

**TRIBUNALE DI VICENZA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 325/2022 R.G.E. (N.ri 507/2022 R.G.E. E 62/2023 R.G.E.**

**RIUNITE)**

**Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA**

La sottoscritta Dott.ssa Francesca Boschetti, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione al compimento delle operazioni di vendita degli immobili sottoposti alla procedura esecutiva in epigrafe, rende noto che **il giorno 12 febbraio 2026 alle ore 10:15 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO 3 (BIS) (di cui alla perizia di stima depositata in data 14.03.2025 dal Geom. Marzio Dal Toso con studio a Vicenza)**

**Per l'intero in piena proprietà**

**C.F. - Comune di Cassola (VI) - Fg. 7**

**part. n. 460 sub 16**, VIALE SAN GIUSEPPE, p. T, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. mq. 19, Sup. Cat. Tot. mq. 19, Rendita € 39,25;

confini (in senso N.E.S.O.); **part. n. 460 sub 12**, **part. n. 460 subb 17 e 20**, **part. n. 460 subb 13 e 20**, **part. n. 460 sub 12**;

**part. n. 460 sub 22**, VIALE SAN GIUSEPPE, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 20, Sup. Cat. Tot. mq. 20, Rendita € 48,55;

confini (in senso N.E.S.O.): **part. n. 460 sub 8** e terrapieno **part. n. 460**, **part. n. 460 subb 8 e 15**, **part. n. 460 sub 14**, terrapieno **part. n. 460**.

Trattasi di posto auto al piano terra (superficie di circa mq. 20) e di autorimessa al piano interrato (superficie di circa mq. 23,30), in complesso condominiale denominato "Condominio San Giuseppe 2", a Cassola (VI) in Viale San Giuseppe tra i civ. n.ri 124 e 126.

**Parti comuni:** ex artt. 1117 e segg. c.c. tra cui, come risulta dall'elaborato planimetrico della **part. n. 460** agli atti, i seguenti beni comuni non censibili:

- **part. n. 460 sub 12** (corte, parcheggi), comune a tutti i subb;
- **part. n. 460 sub 13** (rampa scivolo), comune a tutti i subb;
- **part. n. 460 sub 14** (parcheggi interrati), comune a tutti i subb;
- **part. n. 460 sub 15** (zona manovra), comune, tra gli altri, al sub 22.

**Stato di possesso**

L'autorimessa (sub 22) risulta occupata da terzi ora *sine titolo* (contratto di locazione scaduto nel mese di settembre 2025); il posto auto (sub 16), invece, risulta libero.

### **Pratiche edilizie**

Presso l'U.T. Comunale, come da perizia, sono stati individuati i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1418 del 04.07.1988 per *“ampliamento edificio commerciale”*;
- Concessione Edilizia n. 2046 del 17.07.1990 per *“ristrutturazione e ampliamento fabbricato residenziale - commerciale”*;
- Concessione Edilizia n. 2698 del 21.08.1991 per *“variante e ampliamento fabbricato urbano – commerciale”*.

Note: si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nell'atto di provenienza (compravendita autenticata in data 19.07.1990 al n. 95.970 di Rep. Notaio Valerio Grispigni Manetti di Bassano del Grappa (VI)):

*“(...) i lavori di costruzione del fabbricato alienato sono stati iniziati in data 20.6.1965;*

*(...) per la costruzione del detto fabbricato è stata rilasciata dal Comune di Cassola la licenza edilizia in data 9.6.1965;”*.

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

Come indicato in perizia, il posto auto è conforme; con riferimento all'autorimessa, invece, rispetto ai disegni depositati, è stata rilevata la seguente difformità: diversa altezza (porzione del soffitto di h ml. 2,79 anziché 3,00); la situazione, comunque, come, nel dettaglio, descritto in perizia, è sanabile; i relativi costi sono stati quantificati in circa € 800,00 (oltre accessori), da intendersi a carico dell'acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

In perizia, inoltre, si segnala che l'autorimessa è priva del certificato di agibilità; pertanto, sarà necessario richiederlo, incaricando, all'uopo, un tecnico abilitato, previa redazione di dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico ai sensi del D.M. n. 37/08; i relativi costi, da intendersi a carico dell'acquirente, sono già stati considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita (nella decurtazione del 15% del valore di stima).

Infine, si riporta testualmente, di seguito, quanto precisato dall'esperto stimatore sempre in perizia: *“Essendoci variazioni prospettiche che interessano l'intero complesso condominiale, l'Ufficio Tecnico Comunale può valutare, discrezionalmente, una specifica richiesta di sanatoria generale di tutto il complesso condominiale; tale procedura andrà quindi gestita collegialmente tramite Assemblea Condominiale.”*.

