TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA NR. 320/2025 R.E. – G.E. DOTT.SSA S. PANTANO

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON MODALITÀ ANALOGICA

La sottoscritta Avv. Elisa Duò, iscritta all'Albo presso l'Ordine degli Avvocati di Vicenza, delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione in data 30.07.2026

RENDE NOTO QUANTO SEGUE:

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritto: piena ed intera proprietà.

Bene: unità immobiliare a destinazione produttiva / artigianale sita in Altavilla Vicentina (VI), Via Retrone 39; l'immobile è ubicato al piano terra di un più ampio complesso destinato prevalentemente ad attività produttive ed artigianali. Il compendio risulta dotato di accesso indipendente, direttamente dalla corte comune prospiciente il fabbricato, e si sviluppa al piano terra, con presenza di locali accessori destinati ad ufficio e servizi igienici, una parte a magazzino ed una zona soppalcata interna ad uso deposito/magazzino. L'unità immobiliare risulta composta da un ampio locale principale destinato a magazzino/laboratorio, caratterizzato da altezza interna rilevante, pavimentazione industriale in calcestruzzo lisciato e copertura con travature prefabbricate a vista. Internamente sono presenti scaffalature metalliche, aree di deposito materiali e spazi destinati alla movimentazione merci mediante carrelli elevatori. È inoltre presente una struttura soppalcata metallica utilizzata quale superficie accessoria di deposito. La zona uffici risulta ricavata in aderenza al fronte principale del fabbricato ed è composta da locali di ridotte dimensioni con pavimentazione in piastrelle ceramiche, pareti intonacate e tinteggiate e serramenti interni in legno tamburato. Sono inoltre presenti servizi igienici con antibagno, dotati di pavimentazioni e rivestimenti in ceramica e apparecchi sanitari standard (come da pagg. 12, 13 e 14 della perizia).

Dati catastali:

Catasto Fabbricati Comune di ALTAVILLA VICENTINA (A231) (VI)

Foglio 3 – mapp. 20 - sub 4 – Piano T - Cat. C/2 - Classe 2 - Consistenza mq 320 - Rendita catastale euro 330,53

Confini N-E-S-O: A.U.I. particella 1756 - A.U.I. particella 231 - Autostrada A4 - A.U.I. particella 27 (come da pag. 10 della perizia).

Situazione catastale: Sulla base di quanto riportato dall'esperto, il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale. Dalla perizia si segnala: "*…In sede di sopralluogo, nel fabbricato residenziale, sono state riscontrate delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, riguardanti una parete interna nella zona dell'ingresso/ufficio e l'installazione di un soppalco nella parte del magazzino…*" (come da pag. 28 della perizia).

Situazione urbanistica: **Concessione Edilizia n. 93/90, rilasciata dal Comune di Altavilla Vicentina in data 03.08.1990** , per la costruzione di un edificio commerciale ubicato in via Milano, catastalmente identificato al Foglio 3, mappali nn. 20, 64, 202, 768, 769, 771, 772, 808 ed 811; **Concessione Edilizia n. 275/90 del 06.03.1991**, relativa a variante per la costruzione di un edificio commerciale; **Concessione Edilizia n. 182/91 del 18.09.1991**, avente ad oggetto "Variante alla Concessione Edilizia n. 275/90 (concessione originaria n. 93/90) per la costruzione di un edificio commerciale";

