



TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 18/2025 R.G.

AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

La sottoscritta avv. Francesca Spillare, delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione dott. Prendini in data 28.11.2025

RENDE NOTO QUANTO SEGUE:

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

Diritto: piena proprietà.

Bene: fabbricato residenziale (abitazione cielo-terra con autorimessa e area scoperta esclusiva)
sito in 36020 Zovencedo (VI), Via Fontana n. 1.

Descrizione: il lotto è composto da un'abitazione (particella 78 sub 1 descritta al punto A) distribuita sui piani terra e primo della superficie interna utile di circa m2 50,20, con cantina interrata e soffitta al piano secondo, rispettivamente di m2 31,20 e m2 24,00 calpestabili; completa il lotto un'autorimessa in corpo staccato (particella 78 sub 2 descritta al punto B) della superficie calpestabile di m2 12,10 e l'area scoperta esclusiva di m2 60,00 circa (particella 78 Ente urbano descritta al punto C).

L'abitazione è così composta:

- al piano terra: portico, cucina / soggiorno; altezza interna m. 2,31 sotto trave / m. 2,51 sotto tavolato;
- al piano primo: disimpegno, bagno, camera con balcone; altezza interna m. 2,25 sotto trave / m. 2,42 sotto tavolato;
- al piano secondo sottotetto: soffitta; altezza max m. 1,85 sotto colmo / m. 2,09 sotto tavolato, altezza min m. 1,30 sotto trave / m. 1,54 sotto tavolato;
- al piano interrato: cantina, ripostiglio / lavanderia; altezza interna m. 2,25.

L'unità sviluppa una superficie esterna lorda (SEL) pari a mq 68,24 di abitazione + m2 0,70 di balcone + m2 21,30 di portico + m2 34,12 di soffitta + m2 43,70 di locali accessori interrati.

Accesso: l'accesso sia pedonale che carraio dalla strada pubblica via Fontana avviene attraverso la corte comune censita al Foglio 5 del Catasto Terreni particella 76 di are 1.73, indicata in visura come *"comune ai num 65, 69 e 77 del foglio 5 e ad enti urbani"*.

Il lotto di proprietà è delimitato da recinzione. La corte comune non è recintata ed è liberamente accessibile dalla strada.

Per una descrizione dettagliata si rimanda alle pag. 11 e seguenti della perizia di stima.



Stato di manutenzione: le finiture e i materiali appaiono di buona fattura e complessivamente in discreto stato di conservazione. Si segnala una infiltrazione d'acqua piovana dal lucernario tipo "Velux" presente sul sottotetto.

Dati catastali: Comune di Zovencedo (VI), Catasto Fabbricati, Foglio 5:

- **particella 78 sub 1**, Cat. A/3 Cl. 2 Vani 4, Sup. catastale totale m2 95, Totale escluse aree scoperte m2 84, Rendita € 216,91, Via Fontana n. 1, piano S1-T-1-2;

- **particella 78 sub 2**, Cat. C/6 Cl. 2 Consistenza m2 10, Sup. catastale m2 12, Rendita € 8,26, Via Fontana n. 1, piano T.

Comune di Zovencedo (VI), Catasto Terreni, Foglio 5:

- **particella 78**, Ente urbano, Sup. are 1.28.

Confini in senso N.E.S.O.: Confini della particella 78 in senso N-E-S-O: particella 76 e particella 373.

Situazione catastale: il CTU, arch. Michela Temolo, ha rilevato che *"Dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi si sono riscontrate alcune DIFFORMITÀ, riguardanti principalmente le dimensioni del piano interrato e dell'autorimessa e la posizione delle partizioni interne.*

Regolarizzazione e costi: Le difformità sono regolarizzabili tramite pratica DocFa con redazione di nuove schede planimetriche delle unità immobiliari. Costo stimato: € 800,00." Il costo per la regolarizzazione è già stato detratto dal prezzo base d'asta (pag. 22 della perizia di stima).

Regolarità edilizia/urbanistica:

Secondo il Piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di Zovencedo, approvato con Conferenza dei Servizi del 09/09/2011 e ratificato con DGR n. 1569 del 04/10/2011, gli immobili ricadono nell'ambito territoriale omogeneo ATO 02 - San Gottardo all'interno di "aree rurali" e "aree di urbanizzazione consolidate" e sono interessati dai seguenti vincoli e tutele: "Siti di Interesse Comunitario" di cui alla Rete Natura 2000, "Vincolo Sismico D.P.C.M. 3274/2003".

Secondo la vigente Variante n. 4 al primo Piano degli Interventi (PI) del Comune di Zovencedo, approvata con DCC del Comune di Zovencedo n. 2 del 17/03/2022, gli immobili ricadono all'interno del perimetro del centro abitato in Zona C1/3 di cui all'art. 11 delle Norme Tecniche Operative del PI, ad eccezione di una porzione ricadente in Zona F "Aree per parcheggi" di cui all'art. 19 delle Norme Tecniche Operative del PI (pag. 24 della perizia di stima).

