



**TRIBUNALE DI VICENZA**

**ESEC. IMM. N. 217/2022 R.G.E. CON LA RIUNTA N. 55/2023 R.G.E.**

**G.E. DOTT.SSA SONIA PANTANO**

**Avviso di vendita di beni immobili**

***1° esperimento senza incanto***

La sottoscritta Dott.ssa Debora Rubini, Delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione in data 13.10.2023,

rende noto che sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO n. 1:**

***Piena proprietà per la quota di 1/1*** su mini appartamento a piano primo con garage e cantina a piano interrato, sito a Solagna (VI) in Via IV Novembre n. 27/G.

Trattasi di mini-appartamento a piano primo con garage e cantina a piano interrato di circa 73 mq. all'interno di un condominio che comprende un totale di 9 abitazioni con relativi accessori. L'appartamento si compone di cucina-soggiorno, disimpegno, camera, bagno e poggiatesta a piano primo, e cantina e garage a piano interrato. L'immobile risulta in classe energetica D.

***Identificazione Catastale:***

Comune di Solagna (VI) – C.F. – Fg. 12

Mapp. 1209 Sub 12, Via IV Novembre, Piano 1, Cat. A/3, Classe 3, vani 3, RC Euro 185,92;

Mapp. 1209 Sub 21, Via IV Novembre, Piano S1, Cat. C/2, Classe U, mq. 9, RC Euro 10,23;

Mapp. 1209 Sub 25, Via IV Novembre, Piano S1, Cat. C/6, Classe 3, mq. 17, RC Euro 24,58;

*Con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c., accessioni, pertinenze, oneri e servitù attive e passive di ogni specie in particolare: Mappale 1209 Sub 5 B.C.N.C. scivolo e area di manovra, Sub 6 B.C.N.C. vano scala, ballatoio e corridoio, e Sub 29 B.C.N.C. ai Sub 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 corte, verde e accesso.*

**Confini: Foglio 12 Mappale 1209** in senso N.E.S.O. sono: Mappali 158, 849, 740, strada pubblica (Via IV Novembre) e Mappali 638, 637, 1465 e 1303, salvo i più precisi ed aggiornati. **Foglio 12 Mappale 1209 Sub 12** (appartamento) in senso N.E.S.O. sono: parete verso corridoio comune, parete verso altra u.i. di altra ditta su due lati, muro perimetrale esterno, parete verso altra u.i. di altra ditta e parete verso vano scala comune su due lati, salvo i più precisi ed aggiornati. **Foglio 12 Mappale 1209 Sub 21** (cantina) in senso N.E.S.O. sono: muro perimetrale contro terra, parete verso corridoio comune, parete verso altra u.i. di altra ditta su due lati e muro contro terra, salvo i più precisi ed aggiornati. **Foglio 12 Mappale 1209 Sub 25** in senso N.E.S.O. sono: parete verso spazio di manovra comune, parete verso altra u.i. di altra ditta, muro perimetrale contro terra e parete verso altra u.i. di altra ditta, salvo di più precisi ed aggiornati. **Nota dal perito:** Considerate la tipologia dell'edificio, la vetustà, lo stato di conservazione, la classe energetica, la posizione sul territorio e la situazione generale del mercato immobiliare locale, si ritiene che la vendibilità possa essere: sufficiente.

**Giudizio di regolarità/Docfa – Regolarizzazione urbanistica:** L'esperto rileva altresì a pagina 9 della perizia che: *“Le schede catastali N.C.E.U. che descrivono gli immobili corrispondono allo stato dei luoghi, salvo lievi discrepanze che rientrano nelle normali tolleranze (2%). L'appartamento ha altezze diverse da quelle indicate in scheda catastale; viene lasciato alla discrezionalità del futuro acquirente se procedere o meno alla correzione della scheda catastale con costi a proprio carico.”*

**Destinazione urbanistica:** L'esperto riporta che *“In base al CDU prot. n. 6217 del 21/12/2022 rilasciato dal Comune di Solagna (cfr. Allegato 10) i beni oggetto della presente esecuzione ricadono in parte in zona "R-SUA - Residenziali soggette a S.U.A.", in parte in "Centro Storico", in parte in zona "F - Norme comuni alle zone F per servizi ed attrezzature" e in parte in "Viabil - Viabilità di progetto"”;* come meglio specificato a pagina 11 della perizia.

