TRIBUNALE DI VICENZA

Procedura esecutiva n.84/2026 R.G.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 Sonia Pantano, con ordinanza in data 27.10.2026, rende noto che in data **24 Febbraio 2027 ad ore 15,00** si terrà la vendita dei seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritto venduto: Proprietà per la quota di 1/1 (intero).

Ubicazione: Comune di Monticello Conte Otto (VI), Via del Progresso 23-

Descrizione: Il compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva è costituito da un'unità a destinazione artigianale (Particella n.1713 sub.19), da un posto auto scoperto (Particella n.1713 sub.30) e da una piccola porzione di corte in corso di definizione (Particella n.1713 sub.72). Le unità immobiliari fanno parte del complesso edilizio denominato "Centro Produttivo Astichello", composto da unità artigianali e commerciali.

L'unità a destinazione artigianale (Particella n.1713 sub.19) è ubicata al piano primo, si sviluppa per una superficie calpestabile di 261 mq, su un solo livello e risulta così composta: reception, spogliatoio, n.2 bagni con anti-bagno, show room, sala prove, disimpegno, sala misure, lavorazione gessi, locale spazzolatura, laboratorio, disimpegno, magazzino. Lo stato di manutenzione risulta medio. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato; i serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera; vi sono lucernari sul tetto per illuminazione dei vani w.c. e dello spogliatoio.

Il posto auto scoperto (Particella n.1713 sub.30) è collocato su lato nord dell'area pertinenziale il fabbricato, in prossimità del cancello di uno degli accessi carrai (civico n.23) ed è individuato mediante segnaletica orizzontale su fondo in massello di calcestruzzo. La superficie dell'unità immobiliare è quella catastale di mq.11,00.

L'unità in corso di definizione (Particella n.1713 sub.72) è collocata su angolo sud/est dell'area pertinenziale ed è individuato mediante segnaletica orizzontale su fondo in asfalto e alcuni coni stradali. La superficie dell'unità immobiliare è di circa mq.87,80.

L'accesso all'area pertinenziale avviene tramite tre cancelli pedonali e due cancelli carrai del tipo scorrevole ad azionamento automatico,

La vendita è a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo a variazioni di prezzo.

Si rinvia all'esame della perizia di stima dell'arch. Riccardo Pozza, per la descrizione dettagliata dei beni e delle condizioni generali.

Dati Catastali attuali:

Comune di Monticello Conte Otto (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 4:

- **Particella n.1713 sub.19** – Categoria: D/1 – Rendita: € 1.630,00; Viale Del Progresso n.23 – piano: 1;

- **Particella n.1713 sub.30** – Categoria: C/6 – Classe: 1 –Superficie catastale: Totale mq.11 – Rendita: € 16,48 – Viale Del Progresso – piano: T –;

- **Particella n.1713 sub.72** – Categoria: F/4 – piano: T – Viale Del Progresso.

Oltre alle parti comuni come indicate in perizia; in particolare: mapp. 1713 sub 1, bene comune non censibile a tutti i sub (corte e area di manovra); mapp.1713 sub 2, bene comune non censibile, ai mapp. 1713 sub 5-6-15-16-19-20-21-22-23-24 (ingresso, vano scale e vano ascensore).

Confini: Il terreno su cui sorge il "Centro Produttivo Astichello (Foglio 4, Particella n.1713) confina in senso orario (N.E.S.O.): Via del Progresso (N.), Particelle n.1637 e n.1056 (E.), Fosso Astichello (S.), Particella n.189 (O.), salvi i più precisi.

L'unità per attività manifatturiera al piano primo (Particella n.1713 sub.19) confina in senso orario (N.E.S.O.): stacco del fabbricato e Particella n.1713 sub.20 (N.), stacco del fabbricato (E.), stacco del fabbricato e Particelle n.1713 sub.24 (S.), Particelle n.1713 sub.24 e sub.2-ingresso, vano scala e vano ascensore comuni (O.), salvi i più precisi.

