

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 496/2019 R.G.E.

Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA

Il sottoscritto Dott. Giuseppe Muraro, delegato 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 25 luglio 2024 alle ore 9:45 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Asiago (VI) - Fg. 1

part. n. 1069 sub 23 graffata part. n. 1459, Via Ceresara, p. 2, Cat. A/4, Cl. 7, Cons. vani 6, Sup. Cat. Tot. mq. 88 – Tot. escluse aree scoperte mq. 87, Rendita € 387,34;

confini:

- della part. n. 1069 sub 23: N-E, N-O, S-O lati liberi, S-E vano scale;

- della part. n. 1459: N-E part. n. 1588, S-E part. n. 1460, N-O part. n. 1458 e S-O part. n. 1397;

part. n. 1069 sub 24, Via Ceresara, p. T, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. mq. 9, Sup. Cat. Tot. mq. 11, Rendita € 19,99;

confini: N-E part. n. 1397, S-E altro deposito con sub non identificato, S-O part. n. 1069 sub 35, N-O altro deposito con sub non identificato;

part. n. 1069 sub 35, Via Ceresara, p. T, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. mq. 14, Sup. Cat. Tot. mq. 15, Rendita € 31,09;

confini: N-E part. n. 1069 sub 24, S-E altro deposito con sub non identificato, S-O part. n. 1397, N-O altro deposito con sub non identificato;

part. n. 1069 sub 41, Via Ceresara, p. 2, Cat. C/2, Cl. 3, Cons. mq. 4, Sup. Cat. Tot. mq. 6, Rendita € 10,33;

confini: N-E vano scala, S-E altro deposito con sub non identificato, S-O lato libero, N-O part. n. 1069 sub 23;

part. n. 1472, Via Ceresara n. 17, Scala A, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. mq. 14, Sup. Cat. Tot. mq. 17, Rendita € 22,41;

confini: N-E part. n. 768, S-E part. n. 1473, S-O part. n. 780 e N-O part. n. 1471.

Trattasi di appartamento con ripostiglio (allo stato non esistente) al p. 2, oltre area esterna di pertinenza (ad uso verde/giardino/orto), due depositi (di fatto, un unico vano) ed autorimessa al p. T

(relativamente alla quale non sono stati rinvenuti titoli edilizi), sito ad Asiago (VI) in Via Ceresara n. 43, int. 4.

L'abitazione è composta da ingresso/corridoio, cucina, soggiorno, bagno, due camere, ripostiglio e terrazzo; nello stesso piano, a fianco dell'ingresso, è ubicato catastalmente un piccolo ripostiglio, allo stato, come detto, non esistente e non accessibile.

La superficie commerciale complessiva è di mq. 117,14.

Note: l'accesso al fabbricato dalla pubblica Via Ceresara avviene attraverso la part. n. 768 (ente urbano di are 07.61, accesso diretto) e, quindi, attraverso la part. n. 1397 (ente urbano di are 02.61, cortile condominiale); a tal riguardo, si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nell'atto in dipendenza del quale il dante causa degli esecutati è divenuto proprietario dell'abitazione in oggetto (compravendita autenticata in data 16.03.1966 al n. 5.869 di Rep. Notaio Umberto Caprara di Vicenza e trascritta il 18.04.1966 ai n.ri 1611 R.G. e 1444 R.P.), allegato in copia alla perizia:

“Con l'alloggio suddetto la Gestione Case per Lavoratori vende al predetto acquirente le quote proporzionali dell'edificio, da considerare in ragione condominiale come per legge.

nonché la quota proporzionale: a) dei locali circoscritti in verde tratteggiato, comuni ai soli alloggi della scala A; b) del terreno circoscritto in giallo comune a 2 edifici, come risulta nella planimetria sottomenzionata, terreno distinto dal mapp. 768/A di mq. 761 (attuale part. n. 768); c) del terreno distinto dal mapp. 768/B di mq. 261 (attuale part. n. 1397), comune agli alloggi della scala nord-ovest dell'edificio.”.

