



TRIBUNALE DI VICENZA

Procedura esecutiva n.149/2024 R.E.

AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

CON MODALITA' ANALOGICA

La sottoscritta Avv. Giulia Fanchin, delegata alle operazioni di vendita, di cui alla procedura esecutiva in epigrafe, dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Sonia Pantano, con ordinanza in data 20.02.2025, rende noto che in data **01 Luglio 2025 ad ore 16,00**, si terrà la vendita dei seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritto venduto: intero della piena proprietà di edificio unifamiliare su tre piani, con autorimessa e area di pertinenza esclusiva e piccolo appezzamento esclusivo.

Ubicazione: Comune di Albettonne (VI), Via Val D'Oca, 10-

Descrizione: Trattasi di edificio unifamiliare, composto da abitazione di circa 310 mq (particella n. 6 sub 2), autorimessa di circa mq 35 (particella n.6 sub 3), area scoperta di pertinenza esclusiva di circa mq 500 (particella n. 6 sub 1) e piccolo appezzamento di terreno di mq 200 (mapp.li 725 e 726).

L'alloggio, con affacci su quattro lati, è distribuito su tre livelli fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto), collegati internamente da un vano scala.

Il piano terra è composto da: un ampio vano ingresso con soggiorno, salotto separato, un ampio vano cucina, un ampio vano ripostiglio, un w.c. ed un corridoio di collegamento all'autorimessa. Il piano primo è composto da due camere ed un bagno; il piano secondo sottotetto da tre ampi vani ed un bagno. I servizi igienici sono finestrati.

Nel complesso l'unità immobiliare, edificata agli inizi del secolo scorso e ristrutturata alla fine degli anni '80, presenta internamente finiture di discreta qualità in sufficiente stato di conservazione, fatta eccezione zone di umidità di risalita soprattutto nella muratura dei vani a piano terra ed infiltrazioni d'acqua dalla copertura nei vani a piano secondo sottotetto. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia murale a gas posta esternamente al fabbricato alimentata da bombolone GPL e da corpi scaldanti in acciaio lamellare. L'impianto elettrico è sottotraccia.

L'abitazione è accessibile direttamente da via Val D'Oca attraverso un accesso pedonale ed uno spazio esterno pavimentato.

In corrispondenza del prospetto nord del fabbricato è collocato il vano autorimessa, raggiungibile sia dall'esterno da via Val D'Oca, mediante un portone esterno in metallo verniciato, con apertura a due ante, sia internamente dall'alloggio. Presenta finiture quali pavimentazione in piastrelle di ceramica e copertura in struttura di legno a vista; il vano è finestrato.

Posti a breve distanza dal fabbricato sono collocati due piccoli lotti di terreno agricolo, mappali nn. 725 e 726, di superficie catastale complessiva pari a mq. 200.

Tutti i beni hanno in comune la stessa corte individuata ai mappali nn. 764 e 765 (già

mappale n. 370) di superficie catastale complessiva pari a mq. 80.

La vendita è a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo a variazioni di prezzo.

Si rinvia all'esame della perizia di stima dell'arch. Sofia Pacchin, per la descrizione dettagliata dei beni e delle condizioni generali.

Dati Catastali attuali:

Comune di Albettone (VI) – C.F. – Foglio 7:

- **particella 6 sub 2 – Cat. A/3 – Cl. 4 – vani 12,5 – sup. mq. 310 – P. T./1°/2° – R.C. € 710,13, Via Val D'Oca s.n.c.;**

- **particella 6 sub 3 – Cat. C/6 – Cl. 2 – mq. 38 – R.C. € 35,22 – P. T – Via Val D'Oca s.n.c.;**

- **particella 6 sub 1, b.c.n.c. – cortile, orto e giardino comune ai sub 2 e 3;**

Comune di Albettone (VI) – C.T. – Foglio 7:

- **particella 725 – incolto sterile – di are 1.66;**

- **particella 726 – incolto sterile – di are 0.34.**

I mappali 725 e 726 derivano da frazionamento della particella 7 di are 2,00 del C.T.-

Le unità immobiliari sopra descritte hanno diritto alla corte individuata alle particelle nn. 764 di are 0.72 e 765 di are 0.08 per una superficie complessiva di mq. 80 (già particella n. 370 di are 8.00).

Confini: Il fabbricato, in cui sono inserite le unità immobiliari (particelle 6 sub 2 e 6 sub 3), è posto su lotto di terreno catastalmente individuato all'U.T.E. di Vicenza al C.T. in Comune di Albettone (VI) al foglio 7 – particella n. 6 (ente urbano) di superficie catastale complessiva pari a mq. 726 posto tra i confini Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 238 del foglio 5 su due lati; m. n. 369; mm. nn. 764 – 765 (già m. n. 370); via Val D'Oca.

Confini da Nord in senso N.E.S.O. dei lotti di terreno:

- particella n. 725: m. n. 764; m. n. 369; m. n. 733; m. n. 726 (stessa proprietà);

- particella n. 726: m. n. 765; m. n. 725 (stessa proprietà); m. n. 734; Via Val D'Oca.