Il posto auto scoperto al piano terra (Particella n.1713 sub.30) confina in senso orario (N.E.S.O.): Via del Progresso (N.), Particella n.1713 sub.1-corte ed area di manovra comuni (E.-S), Particella n.1713 sub.31 (O.), salvi i più precisi.

L'unità in corso di definizione al piano terra (Particella n.1713 sub.72) confina in senso orario (N.E.S.O.): Particelle n.1713 sub.82 e sub.1-corte ed area di manovra comuni (N.), Particella n.1713 sub.82 e Particella n.1056 (E.), Particella n.1713 sub.71 (S.), Particella n.1713 sub.1-corte ed area di manovra comuni (O.), salvi i più precisi.

APE: Per l'unità artigianale è stato reperito l'APE: codice identificativo n.110105/2023, validità fino al 20/10/2033; classe energetica "E".

Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità (come risultante in perizia): Dall'accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Monticello Conte Otto (VI), sulla base della documentazione dallo stesso prodotta, risulta che i titoli edilizi riguardanti il fabbricato produttivo di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione, sono i seguenti:

– Concessione Edilizia Nr. 375, Pratica Edilizia 375/96 – Prot. n. 8196/96 – 16382/97, in data 29/01/1997 – 06/03/1998 per *(...) eseguire in questo Comune, località Cavazzale di Monticello Conte Otto (VI), Via Del Progresso su terreno censito catastalmente al Foglio IV Mappale n. 1561 ricadente in zona classificata D1/3 CAVAZZALE dal vigente Piano Regolatore Generale, il seguente intervento: COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE (...)*;

– 78/2000 CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE ALLA C.E. 375/98, prot. 9237 del 30/07/1999 – pratica edilizia 898/1999, in data 29/09/2000 per *(...) l'esecuzione delle seguenti opere: AMPLIAMENTO DI UN CAPANNONE ESISTENTE, VARIANTE 1 (...)*;

– AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA, Prot. 9237 del 30/07/1999 – P.E. 898/99, in data 15/12/1999 per *(...) l'esecuzione delle opere di: COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE ARTIGIANALE (...)*;

– 107/2000 CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE ALLA C.E. 375/98 E VAR. 898/99, prot. 12891 del 04/09/2000 – pratica edilizia 132/2000, in data 13/12/2000 per *(...) l'esecuzione delle seguenti opere: COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE AD USO ARTIGIANALE, VARIANTE 2(...)*;

– CERTIFICATO DI AGIBILITA' n. 4/2001, prot. 18270 del 15/12/2000 – prat.n. 132/2000, in data 17/01/2001;

– 32/2000 AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA Prot.n. 17421 del 29/11/2001 – P.E. 132/2000, in data 20/12/2000 per *(...) l'esecuzione delle opere di: MANUFATTO PER LO SCARICO DI ACQUE CIVILI E METEORICHE(...)*;

– 10/2001 AUTORIZZAZIONE EDILIZIA Prot.n. 17421 del 29/11/2001 – Pratica edilizia 132/2000, in data 20/02/2001 per *(...) l'esecuzione delle seguenti opere: COSTRUZIONE DI UN MANUFATTO DI SCARICO DI ACQUE CIVILI E METEORICHE(...)*;

– Autorizzazione del Genio Civile di Vicenza in data 20/10/2010, Prat. N. 10_17896 per *(...) Autorizzazione idraulica sistemazione parcheggio condominiale della fascia di rispetto del Fiume Astichello lungo il fronte del n. 1743 Fg.4 in Comune di Monticello Conte Otto (...)*.