**Pratiche edilizie:** L'Esperto ha riscontrato le seguenti autorizzazioni edilizie: *Concessione edilizia n. 48 del 29/12/1989 per Costruzione di alloggi ad uso residenziale in un terreno sito in Via IV Novembre*; • *Concessione edilizia n. 27 del 28/10/1993 per Variante alla Concessione edilizia n. 48/89*; • *Concessione edilizia n. S9500005 del 01/06/1995 per Variante in corso d'opera alla Concessione n.27/1993 relativa alla costruzione di un fabbricato pluriabitativo. Certificato di abitabilità del 13/06/1995 relativo alla Concessione edilizia n. 27 del 28/10/1993*; • *Certificato di abitabilità del 16/07/1996 relativo alla Concessione edilizia n. S9500005 del 01/06/1995 e Concessione edilizia n. 27/1993.*

**Conformità catastale/Abusi:** L'esperto rileva altresì a pagina 12 della perizia che: *“Dal confronto tra lo stato di fatto presente sul posto e i disegni allegati ai titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Solagna non si riscontrano difformità significative a livello planimetrico. Tuttavia in base a quanto rilevato sul posto si riscontra una maggiore altezza interna dei locali dell'appartamento rispetto a quanto approvato (altezza minima ca. 290 cm anziché 250 cm e altezza massima ca. 435 cm anziché 350 cm); si configura quindi una difformità per maggiore altezza dei locali, con conseguente aumento della volumetria, aspetto che pare interessare tutto il condominio, quindi anche le altre unità immobiliari poste a piano primo (e non oggetto della presente procedura esecutiva). si evidenzia la non regolarità delle altezze interne dei locali dell'appartamento che appaiono sensibilmente maggiori rispetto a quanto autorizzato (aumento medio di ca. 62,5 cm). La regolarizzazione può avvenire mediante una sanatoria che però dovrebbe riguardare l'intero condominio in quanto si suppone che trattasi di sopraelevazione generale di tutte le unità poste a piano primo (anche se non è stato possibile verificare le altre unità in quanto non oggetto della presente esecuzione). Inoltre l'area è soggetta a "Vincolo Beni Ambientali" e quindi prima della sanatoria urbanistico-edilizia va acquisita la compatibilità paesaggistica ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. (il cui esito è assai incerto). Per quanto riguarda la sanatoria urbanistico-edilizia, l'aumento di volume individuato non è conforme alla normativa edilizia vigente né ora e né al momento di realizzazione dell'abuso (che risale alla costruzione originaria del fabbricato), per cui si tratta di una procedura da attuare mediante la cosiddetta "fiscalizzazione" (art. 31 e segg. del D. Lgs. 380/2001 e s.m.i.). Risulta quindi non possibile determinare ora il costo di tale sanatoria, data le troppe variabili coinvolte e la presenza del vincolo paesaggistico”.* Per sanare tale difformità, il perito ipotizza che, nel caso di una sanatoria che interessi l'intero condominio, la quota di competenza dell'unità oggetto di esecuzione possa aggirarsi in circa 5.000,00 Euro

L'appartamento fa parte di condominio denominato "Condominio Rosa". In base alle informazioni acquisite dall'amministratore del condominio, si riporta quanto segue: Spese ordinarie annuali = circa 360,00 €; nessuna spesa straordinaria deliberata; spese arretrate degli ultimi due esercizi = 200,00 €.

Si informa comunque che ai sensi dell'Art. 63 delle Disp. Att. del C.C. l'acquirente è tenuto in via solidale al pagamento dei contributi (spese condominiali) relativi al biennio antecedente l'acquisto che andrà poi conteggiato a ritroso dall'anno in corso alla data del Decreto di Trasferimento.

**Stato di occupazione:** In corso di liberazione.

**In ordine alle caratteristiche strutturali ed alle componenti edilizie e costruttive, si precisa che non sono state eseguite delle indagini dettagliate. Le valutazioni espresse si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.**

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Arch. Federico De Boni in data 08.09.2023 per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

**PREZZO BASE: Euro 42.000,00 (quarantaduemila/00).**

**OFFERTA MINIMA: Euro 31.500,00 (trentunmilacinquecento/00).**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 500,00 (cinquecento/00)**

Si fa presente che **non** è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c., in quanto il prezzo base è inferiore ad Euro 50.000,00.

**Regime del trasferimento:** La presente vendita non è soggetta ad IVA in quanto trattasi di cessione da privati. Sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale come per legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

\* \* \*

**LOTTO n. 2:**

**Piena proprietà per la quota di 1/1** su appartamento a piano primo con garage e lavanderia/c.t. a piano interrato, sito a Solagna (VI) in Via Gen. Giardino n. 3.

Trattasi di appartamento a piano primo con garage e lavanderia/c.t. a piano interrato di circa mq. 94, all'interno di un condominio che comprende un totale di 5 abitazioni con relativi accessori. L'appartamento si compone di cucina-soggiorno, disimpegno, camera e bagno a piano primo, e garage con annessa lavanderia/c.t. a piano interrato. L'immobile risulta in classe energetica D.

