TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 252/2025 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 19 gennaio 2027 alle ore 10:45 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Arzignano (VI) - Fg. 2

part. n. 503 sub 5 (ex sub 1 e sub 4 (ex sub 3)), CORSO GIUSEPPE MAZZINI n. 30, p. S1-T, Cat. C/1, Cl. 5, Cons. mq. 36, Sup. Cat. Tot. mq. 50, Rendita € 1.059,77;

part. n. 503 sub 6 (ex sub 1 e sub 4 (ex sub 3)), CORSO GIUSEPPE MAZZINI n. 32, p. T-1-2-3, Cat. F/4.

Confini del lotto (in senso N.E.S.O.), salvi i più precisi:

- al piano interrato: Nord: terrapieno su Corso G. Mazzini; Est: terrapieno; Sud: terrapieno; Ovest: terrapieno;
- al piano terra: Nord: Corso G. Mazzini; Est: part. n. 503 subb 8-7-9; Sud: part. n. 503 sub 9 e part. n. 319; Ovest: part. n. 319;
- ai piani primo, secondo e terzo: Nord: vuoto su Corso G. Mazzini; Est: part. n. 323; Sud: vuoto su part. n. 503 sub 9 e part. n. 319; Ovest: part. n. 319.

Trattasi di negozio al piano terra con magazzino interrato, oltre unità abitativa sovrastante (con sviluppo ai piani primo, secondo e terzo (sottotetto)) da ristrutturare completamente, sito ad Arzignano (VI) in Corso Giuseppe Mazzini 30.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità in oggetto (con sviluppo su quattro piani fuori terra, oltre interrato) si compone di cinque porzioni immobiliari: tre porzioni di negozio (subb 5-7-9) tra loro unite di fatto in un'unica unità e due porzioni di abitazione (subb 6-8), catastalmente censite come in corso di definizione, anch'esse unite di fatto in un'unica unità.

Il negozio con scala interna di collegamento al sottostante magazzino (sub 5) è unità unita di fatto con i subb 7 e 9 (non oggetto di vendita); ciò, di fatto, rende lo spazio commerciale del piano terra ed il magazzino interrato non pienamente fruibili e funzionali all'uso; si segnalano spazi interni comunicanti e una condizione impiantistica promiscua; la rete elettrica e di riscaldamento (da

accertare nella funzionalità) è collegata con gli adiacenti spazi commerciali non oggetto di vendita; la caldaia (non funzionante) ed il servizio igienico (con relativi allacci e sottoservizi) insistono sul sub 9; su quest'ultimo, inoltre, ricade, in parte, la scala di collegamento al piano interrato.

L'unità abitativa (sub 6), catastalmente censita come in corso di definizione (Cat. F/4), è unita di fatto con il sub 8 (non oggetto di vendita), corrispondente al vano scale del piano terra; ciò, di fatto, rende l'unità stessa non accessibile; gli spazi ai vari livelli (al piano primo: disimpegno, terrazzo coperto e due stanze; al piano secondo: disimpegno, w.c. e due stanze; al piano terzo: due ambienti sottotetto) sono tra loro collegati da scala interna in muratura/legno e si presentano al grezzo e/o con caratteristiche costruttive di primo impianto, privi di finiture ed impianti di rilievo ovvero non agibili, limitatamente accessibili, completamente da ristrutturare e completare ai fini igienico-sanitari ed impiantistici ovvero da mettere in sicurezza per sporti aggettanti e protezioni su fori scale e terrazzo che attualmente non risultano protetti; una porzione catastale marginale del sub 6 in questione si identifica al piano terra (per mq. 0,5).

Stato di possesso

Come dato atto dal Custode Giudiziario all'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 11.09.2026: nel possesso e nella disponibilità della parte esecutata.