Stato di possesso

Occupato dagli esecutati.

Pratiche edilizie

Come si evince dalla perizia e come risulta dall'atto di provenienza in data 09.10.1993 al n. 73.284 di Rep. Notaio Giancarlo Muraro di Asiago (VI) anche infra citato, la costruzione del fabbricato in oggetto risale ad epoca antecedente il 01.09.1967; da perizia risulta che non è stato reperito il provvedimento in forza del quale il fabbricato stesso è stato edificato; presso l'U.T. Comunale è stato reperito, invece, quanto segue:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2740/86 del 30.05.1991 (Pratica n. 371) per lavori di trasformazione di “Snr” in “Su” per mq. 2,02 (chiusura portico e costituzione di ripostiglio) e formazione di “Snr” per mq. 2,80 (ampliamento deposito al piano terra); come segnalato in perizia, la pratica non è corredata di elaborati grafici dettagliati ma è accompagnata solamente da una planimetria catastale con evidenziate le porzioni oggetto di sanatoria;
- Concessione Edilizia n. 116/98 del 17.09.1998 (Pratica n. 18/1-57/97) per lavori di “ampliamento di cantine (n. 4) al piano terra con destinazione di centrali termiche”; come precisato in perizia, la

pratica non riguarda direttamente quanto oggetto di pignoramento; nei disegni allegati alla stessa figura comunque la sagoma del deposito pignorato; ad ogni modo, l'U.T. Comunale ha confermato che, ai fini della conformità urbanistico-edilizia, tale pratica non può essere considerata utile.

Note:

- non è stato reperito il certificato di agibilità;
- nell'atto in dipendenza del quale il dante causa degli esecutati è divenuto proprietario per l'intero dei subb 35 e 41 in oggetto (divisione autenticata in data 09.10.1993 al n. 73.284 di Rep. Notaio Giancarlo Muraro di Asiago (VI) e trascritta il 03.11.1993 ai n.ri 7031 R.G. e 5457 R.P.), oltre alla sopra menzionata C.E. in Sanatoria n. 2740/86, sono citate anche altre C.E. in Sanatoria (n.ri 2715-2708-2739-2709-2712/86 del 31.05.1991); come comunicato dall'esperto stimatore tramite pec in data 04.04.2022, l'U.T. Comunale ha riferito che tali pratiche riguardano altre unità immobiliari.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

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

“Premesso che:

- *non è stato rilevato l'intero condominio ma solo le unità immobiliari oggetto della presente procedura;*
- *per tutte le unità oggetto di pignoramento, presso l'UTC del Comune di Asiago non è stata reperita nessuna pratica corredata di elaborati grafici significativi.*
- *la pratica allegata alla presente perizia relativa l'ampliamento delle cantine al piano terra non riguarda l'unità in oggetto, per cui le sovrapposizioni sono state effettuate con la sola planimetria catastale allegata alla pratica di sanatoria edilizia; a tal proposito, l'UTC di Asiago ha confermato all'esperto che, in mancanza di elaborati grafici, vale ai fini della conformità urbanistica anche la sola planimetria catastale allegata alla richiesta di Condono Edilizio. Si rilevano, in difformità, alcune opere interne e, nel deposito al piano terra, l'apertura di una porta che dà sul retro del condominio e la modifica della disposizione interna e divisione delle cantine;*
- *per quanto riguarda l'autorimessa, si evidenzia che non risulta depositata alcuna pratica né autorizzativa né in sanatoria/condono. A tal proposito, è ancora in corso da parte dell'UTC la ricerca di eventuali pratiche ma, in caso di irreperibilità delle stesse, ritiene percorribile la strada della fiscalizzazione;*