L'esperto stimatore ha osservato che *"ha eseguito la sovrapposizione grafica tra la mappa catastale e la tavola di zonizzazione del PI. Premesso che la sovrapposizione non è precisa, in quanto le due basi cartografiche, pur messe in scala, non coincidono perfettamente, ciò che importa in questa sede è evidenziare che una porzione di area scoperta di proprietà, a est dell'autorimessa (retinata in giallo*



nella Figura 14), ricade in zona urbanistica per servizi "F" destinata a parcheggio pubblico. A tal proposito, nella compravendita del 21/10/1997 si dà atto che il terreno particella 89 (ora particella 78) è venduto "per il prezzo di lire 4.000.000 di cui lire 600.000 per circa mq 40 classificati come parcheggio pubblico". Il rilievo puntuale del lotto e la sovrapposizione precisa fra il rilievo e quanto rappresentato nei piani urbanistici, resta a carico del futuro acquirente (pag. 27 della perizia di stima).

Vi è:

- **Concessione Edilizia n. 45/98 del 11/11/1998** rilasciata a XXX XXX per lavori di RISTRUTTURAZIONE fabbricato ad uso civile, Foglio n. 5 mappali 78-89. Condizioni particolari: mantenere le attuali forometrie sul lato sud. Chiudere parzialmente i fori sul lato est.
- **Concessione Edilizia n. 2/99 del 18/05/1999** rilasciata a XXX XXX per lavori di VARIANTE CONCESSIONE EDILIZIA n. 45/98. Condizioni particolari: la costruzione dovrà essere a ml. 5.00 dalla strada comunale. La superficie richiesta non deve superare il 50% della superficie residenziale esistente. Sup. aerazione dovrà essere 1/30 della sup. utile.
- **Concondominio edilizio n. 01/cond. del 26/07/2005** (ex Legge n. 326/2003) rilasciato a XXX XXX per la Costruzione di un accessorio pertinenziale ad uso garage di mq. 10,00 e costruzione di un portico esterno di mq. 18,00, in via Fontana 1, sull'area censita in catasto al Foglio n. 5 mappali 78-89.
- **Agibilità richiesta in data 11/09/2006** prot. n. 3380 relativa all'intervento Permesso di Costruire n. 45/98 - 2/99 più Condominio edilizio, **attestata per decorrenza termini** ai sensi art. 24 e 25 del DPR 06/06/2001 n. 380 in data 11/01/2007.

In ordine alla regolarità urbanistica, l'esperto stimatore osserva che "Poiché presso l'archivio comunale non è stato rinvenuto il primo provvedimento con cui è stata autorizzata la costruzione originaria, in data 01/06/2025 la sottoscritta ha consultato presso gli uffici del Catasto la Busta Mod. 58, contenente l'originale accatastamento della particella 78. La consultazione ha consentito di appurare che il fabbricato residenziale era già esistente in data 15/12/1945, data in cui è stato eseguito l'accertamento e il classamento dell'immobile, all'epoca censito come abitazione d'affitto ai piani T-I°-II° di 2 vani utili, 1 sgombero e 2 granai (si precisa che all'interno della busta non è presente la scheda planimetrica bensì una bozza a matita).

La costruzione dell'immobile residenziale risulta dunque legittima perché di data anteriore all'obbligo di titolo edilizio (in questo caso il 1° settembre 1967). La costruzione del garage risulta invece regolarizzata mediante condono edilizio in data 26/07/2005.

Dal confronto tra lo stato legittimo, desumibile dai titoli abilitativi che hanno disciplinato l'ultimo intervento edilizio, con lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo, si sono riscontrate sia



alcune differenze rientranti tra le **TOLLERANZE costruttive** previste dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001, che alcune **DIFFORMITÀ**, sia planimetriche che prospettiche.

Principali difformità rilevate:

Per l'abitazione si segnalano diversità nella posizione delle partizioni interne e spostamenti nella posizione dei fori esterni, in particolare vi è una finestra non autorizzata al piano terra (fronte est); non risultano diversità nelle misure di superfici e altezze complessive eccedenti la tolleranza del 4%.

Per l'autorimessa si segnalano spostamenti nella posizione dei fori esterni e aumento della misura della superficie coperta eccedente la tolleranza del 6%. Si osserva che la pianta allegata al condono edilizio n. 01/2005 non riporta la misura dell'altezza dell'autorimessa.

Si segnala inoltre che manca il titolo / i titoli autorizzativi riguardanti la recinzione del lotto.