Pratiche edilizie

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

- Autorizzazione Edilizia Prot. n. 13497/396/AUT/LF/og del 20.09.1985 per "*lavori di manutenzione straordinaria, e la sostituzione dei serramenti del fabbricato*";
- Permesso di Agibilità Prot. n. 396/AUT./LF/mf del 22.01.1986 (rif. piano terra);
- Autorizzazione Edilizia Prot. n. 1078/86 396/AUT./LF/mf del 06.02.1986 per "*lavori di tinteggiatura del fabbricato*";
- Autorizzazione Edilizia Prot. n. 6482/86/AUT/LF/zc del 06.05.1986 relativa all'installazione di insegna pubblicitaria;
- Autorizzazione Edilizia n. 90-171, Prot. n. 21380, del 31.10.1990 per "*INSTALLAZIONE INSEGNA*";
- Comunicazione di Inizio Attività Prot. n. 1540 del 01.01.1998 relativa a modifiche interne al piano terra;
- Permesso di Costruire in Sanatoria Prot. n. 26168 DG/cb (Codice istanza n. 03C00069) del 18.07.2007 relativo alla realizzazione di modifiche esterne;
- D.I.A. Prot. n. 10071 (Pratica n. 07D00056) del 16.03.2007 per modifiche ai piani terra e primo;
- Permesso di Costruire in Sanatoria Prot. n. 12996 DG/pg/fc (Codice pratica edilizia n. 10PC0043) del 26.04.2010 per "*CAMBIO D'USO CON OPERE DA ARTIGIANALE DI*

SERVIZIO/RESIDENZIALE A COMMERCIALE" (rif. piano terra);

- Certificato di Agibilità Prot. n. 13253 DG/pg/fc (Codice pratica edilizia n. 10PC0043) del 28.04.2010 (rif. piano terra).

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

"*Con l'accesso atti comunale svolto, sono pervenuti dall'area tecnica comunale (perché ricomprese nei fascicoli edilizi) diverse lettere di segnalazione e denunce di abuso edilizio da parte di terzi soggetti per opere irregolari eseguiti sull'immobile per presunta limitazione di diritti di terzi.*

Azioni alla quale è seguita trascrizione giudiziale in data 10.05.2007, r.g.12575, r.p. 7516, per "azione di negatoria servitutis", a carico dell'unità 503 sub. 3 (ora sub. 6) ed a favore del map.le confinante 319 sub. 3 per servitù di affaccio e veduta (v. infra sub "Formalità non suscettibili di cancellazione tramite decreto di trasferimento").".

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico-edilizia

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

"*Sulla base della documentazione tecnica pervenuta dal Comune di Arzignano, non è pervenuto alcun titolo edilizio che evidenzi la costruzione del magazzino interrato; lo stesso (in origine porzione dell'originario sub. 3) viene indicato nel titolo di provenienza del 08/11/1993, ai sensi dell'art. 4 della legge n. 4/68 come costruito in data antecedente al 1/09/1967. Il certificato di agibilità del negozio del 26/04/2010* (*rectius* 28.04.2010) *codice pratica 10PC0043 esclude l'agibilità del piano interrato (cantina), con relativa scala a chiocciola, essendo priva di requisisti di agibilità (nella planimetria allegata all'agibilità viene indicata la sola scala di collegamento al piano interrato ad uso deposito non presidiato). Lo sviluppo planimetrico del negozio e degli spazi al piano primo così come rappresentato nei progetti approvati dal comune non è esattamente corrispondente a quanto rilevato. Non vi è inoltre evidenza in nessun titolo edilizio rilasciato per le opere interne eseguite ai piani secondo e terzo del fabbricato. Come per il piano interrato i livelli secondo e terzo (originario sub. 3), vengono indicato nel titolo di provenienza come costruiti in data antecedente al 1/09/1967. Trattandosi di immobile datato (riconducibile al secolo XVIII) lo stato legittimo per le parti non oggetto di intervento è riconducibile a giudizio dello scrivente a quanto rappresentato nella planimetria catastale del subalterno 3 (planimetria datata 28/05/1952 – unica documentazione probatoria acquisita). Gli spazi ai piani primo, secondo e terzo sono in parte al grezzo ed i lavori non risultano attualmente autorizzati da alcun titolo edilizio. Quanto rilevato risulta inoltre difforme a quanto rappresentato nella suddetta planimetria catastale del 28/05/1952 con particolare riferimento all'utilizzo di una porzione di soffitta non legittimata.*