N.B.: nell'autorizzazione è indicato erroneamente il numero di Particella (1743 invece di 1713), che comunque è correttamente indicata nelle Prescrizioni che seguono l'autorizzazione medesima;

– Comunicazione per Intervento di Manutenzione ordinaria in data 19/12/2011, Prot. 0019102 del 20/12/2011 – Sportello Unico per l'edilizia Pratica n. 2011/190/CON, presentata dall'Amministratore condominiale per *(...) Manutenzione guaina soletta coperto per sanare infiltrazioni pluviali (...)*;

– Comunicazione per Intervento di Manutenzione ordinaria, Prot. 0010746 del 13/07/2012 – Sportello Unico per l'edilizia Pratica n. 2012/149/CON, presentata dall'Amministratore condominiale per *(...) Rifacimento pavimentazione in grigliato erboso, previo rifacimento di cassonetto stradale con geogriglia di contenimento e cassero metallico per terre armate, il tutto come progetto allegato (...)*;

– S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) n. SUAP 03983440243-19112015-1837 presentata in data 25/11/2015, Protocollo REP_PROV_VI/VI-SUPRO/0027034 del 09/03/2016, per *(...) OPERE INTERNE PER LO SVOLGIMENTO DEL'ATTIVITA' DI ASSEMBLAGGIO E RIPARAZIONE DI ARTICOLI ORTOPEDICI (...)*.

N.B.: nella domanda sono erroneamente indicati gli estremi catastali dell'unità immobiliare;

– S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) n. SUAP 03983440243-09032016-1204 presentata in data 09/05/2016, Protocollo REP_PROV_VI/VI-SUPRO/0053677 del 12/05/2016, per *(...) PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN LABORATORIO ORTOPEDICO E PER L'INSTALLAZIONE DI UN IMPIANTO TECNOLOGICO (ESPULSIONE FUMI) SULLA COPERTURA DI UN IMMOBILE A DESTINAZIONE ARTIGIANALE (...) foglio 4 Particella 1713 subalterno 19 (...)*.

N.B.: la planimetria di progetto non riporta correttamente le dimensioni dell'unità; nella S.C.I.A. del 25/11/2015, invece, la planimetria riporta le dimensioni corrette come da *CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE del 04/09/2000*;

– AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA in data 16/08/2016, Prot. 7321 del 11/05/2016 – Pratica 2016/020/AP.

Abusi/difformità riscontrati: Nel corso del sopralluogo in data 23/06/2026 sono state rilevate lievi difformità per l'unità ad uso artigianale (Foglio 4, Particella n.1713 sub.19); tali difformità, come si evince dalla planimetria "Comparativa", riguardano la parete divisoria in cartongesso tra magazzino e corridoio, e quella che dal pilastro a sezione circolare si sviluppa verso nord fino alla parete della sala prove a delimitazione di un altro disimpegno.

Sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi: Non necessita alcuna pratica edilizia per l'unità ad uso artigianale (Foglio 4, Particella n.1713 sub.19) in quanto sono state riscontrate solo lievi difformità, con spostamenti di due pareti divisorie interne in cartongesso.

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

Quanto all'unità a destinazione artigianale al piano primo ed al posto auto vi è conformità tra le planimetrie agli atti e lo stato rilevato.

Per l'*unità in corso di definizione (Particella n.1713 sub.72)* dovrà essere effettuata una variazione catastale da F/4 (unità in corso di definizione) a F/1 (area urbana) per dichiarare che un immobile incompleto è diventato un'area scoperta definita.

Il costo a carico dell'aggiudicatario ammonta indicativamente a € 600,00 (Euro seicento/00), per diritti e visure catastali, spese generali, oneri fiscali e previdenziali professionista incaricato.

Vincoli/servitù: nessuno.

Si segnala l'esistenza di regolamento condominiale che è stato allegato all'Atto di compravendita in data 22/12/2000, Rep. N.44.230 Racc. N.6.418 Notaio Dott. Paolo Brando, trascritto a Vicenza in data 19/01/2001 ai n.ri 1554 R.G. e 1051 R.P.; Le spese condominiali a debito degli ultimi 2 esercizi ammontano a € 3.189,24; l'importo delle spese condominiali straordinarie a debito relative a esercizi straordinari approvati negli ultimi 2 anni ammontano a € 820,09-

Stato di possesso: l'immobile pignorato risulta occupato.