**Identificazione Catastale:**

Comune di Solagna (VI) – C.F. – Fg. 11

Mapp. 2334 Sub 11, Via Gen. Giardino, Piano S1-1, Cat. A/3, Classe 3, vani 3, RC Euro 185,92;

Mapp. 2334 Sub 7, Via Gen. Giardino, Piano S1, Cat. C/6, Classe 2, mq. 31, RC Euro 38,42;

*Con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c., accessioni, pertinenze, oneri e servitù attive e passive di ogni specie, in particolare il Foglio 11 Mappale 2334 Sub 3 B.C.N.C. (ingresso, scale, corridoio e verde comune).*

**Confini: Foglio 11 Mappale 2334** in senso N.E.S.O. sono: Mappali 2713, 2682, strada pubblica (Via Gen. Giardino) e Mappali 1480, 1163 e 1554, salvo i più precisi ed aggiornati. **Foglio 11 Mappale 2334 Sub 7** (garage) in senso N.E.S.O. sono: altra u.i. (sub 9), parete verso corridoio comune (sub 3), altra u.i. (sub 15), vano scala comune (sub 3), altra u.i. (sub 11) e muro perimetrale esterno, salvo i più precisi ed aggiornati. **Foglio 11 Mappale 2334 Sub 11** (appartamento) in senso N.E.S.O. sono: muro perimetrale esterno su due lati, parete interna verso corridoio comune (sub 3), parete interna verso altra u.i. (sub 12) su due lati e ancora muro perimetrale esterno a piano primo; altra u.i. (sub 7), vano scala comune (sub 3), altra u.i. (sub 12) e muro perimetrale esterno a piano interrato; il tutto salvo i più precisi ed aggiornati.

**Nota dal perito:** Considerate la tipologia dell'edificio, la vetustà, lo stato di conservazione, la classe energetica, la posizione sul territorio e la situazione generale del mercato immobiliare locale, si ritiene che la vendibilità possa essere: sufficiente.

**Giudizio di regolarità/Docfa – Regolarizzazione urbanistica:** L'esperto rileva in perizia che: *“Le schede catastali N.C.E.U. che descrivono gli immobili corrispondono allo stato dei luoghi, salvo lievi discrepanze che rientrano nelle normali tolleranze del 2% sia nelle dimensioni sia nelle altezze dei locali”.*

**Destinazione urbanistica:** L'esperto riporta che *“In base al CDU prot. n. 6217 del 21/12/2022 rilasciato dal Comune di Solagna (cfr. Allegato 10) i beni oggetto della presente esecuzione ricadono in parte in zona " R - Zona residenziale soggetta ad intervento edilizio diretto (IED)", in parte in zona " F - Norme comuni alle zone F per servizi ed attrezzature", in parte in zona "Terraz - Zona di natura paesaggistica - Terrazzamenti" e in parte in "Viabil - Viabilità di progetto (art. 30 N.T.O.)", il tutto con "VP GR - Vincolo Paesaggistico Massiccio del Grappa" e "VS - Vincolo Sismico.”*

**Pratiche edilizie:** L'Esperto ha riscontrato le seguenti autorizzazioni edilizie: *Concessione edilizia n. 02P/0036 del 04/09/2002 per "Costruzione fabbricato residenziale (n. 5 unità abitative)"; • Denuncia di inizio attività (D.I.A.) n. 04P/0012 del 05/03/2004 per "Variante in corso d'opera alla Concessione edilizia prot. n. 2906 del 04/09/2002". Istanza di agibilità n. 02/0036 e prot. 8017 del 21/12/2004 (agibilità attestata per decorrenza dei termini di cui all'art. 25 comma 4 del D.P.R. 380/2001).*

**Conformità catastale/Abusi:** L'esperto non riscontra difformità significative.

**Vincoli ed oneri giuridici:** Dalla perizia si segnala *“L'accesso dalla strada pubblica avviene attraverso le aree urbane identificate al Foglio 11 Mappale 2334 Sub 1 (area a parcheggio) e Sub 2 (area di manovra), non ricomprese nel presente lotto di vendita, e gravate da servitù di utilizzo e passaggio a favore di tutte le unità immobiliari facenti parte del condominio e, nel caso del Sub 2, anche a favore del Mappale 2681 (ora Mappale 2713). La servitù risulta trascritta in favore delle unità Mappale 2334 Sub 4, 8, 9, 11 e 15 e del Mappale 2681 (ora Mappale 2713), ma di fatto viene esercitata anche dalle altre unità immobiliari*

*che compongono il condominio di cui al Mappale 2334.”; come meglio specificato a pagina 6 del predetto elaborato peritale.*

L'appartamento fa parte di un condominio con 5 abitazioni in tutto; non c'è amministratore di condominio; le spese condominiali ammontano a circa 30,00 € all'anno (luce scale, ecc.); le pulizie delle parti comuni vengono svolte a turno dai condomini; non ci sono spese condominiali insolute; non ci sono spese condominiali straordinarie deliberate.

