

TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA NR. 225 / 2024 R.E. – G.E. DOTT.SSA SONIA PANTANO

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
CON MODALITA' ANALOGICA

La sottoscritta avv. Lisa Favero, iscritta all'Albo presso l'Ordine degli Avvocati di Vicenza, delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Sonia Pantano in data 20.01.2025

RENDE NOTO QUANTO SEGUE:

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritto: piena ed intera proprietà

Bene: appartamento con autorimessa:

-) **appartamento** ubicato in Vicenza, alla via Luigi Luzzatti n. 14, piano 2, int. 4; composto da ingresso, cucina, soggiorno, n. 3 camere, n. 1 bagno finestrato e n. 2 terrazzi;

-) **autorimessa** sita al piano terra, non collegata direttamente all'unità abitativa

Dati catastali:

Catasto Fabbricati Comune di Vicenza:

Foglio 45 - mapp. 470 - sub 19 – CAT: A/3 – classe 6 – vani 5 - P. 2 - rendita Euro 464,81 - Superficie catastale totale mq. 99 e totale escluse aree scoperte mq. 94

Foglio 45 - mapp. 470 - sub 6 – CAT: C/6 – classe 6 – mq 14 - P. T - rendita Euro 67,97 - Superficie catastale mq. 14

Confini catastali dell'appartamento in senso N.E.S.O.: N - E lato libero, S - E in aderenza sub 29-20,

S - O lato libero, N - O lato libero, salvi i più precisi;

Confini catastali dell'autorimessa in senso N.E.S.O.: N - E lato libero verso sub 28 b.c.n.c., S - E in aderenza sub 28-30, S - O in aderenza sub 4, N - O in aderenza sub 5, salvi i più precisi.

Con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c. come da atto di provenienza.

Nota bene: non rientrano nelle parti comuni i locali deposito sotto tetto distinti con il mappale n. 470 sub 25, 26 e 27, stesso Comune e Foglio.

Il descritto stato dei luoghi **non corrisponde** alla consistenza catastale in quanto sono state riscontrate alcune difformità che incidono sullo stato, sulla consistenza, sull'attribuzione di categoria e di classe, e quindi sulla rendita catastale delle originarie unità immobiliari; in particolare per l'unità abitativa si rileva che la planimetria è difforme nel dimensionamento dell'U.I. come meglio indicato alle pagg. 16 e seguenti della perizia.

Per la regolarizzazione catastale l'esperto ha valutato i costi in € 600,00 oltre accessori, spese ed eventuali sanzioni, già detratte dal prezzo di vendita.

Situazione urbanistica: l'esperto ha rinvenuto le seguenti Pratiche Edilizie:

-) Autorizzazione n. 11064 PG del 6.11.1963 a costruire un fabbricato per abitazioni e negozi in via Luzzatti - sez. G - Fg. 3 - mn 35/a-e; **-) Autorizzazione n. 5249 PG del 29.04.1964** ad apportare variante al Progetto, di cui all'Autorizzazione n. 11064 PG del 6.11.1963; **-) Nulla Osta Abitabilità n. 20936 PG del 18.01.1965;** **-) S.C.I.A. prot. n. 6595 del 21.09.2015** (n. 3032/2015 N.U.T.) per modifica prospettica e opere interne finalizzate al ricavo di una camera da letto; **-) Comunicazione di fine lavori prot. n. 9517 del 26.01.2016.**

L'esperto ritiene che l'immobile sia stato edificato in epoca anteriore al 1.09.1967.

L'esperto ha evidenziato le seguenti situazioni:

"A) APPARTAMENTO:

- le tavole grafiche fornite dall'UTC e utilizzate dall'esperto per il confronto con quanto rilevato, sono pressochè prive di misure sia interne che esterne, per cui l'esperto ritiene che la conseguente analisi dell'immobile debba essere considerata meramente indicativa e non esaustiva; infatti le quotature presenti negli elaborati fanno riferimento solo al perimetro esterno del fabbricato e non ai singoli ambienti interni all'abitazione. A carico dell'aggiudicatario, dovranno essere effettuate tutte le verifiche del caso, al fine di accertare che le difformità rientrano nelle tolleranze costruttive o in alternativa determinare la procedibilità di una eventuale pratica di sanatoria e definirne le eventuali sanzioni.

- secondo quanto rilevato, si evidenzia che l'unità abitativa appare pressochè corrispondente a quanto autorizzato nel 1964 (autorizzazione in variante), ad esclusione delle camere realizzate con la successiva SCIA del 2015. Inoltre, nel progetto del 1964 era prevista una finestra nella camera ad est, che in realtà è stata posizionata in modo diverso, comportando una modifica prospettica mai sanata. Vi sono inoltre

alcune discrepanze interne, con particolare riferimento alla zona giorno, alla cucina e alla zona ingresso.