Le difformità riscontrate sono sanabili tramite pratica di sanatoria edilizia. All'interno della stessa pratica edilizia il tecnico potrà regolarizzare le differenze di cui alle "tolleranze costruttive", che non costituiscono violazione edilizia, con redazione della planimetria aggiornata e apposita dichiarazione asseverata, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo dell'immobile. Anche la recinzione non autorizzata è sanabile, in quanto la recinzione è pertinenza dell'abitazione e dunque entro i limiti delle zone residenziali. Dovrà essere presentata una sanatoria previo rilievo complessivo e verifica, da parte degli aventi titolo alla richiesta, di dove ricada la zona "C1" residenziale e la zona "F" di parcheggio. La recinzione per essere sanata dovrà essere conforme al Regolamento edilizio comunale, art. 47, sotto riportato.

Stima di massima dei costi: € 5.000,00.

Il costo indicato è stato detratto nella determinazione del valore di vendita forzata. Il costo stimato è indicativo e finalizzato alla determinazione del valore di stima. Eventuali differenze con quanto stimato sopra si considerano ricomprese nell'abbattimento finale applicato per la vendita forzata." (pag. 31 della perizia di stima).

Oneri e vincoli: l'esperto stimatore ha rilevato "Servitù reciproca di distanza da confine e di sopralzo fabbricati costituita con scrittura privata di convenzione con autentica di firme del notaio Rizzi Giovanni n. 54510 di rep. in data 26/01/1999, trascritta in data n. 02/02/1999 ai nn. 2068 R.G. e 1433 R.P., tra gli immobili in Comune di Zovencedo Foglio 5 particelle 77, 371, 78, 89. In particolare si richiama: "Il signor XXX XXX riconosce sin d'ora al signor XXXXXX, e nel tempo che questo riterrà più opportuno, analoga facoltà a costruire a distanza a confine con i beni sopra descritti al punto b) della premessa [particelle 78 - 89] inferiore a quella prescritta dai vigenti strumenti urbanistici del Comune di Zovencedo ed in deroga anche alle distanze minime tra fabbricati, nel caso in cui dovesse procedere a nuove edificazioni o ampliamenti sui beni di sua proprietà e quale sopradescritta in premessa sub a) [particelle 77-371-78]. Il signor XXX XXX, inoltre, consente al



signor XXXXXX il sopralzo del fabbricato sopradescritto sub a) fino ad un'altezza di ml 1,50 più alto di quello di proprietà sopradescritto al punto b)." (pag. 34 della perizia di stima).

APE: classe energetica G, codice identificativo n. codice identificativo 105402/2025, valido fino al 22/09/2035.

PREZZO BASE € 81.000,00;

OFFERTA MINIMA € 60.750,00.

RILANCI: € 1.000,00.

Stato di occupazione: occupato da debitore esecutato.

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

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 16.04.2026 alle ore 15.00 presso il suo studio sito in Viale della Pace n. 174, 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 (artt. 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 dovranno essere presentate in marca da bollo dell'importo di Euro 16,00 in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato in Vicenza, Viale della Pace n. 174 (tel: 0444.301903; fax: 0444.301779; email: francesca.spillare@studiospillare.com). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Professionista delegato, il numero della procedura, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data e ora del deposito.
4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il fac simile in uso (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. 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 una 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 effettuate 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 $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché gli 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 gg. dall'aggiudicazione. Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi; in caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma e a prima richiesta, della durata pari al termine di pagamento dell'ultima rata e per un importo pari almeno al 30% del prezzo di aggiudicazione; il mancato pagamento anche di una sola rata, peraltro, comporterà decadenza dall'aggiudicazione e le rate versate rimarranno acquisite alla procedura a titolo di multa. L'offerta potrà prevedere infine anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, *ex art. 508-585 c.p.c.*, ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;



SI FA PRESENTE CHE L'OFFERTA RATEALE E' 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 nr. 18/2025 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.

MODALITÀ 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 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.
 - 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 dell'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 è superiore. 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 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 di cauzione, a quella che proponga un termine di pagamento inferiore a 120 giorni 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 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 novo 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, nel termine di 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 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) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o alla 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 di saldo. Nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% o della diversa misura comunicata dal Professionista Delegato 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.* 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) 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.

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

- 5) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione. Infine, 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 il suo studio in Vicenza, Viale della Pace n. 174, 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 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 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. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni e 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 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 presso il proprio studio sito in Viale della Pace n. 174, Vicenza.
- e) Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, il 50% delle competenze del delegato per la fase di trasferimento, le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che rimangono a carico della procedura).

ULTERIORI INFORMAZIONI

Sui siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com, <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto.

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 n. 63, tel 0444-953553, 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 formando 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 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. Eventuali informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dal Custode.

Nota: A partire dal 10.04.2018, la **prenotazione della visita all'immobile potrà avvenire esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche** (<http://pvp.giustizia.it/pvp/https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>).

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

Vicenza, 05.02.2026

Il Professionista Delegato
f.to avv. Francesca Spillare