Concessione Edilizia n. 187/91 del 21.06.1991 per la costruzione delle recinzioni del complesso; **Concessione Edilizia n. 331/91 del 04.09.1991** relativa alla "Variante n. 5 alle Concessioni Edilizie n. 93/90 – 275/90 – 182/91 per la costruzione di un edificio commerciale"; **Concessione Edilizia n. 505/91 del 17.03.1992** relativa alla "Variante n. 6 alla Concessione Edilizia n. 93/90 per cambio di destinazione d'uso dell'unità n. 13 da commerciale ad artigianale". Dalla perizia si segnala che: *"…Dagli atti risulta inoltre depositato il collaudo statico delle opere in cemento armato relativo alla costruzione dell'edificio commerciale di via Milano in Altavilla Vicentina, redatto dall'Ing. Giuseppe Maggi e riferito alla denuncia delle opere in conglomerato cementizio armato depositata presso il Genio Civile di Vicenza in data 27.11.1990 prot. n. 1385. Nel medesimo atto il collaudatore dichiara collaudabili sotto il profilo statico le opere eseguite. Per quanto concerne gli interventi più recenti, dalla documentazione comunale risultano inoltre…*". **Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 64/2012**, protocollata in data 21.06.2012, relativa alla costruzione ed installazione di una recinzione con base in calcestruzzo, ringhiera metallica e cancello carrabile; **Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 42/2017** prot. 11.05.2017, avente ad oggetto opere consistenti nella costruzione di una recinzione con muretto confinante, installazione di un cancello di ingresso con sistemazione della pavimentazione in asfalto, rifacimento guaine di copertura e tinteggiatura. Dalla perizia si segnala che: "*…Con riferimento all'abitabilità/agibilità, nelle concessioni edilizie rilasciate viene espressamente previsto che, prima dell'occupazione del fabbricato, dovesse essere richiesta la licenza di abitabilità o agibilità. Tuttavia, dalla documentazione messa a disposizione e reperita presso gli uffici comunali non è stato possibile rinvenire il certificato di abitabilità/agibilità relativo all'immobile oggetto di perizia. Pertanto, allo stato degli atti, non risulta reperita idonea documentazione attestante il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità dell'immobile…*" (come da pagg. 27 e 28 della perizia). Dalla perizia si segnala: "*..In sede di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione edilizia e catastale, riguardanti una parete interna, eseguita nella zona dell'ingresso/ufficio e la presenza di un soppalco nella zona adibita a magazzino…Si precisa che le difformità riscontrate, dovranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una pratica edilizia di sanatoria e di una pratica di aggiornamento catastale. La normativa introdotta con la Legge 105/24, prevede nuove disposizioni in materia di sanatoria edilizia, permettendo la regolarizzazione di alcune tipologie di opere, realizzate senza il dovuto permesso o in difformità rispetto ai titoli edilizi, purché tali opere rispettino determinati requisiti di compatibilità urbanistica, paesaggistica e ambientale. Si segnala quindi che sarà possibile sanare determinate difformità edilizie riscontrate, a condizione che tali difformità rientrino in specifici parametri previsti dalla Legge 105/24 a cui si rimanda. Il futuro aggiudicatario dell'immobile quindi, al fine di ottenere i relativi permessi e riportare l'immobile in conformità con le normative urbanistiche, edilizie e catastali, dovrà farsi carico delle spese della pratica edilizia di sanatoria per regolarizzare le opere abusive e della pratica di aggiornamento catastale. Si precisa che le criticità relative alle opere abusive riscontrate sono state considerate nel processo di valutazione e hanno contribuito al deprezzamento applicato al valore di mercato dell'immobile…*" (come da pagg. 28 e 29 della perizia).

ONERI E VINCOLI:
Si precisa che risulta trascritto in data 01.08.2013 ai nn° 14244 RG / 10120 RP ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 bis c.c. preliminare di compravendita (come da pag. 31 della perizia). I termini di cui all'art. 2645 bis c.c. sono decorsi.
Dalla perizia si segnala: "*…Permangono inoltre, quali vincoli richiamati negli atti di provenienza e nelle successive formalità trascritte, la convenzione di lottizzazione trascritta in data 15/05/1986 ai nn. 5696/4427 e la servitù costituita a favore di ENEL trascritta in data 01/04/1992 ai nn. 5898/4493, entrambe richiamate nell'atto di compravendita del 04/10/1995 e nel preliminare di compravendita del 31/07/2013.…*" (come da pag. 33 della perizia).