- in merito alla verifica sulla realizzazione delle camere oggetto della SCIA del 2015, vale la pena evidenziare che in tale pratica il dimensionamento dell'appartamento in generale non è congruo con lo stato approvato del 1963. Tuttavia, sentito l'UTC, tale discrepanza non rileva ai fini delle verifiche sull'appartamento nella sua generalità, ma solamente con riguardo alle camere oggetto di SCIA. In relazione a tale aspetto, si precisa che vi è comunque un piccolo scostamento tra quanto riportato nelle tavole grafiche e le misure rilevate nelle camere oggetto della pratica SCIA.

- con la SCIA non è stata richiesta una nuova agibilità. Sentito l'UTC, è necessario un confronto nel merito, per verificare se vi sia o meno la necessità di una nuova agibilità, dato che gli interventi eseguiti (realizzazione di due camere) hanno comportato una modifica sostanziale degli spazi interni e degli impianti.

- le altezze interne dell'appartamento rientrano nelle tolleranze di cui all'art. 34-bis del DPR 380/2001 e sono in ogni caso superiori a mt. 2,70 (autorizzato mt. 3,00 – rilevato mt. 2,97/2,98).

B) AUTORIMESSA:

- con riferimento all'autorimessa, si rileva che la sagoma e le dimensioni corrispondono allo stato autorizzato, salvo una discrepanza relativa ad un pilastro presente a metà dell'autorimessa.

- le altezze rilevate corrispondono allo stato autorizzato.

- si segnala che all'interno dell'autorimessa è stato realizzato un soppalco in legno, non autorizzato; l'autorimessa ed il soppalco sono, al momento del sopralluogo, utilizzati come deposito.”

In merito alle verifiche sulla sanabilità/regolarizzazione dei beni l'esperto ha rilevato come:

“... la Legge n. 105/2024 di conversione del D.L.69/2024 è di recente adozione, per cui vi sono molti dubbi interpretativi sulle modalità applicative anche da parte degli Uffici Tecnici Comunali interpellati. Ulteriori verifiche sulla sanabilità andranno effettuate a carico dell'aggiudicatario al momento della redazione delle pratiche.

Effettuati i colloqui con l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza, l'Ufficio interpellato ritiene che:

- in merito alle difformità rilevate nell'appartamento, con riferimento ai piccoli scostamenti di murature interne e porte (rif. pratica del 1963 con variante del 1964, e successiva SCIA del 2015 solo per le camere), possono rientrare nell'ambito dei parametri di cui all'art. 34-bis del DPR 380/2001, previa verifica a carico dell'aggiudicatario. Per quanto non rientrante nell'art. 34-bis, è possibile la sanatoria, ma potrebbe rendersi necessaria una verifica condominiale, se richiesta dall'UTC.

- in merito alle difformità rilevate nell'autorimessa (rif. pratica del 1963 e variante del 1964), possono rientrare nell'ambito dei parametri di cui all'art. 34-bis del DPR 380/2001, previa verifica a carico dell'aggiudicatario o, in alternativa, potranno essere verificati i parametri di superficie per sanare in particolare la superficie di soppalco.

*A tal proposito, l'esperto evidenzia che l'autorimessa, per la sua destinazione e le normative vigenti in materia, **non permette la presenza di un soppalco in legno**, chiaramente infiammabile in caso di incendio, per cui sentito l'UTC **se ne indica la rimozione**, con costi da ricomprendere nell'abbattimento applicato al valore di mercato ai fini della definizione del valore base d'asta.*

*A titolo cautelativo, visto anche quanto riportato al punto 7.2) (in perizia), con riferimento alle modifiche prospettiche e la necessità di acquisire eventualmente una nuova agibilità, oltre all'eventuale necessità di sanatoria, l'esperto prevede costi professionali stimati pari a **euro 7.000,00 oltre accessori e spese/sanzioni.**"*

Si fa presente che tali costi sono già stati detratti dal prezzo di vendita.

(PERIZIA PREDISPOSTA DALL'ESPERTO GEOM. ANNA PARISE IN DATA 15.12.2024)

PREZZO BASE della vendita senza incanto: Euro 110.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 82.500,00

RILANCIO MINIMO: Euro 1.000,00

Stato di occupazione: l'esperto rileva come presso l'Agenzia delle Entrate risulti registrato un contratto di locazione agevolato, stipulato in data 9.06.2021, con durata di anni 3 dal 15.06.2021 al 14.06.2024; Nel contratto è previsto che alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore. Alla data del 09/11/2024 il contratto non risulta prorogato presso l'Agenzia delle Entrate.

In sede di udienza, il custode ha dato atto che l'immobile è occupato da terzi in forza di un **contratto di locazione stipulato in data precedente al pignoramento e con canone considerato congruo.**

Si fa presente che, in base all'art. 560 c.p.c., l'ordine di liberazione, nel caso in cui l'immobile sia occupato dall'esecutato e questi sia collaborativo, verrà emesso a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, nei modi e tempi che verranno stabiliti dal G.E..

Nel caso in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi del Custode per porre in essere la liberazione dell'immobile, dovrà formularne apposita richiesta nell'offerta di acquisto

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 presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.