Due delle unità oggetto di procedura esecutiva, e più precisamente le Particelle n.1713 sub.19 (categoria catastale D1) e sub.30 (categoria catastale C6), sono occupate in forza di contratto di locazione, regolare, registrato, con canone di locazione valutato congruo. In data 08/04/2026 il Conduttore ha inviato formale disdetta del contratto con effetto a decorrere dal 14/04/20, tuttavia, alla data del sopralluogo, il Conduttore occupava ancora gli immobili.

La Particela n.1713 sub.72, essendo un'unità in corso di definizione, non è compresa nel Contratto e quindi si ritiene sia nella disponibilità della proprietà.

Informazioni utili: Uno dei due bagni è fruibile da persone con disabilità.

Lo stato di manutenzione, come si evince dalla documentazione fotografica, risulta medio a causa di evidenti infiltrazioni dalla copertura, con ammaloramenti, sul soffitto e sulle pareti di alcuni vani, con conseguente limitazione all'utilizzo degli stessi, oltre che

per le condizioni dei serramenti esterni che presentano problemi alle guarnizioni e alle pellicole poste sui vetri.

L'unità immobiliare è dotata di impianti elettrico, citofonico, idrico-sanitario, di climatizzazione estiva, con unità esterne parzialmente danneggiate da eventi atmosferici che ne riducono il rendimento; l'impianto di riscaldamento si avvale di una caldaia a gas metano posta all'interno del vano spogliatoio, che alimenta ventilconvettori o radiatori. L'esperto evidenzia che nella lettera di disdetta del contratto di locazione, il Conduttore ha segnalato il malfunzionamento dell'impianto di riscaldamento, utilizzabile solo manualmente; dalle informazioni raccolte non risultano essere stati eseguiti nel corso degli anni interventi di manutenzione straordinaria; sulla base del sopralluogo effettuato e delle attuali condizioni dell'unità immobiliare, non si ritengono al momento necessari interventi manutentivi urgenti.

Valore di stima commerciale: Euro 170.500,00 (perizia dd.16.09.2026).

Valore di vendita giudiziaria proposto dal CTU: Euro 144.500,00 (valore al netto delle spese di regolarizzazione catastale e al netto della riduzione del 15% applicata d'ufficio).

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 144.500,00-

OFFERTA MINIMA D'ASTA: Euro 108.375,00 (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 alla Professionista Delegata, avv. Giulia Fanchin, il giorno

24 Febbraio 2027 ad ore 15,00

presso lo studio dell'avv. Giulia Fanchin, in Vicenza, Contrà SS. Apostoli, 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 **presentate in busta chiusa presso lo studio dell'avv. Giulia Fanchin, in Vicenza, Contrà SS. 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**, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 gg. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione. Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di **pagamento rateale**, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale – che dovrà avere cadenza mensile - 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 di 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 rateale del prezzo è ammessa fintanto che il prezzo base si mantenga superiore ad euro 50.000,00 e solo qualora l'offerta preveda la rateazione mensile.

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.84/2026 R.E. Trib. Vicenza"** per un importo **pari al 10 per cento del prezzo offerto** (a titolo di cauzione.

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 presso base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, di euro 5.000,00 se il prezzo base è

superiore. 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 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 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 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, 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.

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.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net, gestiti da AstaLegale, e nel sito www.asteannunci.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.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.asteannunci.it saranno pubblicati e disponibili: la relazione di stima dell'esperto, la documentazione fotografica, le planimetrie, la Circolare del Tribunale di Vicenza del 16.01.2017, la circolare integrativa del 3.5.2018 n.3758 prot., la circolare del Tribunale del 20.05.2021 n.4332/21 prot., la circolare dell'1.6.2021 n.4635/21 (integrativa), la circolare del 22.04.2025 n.2637/2025 prot.. 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: immobiliari@ivgvicenza.it, 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 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 24.11.2026

La Professionista Delegata
Avv. Giulia Fanchin