TUTTO CIO' PREMESSO

- *viste le difformità rilevate in merito all'abitazione e al deposito al piano terra, considerato che non vi sono aumenti di superficie e volume ma solo difformità interne e/o prospettiche di lieve entità, l'UTC richiede la redazione di una pratica di sanatoria SCIA per modifica opere interne;*
- *vista l'assenza (ad oggi) di pratiche relative l'autorimessa, come concordato con l'UTC si*

procede considerando per tale manufatto l'ipotesi della fiscalizzazione, fermo restando che l'UTC non ha fornito conteggi in merito agli eventuali importi;

L'esperto quindi procede con la stima delle spese, ai soli fini della detraibilità finale, in (esclusi accessori, sanzioni ed eventuale fiscalizzazione):

- spese tecniche di sanatoria

- spese per l'ottenimento dell'agibilità

TOTALE 8.000,00 euro (già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita)

(...)

In merito alla necessità della fiscalizzazione dell'autorimessa, dato che l'UTC non ha fornito conteggi specifici relativamente agli importi da versare, l'esperto a tutela della Procedura proporrà un abbattimento ai fini della determinazione del valore base d'asta pari al 30%."

Giudizio di conformità catastale

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

“Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale sono state riscontrate (...) difformità che incidono, così come indicato nelle Circolari 2 e 3 del 2010, Agenzia delle Entrate – Territorio -, sullo stato, sulla consistenza, sulla attribuzione di categoria e di classe, e quindi sulla rendita catastale delle originarie Unità Immobiliari.

*In conseguenza di quanto esposto, le planimetrie catastali – le quali, si evidenzia, sono disegnate in modo piuttosto approssimativo e impreciso – risultano non conformi allo stato di fatto, per cui si prevedono i costi relativi alla necessaria pratica di variazione catastale, quantificati in **euro 1.800,00** (già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita) **oltre accessori e spese.***

In merito al deposito, si evidenzia che l'attuale subalterno 24, che nella realtà va a costituire un'unica unità con il subalterno 35, presenta una rientranza e il posizionamento della parete a ovest non corrispondenti con lo stato rilevato; tale problematica potrà essere risolta previo accordo con il proprietario del deposito confinante e conseguentemente l'esecuzione di alcune pratiche sia edilizie che catastali.

Con riferimento a tale problematica, l'esperto include il relativo rischio e i costi nell'abbattimento proposto pari al 30% del valore ordinario, ai fini della definizione del base d'asta.”

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 16.12.2031) dal quale si evince che l'appartamento in oggetto è di classe energetica G con EPgl,nren 161,26 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto precisato in perizia a proposito dell'area esterna di pertinenza part. n. 1459:

“Si precisa che le porzioni ad orto pertinenziali alle varie unità sono apparentemente identificate sul posto tramite l'apposizione di alcuni picchetti in ferro; con riguardo alle U.I. pignorate, le dimensioni e la localizzazione della particella 1459 sono deducibili dalle planimetrie allegare all'atto di acquisto anche se la posizione dei picchetti prima menzionati non sembra coincidere pienamente con quanto indicato nelle planimetrie allegare agli atti.

Per una maggior precisione, andrebbe verificato il frazionamento che ha originato le varie particelle (...).”

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia di stima agli atti.

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO): € 57.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 42.750,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

Nota: è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c., purché la rateazione sia mensile.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Professionista Delegato il giorno 25 luglio 2024 alle ore 9:45 presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza.

OFFERTE

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto.
3. Le offerte, in marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza (Tel. 0444 235462 – Fax 0444 527273 – E-mail info@anvipes.com – Sito web www.anvipes.com). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice o il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data ed ora del deposito.
4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il fac simile in uso (disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale, presso il Custode e presso l'ANVIPES) e contenere:
 - l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;

- l'indicazione del Giudice cui è assegnata la procedura;
- l'indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.;
- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ricavabili dalla ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore 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. 496/2019 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 e 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.net, negli ulteriori canali di pubblicità complementare online, c.d. progetto "social media marketing", attraverso la pubblicazione di 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, **20/05/2024**

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott. Giuseppe Muraro

