

**TRIBUNALE DI VICENZA**

**CAUSA CIVILE N. 5292/2025 R.G. (EX ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 303/2024 R.G.E.)**

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

La sottoscritta Dott.ssa Patrizia Cardarelli, Notaio delegato dal Giudice al compimento delle operazioni di vendita degli infra descritti immobili di cui alla causa (divisione endoesecutiva) in epigrafe, rende noto che **il giorno 28 ottobre 2026 alle ore 10:00 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO 1**

**Per l'intero in piena proprietà**

**C.F. - Comune di Vicenza - Fg. 51**

**part. n. 156 sub 1**, VIA DELLA MECCANICA n. 18, p. S1-T, Cat. A/10, Cl. 4, Cons. vani 5,5, Sup. Cat. Tot. mq. 143 – Tot. escluse aree scoperte mq. 143, Rendita € 1.704,31.

Confini (in senso N.E.S.O.): muro perimetrale verso area scoperta comune, vano scala condominiale (salvi i più precisi).

Note: l'u.i. in oggetto fa parte di un fabbricato insistente su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

**C.T. - Comune di Vicenza - Fg. 51**

part. n. 156, ente urbano di mq. 207.

Trattasi di ufficio (superficie commerciale di circa mq. 144,50) sito a Vicenza in Via della Meccanica n. 18.

Ubicata al piano rialzato di palazzina condominiale a destinazione mista, su tre livelli (di cui due fuori terra) e con area scoperta comune, l'unità in oggetto risulta composta da zona ingresso, corridoio distributivo, cinque uffici e bagno finestrato preceduto da locale filtro.

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c..

**Stato di possesso**

Nella disponibilità della proprietà.

**Pratiche edilizie**

Come da perizia, sono stati rilasciati i seguenti titoli:

- Autorizzazione Edilizia n.ri 16338 P.G. e 3804 r.p. del 13.05.1968 per *“costruire un fabbricato ad uso abitazione ed uffici ed un capannone ad uso industriale”*;
- Autorizzazione Edilizia n.ri 16338/67 P.G. e 6431 U.T. del 14.07.1975 per *“apportare variante al progetto di cui alla autorizzazione nr. 16338 P.G. del 13.5.1968”*;

- Autorizzazione Edilizia n.ri 16338/76 P.G. e 6431 U.T. del 13.04.1976 per “*apportare variante al progetto di cui alla autorizzazione n. 16338 P.G. del 13.5.1968*”;
- Nulla Osta all’Abitabilità (parziale (con esclusione del capannone)) n. 16338/67 P.G. del 07.02.1977;
- Concessione Edilizia n.ri 9863 P.G. e 11466 U.T.del 12.01.1981 per “*costruire un capannone ad un piano in ampliamento ad una industria esistente*”.

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

Come si evince dalla perizia, si sono riscontrate leggere difformità interne e, in particolare, le seguenti:

- modifica della seconda porta di collegamento con il vano scala condominiale;
- muro divisorio con porta tra la zona ingresso e il corridoio distributivo.

Le difformità sopra indicate potranno essere sanate mediante la presentazione di CILA tardiva con pagamento di sanzione amministrativa; i relativi costi sono stati quantificati in complessivi € 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 si evince dalla perizia, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- presenza di tramezzo divisorio sulla mezzeria della “sala esposizione” con conseguente creazione di due aree ufficio con apertura di porta di accesso dalla zona ingresso;
- posizionamento di porta su nuova muratura per passaggio dalla zona ingresso al corridoio distributivo;
- tamponamento di foro porta tra ufficio e il vano scala condominiale;
- restringimento della porta di accesso dal vano scala condominiale.

I costi per l’aggiornamento catastale, tenuto conto anche di quanto sopra riportato sub “Giudizio di conformità urbanistico-edilizia”, sono stati quantificati in € 600,00, da intendersi a carico dell’acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

#### **Prestazione energetica**

E’ agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 27.02.2035) dal quale si evince che l’u.i. in oggetto è di classe energetica G con EP<sub>gl</sub>, nren 444,81 kWh/mq. anno.