### **Giudizio di conformità catastale**

Come indicato in perizia, la planimetria del posto auto è conforme allo stato di fatto; con riferimento all'autorimessa, invece, è stata rilevata la seguente difformità: diversa altezza interna; la

situazione, comunque, è regolarizzabile; i relativi costi sono stati quantificati in circa € 400,00 (oltre accessori), da intendersi a carico dell'acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

#### **Altre informazioni per l'acquirente**

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel già sopra richiamato atto di provenienza:

*“I signori (...) quali proprietari del m.n. 462, adiacente al lato nord del m.n. 460, consentono che il proprietario del m.n. 460 realizzi la costruzione prevista nella citata concessione edilizia n. 2046 fin sul confine tra il m.n. 460 da un lato ed il m.n. 462 dall'altro, limitatamente ai vani al piano interrato ed ai vani fuori terra, per un'altezza fuori piano campagna pari al capannone oggi esistente.*

*Il proprietario del m.n. 460 si impegna a rispettare, per i vani suddetti, la concessione edilizia n. 2046, senza apportarvi alcuna modifica, salvo preventiva autorizzazione del Comune di Cassola e dei signori (...) (proprietari della part. n. 462).*

*(...) Analogamente la signora (...) (odierna esecutata) consente ai signori (...) (proprietari della part. n. 462) di costruire sul m.n. 462, sia nel piano interrato, che nel piano terra in aderenza alle pareti nord della costruzione erigenda sul m.n. 460, senza superare i limiti di altezza e di larghezza della suddetta costruzione.”.*

- Come risulta dalla certificazione ex art. 567 c.p.c. agli atti, risulta trascritto, in data 09.06.1992 ai n.ri 3827 R.G. e 2906 R.P., atto unilaterale d'obbligo autenticato in data 29.05.1992 al n. 14.249 di Rep. Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) (a favore del Comune di Cassola).

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia.

#### **LOTTO 4 (di cui alla perizia di stima depositata in data 30.10.2024 dal Geom. Antonella Di Nuovo di Creazzo (VI))**

##### **Per l'intero in piena proprietà**

**C.F. - Comune di Bassano del Grappa (VI) - Sez. di Bassano del Grappa - Fg. 24**

**part. n. 1113 sub 158** (ex sub 115), VIA VENETO, p. T, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. mq. 31, Sup. Cat. Tot. mq. 31, Rendita € 84,85.

Confini (in senso N.E.S.O.): part. n. 1113 sub 168 (area urbana), Via Veneto, part. n. 1113 sub 155 (b.c.n.c. (corsia esterna)), part. n. 1113 sub 116 (b.c.n.c. (corsia esterna)).

Trattasi di posto auto doppio esterno (superficie lorda di mq. 28,09 – superficie commerciale di mq. 8,43) sito a Bassano del Grappa (VI) in Via Veneto n. 72.

Ubicato al piano terra (in contesto residenziale) e di dimensioni m 5,30 X m 5,30, il posto auto in oggetto, con pavimentazione formata da betonelle, è delimitato da muro di recinzione lato Ovest ed è accessibile tramite cancello carraio da Via Veneto e da cancello pedonale interno.

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c. tra cui, come risulta dalla documentazione agli atti, il seguente bene comune non censibile:

- part. n. 1113 sub 116 (corsia esterna), comune ai subb 158-162-166-168-172-173-174.

### **Stato di possesso**

Nella disponibilità della parte eseguita.

### **Pratiche edilizie**

Come da perizia:

- Concessione Edilizia n. 11240/99 del 18.02.2000 per la costruzione di un fabbricato con dieci alloggi;
- D.I.A. n. 1143 del 13.04.2000 per la realizzazione di recinzione e dei relativi accessi;
- Concessione Edilizia n. 23648/00 del 19.06.2001 (variante);
- D.I.A. n. 17993 del 05.09.2001 per la realizzazione di recinzione (archiviata e superata dalla pratica Prot. n. 25015/2001 del 11.12.2001);
- D.I.A. Prot. n. 3572/02 del 21.02.2002;
- D.I.A. n. 9148/03 del 06.05.2003;
- Autorizzazione Edilizia n. 4460/2003 del 27.05.2003 per recinzione;
- Agibilità n. 15433/2003 e n. 15434/2003 del 23.07.2003.