Si informa comunque che ai sensi dell'Art. 63 delle Disp. Att. del C.C. l'acquirente è tenuto in via solidale al pagamento dei contributi (spese condominiali) relativi al biennio antecedente l'acquisto che andrà poi conteggiato a ritroso dall'anno in corso alla data del Decreto di Trasferimento.

**Stato di occupazione:** In corso di liberazione.

**In ordine alle caratteristiche strutturali ed alle componenti edilizie e costruttive, si precisa che non sono state eseguite delle indagini dettagliate. Le valutazioni espresse si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.**

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Arch. Federico De Boni in data 08.09.2023 per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

**PREZZO BASE: Euro 80.500,00 (ottantamilaacinquecento/00).**

**OFFERTA MINIMA: Euro 60.375,00 (sessantamila trecentosettantacinque/00).**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 1.000,00 (mille/00)**

**Regime del trasferimento:** La presente vendita non è soggetta ad IVA in quanto trattasi di cessione da privato. Sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale come per legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\*\*\*

### **LOTTO n. 3:**

**Piena proprietà per la quota di 1/1** su appartamento a piano primo con garage e lavanderia/c.t. a piano interrato, sito a Solagna (VI) in Via Gen. Giardino n. 3.

Trattasi di appartamento a piano primo con garage e lavanderia/c.t. a piano interrato di circa mq. 92, all'interno di un condominio che comprende un totale di 5 abitazioni con relativi accessori. L'appartamento si compone di cucina-soggiorno, disimpegno, camera e bagno a piano primo, e garage con annessa lavanderia/c.t. a piano interrato. L'immobile risulta in classe energetica D.

#### **Identificazione Catastale:**

Comune di Solagna (VI) – C.F. – Fg. 11

Mapp. 2334 Sub 12, Via Gen. Giardino, Piano S1-1, Cat. A/3, Classe 3, vani 3, RC Euro 185,92;

Mapp. 2334 Sub 6, Via Gen. Giardino, Piano S1, Cat. C/6, Classe 3, mq. 25, RC Euro 36,15;

*Con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c., accessioni, pertinenze, oneri e servitù attive e passive di ogni specie, in particolare il Foglio 11 Mappale 2334 Sub 3 B.C.N.C. (ingresso, scale, corridoio e verde comune).*

**Confini: Foglio 11 Mappale 2334** in senso N.E.S.O. sono: Mappali 2713, 2682, strada pubblica (Via Gen. Giardino) e Mappali 1480, 1163 e 1554, salvo i più precisi ed aggiornati. **Foglio 11 Mappale 2334 Sub 6** (garage) in senso N.E.S.O. sono: altra u.i. (sub 12), parete verso corridoio comune (sub 3) su due lati, altra u.i. (sub 5) e muro perimetrale esterno, salvo i più precisi ed aggiornati. **Foglio 11 Mappale 2334 Sub 12** (appartamento) in senso N.E.S.O. sono: altra u.i. (sub 11) su due lati, parete verso vano scala comune (sub 3), altra u.i. (sub 13) su due lati e muro perimetrale esterno a piano primo; altra u.i. (sub 11), vano scala comune (sub 3), altra u.i. (sub 16) e muro perimetrale esterno a piano interrato; il tutto salvo i più precisi ed aggiornati

**Nota dal perito:** Considerate la tipologia dell'edificio, la vetustà, lo stato di conservazione, la classe energetica, la posizione sul territorio e la situazione generale del mercato immobiliare locale, si ritiene che la vendibilità possa essere: sufficiente.

**Giudizio di regolarità/Docfa – Regolarizzazione urbanistica:** L'esperto rileva in perizia che: “Le schede catastali N.C.E.U. che descrivono gli immobili corrispondono allo stato dei luoghi, salvo lievi discrepanze che rientrano nelle normali tolleranze del 2% sia nelle dimensioni sia nelle altezze dei locali”.

**Destinazione urbanistica:** L'esperto riporta che “In base al CDU prot. n. 6217 del 21/12/2022 rilasciato dal Comune di Solagna (cfr. Allegato 10) i beni oggetto della presente esecuzione ricadono in parte in zona " R - Zona residenziale soggetta ad intervento edilizio diretto (IED)", in parte in zona "F - Norme comuni alle zone F per servizi ed attrezzature", in parte in zona "Terraz - Zona di natura paesaggistica - Terrazzamenti" e in parte in "Viabil - Viabilità di progetto (art. 30 N.T.O.)", il tutto con "VP GR - Vincolo Paesaggistico Massiccio del Grappa" e "VS - Vincolo Sismico.”