Ulteriori informazioni per l'aggiudicatario: Con la Risoluzione n. 38/E del 28.05.2021 dell'Agenzia delle

Entrate, la sottoscrizione di tutte le dichiarazioni rese da parte aggiudicataria, in ordine ad eventuali agevolazioni richieste e pertinenzialità, dovrà essere autenticata da un Notaio. Per maggiori informazioni, si invita a consultare la Risoluzione stessa, pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/maggio-2021-risoluzioni>

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: prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo

il giorno 21 maggio 2025 alle ore 9.30

**innanzi al Professionista Delegato avv. Lisa Favero, facente parte dell'Associazione A.D.E.I.,
presso il proprio studio Contrà Santa Corona n. 9, 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.
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 bianca, chiusa, presso lo studio della scrivente Professionista, in Vicenza, Contrà Santa Corona n. 9 (*aperto dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 13.00 e dalle 15.00 alle 18.30*). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Professionista delegato, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data e 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 lo studio del Professionista Delegato) e contenere le seguenti informazioni:
 - l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
 - l'indicazione del Giudice cui è assegnata la procedura;
 - l'indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.;
 - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito

telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ricavabili dalla ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 gg.. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione. Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi; in caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma e a prima richiesta, della durata pari al termine di pagamento dell'ultima rata e per un importo pari almeno al 30% del prezzo di aggiudicazione; il mancato pagamento anche di una sola rata, peraltro, comporterà decadenza dall'aggiudicazione e le rate versate rimarranno acquisite alla procedura a titolo di multa. L'offerta potrà prevedere infine anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, ex art. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;

SI FA PRESENTE CHE L'OFFERTA RATEALE E' AMMISSIBILE SOLO FINO A CHE IL PREZZO BASE SI MANTENGA SUPERIORE AD EURO 50.000,00, E SOLO QUALORA L'OFFERTA PREVEDA LA RATEIZZAZIONE MENSILE.

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto, di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni e di aver visionato l'immobile con il Custode;
- la **cauzione** depositata, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, da prestare mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Vicenza EI 225/24**" (che

dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta).

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 base, il Delegato si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.
- In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.
- In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il rilancio minimo sarà quello sopra indicato. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 1 minuto dal rilancio precedente. Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella che prevede un termine di pagamento più breve o, a parità di termine di pagamento, a quella presentata per prima.
Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al prezzo base, il Delegato si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita;
- Nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 co. III c.p.c. saranno comunque preferite le prime, salvo diverso parere dei creditori presenti all'udienza.
- Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un sesto a quello di aggiudicazione.
- Nel caso in cui, nel termine di 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata

offerta per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita, nel caso in cui il prezzo offerto dagli offerenti sia inferiore al prezzo base dell'esperimento di vendita.

- Quando siano in vendita più lotti e il prezzo di alcuni di essi sia già sufficiente a coprire l'ammontare complessivo dei crediti, il delegato potrà procedere all'aggiudicazione con riserva, rimettendo al G.E. ex art. 591 ter c.p.c. l'aggiudicazione definitiva.
- 2) Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.
 - 3) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di **120 giorni** dall'aggiudicazione; nello stesso termine dovrà essere versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o alla diversa misura che sarà indicata dal Professionista Delegato alle operazioni di vendita; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere depositata – presso lo studio del Professionista Delegato – la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. Nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% o della diversa misura comunicata dal Professionista Delegato per il pagamento degli oneri fiscali.
 - 4) 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 novembre 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).
 - 5) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito all'Istituto Vendite Giudiziarie); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato.
Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso, purchè 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).
 - 6) 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.
 - 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 e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato per le Esecuzioni Immobiliari o al Custode giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione Generale della Giustizia Civile, prot. N. m_dg.DAG.06/12/2006.129650.U).

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- a. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).
- b. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
- c. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- d. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc., compresa l'eventuale applicazione dell'Iva) saranno fornite dal Delegato presso il proprio studio.
- e. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, il 50% delle competenze del delegato per la fase di trasferimento, le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che rimangono a carico della procedura).

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 e 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 debitore, 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: prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com, con l'incarico, tra l'altro di:

1. fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando e ad inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, e della perizia di stima epurata dai dati sensibili;
2. 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;
3. prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.
Eventuali informazioni, possono essere fornite dal Custode e dal suo ausiliario.

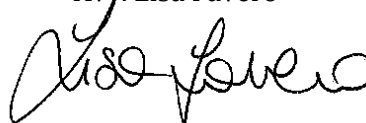
Le visite dell'immobile, concordate con il Custode, saranno gratuite.

Si richiama la "Circolare Delegati del 16.01.2017" del Tribunale di Vicenza, alla successiva "Vendite immobiliari delegate Disposizioni generali per le vendite telematiche" e relative Disposizioni integrative del 20.05.2021 prot. 4332/21, nonché alla "parziale modifica della circolare 20 maggio 2021 prot- 4332/2021" del 1.06.2021 prot. 4635/2021, quale parte integrante del presente avviso di vendita.

Vicenza, lì 7 febbraio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Lisa Favero

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lisa Favero', written in a cursive style.