Adempimenti: *Per entrambe le unità si renderanno necessarie pratiche edilizie di regolarizzazione da presentare sulla base di un puntuale rilievo e progetto in sanatoria da convenire con l'area tecnica comunale oltre a pratiche di completamento dei lavori. Queste ultime dovranno essere pianificate dalla parte aggiudicataria considerando di attuare anche i lavori di separazione con le adiacenti unità immobiliari non pignorate (sub. 7, 8 e 9) con le quali risultano unite di fatto. In particolare si dovrà prevedere per il negozio sub. 5 di eseguire lavori di separazione dello spazio con gli adiacenti (subalterni 7 e 9) attraverso l'esecuzione di opere interne di separazione fisica, impiantistica e funzionale, con ricavo di un nuovo servizio igienico, relativa linea di scarico e di una nuova scala di accesso al livello interrato (il servizio igienico e la scala interna che accede all'interrato esistenti ricadono sul sub. 9 non pignorato), attuare tutti gli interventi necessari per portare quindi ad agibilità gli spazi (altezza interna della cantine interrata attualmente non idonea). Per il subalterno 6 eseguire lavori interni partendo dal sub. 5 per ricavare una nuova scala di accesso ai piani superiori che renda accessibile lo spazio; eseguire lavori di ristrutturazione edilizia e di completamento funzionale ed impiantistica degli spazi e quant'altro necessario per portare ad agibilità tutti i locali interni. Di tali attività si è tenuto conto nella valutazione immobiliare finale* (attraverso una decurtazione del 20% del valore di stima del compendio in oggetto).".

<u>Conformità catastale</u>

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

"*la planimetria del negozio sub. 5 come pure l'elaborato planimetrico dei subalterni assegnati mettono in evidenza come l'unità immobiliare sia di fatto unita per comunione di spazi interni con i subalterni 7 e 9 quali altri adiacenti spazi commerciali (categoria C1) non pignorati e catastalmente intestati a: per il sub. 7* "(…) (esecutato) – *proprietà per 17/18 in regime di separazione dei beni " e "*(…) (soggetto terzo) - *proprietaria per 1/18"; per il sub. 9:* (…) (esecutato) - *prop. per 989/1000 quote provvisorie da definire con atto legale e* (…) (soggetto terzo) - *prop. per 11/1000 quote provvisorie da definire con atto legale. In particolare il subalterno 9 non pignorato comprende parte della scala di accesso al livello interrato escludendone la possibilità di accesso esclusivo al magazzino sottostante. L'altezza interna indicate nella planimetria del sub. 5 come pure lo sviluppo geometrico degli spazi non risulta corrispondente alla realtà.*

L'accesso all'unità in corso di definizione subalterno 6 identificati nell'elaborato planimetrico catastale ai piani primo, secondo e terzo avviene unicamente dal vano scale identificato al subalterno 8 quale altra unità immobiliare identificata catastalmente in corso di definizione (categoria F1) non pignorati e catastalmente intestata a: "(…) (esecutato) – *proprietà per 17/18 in*

regime di separazione dei beni " e "(…) (soggetto terzo) - *proprietaria per 1/18". Lo sviluppo dell'unità immobiliare subalterno 6 come rappresentato nell'elaborato planimetrico catastale non risulta corrispondente alla realtà.*