**Pratiche edilizie:** L'Esperto ha riscontrato le seguenti autorizzazioni edilizie: *Concessione edilizia n. 02P/0036 del 04/09/2002 per "Costruzione fabbricato residenziale (n. 5 unità abitative)"; • Denuncia di inizio attività (D.I.A.) n. 04P/0012 del 05/03/2004 per "Variante in corso d'opera alla Concessione edilizia prot. n. 2906 del 04/09/2002 Istanza di agibilità n. 02/0036 e prot. 8017 del 21/12/2004 (agibilità attestata per decorrenza dei termini di cui all'art. 25 comma 4 del D.P.R. 380/2001)"*

**Conformità catastale/Abusi:** L'esperto non riscontra difformità significative.

**Vincoli ed oneri giuridici:** Dalla perizia si segnala “L'accesso dalla strada pubblica avviene attraverso le aree urbane identificate al Foglio 11 Mappale 2334 Sub 1 (area a parcheggio) e Sub 2 (area di manovra), non ricomprese nel presente lotto di vendita, e gravate da servitù di utilizzo e passaggio a favore di tutte le unità immobiliari facenti parte del condominio e, nel caso del Sub 2, anche a favore del Mappale 2681 (ora Mappale 2713). La servitù risulta trascritta in favore delle unità Mappale 2334 Sub 4, 8, 9, 11 e 15 e del Mappale 2681 (ora Mappale 2713), ma di fatto viene esercitata anche dalle altre unità immobiliari che compongono il condominio di cui al Mappale 2334.”; come meglio specificato a pagina 6 del predetto elaborato peritale.

L'appartamento fa parte di un condominio con 5 abitazioni in tutto; non c'è amministratore di condominio; le spese condominiali ammontano a circa 30,00 € all'anno (luce scale, ecc.); le pulizie delle parti comuni vengono svolte a turno dai condomini; non ci sono spese condominiali insolute; non ci sono spese condominiali straordinarie deliberate.

Si informa comunque che ai sensi dell'Art. 63 delle Disp. Att. del C.C. l'acquirente è tenuto in via solidale al pagamento dei contributi (spese condominiali) relativi al biennio antecedente l'acquisto che andrà poi conteggiato a ritroso dall'anno in corso alla data del Decreto di Trasferimento.

**Stato di occupazione:** In fase di liberazione.

**In ordine alle caratteristiche strutturali ed alle componenti edilizie e costruttive, si precisa che non sono state eseguite delle indagini dettagliate. Le valutazioni espresse si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.**

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Arch. Federico De Boni in data 08.09.2023 per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

**PREZZO BASE: Euro 80.250,00 (ottantamiladuecentocinquanta/00).**

**OFFERTA MINIMA: Euro 60.188,00 (sessantamilacentottantotto/00).**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 1.000,00 (mille/00)**

**Regime del trasferimento:** La presente vendita non è soggetta ad IVA in quanto trattasi di cessione da privato. Sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale come per legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\*\*\*

**LOTTO n. 4:**

**Piena proprietà per la quota di 1/1** su appartamento a piano primo con garage e lavanderia/c.t. a piano interrato, nonchè n. 3 aree urbane, sito a Solagna (VI) in Via Gen. Giardino n. 3.

Trattasi di appartamento a piano primo con garage e lavanderia/c.t. a piano interrato di circa mq. 90, e n. 3 aree di corte a piano terra, il tutto all'interno di un condominio che comprende un totale di 5 abitazioni con relativi accessori. L'appartamento si compone di cucina-soggiorno, disimpegno, camera e bagno a piano primo, cantina e lavanderia/c.t. a piano interrato; vi sono poi le 3 aree urbane, in parte di uso comune, a piano terra. L'immobile risulta in classe energetica D.

**Identificazione Catastale:**

Comune di Solagna (VI) – C.F. – Fg. 11

Mapp. 2334 Sub 13, Via Gen. Giardino, Piano S1-1, Cat. A/3, Classe 3, vani 3, RC Euro 185,92;

Mapp. 2334 Sub 5, Via Gen. Giardino, Piano S1, Cat. C/6, Classe 2, mq. 29, RC Euro 35,95;

Mapp. 2334 Sub 16, Via Gen. Giardino, Piano T, Cat. F/1, mq. 93;

Mapp. 2334 Sub 2, Via Gen. Giardino, Piano T, Cat. F/1, mq. 300;

Mapp. 2334 Sub 1, Via Gen. Giardino, Piano T, Cat. F/1, mq. 111;

*Con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c., accessioni, pertinenze, oneri e servitù attive e passive di ogni specie, in particolare il Foglio 11 Mappale 2334 Sub 3 B.C.N.C. (ingresso, scale, corridoio e verde comune).*