#### **Altre informazioni per l’acquirente**

- A carico della part. n. 156, risulta diritto di servitù di passaggio pedonale e carraio costituito con atto in data 21.02.1985 al n. 160.274 di Rep. Notaio Luciano Rizzi di Vicenza trascritto il 26.02.1985 ai n.ri 2117 R.G. e 1621 R.P..
- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia agli atti, redatta dall’Ing. Pietro Paolo

Lucente di Caldogno (VI).

### **LOTTO 3**

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

##### **C.F. - Comune di Vicenza - Fg. 51**

**part. n. 156 sub 5**, VIA DELLA MECCANICA n. 18, p. S1-1-2, Cat. A/2, Cl. 4, Cons. vani 10, Sup. Cat. Tot. mq. 226 – Tot. escluse aree scoperte mq. 217, Rendita € 1.265,32;

**part. n. 156 sub 6**, VIA DELLA MECCANICA n. 18, p. 1, Cat. A/2, Cl. 4, Cons. vani 6,5, Sup. Cat. Tot. mq. 142 – Tot. escluse aree scoperte mq. 134, Rendita € 822,46;

**part. n. 156 sub 4**, VIA DELLA MECCANICA n. 14, p. S1, Cat. C/6, Cl. 6, Cons. mq. 123, Sup. Cat. Tot. mq. 107, Rendita € 597,13.

Confini del lotto (in senso N.E.S.O.):

- ai p. 1-2: muro perimetrale verso area scoperta comune, vano scala condominiale (salvi i più precisi);

- al p. S1: muri perimetrali contro terra, locale centrale termica (salvi i più precisi).

Note: le u.i. in oggetto fanno parte di un fabbricato insistente su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

##### **C.T. - Comune di Vicenza - Fg. 51**

**part. n. 156**, ente urbano di mq. 207.

Trattasi di appartamento al piano primo con locali accessori ai piani sottotetto e seminterrato (superficie commerciale complessiva di mq. 392,77), oltre autorimessa e posto auto coperto al piano seminterrato (superficie commerciale complessiva di mq. 82,19), sito a Vicenza in Via della Meccanica n. 18.

Ubicata in palazzina condominiale a destinazione mista, su tre livelli (di cui due fuori terra) e con area scoperta comune, l'abitazione in oggetto risulta composta (al piano primo) da ampio disimpegno distributivo centrale, zona giorno articolata in soggiorno-pranzo (allo stato ridotto nelle dimensioni per la realizzazione di un tramezzo con la creazione di una camera direttamente accessibile dalla cucina), cucina, bagno con locale antibagno, ripostiglio (privo di finestre) e studio e zona notte articolata in cinque camere da letto, ripostiglio e bagno

Su entrambi i lati lunghi dell'appartamento, con esposizione ad Est ed a Ovest, sono presenti due terrazze (una per lato) per tutta la lunghezza dell'edificio.

I locali accessori al piano sottotetto sono adibiti a soffitta (con finiture al grezzo ed altezza variabile in andamento con la falda di copertura) e raggiungibili mediante la rampa di scala condominiale che parte dal pianerottolo del piano primo; al piano seminterrato (raggiungibile anche da rampa carraia esterna), invece, oltre ad un'autorimessa (di grandi dimensioni) e ad un posto auto coperto, sono

presenti, come detto, dei locali accessori tra cui un locale taverna con bagno ed una serie di cantinole.

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c..

Note: come segnalato in perizia, l'unità abitativa originariamente autorizzata/realizzata risulta aver mantenuto, in linea di massima, la stessa distribuzione interna prevista dal progetto, ma con diverse destinazioni d'uso per alcuni locali al fine di realizzare due unità immobiliari distinte; la divisione in queste ultime non è avvenuta a mezzo di un titolo autorizzativo, non è ammessa dalla normativa comunale e, conseguentemente, non è sanabile; il bene, seppure identificato con due subalterni (5-6), è stato descritto e valutato dall'esperto stimatore come un'unica unità.

### **Stato di possesso**

Nella disponibilità della proprietà.

