

**TRIBUNALE DI VICENZA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 394/2019 R.G.E.**

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

La sottoscritta Dott.ssa Francesca 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 29 ottobre 2024 alle ore 10:30 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO 1**

**Per l'intero in piena proprietà**

**C.F. - Comune di Nanto (VI) - Fg. 11**

**m.n. 357 sub 11, VIA CA' SILVESTRE, p. T-1, Cat. D/7, Rendita € 3.579,05.**

Confini (in senso N.E.S.O.): m.n. 357 sub 14; m.n. 357 sub 5 e sub 10; m.n. 357 sub 5 e sub 6; m.n. 394.

Trattasi di fabbricato industriale/capannone con area esterna di pertinenza (superficie commerciale complessiva di mq. 462,79) sito a Nanto (VI), località Ponte di Nanto, in Via Cà Silvestre n. 41.

L'immobile, addossato, sul lato Nord, ad altro fabbricato industriale e, sul lato Sud, a fabbricato residenziale, è disposto su due piani la cui distribuzione, nel dettaglio, come da descrizione contenuta in perizia, è la seguente:

- al piano terra: zona operativa con servizi igienici e spogliatoi;
- al piano primo (di superficie minore rispetto al piano terra): uffici (con affaccio sul piano terra) e scala di collegamento ai piani;
- al piano primo "soppalcato": struttura metallica autoportante con solaio in tavolato ligneo, ad uso magazzino (non autorizzato (come anche infra segnalato) e di cui l'attuale occupante, come emerge dalla perizia, rivendica la proprietà), con scala di collegamento ed accesso da una finestra del piano primo modificata in porta.

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

**Note:**

- con riferimento agli impianti, si segnalano, in perizia, promiscuità con u.i. confinanti; in particolare, il riscaldamento è in comune con il sub 10 (u.i. di cui al LOTTO 2) e con il sub 6 (abitazione non oggetto di pignoramento); il bombolone G.P.L. è installato proprio nell'area esterna



di pertinenza del sub 6;

- la strada di accesso all'intero fabbricato, costituita dai mapp. n.ri 376 e 377, risulta essere di altra proprietà; si segnala, peraltro, come da relazione dell'esperto stimatore del 18.03.2021 agli atti, che l'area in questione, in base a convenzione in data 20.08.1991 al n. 46.678 di Rep. Notaio Paolo Dianese di Vicenza, deve essere ceduta al Comune e destinata per mq. 270 a verde pubblico e per mq. 330 a parcheggio pubblico.

### **Stato di possesso**

L'immobile risulta occupato da terzi in forza di titolo (comodato) non opponibile alla procedura; il Giudice dell'Esecuzione, già con provvedimento in data 11.01.2021, ha disposto la liberazione entro 120 giorni dalla pronuncia del provvedimento stesso.

### **Pratiche edilizie**

Il complesso di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere stato costruito in forza di Concessione Edilizia n. 1302 del 16.01.1992 e successive varianti di cui a C.E. in date 22.03.1994 e 03.09.1994 e a Comunicazione di Inizio Attività in data 29.03.1996 (Prot. n. 1627).

Risulta Permesso di Agibilità rilasciato in data 16.04.1994.

Note: nell'atto di provenienza (cessione agevolata di beni a socio in data 25.09.2002 al n. 94.965 di Rep. Notaio Paolo Dianese di Vicenza), si menziona agibilità del 07.09.1994.

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

Come segnalato in perizia, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- al piano terra è stata chiusa la porta di collegamento all'u.i. m.n. 357 sub 10 (di cui al LOTTO 2);
- diversa larghezza del portone di accesso;
- al piano primo, presenza, come già sopra indicato, di soppalco costituito da struttura metallica autoportante con solaio in tavolato ligneo, ad uso magazzino, con scala di collegamento ed accesso da una finestra del piano primo modificata in porta; si precisa, a tal riguardo, che trattasi di opera che non compromette la stabilità statica dell'edificio ma che ne altera la consistenza con l'aumento della superficie utile; deve essere verificata, peraltro, la portata della struttura realizzata dato l'utilizzo a magazzino.

Con riferimento a quanto sopra, si renderà necessario presentare pratica di sanatoria; i relativi costi, da intendersi a carico dell'aggiudicatario, sono stati quantificati in complessivi € 2.800,00, oltre sanzione (che verrà stabilita dal Responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio) per un importo da € 516,00 ad € 5.164,00; con particolare riguardo al soppalco presente, si segnala che, nel corso di udienza tenutasi in data



04.03.2024, l'esperto stimatore, ha confermato che (si riporta testualmente, di seguito, estratto del verbale dell'udienza stessa) *“il soppalco è condonabile mediante pagamento di sanzione, così come indicato in perizia”*.