**Confini: Foglio 11 Mappale 2334** in senso N.E.S.O. sono: Mappali 2713, 2682, strada pubblica (Via Gen. Giardino) e Mappali 1480, 1163 e 1554, salvo i più precisi ed aggiornati. **Foglio 11 Mappale 2334 Sub 1** (area urbana) in senso N.E.S.O. sono: Mappale 2682, strada pubblica (Via Gen. Giardino) e Sub 2, 16, 15, 3 e 9 del Mappale 2334, salvo i più precisi ed aggiornati. **Foglio 11 Mappale 2334 Sub 2** (area urbana) in senso N.E.S.O. sono: Mappale 2681, Sub 8, 7, 11, 12, 6, 5, 4, 15, 16 e 1 del Mappale 2334, strada pubblica (Via Gen. Giardino), Mappali 1480, 1163 e 1554, salvo i più precisi ed aggiornati. **Foglio 11 Mappale 2334 Sub 5** (garage) in senso N.E.S.O. sono: altre u.i. (sub 6 e 5), parete verso corridoio comune (sub 3), altre u.i. (sub 13 e 4) e muro perimetrale esterno, salvo i più precisi ed aggiornati. **Foglio 11 Mappale 2334 Sub 13** (appartamento) in senso N.E.S.O. sono: altra u.i. (sub 12) su due lati, parete verso vano scala comune (sub 3), e muro perimetrale esterno su tre lati a piano primo; altra u.i. (sub 5), corridoio comune (sub 3) e altra u.i. (sub 4) a piano interrato; il tutto salvo i più precisi ed aggiornati. **Foglio 11 Mappale 2334 Sub 16** (area urbana) in senso N.E.S.O. sono: Sub 15, 1 e 2 del Mappale 2334, salvo i più precisi ed aggiornati.

**Nota dal perito:** Considerate la tipologia dell'edificio, la vetustà, lo stato di conservazione, la classe energetica, la posizione sul territorio e la situazione generale del mercato immobiliare locale, si ritiene che la vendibilità possa essere: sufficiente.

**Giudizio di regolarità/Docfa – Regolarizzazione urbanistica:** L'esperto rileva in perizia che: *“Le schede catastali N.C.E.U. che descrivono gli immobili corrispondono allo stato dei luoghi, salvo lievi discrepanze che rientrano nelle normali tolleranze del 2% sia nelle dimensioni sia nelle altezze dei locali”*.

**Destinazione urbanistica:** L'esperto riporta che *“In base al CDU prot. n. 6217 del 21/12/2022 rilasciato dal Comune di Solagna (cfr. Allegato 10) i beni oggetto della presente esecuzione ricadono in parte in zona " R - Zona residenziale soggetta ad intervento edilizio diretto (IED)", in parte in zona "F - Norme comuni alle zone F per servizi ed attrezzature", in parte in zona "Terraz - Zona di natura paesaggistica - Terrazzamenti" e in parte in "Viabil - Viabilità di progetto (art. 30 N.T.O.)", il tutto con "VP GR - Vincolo Paesaggistico Massiccio del Grappa" e "VS - Vincolo Sismico.”*

**Pratiche edilizie:** L'Esperto ha riscontrato le seguenti autorizzazioni edilizie: *Concessione edilizia n. 02P/0036 del 04/09/2002 per "Costruzione fabbricato residenziale (n. 5 unità abitative)"; • Denuncia di inizio attività (D.I.A.) n. 04P/0012 del 05/03/2004 per "Variante in corso d'opera alla Concessione edilizia prot. n. 2906 del 04/09/2002 Istanza di agibilità n. 02/0036 e prot. 8017 del 21/12/2004 (agibilità attestata per decorrenza dei termini di cui all'art. 25 comma 4 del D.P.R. 380/2001)"*

**Conformità catastale/Abusi:** L'esperto non riscontra difformità significative.

**Vincoli ed oneri giuridici:** Dalla perizia si segnala *“N.B. 1 L'area urbana Mappale 2334 Sub 1 è un parcheggio posto lungo la strada pubblica ed esterno alla recinzione del condominio; di fatto è di uso comune fra tutti i condomini e nulla ne impedisce l'utilizzo anche da parte di terzi, estranei al condominio; non è da escludere una futura cessione gratuita al Comune come area a parcheggio*

(pubblico); per queste motivazioni il suo valore può essere considerato nullo, come se si trattasse di un B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) a tutti gli aventi diritto.

N.B. 2 L'area urbana Mappale 2334 Sub 2 è un'area ad uso spazio di manovra per l'accesso ai garage del condominio dalla pubblica via; di fatto è quindi di uso comune fra tutti i condomini ed inoltre è gravata anche da servitù di passaggio a favore del vicino Mappale 2713 (ex Mappale 2681); per queste motivazioni il suo valore può essere considerato nullo, come se si trattasse di un B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) a tutti gli aventi diritto.