### **Pratiche edilizie**

Come da perizia, sono stati rilasciati i seguenti titoli:

- Autorizzazione Edilizia n.ri 16338 P.G. e 3804 r.p. del 13.05.1968 per *“costruire un fabbricato ad uso abitazione ed uffici ed un capannone ad uso industriale”*;
- Autorizzazione Edilizia n.ri 16338/67 P.G. e 6431 U.T. del 14.07.1975 per *“apportare variante al progetto di cui alla autorizzazione nr. 16338 P.G. del 13.5.1968”*;
- Autorizzazione Edilizia n.ri 16338/76 P.G. e 6431 U.T. del 13.04.1976 per *“apportare variante al progetto di cui alla autorizzazione n. 16338 P.G. del 13.5.1968”*;
- Nulla Osta all'Abitabilità (parziale (con esclusione del capannone)) n. 16338/67 P.G. del 07.02.1977;
- Concessione Edilizia n.ri 9863 P.G. e 11466 U.T. del 12.01.1981 per *“costruire un capannone ad un piano in ampliamento ad una industria esistente”*;
- Concessione Edilizia n.ri 20977/90 P.G. e 21706 U.T. del 13.06.1991 per *“modificare la destinazione d'uso di un fabbricato”*.

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

Come si evince dalla perizia, si sono riscontrate leggere difformità interne e, in particolare, le seguenti (al piano seminterrato):

- diversa distribuzione delle cantinole;
- diversa disposizione degli accessi dal vano scala comune.

Al piano primo, poi, come già sopra segnalato, sono state apportate delle modifiche distributive che hanno portato alla divisione dell'unità residenziale originaria e alla creazione di un secondo appartamento; la normativa comunale non consente di procedere ad una sanatoria e, pertanto, si dovrà procedere a ripristino.

Per quanto riguarda, infine, i locali soffitta al piano sottotetto, dalla documentazione reperita in sede di accesso agli atti, emerge che gli stessi risultano non rappresentati (e non raggiungibili dal vano scale condominiale); i medesimi, peraltro, risultano menzionati nel sopra citato Nulla Osta all'Abitabilità (parziale) del 1977; a fronte di ciò, l'esperto stimatore ritiene che l'unica difformità riguardi la doppia rampa di scale che dal pianerottolo del piano primo raggiunge il livello delle soffitte.

Le difformità relative al piano seminterrato e al vano scale sopra indicate potranno essere sanate mediante la presentazione di CILA tardiva con pagamento di sanzione amministrativa; per quanto riguarda la situazione al piano primo, invece, si dovrà procedere, come detto, a ripristino (fusione delle due attuali unità in un unico appartamento).

Le spese tecniche di regolarizzazione urbanistico-edilizia e la sanzione amministrativa sono state quantificate in complessivi € 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 si evince dalla perizia, conseguentemente alle opere di ripristino di cui sopra (sub "Giudizio di conformità urbanistico-edilizia"), si dovrà procedere ad una variazione catastale per fusione; i relativi costi sono stati quantificati in € 1.000,00, da intendersi a carico dell'acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

#### **Prestazione energetica**

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 27.02.2035) dal quale si evince che l'abitazione in oggetto è di classe energetica E con EPgl,nren 187,37 kWh/mq. anno.

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

- A carico della part. n. 156, risulta diritto di servitù di passaggio pedonale e carraio costituito con atto in data 21.02.1985 al n. 160.274 di Rep. Notaio Luciano Rizzi di Vicenza trascritto il 26.02.1985 ai n.ri 2117 R.G. e 1621 R.P..

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia agli atti, redatta dall'Ing. Pietro Paolo Lucente di Caldogno (VI).

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

**LOTTO 1: € 132.300,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 99.225,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.**

**LOTTO 3: € 414.000,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 310.500,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 3.000,00.**

**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 28 ottobre 2026 alle ore 10:00 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, i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.) e i comproprietari non debitori, 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 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 **“CAUSA CIVILE N. 5292/2025 R.G. 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 inferiore al minimo sopra determinato 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 (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 competente o dal Cancelliere o dal Giudice competente 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.

#### 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.

1. pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
2. 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;
3. pubblicazione, per estratto, sul periodico “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”.

**Il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare N. 303/2024 R.G.E. ha nominato Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza S.r.l. (Via Volto n. 63 - 36023 Costozza di Longare (VI) - Tel. 0444/953915 – Fax 0444/953552 – e-mail: [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it)), con l'incarico, tra l'altro di:**

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche 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.

Vicenza, 05.08.2026

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**Notaio Dott.ssa Patrizia Cardarelli**