

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 285/2025 R.G.E.

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

La sottoscritta Dott.ssa Gaia 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 16 settembre 2026 alle ore 10:10 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**LOTTO UNICO**

**Per l'intero in piena proprietà**

**C.F. - Comune di Vicenza - Fg. 76**

**part. n. 784 sub 146** (ex sub 121), STRADA POSTUMIA n. 139, p. 3, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. vani 4, Sup. Cat. Tot. mq. 86 – Tot. escluse aree scoperte mq. 86, Rendita € 433,82;

confini (in senso N.E.S.O.), salvi i più precisi: part. n. 784 sub 122 (N.), stacco del fabbricato (E.), part. n. 784 sub 150 e part. n. 784 sub 144 (b.c.n.c.) (S.), stacco del fabbricato (O.);

**part. n. 784 sub 11**, STRADA DELL'OSPEDALETTO n. 139, p. S1, Cat. C/6, Cl. 6, Cons. mq. 19, Sup. Cat. Tot. mq. 21, Rendita € 92,24;

confini (in senso N.E.S.O.), salvi i più precisi: part. n. 784 sub 12 (N.), part. n. 784 sub 19 (E.), part. n. 784 sub 29 e part. n. 784 sub 30 (S.), part. n. 784 sub 5 (b.c.n.c.) (O.).

Trattasi di appartamento al piano terzo (di superficie di mq. 85,55 circa) con autorimessa al piano interrato (di superficie di mq. 20,80 circa (mq. 13,73 commerciali)) sito a Vicenza, località Ospedaletto, in Strada Postumia n. 139 scala A int. 6.

Facente parte di fabbricato (denominato "Condominio ARIS") a destinazione mista residenziale/commerciale, su sei livelli fuori terra ed un piano interrato e planimetricamente a forma di "C" (aperta sul fronte Sud), l'abitazione in oggetto, come risulta dalla relativa scheda catastale e dal progetto autorizzato, risulta composta da ingresso, soggiorno-cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere e bagno.

Come si evince dalla perizia:

- al posto del ripostiglio, è stata realizzata una zona cottura con doppio accesso dalla cucina, quello indicato nella scheda catastale verso Est ed un altro sul lato Ovest della parete divisoria tra i due vani (v. anche quanto infra indicato sub "Giudizio di conformità urbanistico-edilizia" e "Giudizio di conformità catastale");

- le altezze interne rilevate (circa ml. 2,70) sono conformi a quanto indicato nella scheda catastale;

- le pareti divisorie interne, nonché quelle di separazione con altra unità confinante verso Est (part. n. 784 sub 147 (ufficio)), risultano in cartongesso;
- l'impianto di riscaldamento (del tipo a pavimento) risulta condiviso con la stessa u.i. part. n. 784 sub 147 (all'interno della quale è collocata la caldaia comune); lo stesso dicasi per l'impianto elettrico; nella loggia che fa parte dell'u.i. part. n. 784 sub 147, inoltre, risulta collocata l'unità esterna dell'impianto di climatizzazione a servizio dell'appartamento in oggetto.

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c. tra cui i seguenti beni comuni non censibili:

- part. n. 784 sub 1 (area verde), comune ai subb dal 11 al 156;
- part. n. 784 sub 2 (cortile interno), comune ai subb dal 11 al 156;
- part. n. 784 sub 3 (area a parcheggio pubblico), comune ai subb dal 11 al 156;
- part. n. 784 sub 4 (portico e corte), comune ai subb dal 81 al 156;
- part. n. 784 sub 5 (spazio di manovra – rampe – locali contatori), comune ai subb dal 11 al 79;
- part. n. 784 sub 144 (vano scale e ripostigli), comune ai subb 104-105-106-119-120-133-146-147-149-150.

Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nell'ultimo atto di trasferimento avente ad oggetto gli immobili di cui si tratta (compravendita in data 02.12.2021 al n. 120.470 di Rep. Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza trascritta il 10.12.2021 ai n.ri 28770 R.G. e 20453 R.P.): *“Si dà atto tra le parti che il fabbricato condominiale, del quale fanno parte le unità in oggetto, è disciplinato da apposito **Regolamento di condominio**, regolamento che la parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare, obbligandosi all'osservanza delle norme in esso contenute.”*

### **Stato di possesso**

Occupato dall'esecutato con famiglia (moglie, due figli minori e suocera).

### **Pratiche edilizie**

Presso l'U.T. competente, sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi (allegati in copia alla perizia agli atti):

- Concessione Edilizia n.ri 032992/00 P.G. e 30899 U.T. del 12.02.2001 per *“NUOVA COSTRUZIONE (in attuazione del P.d.L. n° 210)”*;
- Concessione dichiarativa di cambio di intestazione n.ri 6055/00 P.G. e 30899 U.T. del 17.04.2001 (rif. *“Pratica edilizia N.U.T. 30899 e N.P.G. 32992/00”*);
- Concessione Edilizia n.ri 36534/2002 e 30899 U.T. del 31.03.2003 per *“VARIANTE ad un progetto edilizio perfezionato in data 12/02/2001”*;
- D.I.A. n. 3387/12 Progr. UT del 10.12.2012 per *“Frazionamento di uno Studio Professionale con creazione di una nuova unità residenziale senza modifiche esterne ed agli impianti”*; tale pratica, tramite il frazionamento della part. n. 784 sub 121 (ufficio), ha comportato la realizzazione di due

nuove unità, la part. n. 784 sub 146 in oggetto e la part. n. 784 sub 147 (ufficio);

note: tra i documenti allegati alla D.I.A., è stata rinvenuta una “DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETA” datata 23.11.2012 con la quale si è dichiarato (si riporta testualmente, di seguito, estratto della dichiarazione stessa) “**di concedere irrevocabilmente, il garage in Vicenza Strada Postumia censito al Fog. 76 Mapp. 784 sub. 78 piano interrato, VINCOLO PERTINENZIALE a parcheggio a favore del futuro immobile adibito ad appartamento in Vicenza Strada Postumia 139, risultante dal frazionamento del immobile censito al Fog. 76 Mapp. 784 Sub. 121 proprietà di (...). Il vincolo pertinenziale a parcheggio viene (...) concesso con l’unico scopo che la futura unità immobiliare residenziale rispetti l’art. 19 comma 1/g delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Vicenza.**”;

come segnalato dall’esperto stimatore:

- non è stato specificato se il garage part. n. 784 sub 11 fosse assegnato alla part. n. 784 sub 147;
- successivamente, l’esecutato è divenuto proprietario dell’appartamento e del garage in oggetto (part. n. 784 subb 146 e 11);
- il garage part. n. 784 sub 78 è stato acquistato (con atto di compravendita in data 25.11.2022 (al n. 53.270 di Rep. Notaio Leopoldo D’Ercole di Vicenza)) da terzi (persone fisiche), unitamente alle u.i. part. n. 784 subb 151 (abitazione) e 58 (garage);
- l’ufficio part. n. 784 sub 147 è stato acquistato (con atto di compravendita in data 20.05.2025) da una società terza;

in ordine a quanto sopra segnalato, si fa presente, ad ogni buon conto, che l’art. 9, co. 5, della legge n. 122/1989 (c.d. Legge Tognoli), come modificato dal decreto legge n. 5/2012 convertito nella legge n. 35/2012, sostanzialmente consente di trasferire un garage soggetto a vincolo pertinenziale a condizione che il medesimo diventi pertinenza di un’altra unità immobiliare situata nello stesso Comune; nell’atto di compravendita in data 25.11.2022 (al n. 53.270 di Rep. Notaio Leopoldo D’Ercole) sopra citato, è testualmente riportato quanto segue: “*oggetto della vendita portata nel presente atto è un immobile ad uso abitativo con relative pertinenze*”;

- Richiesta di Agibilità n.ri 76857/2013 Prot. Gen., 3096/13 Progr. UT e 3387/12 Capofila UT del 16.10.2013 (rif. part. n. 784 sub 146 e part. n. 784 sub 147).

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

Come segnalato in perizia, con riferimento all’appartamento, rispetto alla sopra citata D.I.A. n. 3387/12 Progr. UT del 10.12.2012, sono state rilevate le seguenti difformità:

- variazioni dimensionali che riguardano gli ingombri lato Est;
- realizzazione di collegamento sul lato Ovest della parete divisoria tra cucina e ripostiglio, con

quest'ultimo adibito a cucinino;

- lievi spostamenti di alcuni tramezzi divisorii interni.

Non sono state riscontrate difformità, invece, con riferimento all'autorimessa.

Le difformità rilevate dovranno essere regolarizzate mediante presentazione di pratica di sanatoria; i relativi costi sono stati quantificati in complessivi circa € 3.500,00, da intendersi a carico dell'acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

### **Giudizio di conformità catastale**

Come segnalato in perizia, con riferimento all'appartamento, sono state rilevate le seguenti lievi difformità:

- variazioni dimensionali che riguardano gli ingombri lato Est;

- realizzazione di collegamento sul lato Ovest della parete divisoria tra cucina e ripostiglio, con quest'ultimo adibito a cucinino;

- lievi spostamenti di alcuni tramezzi divisorii interni.

Poiché il cucinino, pur essendo di piccole dimensioni e privo di finestratura, è separato dalla cucina, l'esperto stimatore ritiene necessaria la presentazione di una nuova scheda catastale; i relativi costi sono stati quantificati in complessivi circa € 600,00, da intendersi a carico dell'acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

La planimetria dell'autorimessa, invece, risulta conforme allo stato dei luoghi.

### **Prestazione energetica**

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 16.01.2036) dal quale si evince che l'abitazione in oggetto è di classe energetica D con EPgl,nren 56,95 kWh/mq. anno.

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

- Nell'atto in data 02.12.2021 al n. 120.470 di Rep. Notaio Giovanni Rizzi già sopra richiamato, è testualmente indicato anche quanto segue: *“Si dà atto che a carico dell'area sulla quale insiste il fabbricato del quale fanno parte le unità in oggetto, risulta trascritta la convenzione urbanistica stipulata in data 14 aprile 1999 n. 141.466 di rep. Notaio Giuseppe Boschetti (...), trascrizione eseguita (...) in data 7 maggio 1999 ai nn. 10948/7708; la presente compravendita segue pertanto con tutti gli obblighi e vincoli di carattere urbanistico discendenti da detta convenzione, peraltro, così come modificati e/o integrati da successive disposizioni recepite negli strumenti urbanistici del Comune di Vicenza e riguardanti la zona nel cui ambito ricadono i beni in oggetto.”*

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 22.01.2026), redatta dall'Arch. Riccardo Pozza di Bassano del Grappa (VI).

**PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO): € 102.000,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 76.500,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.**

**Nota: è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c. purchè la rateazione sia mensile.**

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 settembre 2026 alle ore 10:10 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, 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. 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. 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 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. 285/2025 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. 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 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.
  - Nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 comma 3° 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 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 conguaglio, 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, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con perdita della cauzione versata. 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.
- Sempre 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. L'omesso rilascio, nel termine predetto, delle informazioni prescritte comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, con perdita della cauzione versata. Anche in tal caso, 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.net S.p.A., 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, 18/06/2026

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**Notaio Dott.ssa Gaia Boschetti**