N.B. 3 Risulta trascritta servitù a carico del Sub 1 e in favore delle unità Sub 4, 8, 9 e 15 del Mappale 2334, ma di fatto detta servitù viene esercitata anche dalle altre unità immobiliari che compongono il condominio di cui al Mappale 2334. Risulta trascritta servitù a carico del Sub 2 e in favore delle unità Sub 4, 8, 9 e 15 del Mappale 2334 nonché a favore del Mappale 2681 (ora Mappale 2713), ma di fatto detta servitù viene esercitata anche dalle altre unità immobiliari che compongono il condominio di cui al Mappale 2334. L'area urbana indentificata al Foglio 11 Mappale 2334 Sub 16 è di fatto accorpata al giardino di pertinenza del Sub 15 (appartamento a piano terra) appartenente ad altra ditta e non oggetto della presente esecuzione; pertanto si tratta di area attualmente occupata da altra ditta senza alcun titolo.; come meglio specificato a pagina 3 del predetto elaborato peritale.

L'appartamento fa parte di un condominio con 5 abitazioni in tutto; non c'è amministratore di condominio; le spese condominiali ammontano a circa 30,00 € all'anno (luce scale, ecc.); le pulizie delle parti comuni vengono svolte a turno dai condomini; non ci sono spese condominiali insolute; non ci sono spese condominiali straordinarie deliberate.

Si informa comunque che ai sensi dell'Art. 63 delle Disp. Att. del C.C. l'acquirente è tenuto in via solidale al pagamento dei contributi (spese condominiali) relativi al biennio antecedente l'acquisto che andrà poi conteggiato a ritroso dall'anno in corso alla data del Decreto di Trasferimento.

**Stato di occupazione:** In fase di liberazione.

**In ordine alle caratteristiche strutturali ed alle componenti edilizie e costruttive, si precisa che non sono state eseguite delle indagini dettagliate. Le valutazioni espresse si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.**

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Arch.Federico De Boni in data 08.09.2023 per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

**PREZZO BASE: Euro 88.900,00 (ottantomilanovecento/00).**

**OFFERTA MINIMA: Euro 66.675,00 (sessantaseimilaseicentosestantacinque/00).**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 1.000,00 (mille/00)**

**Regime del trasferimento:** La presente vendita non è soggetta ad IVA in quanto trattasi di cessione da privato. Sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale come per legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Il Giudice dell'Esecuzione ha confermato Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l. in persona del Direttore Signora Lucia Dal Brun con provvedimento del 13.10.2023.

\* \* \*

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 13.02.2024 di cui al Lotto 1 alle ore 09:30 - Lotto 2 alle ore 10:00**

**Lotto 3 alle ore 10:30 – Lotto 4 alle ore 11:00**

**innanzi al sottoscritto Professionista Delegato,**

**appartenente ad ADEI (Associazione Delegati Esecuzioni Immobiliari)**

**presso lo studio in Contrà San Marco n. 39, Vicenza**

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto.  
L'offerta può essere fatta solo dall'interessato o da procuratore legale (avvocato), che deve essere munito di procura speciale (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83, comma 3, c.p.c.).
3. Le offerte, in marca da bollo da Euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista a Vicenza, Contrà San Marco n. 39 (*aperto dal lunedì al venerdì: ore 09:00 - 13:00; ore 14:00 - 17:00*). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice dell'Esecuzione e il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data e ora di ricezione della busta.
4. Le offerte dovranno essere compilate e sottoscritte secondo il modello fac-simile in uso (disponibile presso il sito del Tribunale di Vicenza, sezione "Vendite Giudiziarie – Come partecipare", presso il Custode e presso lo studio del Professionista a Vicenza, Contrà San Marco n. 39, tel. 0444.325528, mail [info@adevicenza.it](mailto:info@adevicenza.it)) e contenere le seguenti informazioni:
  - l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
  - l'indicazione del Giudice dell'Esecuzione 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, salvi i casi di legge**), 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 si vuole escludere l'immobile aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.*. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i 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 aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile, da inserire all'interno della busta. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vicenza;
  - l'identificazione catastale del lotto per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'avviso di vendita e dalla perizia;
  - il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima già sopra indicata (pari al prezzo base ridotto di un quarto);
  - 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 giorni. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dall'aggiudicazione. Visti gli Artt. 569-574 c.p.c., i quali ammettono ora anche l'offerta rateale del prezzo, laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta e sarà ammessa solo se il prezzo base si mantiene superiore ad euro 50.000,00; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi e dovrà avere cadenza mensile con rate aventi pari importo. 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;

- SI FA PRESENTE CHE L'OFFERTA RATEALE È AMMISSIBILE SOLO FINO A CHE IL PREZZO BASE SI MANTENGA SUPERIORE AD EURO 50.000,00 (CINQUANTAMILA/00), E SOLO QUALORA L'OFFERTA PREVEDA LA RATEIZZAZIONE MENSILE.
- **L'OFFERENTE DOVRÀ INDICARE NELL'OFFERTA SE INTENDE CHIEDERE A CURA DEL CUSTODE LA LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE DA PERSONE E COSE;**
- 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.