E' stata realizzata, poi, recinzione esterna con riferimento alla quale il Comune di Nanto, con Ordinanza n. 37 del 24.11.2020, ha ordinato al responsabile dell'abuso, in qualità di proprietario dell'immobile m.n. 357 sub 11, di provvedere, a propria cura e spese, al ripristino dello stato dei luoghi entro il termine di 30 giorni dalla data di notifica dell'ordinanza stessa (infliggendo sanzione pecuniaria (ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni) di € 516,00 da versare entro 30 giorni sempre dalla data di notifica dell'ordinanza); come indicato in perizia, nel corso di sopralluogo effettuato in data 07.09.2023, la recinzione è risultata ancora presente, anche se parzialmente modificata; i costi di demolizione della stessa (costituita da montanti metallici inseriti nella pavimentazione di cemento del cortile e rete con rivestimento plastico) sono stati quantificati in € 200,00, da intendersi (come la sanzione predetta eventualmente non ancora versata) a carico dell'aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

### **Giudizio di conformità catastale**

Come segnalato in perizia, la planimetria catastale dell'immobile non è reperibile nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate; si renderà necessario, pertanto, provvedere alla stesura della stessa e alla redazione del documento DOCFA: i relativi costi sono stati quantificati in complessivi € 800,00, da intendersi a carico dell'aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

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

- Non è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica; come si evince da pec dell'esperto stimatore in data 07.03.2024, l'immobile in oggetto è privo di impianto termico.
- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (*“RAPPORTO DI STIMA AGGIORNATO AL 15.09.2023”*), redatta dall'Arch. Marina Ciarocchi con studio a Vicenza.

## **LOTTO 2**

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

**C.F. - Comune di Nanto (VI) - Fg. 11**

**m.n. 357 sub 10**, VIA CA' SILVESTRE, p. T, Cat. A/2, Cl. 4, Cons. vani 1,5, Sup. Cat. Tot. mq. 28

– Tot. escluse aree scoperte mq. 28, Rendita € 123,95.

Confini (in senso N.E.S.O.): m.n. 357 sub 5; m.n. 357 sub 8; m.n. 357 sub 6; m.n. 357 sub 11.



Trattasi di unità al piano terra (superficie commerciale di mq. 27,97), censita catastalmente come immobile ad uso abitativo, utilizzata come taverna/lavanderia dell'abitazione m.n. 357 sub 6 (non oggetto di pignoramento) ma, dal punto di vista edilizio, autorizzata come ufficio con servizi (collegato a fabbricato industriale), sita a Nanto (VI), località Ponte di Nanto, in Via Cà Silvestre n. 39/B.

Si tratta, più precisamente, di una taverna con caminetto, antibagno e bagno di servizio.

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c. tra cui il seguente bene comune non censibile:

- m.n. 357 sub 8, comune ai subb 6-10.

Note:

- con riferimento agli impianti, si segnalano, in perizia, promiscuità con u.i. confinanti; in particolare, il riscaldamento è in comune con il sub 11 (u.i. di cui al LOTTO 1) e con il sub 6 (abitazione non oggetto di pignoramento); il bombolone G.P.L. è installato proprio nell'area esterna di pertinenza del sub 6;

- la strada di accesso all'intero fabbricato, costituita dai mapp. n.ri 376 e 377, risulta essere di altra proprietà; si segnala, peraltro, come da relazione dell'esperto stimatore del 18.03.2021 agli atti, che l'area in questione, in base a convenzione in data 20.08.1991 al n. 46.678 di Rep. Notaio Paolo Dianese di Vicenza, deve essere ceduta al Comune e destinata per mq. 270 a verde pubblico e per mq. 330 a parcheggio pubblico;

- l'accesso all'u.i. in oggetto avviene attraversando il giardino dell'u.i. m.n. 357 sub 5 (abitazione non oggetto di pignoramento) e il portico di cui al m.n. 357 sub 8 b.c.n.c..

### **Stato di possesso**

Come dato atto dal Custode Giudiziario all'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 29.09.2023, l'immobile (diversamente da quanto indicato in perizia) risulta occupato dalla figlia dell'esecutata (*sine titulo*).

### **Pratiche edilizie**

Il complesso di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere stato costruito in forza di Concessione Edilizia n. 1302 del 16.01.1992 e successive varianti di cui a C.E. in date 22.03.1994 e 03.09.1994 e a Comunicazione di Inizio Attività in data 29.03.1996 (Prot. n. 1627).

Risulta Permesso di Agibilità rilasciato in data 16.04.1994.