Salvi i più precisi.

APE: Attestato di Prestazione Energetica con identificativo n.76053/2021 redatto in data 02.08.2021, valido fino al 02.08.2031, Classe energetica F-

Conformità catastale: (come risultante in perizia): non conforme.

Risulta conforme con lo stato dei luoghi quanto riportato nell'elaborato planimetrico.

Rispetto all'estratto di mappa, è stato, invece, rilevato che non risulta aggiornato l'inserimento del fabbricato. Tale problematica risulta conseguente all'informatizzazione delle mappe catastali: nella mappa cartacea del Catasto Terreni, infatti, il fabbricato risultava regolarmente inserito.

Conformità edilizia e urbanistica (come risultante in perizia): conforme.

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Albettone (VI) è risultato che il fabbricato, in cui sono inserite anche le unità immobiliari oggetto del presente procedimento esecutivo, è stato edificato inizialmente nell'Ottocento (come dichiarato in sede di richiesta di recupero del fabbricato dopo un incendio dello stesso),

ma non è stata fornita dal Comune documentazione relativamente alla costruzione dello stesso. Si precisa che già nella mappa di impianto del Catasto Terreni il fabbricato risultava presente.

Successivamente il bene è stato oggetto del rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Albettone (VI) in data 28/03/191989 al n. 22/1988 di Pratica edilizia e n. 1443 di Prot. del 19/04/1988 relativa al *“Risanamento e ristrutturazione edificio ad uso abitazione ed annessi rustici (danneggiato da incendio)”*.
- Autorizzazione Edilizia rilasciata dal Comune di Albettone (VI) in data 23/03/1995 al n.88/1993 di Pratica edilizia e n. 5043 di Prot. del 20/12/1993 relativa ad *“Esecuzione di varianti ed ultimazione dei lavori di cui alla C. E. n. 22/1988 del 28/03/1989 decaduta per mancata ultimazione dei lavori nei termini di legge”*.
- Permesso Edilizio in sanatoria rilasciata dal Comune di Albettone (VI) in data 07/08/2021 al n.10/1994C di Pratica edilizia e n. 842 di Prot. del 27/02/1995 relativa a *“Sanatoria abusi edilizi”*.
- Autorizzazione Edilizia rilasciata dal Comune di Albettone (VI) in data 22/08/1995 al n.40/1995 di Pratica edilizia e n. 2481 di Prot. del 29/05/1995 relativa a *“Variante in corso d’opera all’ Autorizzazione Edilizia n. 88/1993 del 23/03/1995”*.
- Autorizzazione Edilizia rilasciata dal Comune di Albettone (VI) in data 11/12/1996 al n. 30/1996 di Pratica edilizia e n. 1529 di Prot. del 02/04/1996 relativa a *“Sistemazione di locale accessorio e modifiche interne e prospettiche”*.

Il certificato di abitabilità è stato rilasciato dall’Ufficio Tecnico del Comune di Albettone (VI) in data 08/08/1997 al n. 2207.

- Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Albettone (VI) al n. 34/2011 di Pratica edilizia e n. 3121 di Prot. del 24/06/2011 relativo a *“Rifacimento di una recinzione con passo pedonale ed una tettoia in legno”*.

- S.C.I.A. presentata al Comune di Albettone (VI) al n. 227/2021 di Pratica edilizia e n.3121 di Prot. relativo alla *“Sanatoria di alcuni interventi realizzati in assenza di regolare autorizzazione: realizzazione servizio igienico nel sottotetto”*.

Abusi/difformità riscontrati: Dalla verifica della documentazione presente presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Albettone, si precisa che le unità immobiliari risultano sostanzialmente conformi a quanto autorizzato.

Dovrà essere aggiornato l’inserimento del fabbricato nella mappa catastale, non conforme allo stato dei luoghi, con un costo stimato di Euro 1.000,00-

Vincoli/servitù: Si precisa che il fabbricato ed il sedime su cui sorge risulta evidenziato con indicazione “ N 27 “soggetto a tutela dei Beni Culturali ed Ambientali di cui all’art. 10 della L. R. 24/1985, ed i lotti di terreno, classificati rispetto alle normative urbanistiche vigenti come Z.T.O. “ EI – AGRICOLA “ sono soggetti a vincolo idrogeologico e paesaggistico ai sensi della Legge n. 1.497 del 29/06/1939.

Stato di possesso: Libero da persone, ma parzialmente occupato da mobili e suppellettili.

Informazioni utili/criticità: /

Valore di stima commerciale: Euro 145.500,00 (perizia dd.05.12.2024).

Valore di vendita giudiziaria: Euro 130.000,00, al netto del deprezzamento del 10% applicato dall'esperto per assenza di garanzie e per oneri non quantificabili, al netto dei costi stimati per la regolarizzazione edilizio/catastale.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 130.000,00

OFFERTA MINIMA D'ASTA: Euro 97.500,00 (prezzo base ridotto del 25%).