Adempimenti: *per poter rendere autonome le unità immobiliari si dovrà procedere: per lo spazio commerciale sub. 5 eseguire lavori di separazione dello spazio con gli adiacenti subalterni 7 e 9 attraverso l'esecuzione di opere interne impiantistiche e funzionali con ricavo di un nuovo servizio igienico e di una nuova scala di accesso al livello interrato (il servizio igienico e scala interna esistenti ricadono sul sub. 9 non pignorati); per il subalterno 6 eseguire lavori interni partendo dal sub. 5 per ricavare una nuova scala di accesso ai piani superiori. Diversamente la parte aggiudicataria dovrà prendere autonomi accordi con la proprietà della restante parte di immobile confinante non pignorata sub. 7, 8 e 9 per procedere con l'acquisto degli stessi e la successiva fusione degli spazi. In ogni caso si rendono necessarie pratiche di aggiornamento catastale per indicativi e non probatori* ***euro 3.000*** *oltre a diritti catastali.*".

Note: i costi sopra riportati/evidenziati (€ 3.000,00), da intendersi a carico dell'acquirente, sono già stati considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Avvertenze

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

"(…) *Le diverse attività* (…) *che la parte aggiudicataria dovrà attuare per rendere autonome e funzionali le unità così come già descritte, dovranno necessariamente avvenire coinvolgendo nelle scelte la parte confinante non esecutata proprietaria delle restanti porzioni immobiliari sub. 7, 8 e 9 unite di fatto con i beni pignorati.*".

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 16.07.2036) dal quale si evince che l'u.i. part. n. 503 sub 5 in oggetto è di classe energetica G con EPgl,nren 136,68 kWh/mq. anno.

Formalità non suscettibili di cancellazione tramite decreto di trasferimento

Risultano le seguenti formalità non suscettibili di cancellazione tramite decreto di trasferimento:

- trascrizione, in data 10.05.2007 ai n.ri 12575 R.G. e 7516 R.P., a carico dell'originaria part. n. 503 sub 3, di domanda giudiziale/azione di *negatoria servitutis* (servitù di affaccio e veduta) a favore di soggetto terzo; dagli accertamenti compiuti, è emerso che è stata radicata causa n. 4704/2006 all'esito della quale è stata pronunciata sentenza n. 616/15 dep. il 15.04.2015; si riporta testualmente, di seguito, estratto del dispositivo della pronuncia: "*definitivamente decidendo, disattesa ogni diversa domanda, eccezione o deduzione, il giudice così provvede: 1) accerta e dichiara l'inesistenza di servitù di veduta e mantenimento di distanze inferiori a quelle legali a carico della proprietà attorea (*(…) *m.n. 319/3) a favore della proprietà del convenuto* (attuale

esecutato); *2) rigetta la domanda di usucapione del convenuto* (attuale esecutato)*; 3) condanna* (…) (attuale esecutato) *a ripristinare lo stato originario della copertura della terrazza come da accordo del 22.9.1994, a eliminare il rivestimento di lastre di pietra attorno alla finestra attorea, e, se non già eseguito, ad arretrare la tettoia e scala interne al cavedio portandole alle dimensioni originarie e a demolire la parete vetrata realizzata a chiusura della scala;*"; la sentenza, peraltro, risulta essere stata appellata;

- trascrizione, in data 12.06.2009 ai n.ri 12381 R.G. e 7728 R.P., a carico dell'originaria part. n. 503 sub 1, di domanda giudiziale di "accertamento giudiziale sottoscrizione atti" a favore di soggetto terzo (creditore iscritto non intervenuto nella procedura); la relativa causa radicata (n. 4871/2009 R.G. Tribunale di Vicenza) è stata definita con sentenza n. 849/2017 pubbl. il 14.03.2017 (titolo esecutivo a favore di creditore iscritto intervenuto nella procedura).

Altre informazioni per l'acquirente

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 17.07.2026), redatta dal Geom. Francesco Sandri di Creazzo (VI).

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO): € 101.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 75.750,00.

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 19 gennaio 2027 alle ore 10:45 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 – Sito web 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. 252/2025 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. Il tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 1 minuto dal rilancio precedente. Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella presentata per prima. Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al valore dell'immobile il Giudice si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.

- 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 e 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, 24.11.2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott.ssa Gaia Boschetti