



TRIBUNALE DI VICENZA ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura esecutiva immobiliare n. **81/2024 R.G.E.**

AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA CON MODALITA' ANALOGICA

La sottoscritta Avv. Cristina Dianin, delegata in data 9.01.2025 ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Sonia Pantano al compimento delle operazioni di vendita degli immobili sottoposti alla procedura esecutiva in epigrafe, rende noto che **il giorno 5 maggio 2025, alle ore 15,00, avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Per l'intero in piena proprietà

Catasto Fabbricati – Comune di Malo (VI) – via Porto n. 12

Foglio 5, m.n. 602, cat. A/4, classe 3, n. 7 vani, rendita 339,83, mq. 172 abitazione + mq. 32 soffitta
Confini: Confini del Foglio 5 Mappale 602 C.F. (abitazione) in senso N.E.S.O. sono: muro perimetrale esterno, parete verso altre unità immobiliari di altre ditte (Mappali 603 e 591) su due lati, muro perimetrale esterno, parete verso altra unità immobiliare di altra ditta (Mappale 595) e ancora muro perimetrale esterno a piano terra; muro perimetrale esterno, parete verso altre unità immobiliari di altre ditte (Mappali 603 e 591) su due lati, muro perimetrale esterno, parete verso altra unità immobiliare di altra ditta (Mappale 595) e ancora muro perimetrale esterno a piano primo; muro perimetrale esterno su tre lati, parete verso altra unità immobiliare di altra ditta (Mappale 595) e ancora muro perimetrale esterno su un lato a piano secondo; salvi i più precisi ed aggiornati.

Trattasi di abitazione su tre piani (terra, primo e secondo) non facente parte di un condominio, ubicata all'interno di una corte urbana nel centro storico di Malo; il collegamento con la pubblica via (via Porto) avviene attraverso area di corte di proprietà di terzi. L'abitazione si compone di ingresso/corridoio, camera, pranzo, cucina, ripostiglio e due bagni a piano terra; tre camere e corridoio a piano primo; soffitta a piano secondo. L'edificio è stato costruito ante 1967 e non pare aver subito manutenzioni significative negli ultimi decenni; di epoca recente sono solo alcune parti impiantistiche (caldaia installata nel 2001) e alcuni lavori di opere interne e sistemazione del tetto del periodo 2013/2014.

Le condizioni generali di manutenzione sono appena sufficienti.



Stato di possesso

Occupato da terzi in forza di contratto di locazione ad uso abitativo del 15/12/2020 e della durata di un anno (dal 15/12/2020 al 14/12/2021), registrato a Valdagno in data 15/12/2020 al n. 2864 serie 3T; la proroga del contratto fino al 13/12/2022 è stata registrata a Valdagno in data 10/01/2022; la proroga del contratto fino al 31/12/2024 è stata registrata a Valdagno in data 08/01/2024. Il canone di locazione è di 3.600,00 € annui (300,00 € al mese) e lo stesso è da ritenersi congruo, viste le caratteristiche del bene.

Il contratto di locazione, al punto 5, contiene una clausola di incremento della locazione di 50,00 € al mese "dal momento in cui l'immobile verrà occupato anche dai familiari del Conduttore il quale dovrà comunicare tale data al Locatore": non è chiaro se e quando sia intervenuta tale modifica del contratto; in base ai dati comunicati da Agenzia delle entrate in data 17/07/2024 la locazione è ancora di 3.600,00 € annui.

Pratiche edilizie

A seguito delle verifiche effettuate dall'esperto stimatore, nominato dal G.E. Dott.ssa Sonia Pantano, Arch. Federico De Boni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Malo, è risultato che gli immobili eseguiti (la costruzione del fabbricato è anteriore al 1.09.1967) sono stati oggetto del rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di costruire n. 13/P/077, codice pratica 13P08162 e prot. 16485 del 28/08/2013 per lavori di "Ampliamento per sopraelevazione di parte della copertura", cui ha fatto seguito Certificato di agibilità n. 14/AG/015 del 27/03/2014;
- Comunicazione di Attività edilizia libera prot. 12892 del 04/07/2014 per lavori di "Manutenzione straordinaria per demolizione di una parete interna a piano primo".