ONERI CONDOMINIALI: Dalla perizia si segnala: "*…Sulla base delle informazioni e della documentazione trasmesse dall'Amministratore condominiale, risultano le seguenti spese di gestione dell'immobile. Le spese condominiali ordinarie si attestano mediamente su un importo di circa euro 1.450,00 annui, valore coerente con i dati contabili forniti. In particolare, dal bilancio consuntivo del precedente esercizio finanziario 2024 emerge un importo pari ad euro 1.432,05, mentre il bilancio consuntivo dell'esercizio finanziario ordinario 2025 emerge una spesa complessiva pari ad euro 1.877,29. Alla data di redazione della presente relazione, le spese sopra indicate risultano insolute e poste a carico dell'esecutato, per un importo complessivo pari ad euro 3.309,34, salvo eventuali successivi conguagli o diverse determinazioni che potranno intervenire in sede condominiale o in applicazione della normativa vigente. Le informazioni riportate sono assunte sulla base delle comunicazioni e della documentazione fornite dall'Amministratore condominiale, senza che lo scrivente abbia effettuato verifiche contabili autonome...*" (come da pag. 34 della perizia). **Si richiama quanto previsto dall'art. 63 disp. att. c.c..**

A verbale d'udienza del 30.07.2026, il Custode ha precisato che nell'immobile vi sono rifiuti speciali da smaltire. A tale riguardo. si invitano gli offerenti a prendere contatto con il Custode.

APE: Classe energetica F

(PERIZIA PREDISPOSTA E DEPOSITATA DALL'ESPERTO ARCH. MONICA DAL ZOTTO IN DATA 08.06.2026)

PREZZO BASE della vendita senza incanto: Euro 116.300,00
OFFERTA MINIMA: Euro 87.225,00
RILANCIO MINIMO: Euro 1000,00

Stato di occupazione*:* nella disponibilità di parte esecutata.

Si invitano gli offerenti a prendere contatto con il Custode nominato in ordine allo stato di occupazione dell'immobile.

In ordine alle caratteristiche ed allo stato dei terreni in questione si precisa che non sono state eseguite delle indagini dettagliate. Le valutazioni espresse si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi.

LA VENDITA AVVIENE IN ODIO A SOGGETTO IVA. IL PREZZO DI VENDITA SOPRA INDICATO NON E' COMPRENSIVO DI IVA SE E IN QUANTO DOVUTA.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza S.r.l. con sede in Costozza di Longare (VI), Via Volto n° 63, tel. 0444-953915 - fax 0444-953552, e-mail: prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com.

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 il giorno 11 gennaio 2027 alle ore 09.30 innanzi al Professionista Delegato Avv. Elisa Duò presso Delta Vendite Delegate in 36010 Monticello Conte Otto (VI), Via Astico n° 2/H

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 dovranno essere presentate presso **Delta Vendite Delegate in Monticello Conte Otto (VI), Via Astico n° 2/H** (**apertura mercoledì - venerdì dalle 10.00 alle ore 12.00 – previo appuntamento da richiedere telefonicamente ai medesimi orari o via email, tel. 0444-1497932, 0424-529739; email info@deltavd.it – e.duo@deltavd.it).**
4. Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Professionista delegato, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presentato l'offerta, data e ora del deposito.
5. Le offerte dovranno essere compilate secondo il fac simile in uso (disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale, presso il Custode e presso lo studio del Professionista Delegato) e contenere le seguenti informazioni:
   - l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
   - l'indicazione del Giudice cui è assegnata la procedura;
   - l'indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.;
   - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale

dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata 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 non potrà essere superiore a 12 mesi; in caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma e a prima richiesta, della durata pari al termine di pagamento dell'ultima rata e per un importo pari almeno al 30% del prezzo di aggiudicazione; il mancato pagamento anche di una sola rata, peraltro, comporterà decadenza dall'aggiudicazione e le rate versate rimarranno acquisite alla procedura a titolo di multa. L'offerta potrà prevedere infine anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, ex art. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;

  SI FA PRESENTE CHE L'OFFERTA RATEALE È AMMISSIBILE SOLO FINO A CHE IL PREZZO BASE SI MANTENGA SUPERIORE AD EURO 50.000,00, E SOLO QUALORA L'OFFERTA PREVEDA LA RATEIZZAZIONE MENSILE.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto, di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni e di aver visionato l'immobile con il Custode;
- la **cauzione** depositata, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, da prestare mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**TRIBUNALE DI VICENZA ESECUZIONE IMM. 320/2025**" (che dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta).