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza.

Il Giudice dell'Esecuzione provvederà a emettere ordine di liberazione dell'immobile, da eseguirsi entro il termine di giorni 120 in caso di aggiudicazione.

In caso di occupazione senza titolo o di emissione dell'ordine di liberazione, il provvedimento di liberazione è eseguito dal custode giudiziario nominato, a spese della procedura, anche successivamente al decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario se questi non lo esenta espressamente.

MODALITA' DI VENDITA ANALOGICA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi alla Professionista Delegata, avv. Giulia Fanchin, il giorno

01 Luglio 2025 ad ore 16,00

presso lo studio della medesima in Vicenza, Stradella dei Munari, 10.

PRESENTAZIONE 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 euro 16,00** – dovranno essere e presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato avv. Giulia Fanchin, in Vicenza, Stradella dei Munari 10 (tel. 0444.323084, h. 9-12, 15-18). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del giudice o 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 (scaricabile dal sito internet del Tribunale di Vicenza e 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. 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 – che dovrà avere cadenza mensile - 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 di 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 rateale del prezzo è ammessa fintanto che il prezzo base si mantenga superiore ad euro 50.000,00 e solo qualora l'offerta preveda la rateazione mensile.

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;

-l'espressa dichiarazione di aver **preso visione della perizia di stima** e di aver visionato l'immobile con il Custode;

-un **assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura esecutiva n.149/2024 R.E. Trib. Vicenza"** per un importo **pari al 10 per cento del prezzo offerto** (a titolo di cauzione).

All'offerta dovrà essere allegata:

- se offerta di persona fisica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale; se coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati nella domanda anche i corrispondenti dati dal coniuge e acclusi ad essa, copia della carta d'identità e l'estratto per sunto dell'atto di matrimonio; se persona separata legalmente, occorre produrre copia del decreto di omologa di separazione;
- se offerta nel caso di minore: una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale di entrambi i genitori e copia autentica dell'Autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se offerta di persona giuridica: una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché visura camerale aggiornata entro tre mesi precedenti alla vendita, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

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:

-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 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 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. 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 chi abbia presentato la cauzione più alta o, a parità anche di cauzione, a quella che proponga un termine di pagamento più breve e, a parità anche di termine di pagamento, a quella presentata per prima.

Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al valore dell'immobile il Delegato si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita;

-nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 co. III c.p.c. saranno comunque preferite le prime, salvo diverso avviso dei creditori presenti all'udienza;

-non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un sesto a quello di aggiudicazione;

-nel caso in cui, nei 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata

offerta per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita, nel caso in cui il prezzo offerto dagli offerenti sia inferiore al 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 la 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% per il pagamento degli oneri fiscali.

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 all'Istituto Vendite Giudiziarie); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato;

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 novembre 2007, n. 231** (normativa antiriciclaggio). 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 avv. Giulia Fanchin presso il suo studio in Vicenza, Stradella dei Munari 10, 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 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).

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.) saranno fornite dal Delegato avv. Giulia Fanchin, presso il suo studio in Vicenza, Stradella dei Munari 10.

e) Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, la metà del compenso del delegato relativo alla fase del trasferimento della proprietà (compenso che si intende regolato dal D.M. 15.10.2015 n.227), le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che rimangono a carico della procedura).

PUBBLICITA' ai sensi dell'art. 490 c.p.c.

1. Pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
2. Pubblicazione nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, gestiti da AstaLegale, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
3. Pubblicazione, entro lo stesso termine, per estratto, sul quotidiano "IL GIORNALE DI VICENZA", "solo se richiesto dal creditore procedente";
4. Pubblicazione, per estratto, sul periodico "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA";
5. Eventuali altre forme di pubblicità a richiesta e cura del creditore procedente e in conformità all'ordinanza di delega.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Sui siti Internet pvp.giustizia.it, www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, saranno pubblicati e disponibile: la relazione di stima dell'esperto, la documentazione fotografica, la Circolare del Tribunale di Vicenza del 16.01.2017, la circolare integrativa n.3758 del 3.5.2018 e la circolare del Tribunale del 20.05.2021 n.4332/21 prot.- Le predette circolari regolano la vendita per tutto quanto non previsto espressamente nel presente avviso.

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: immobiliari@ivgvicenza.it, 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 formando e ad inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;

-organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;

-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.

La prenotazione della visita all'immobile potrà avvenire esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (indirizzo: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>), cliccando sull'apposito link "Prenota Vista Immobile" e compilando il relativo format. La richiesta di visita sarà comunicata, dal Portale Vendite Pubbliche, al Custode, che provvederà a prendere contatto con la persona interessata, per la fissazione della data della visita.

Le visite all'immobile, concordate con il custode giudiziario, saranno gratuite.

Vicenza, lì 03.04.2025

La Professionista Delegata

Avv. Giulia Fanchin