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

L'esperto stimatore Arch. Federico De Boni dal confronto tra gli elaborati oggetto di approvazione comunale e lo stato rilevato durante i sopralluoghi nell'immobile, ha riscontrato difformità tra quanto approvato e quanto esistente sul posto; pertanto i beni non risultano pienamente conformi dal punto di vista urbanistico ed edilizio. Sono fatte salve le normali tolleranze ammesse dalla legislazione vigente (D. Lgs. 380/2001 e s.m.i.).

Le principali difformità riscontrate ed evidenziate nell'elaborato grafico di cui alla perizia, sono le seguenti:

- nella camera a piano primo (Camera 2), interessata dalla sopraelevazione di cui alla pratica del 2013, è stata riscontrata la presenza di un controsoffitto che rende impossibile verificare le altezze



interne indicate nelle tavole di progetto; tale controsoffitto modifica le altezze interne e quindi conseguentemente anche i parametri di abitabilità;

- la pratica edilizia del 2014 prevedeva la demolizione di un divisorio tra la Camera 2 a piano primo e il corridoio attiguo; tale parete è invece ancora presente sul posto;
- il ripostiglio a piano terra presenta un'altezza diversa da quella indicata nel progetto approvato per presenza di un controsoffitto;
- anche la Camera 4 a piano primo e la soffitta a piano secondo presentano altezze difformi da quelle indicate nel progetto, ma questo si ritiene imputabile in parte alla marcata irregolarità delle strutture edilizie.

Le difformità riscontrate dall'esperto stimatore Arch. Federico De Boni risalgono presumibilmente al periodo 2013/2014, quindi contestuali al rilascio dei due provvedimenti edilizi di cui sopra. L'esperto ritiene necessaria la presentazione di una pratica di riordino/sanatoria delle difformità esistenti, o in alternativa la rimessione in pristino conformando lo stato dei luoghi a quanto autorizzato in precedenza. Sarà poi necessario l'ottenimento di un nuovo certificato di abitabilità/agibilità. Per tali pratiche è stato stimato un costo di circa 3.000,00 € (al netto di oneri fiscali, diritti comunali, eventuali sanzioni, ecc.). Sono fatte salve le normali tolleranze previste dal D.P.R. 380/2021 come modificato dalla Legge 105/2024.

Giudizio di conformità catastale

L'esperto stimatore Arch. Federico De Boni, nella documentazione catastale (estratto di mappa e planimetria catastale dell'immobile) ha riscontrato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali:

- il ripostiglio a piano terra presenta un'altezza di ca. 205 cm, inferiore ai 215 cm riportati nella planimetria;
- le altezze misurate a piano primo non sempre corrispondono a quelle indicate nella planimetria (240 cm invece 250 cm; 200 cm invece che 205 cm; ecc.);
- la sagoma del mappale 602 nella planimetria wegis (catasto terreni) appare più ampia del fabbricato in esame e sembra comprendere anche un edificio attiguo posto verso ovest e di proprietà di terzi;
- il mappale 602 in planimetria wegis non riporta la consueta retinatura grigia.

Le difformità riscontrate nella scheda urbana sono minime e non rilevanti ai fini della consistenza del bene, ma date le discrepanze nelle altezze e altre imprecisioni, nonché la difformità della



sagoma del fabbricato al catasto terreni, si rende opportuna la presentazione di nuova planimetria al catasto fabbricati e l'aggiornamento del catasto terreni; per tali operazioni è stato stimato un costo di ca. 2.000,00 € (al netto di oneri fiscali e diritti catastali).

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 19.07.2034) dal quale si evince che l'edificio in oggetto è di classe energetica G E_{pgl}, nren 246,84 Kwh/m²anno.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia dell'arch. Federico De Boni agli atti, e alla documentazione alla stessa allegata.