Risulta, inoltre, come da perizia, Provvedimento Unico rilasciato in data 31.10.2006 Prot. n. 4.620 – Pratica U.T.C. n. 3.546 per lavori di ampliamento di fabbricato artigianale per la realizzazione di uffici.



Note: nell'atto di provenienza (cessione agevolata di beni a socio in data 25.09.2002 al n. 94.965 di Rep. Notaio Paolo Dianese di Vicenza), si menziona agibilità del 07.09.1994.

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

Come segnalato in perizia, è stata chiusa la porta di collegamento all'u.i. m.n. 357 sub 11 (di cui al LOTTO 1); si renderà necessario presentare pratica di sanatoria; i relativi costi, da intendersi a carico dell'aggiudicatario, sono stati quantificati in complessivi € 1.300,00, oltre sanzione (che verrà stabilita dal Responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio) per un importo da € 516,00 ad € 5.164,00; in sede di determinazione del prezzo base di vendita, dal valore di stima sono stati detratti € 1.816,00.

Come si evince, poi, da pec dell'esperto stimatore in data 04.12.2023 agli atti, è necessaria comunicazione al Comune per cambio di destinazione d'uso senza opere e l'eventuale versamento di oneri per il cambio di categoria.

#### **Giudizio di conformità catastale**

Come si evince dalla perizia, non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale dell'immobile e lo stato di fatto; si renderà necessario, pertanto, provvedere all'aggiornamento della stessa e alla redazione del documento DOCFA: i relativi costi sono stati quantificati in complessivi € 400,00, da intendersi a carico dell'aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

#### **Prestazione energetica**

E' agli atti Attestato di Prestazione energetica (valido fino al 04.03.2034) dal quale si evince che l'u.i. in oggetto è di classe energetica G con EP<sub>gl,nren</sub> 201,64 kWh/mq. anno.

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

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 22.10.2020), redatta dall'Arch. Marina Ciarocchi con studio a Vicenza.

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

**LOTTO 1: € 79.000,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 59.250,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.**

**LOTTO 2: € 16.500,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 12.375,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 500,00.**

**Nota: è ammessa, limitatamente al LOTTO 1, la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex**



**art. 574 c.p.c., purch  la rateazione sia mensile.**

MODALIT  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 avr  luogo innanzi al Professionista Delegato il giorno 29 ottobre 2024 alle ore 10:30 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   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.), pu  fare offerte d'acquisto.
3. Le offerte, in marca da bollo da   16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza (Tel. 0444 235462 – Fax 0444 527273 – E-mail [info@anvipes.com](mailto:info@anvipes.com) – Sito web [www.anvipes.com](http://www.anvipes.com)). Il ricevente dovr  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   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 andr  intestato l'immobile (non sar  possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovr  anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente   coniugato dovr  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   minorenne, l'offerta dovr  essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovr  essere inserita nella busta. Se l'offerente   una societ  o altro ente, dovr  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 1/4 rispetto al prezzo base, 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. 394/2019 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 inferiore di



oltre 1/4 al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

8. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

#### MODALITA' DELL'AGGIUDICAZIONE - SALDO PREZZO

- 1) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:
- In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di 1/4) al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, il Giudice si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.
  - In caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.
  - In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il rilancio minimo sarà di euro 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, di euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00, di euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, di euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, di euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore ad euro 500.000,00. In tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 1 minuto dal rilancio precedente. Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella presentata per prima. Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al valore dell'immobile il Giudice si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.
  - Nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 comma 3° c.p.c. saranno comunque preferite le prime, salvo diverso avviso dei creditori presenti all'udienza.
  - Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara,



- neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un sesto a quello di aggiudicazione.
- Nel caso in cui, nei 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata offerta per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita, nel caso in cui il prezzo offerto dagli offerenti sia inferiore al valore dell'immobile così come indicato nell'ordinanza di vendita.
  - Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato cesserà le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al Giudice; in alternativa, quando siano in vendita più lotti e il prezzo di alcuni di essi sia già sufficiente a coprire l'ammontare complessivo dei crediti, il delegato potrà procedere all'aggiudicazione con riserva, rimettendo al Giudice ex art. 591 ter c.p.c. l'aggiudicazione definitiva.
- 2) Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.
  - 3) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo per cauzione già versato); il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine dovrà essere versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a carico dello stesso aggiudicatario) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o nella diversa misura che sarà indicata dal Professionista Delegato; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere depositata, presso la sede dell'ANVIPES, la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a suo carico.
  - 4) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito al Custode Giudiziario e al Professionista Delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Delegato stesso.
  - 5) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine 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 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.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, 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, 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.



Vicenza, 29/07/2024

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**  
**Notaio Dott.ssa Francesca Boschetti**