6. L'offerta non è valida se non è prestata cauzione o se perviene oltre il termine.
7. 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.
8. *L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.*
9. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

MODALITÀ DELL'AGGIUDICAZIONE - SALDO PREZZO

1) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:
   - In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di 1/4) al prezzo base, 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 prezzo base, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.
   - In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il rilancio minimo sarà quello sopra indicato. 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 che prevede un termine di pagamento più breve o, a parità di termine di pagamento, a quella presentata per prima.

Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al prezzo base, 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 in unica soluzione dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 co. III c.p.c. saranno comunque preferite le prime, salvo diverso parere dei creditori presenti all'udienza.
- Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un sesto a quello di aggiudicazione.
- Nel caso in cui, nel termine di 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata offerta per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita, nel caso in cui il prezzo offerto dagli offerenti sia inferiore al prezzo base dell'esperimento di vendita.
- Quando siano in vendita più lotti e il prezzo di alcuni di essi sia già sufficiente a coprire l'ammontare complessivo dei crediti, il delegato potrà procedere all'aggiudicazione con riserva, rimettendo al G.E. ex art. 591 ter c.p.c. l'aggiudicazione definitiva.

2) Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.
3) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di **120 giorni** dall'aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile e a pena di decadenza dall'aggiudicazione); nello stesso termine dovrà essere versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o alla diversa misura che sarà indicata dal Professionista Delegato alle operazioni di vendita; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere depositata – presso lo studio del Professionista Delegato – la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. Nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% o della diversa misura comunicata dal Professionista Delegato per il pagamento degli oneri fiscali. Si precisa che la definitiva liquidazione degli oneri fiscali del trasferimento è di esclusiva competenza dell'Agenzia delle Entrate. I conteggi preventivi e presuntivi relativi agli oneri fiscali che verranno effettuati dopo l'aggiudicazione dovranno ritenersi in ogni caso puramente indicativi, non esaustivi e definitivi. **Nel termine fissato per il versamento del prezzo, sempre a pena di decadenza dall'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587c.p.c., 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 in tutto o in parte delle predette informazioni entro la scadenza del termine per il saldo prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicazione come previsto dall'art.587 c.p.c.**.
4) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito all'Istituto Vendite Giudiziarie); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato.
   Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso, purché nei 15 giorni da quello in cui l'aggiudicazione sarà definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese (art. 41 co V, D.Lgs. 01.09.1993 n. 385, testo Unico Bancario).
5) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione. 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) 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 Delta Vendite Delegate in Monticello Conte Otto, Via Astico n° 2/H) 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). **Si richiama infine la Risoluzione 38/E del 28.05.2021 dell'Agenzia delle Entrate ai fini delle agevolazioni fiscali.**

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 alla regolarità

urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni 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., compresa l'eventuale applicazione dell'Iva) saranno fornite dal Delegato presso il proprio studio.
e. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, il 50% delle competenze del delegato per la fase di trasferimento, le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che rimangono a carico della procedura). Si precisa che in sede di decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., il Giudice ordinerà soltanto la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, se queste ultime non si riferiscono ad obbligazioni assuntesi dall'aggiudicatario a norma dell'articolo 508 c.p.c., nonché la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Sui siti Internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, https://pvp.giustizia.it/pvp/ e www.asteannunci.it sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione del debitore, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza, con sede in Costozza di Longare (VI), Via Volto n° 63, tel. 0444-953915 - fax 0444-953552, e-mail: prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com, con l'incarico, tra l'altro, di:

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

Eventuali informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dal Custode.

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

Vicenza, lì 26.10.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Elisa Duò