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO): € 43.000,00

OFFERTA MINIMA: € 33.000,00

RILANCI MINIMI: € 500,00

Nota: non è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c.

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.

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

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

Si avvisa che nell'offerta di acquisto o in sede di aggiudicazione si potrà chiedere l'attuazione della liberazione dell'immobile a cura del custode.

** * **

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 5 maggio 2025 alle ore 15,00 presso il suo studio in Vicenza, Contrà Santa Caterina n.10.

OFFERTE

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto.



L'offerta può essere fatta solo dall'interessato o da procuratore legale (avvocato), che deve essere munito di procura speciale (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83, comma 3, c.p.c.).

3. Le offerte, in marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato, in Contrà Santa Caterina n. 10, Vicenza (Tel. 0444 547851 – e-mail crisrina.dianin@studiodianin.it), previo appuntamento. 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 e ora del deposito.
4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il facsimile in uso (disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale, presso il Custode e presso lo studio del Professionista Delegato) 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 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 **minorenne**, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Per i soggetti che intendono partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale** dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una **società o altro ente**, dovrà essere allegata visura CCIAA, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale;
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'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 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; **si fa presente che l'offerta rateale è ammissibile solo fino a che il prezzo base si mantenga superiore ad euro 50.000,00, e solo qualora l'offerta preveda la rateizzazione mensile;**
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto, di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni e di aver visionato l'immobile con il custode;
 - la **cauzione** depositata, per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, da presentare mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **“Esecuzione Immobiliare n. 81/2024 R.E. Tribunale di Vicenza”** (che dovrà essere inserito nella busta che contiene l'offerta).
5. 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.
6. 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.
7. 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:
- o 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.
 - o In caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.
 - o In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il rilancio minimo sarà di euro 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, di euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00, di euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, di euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, di euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore ad euro 500.000,00. Il tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 1 minuto dal rilancio precedente. Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella presentata per prima. Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al valore dell'immobile il Giudice si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.
 - o 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.
 - o 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.
 - o 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.
 - o 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 e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di 120 giorni dall'aggiudicazione; 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 lo studio del Professionista Delegato, la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a suo carico. Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), il Professionista Delegato, all'esito del versamento del residuo prezzo da parte dell'aggiudicatario (che dovrà avvenire sempre in favore del Delegato), provvederà – a sua discrezione, e comunque nella misura massima del 70%, se dovuto, a copertura delle spese di esecuzione anche successive – ad emettere ordine di immediato pagamento in favore del creditore fondiario.
- 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); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Delegato stesso.

Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso, purché nei 15 giorni da quello in cui l'aggiudicazione sarà definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese (art. 41 co. V, d.lgs. 01.09.1993, n. 385, Testo Unico Bancario).

- 5) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente



aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.

- 6) Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21.11.2007, n. 231. L'omesso rilascio in tutto o in parte delle predette informazioni comporterà la mancata sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del Giudice e la decadenza dall'aggiudicazione (con restituzione delle somme versate).
- 7) 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 il suo studio in Vicenza, Contrà Santa Caterina n.10, 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, presso il suo studio in Vicenza, Contrà Santa Caterina n.10.

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.

1. pubblicazione dell'annuncio e della perizia di stima sul Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it);
2. pubblicazione sui siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net gestiti da Asta Legale, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
3. pubblicazione, per estratto, sul periodico "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA";
4. per tutte le procedure verrà inoltre 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 l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza Srl - Via Volto n. 63 - 36023 Costozza di Longare (VI) - Tel. 0444 953915 - Fax 0444 953552, e-mail: prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com,

con l'incarico, tra l'altro di:

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

Nota: la prenotazione della visita all'immobile potrà avvenire esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, all'indirizzo <http://pvp.giustizia.it/pvp/>.

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

Vicenza, 12 febbraio 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Cristina Dianin