All'offerta dovrà essere allegata:

- se offerta di persona fisica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale; se coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati nella domanda anche i corrispondenti dati del coniuge e acclusi ad essa, copia della carta d'identità e l'estratto per sunto dell'atto di matrimonio; se persona separata legalmente, occorre produrre copia del decreto di omologa della separazione;
  - se offerta nel caso di minore: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale di entrambi i genitori e copia autentica dell'Autorizzazione del Giudice Tutelare;
  - se offerta di persona giuridica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché visura camerale aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
  - il versamento della cauzione, versata solo con assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare (rosa) che assicuri la pronta disponibilità delle somme, intestato a "PROC. ESEC. N. 217/2022 R.G.E. TRIB. VICENZA", per un importo di almeno il 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 di oltre 1/4 al prezzo base 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.
  9. Nella vendita senza incanto 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 co. 3 c.p.c.). non è ammessa altra forma di rappresentanza. In caso di impedimento dell'offerente a presenziare alla data fissata per l'apertura delle buste, questi potrà farsi rappresentare solo da un procuratore legale, munito di procura speciale.

#### 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 inferiore al prezzo base, ma non più di 1/4, il delegato deve ritenersi fin da ora autorizzato ad effettuare l'aggiudicazione definitiva, salvo che ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
  - in caso di unica offerta, pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato. La mancata partecipazione dell'unico offerente non preclude l'aggiudicazione;

- in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta – alla gara deve procedersi anche se chi ha presentato l'offerta più alta non è presente e in ogni caso potranno presenziare alla fase dei rilanci solamente gli offerenti che hanno presentato offerta ritenuta valida dal Professionista delegato. 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, ex art. 573, co. 3, c.p.c., l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella a cui è stata allegata la maggior cauzione o, a parità di cauzioni, 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 immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 co. III c.p.c., saranno comunque preferite le prime, salvo diverso avviso dei creditori presenti all'udienza;
  - non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un sesto a quello di aggiudicazione;
  - nel caso in cui, nei 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata offerta per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita, nel caso in cui il prezzo offerto dagli offerenti sia inferiore al valore dell'immobile così come indicato nell'ordinanza 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 (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 importo nella misura di circa il 15% del prezzo di aggiudicazione, o nella misura che sarà indicata dal Delegato alla vendita in fase di aggiudicazione, relativo al pagamento delle imposte di registro, catastali e ipotecarie. È posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario il 50% delle competenze del delegato per la fase del trasferimento della proprietà, così come regolato dal D.M. 227/2015, 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).
- Le eventuali somme versate in eccesso verranno restituite all'aggiudicatario.**
- 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 la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. Nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% per il pagamento degli oneri fiscali;
- 4) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 508-585 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/o al Professionista Delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato stesso.
- 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) Dal momento della delega, tutte le ulteriori attività che dovrebbero compiersi presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, dovranno compiersi presso il Professionista Delegato, che è “Pubblico Ufficiale depositario di atti pubblici” e, come tale, dovrà anche rilasciare le copie degli atti agli interessati con applicazione dell’art. 18 DPR 445/2000; ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Professionista all’indirizzo mail [info@adevicenza.it](mailto:info@adevicenza.it) o al Custode Giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione 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 Professionista Delegato.

L’immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura).

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima che deve essere consultata dall’offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l’esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

#### PUBBLICITÀ

ai sensi dell’art. 490 c.p.c.

- pubblicazione dell’annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione nei siti internet [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) gestiti da AstaLegale, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione per estratto su il “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 del gestore Astalegale.net, 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, in sostituzione del/i debitore/i, 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, 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 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;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

*La prenotazione delle visite dell'immobile dovrà avvenire attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.*

La richiesta di visita di bene viene inoltrata dal Portale al Custode che contatterà l'interessato utilizzando i riferimenti inseriti nel modulo di richiesta. Nella richiesta dovranno essere indicati chiaramente nominativo, recapiti telefonici ed indirizzo mail del richiedente. Solo in caso di malfunzionamento del servizio, inviare la richiesta via mail al Custode utilizzando gli indirizzi sopra indicati.

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

**Si richiama la Circolare Delegati del 16.01.2017 del Tribunale di Vicenza, nonché le Disposizioni integrative del 20.05.2021 al prot. n. 4332/21 ed alla parziale modifica delle stesse del 01.06.2021 al prot. n. 4635/21, quali parti integranti del presente avviso di vendita.**

Vicenza, lì 20 novembre 2023

*Il Delegato alla vendita*  
*Dot. ssa Debora Rubini*  
