliccando sull'apposito link "Prenota Vista Immobile" e compilando il relativo format. La richiesta di visita sarà comunicata, dal Portale Vendite

Pubbliche, al Custode, che provvederà a prendere contatto con la persona interessata, per la fissazione della data della visita.

Le visite all'immobile, concordate con il custode giudiziario, saranno gratuite.

Vicenza, lì 02.12.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Giulia Fanchin