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

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

#### ***“Irregolarità:***

*Si precisa che il rilievo di massima effettuato riguarda il solo posto auto individuato dalla posa delle betonelle e non la verifica degli esterni, delle zone comuni, dei confini e delle pertinenze.*

*Dal confronto tra quanto rilevato durante il sopralluogo e la tavola di variante del progetto approvato in data 19-06-2001 n. 23648 dal comune di Bassano del Grappa, si riportano le seguenti osservazioni:*

*Il perimetro del posto auto sostanzialmente coincide con quanto autorizzato dal comune; si evidenzia però che l'accesso al posto auto avviene da una corsia centrale che entra da sud a partire da Via Veneto, con i posti auto posizionati lateralmente ai lati est ed ovest della corsia di accesso; il progetto autorizzato in variante prevedeva invece, la corsia di accesso lungo il confine ovest di via Veneto e i posti auto indicati a est. Per una migliore lettura si rimanda agli elaborati grafici sotto riportati relativi sia al progetto di variante che all'elaborato planimetrico catastale (...)*

#### ***Regolarizzazione urbanistica:***

*Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate e a seguito del colloquio con il tecnico del*

comune di Bassano del Grappa, va precisato quanto segue:

*1) Pur non essendoci sostanziali difformità di sagoma del doppio posto auto, l'UTC rileva che la disposizione generale dei posti auto e della relativa corsia di accesso è difforme dal progetto autorizzato e che pertanto va effettuata una verifica, rispetto al progetto autorizzativo originario, sia della Legge Tognoli che degli standard previsti a verde e a parcheggio.*

*Poiché tale verifica riguarda l'intero condominio edificato sulla particella n. 1113, l'esperto non procederà con tale accertamento poiché non oggetto di incarico e pertanto sarà onere del futuro acquirente verificare con l'UTC del comune di Bassano del Grappa, la sanabilità di tali aspetti.*

*Considerata inoltre quanto sopra esposto e in particolare il fatto che l'UTC del comune non si esprime in termini di eventuale sanabilità, se non solo al momento della presentazione delle relative pratiche edilizie, l'esperto ritiene tale situazione di estrema incertezza e pertanto i costi della sanatoria e i relativi oneri accessori saranno ricompresi nella riduzione prevista per il valore di vendita forzata, che in questa sede è proposto nella misura del **20%**.*

Valutazione di massima dei costi sopra elencati:

*1. Verifica delle difformità sopra elencate tramite rilievo puntuale rispetto all'intero condominio, si stima indicativamente in **€ 1.500,00**".*

Note: il costo sopra riportato (€ 1.500,00), da intendersi a carico dell'aggiudicatario, è già stato considerato in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

#### **Giudizio di conformità catastale**

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

*"La planimetria catastale del posto auto esterno presenta delle difformità nelle dimensioni.*

*La regolarizzazione andrà eseguita presentando Denuncia di Variazione Catastale tramite programma Docfa con la nuova presentazione della scheda catastale aggiornata.*

*Si stima che il costo della pratica catastale possa ammontare a circa **€ 800,00**.*

*Tale costo verrà posto a carico dell'acquirente ed è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile."*

#### **Altre informazioni per l'acquirente**

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto precisato, tra l'altro, nell'atto di provenienza (compravendita autenticata in data 27.12.2002 al n. 22.076 di Rep. Notaio Massimo Stefani di Bassano del Grappa (VI)): *"E' nota alle parti acquirenti la convenzione di lottizzazione e la servitù (gas) di cui agli atti trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano del Grappa in data 11 luglio 1982 ai nn. 3869/3224 e in data 17 giugno 1987 ai nn. 3662/2832."*

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia.

**PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):**

**LOTTO 3 (BIS) (di cui alla perizia di stima depositata in data 14.03.2025 dal Geom. Marzio Dal Toso con studio a Vicenza): € 17.100,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 12.825,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 500,00.**

**LOTTO 4 (di cui alla perizia di stima depositata in data 30.10.2024 dal Geom. Antonella Di Nuovo di Creazzo (VI)): € 2.800,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 2.100,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 500,00.**

**Nota: NON è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c..**

#### 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 12 febbraio 2026 alle ore 10:15 presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza.**

#### OFFERTE

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto.
3. Le offerte, in marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza (Tel. 0444 235462 – Fax 0444 527273 – E-mail [info@anvipes.com](mailto:info@anvipes.com) – Sito web [www.anvipes.com](http://www.anvipes.com)). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice o il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data ed ora del deposito.
4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il fac simile in uso (disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale, presso il Custode e presso l'ANVIPES) e contenere:
  - l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
  - l'indicazione del Giudice cui è assegnata la procedura;
  - l'indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.;
  - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere

autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è 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 al minimo sopra indicato, a pena di esclusione;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 gg.. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini) dall'aggiudicazione. L'offerta potrà prevedere anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, ex artt. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- un assegno circolare non trasferibile (a titolo di cauzione) intestato a “**PROC. ESEC. N. 325/2022 R.G.E. TRIB. VICENZA**”, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto.

5. L'offerta non è valida se non è prestata cauzione o se perviene oltre il termine.
6. L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.
7. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è di importo inferiore al minimo sopra indicato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
8. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza,



potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

#### MODALITA' DELL'AGGIUDICAZIONE - SALDO PREZZO

- 1) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:
  - In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (comunque non oltre il minimo sopra indicato) al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, il Giudice si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.
  - In caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.
  - In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il rilancio minimo sarà di euro 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, di euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00, di euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, di euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, di euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore ad euro 500.000,00. Il tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 1 minuto dal rilancio precedente. Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella presentata per prima. Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al valore dell'immobile il Giudice si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.
  - Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un sesto a quello di aggiudicazione.
  - Nel caso in cui, nei 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata offerta per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita, nel caso in cui il prezzo offerto dagli offerenti sia inferiore al valore dell'immobile così come indicato nell'ordinanza di vendita.
  - Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato cesserà le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al Giudice; in alternativa, quando siano in vendita più lotti e il prezzo di alcuni di essi sia già sufficiente a coprire l'ammontare



complessivo dei crediti, il delegato potrà procedere all'aggiudicazione con riserva, rimettendo al Giudice ex art. 591 ter c.p.c. l'aggiudicazione definitiva.

- 2) Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.
- 3) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo per cauzione già versato); il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine dovrà essere versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a carico dello stesso aggiudicatario) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o nella diversa misura che sarà indicata dal Professionista Delegato; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere depositata, presso la sede dell'ANVIPES, la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il congruaglio, sempre maggiorato del 15% per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a suo carico.
- 4) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito al Custode Giudiziario e al Professionista Delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Delegato stesso.
- 5) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine 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) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato presso la sede dell'ANVIPES, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato o al Custode giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione Generale della Giustizia Civile, prot. N. m\_dg.DAG.06/12/2006.129650.U).

#### CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà,

ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Custode e dal Delegato (quest'ultimo presso la sede dell'ANVIPES).

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario (o dell'assegnatario) gli oneri fiscali, la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà (compenso che si intende regolato dal D.M. 15 ottobre 2015 n. 227), nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

## PUBBLICITA'

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

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione nei siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), gestiti, rispettivamente, da Astalegale.net S.p.A. e Gruppo Edicom S.p.A., almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione, per estratto, sul periodico "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA".

Per tutte le procedure, inoltre, verrà effettuata anche la seguente pubblicità integrativa e complementare:

- spot televisivo "Il Tribunale e le aste";

- campagna pubblicitaria su mezzi di trasporto pubblico;
- inserimento, a cura di AstaLegale, negli ulteriori canali di pubblicità complementare online, c.d. progetto “social media marketing”, attraverso pubblicazione dell’estratto dell’avviso sui social networks e potenziamento della ricerca tramite Google.

**Il Giudice dell’Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario l’Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza Srl - Via Volto n. 63 - 36023 Costozza di Longare (VI) - Tel. 0444/953915 – Fax 0444/953552.**

con l’incarico, tra l’altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell’immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche fornendo ed inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell’ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;
- organizzare le visite (gratuite) all’immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell’offerta di acquisto;
- prestare assistenza agli interessati all’acquisto nell’imminenza dell’udienza fissata per l’esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l’aggiornamento sullo stato dell’immobile.

**Per quanto sopra non espressamente previsto e/o indicato e per quanto nella presente fattispecie applicabile, sono da intendersi richiamate la circolare “Vendite immobiliari delegate – Disposizioni generali per le vendite telematiche” Prot. n. 4332/21 del 20.05.2021 (con parziale modifica Prot. n. 4635/21 del 01.06.2021) e la “CIRCOLARE DELEGATI 1/2017 – Disposizioni generali” del 16.01.2017, allegate al presente avviso.**

Vicenza, 15/12/2025

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**Notaio Dott.ssa Francesca Boschetti**