

**TRIBUNALE DI VICENZA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 265/2022 R.G.E.**

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

Il sottoscritto Dott. Giuseppe Muraro, Notaio 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 20 dicembre 2024 alle ore 9:30 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

**Per l'intero in piena proprietà**

**C.F. - Comune di Vicenza - Fg. 82 (già Sez. Urb. L - Fg. 9)**

**part. n. 323 sub 13 (ex part. n. 323 sub 7 graffata part. n. 392), PIAZZALE CASA NOSTRA n. 2, p. S1-2, Cat. A/4, Cl. 7, Cons. vani 7, Sup. Cat. Tot. mq. 113 – Tot. escluse aree scoperte mq. 113, Rendita € 415,75.**

Trattasi di appartamento al piano secondo con cantina al piano interrato (superficie commerciale complessiva di mq. 111,75 circa) sito a Vicenza in Piazzale Casa Nostra n. 2 int. 6.

Facente parte di condominio (privo di ascensore) composto da otto unità abitative, l'alloggio in questione risulta composto da corridoio, cucina, soggiorno, tre camere, bagno, ripostiglio e terrazzo.

Confini:

- dell'appartamento (al piano secondo):

- Nord-Sud-Ovest: libero;
- Est: vano scale comune e in aderenza con altra unità immobiliare di altra proprietà;

- della cantina (al piano interrato):

- Nord: corridoio comune;
- Sud: libero (contro-terra)
- Est-Ovest: in aderenza con altre unità immobiliari di altra proprietà.

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

**Stato di possesso**

Occupato dagli esecutati e dal loro nucleo familiare.

**Pratiche edilizie/Giudizio di conformità urbanistico-edilizia**

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

*“A seguito delle ricerche eseguite, dalle informazioni ottenute dalla lettura dell'Atto di trasferimento e vista la documentazione depositata presso gli uffici del Comune di Vicenza, si*

ritiene che il condominio di cui fa parte l'U.I. interessata dalla presente procedura sia stato edificato con pratica approvata in data 07/04/1951 ai nn. PG 2943-2944-2946-2947 con riferimento alla lottizzazione edificata dalla Cooperativa Edilizia Vicentina "Casa Nostra".

(...)

A seguito di richiesta al Comune di Vicenza (Ufficio Tecnico) il sottoscritto esperto ha visionato la seguente documentazione:

- Pratica del 13/11/1950 n. PG 9297 – approvata con prescrizioni da riesaminare (planimetrie e prospetti)
- Pratica del 27/04/1951 n. PG 2946 – fabbricato D2 (planimetrie-prospetti-sezioni);
- Variante del 20/02/1952 n. PG 1816 (solo tavole di prospetto);
- Planimetrie generali di lottizzazione
- Richiesta di nulla osta tecnico-sanitario per l'abitabilità;

**L'esperto precisa fin d'ora che lo stato della pratica reperita presso gli archivi è manchevole in modo importante di documenti utili alla verifica della conformità edilizia e urbanistica, mancando sia elaborati grafici (piante di variante PG 1816/1952) sia il rilascio dell'agibilità richiesta. Nella stessa copertina del fascicolo visionato, che riguarda l'intera lottizzazione, viene evidenziata la mancanza di relazione tecnica, planimetrie e lottizzazione oltre alla mancanza di una pratica del 22/08/1986 n. PG 9298.**

**L'esperto quindi evidenzia che le verifiche effettuate sulla sola unità oggetto di pignoramento sono limitate a quanto è stato possibile verificare in funzione degli elaborati reperiti e non può considerarsi esaustiva; saranno necessarie ulteriori e maggiori verifiche con riguardo sia al condominio che al complesso lottizzato per gli eventuali accertamenti.**

(...)

Considerato quanto riportato (...) si è proceduto alla sovrapposizione tra stato rilevato e stato autorizzato, per la verifica di eventuali difformità.

La sovrapposizione è stata effettuata con le planimetrie relative la pratica PG n. 2946 del 1951 dato che le planimetrie dell'ultima variante PG 1816/1952 non sono state reperite agli atti.

(...)

Premesso che:

- non è stato rilevato l'intero condominio ma solo l'unità immobiliare oggetto della presente procedura. Il condominio di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento è stato individuato, salvo errori, nella planimetria generale reperita presso l'archivio del Comune di Vicenza all'interno del lotto individuato come "63m" con tipologia fabbricato "D2".
- dalla sovrapposizione si evidenzia che il rientro del fabbricato segnato in progetto in realtà non

*c'è e questo sembra implicare un aumento del volume edificato; inoltre il posizionamento dei terrazzi è diverso così come la disposizione interna.*

*Si evidenzia tuttavia che nel prospetto relativo la variante PG n. 1816 del 1952 si può notare che la parete del prospetto principale appare diritta senza rientri e i terrazzini appaiono posizionati così come rilevati.*

*Appare quindi evidente che con la variante del 1952 si è voluto sanare una difformità non solo prospettica ma anche sostanziale; tuttavia, sentito anche l'UTC, da un primo controllo sembrerebbero mancare in archivio gli elaborati grafici necessari ad effettuare le opportune verifiche. In conseguenza a ciò, l'esperto invita alla massima prudenza considerando che la successiva disamina di ciascuna problematica è fortemente limitata (con conseguenti incertezze) dalla mancanza degli elaborati progettuali di variante.*

*In tali casi, l'UTC ricorda che l'introduzione del comma 1 bis all'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001 riporta: "Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia".*

*L'UTC quindi suggerisce che, se accertata l'assenza degli elaborati grafici, la verifica dello stato legittimo possa essere basata sul confronto con altri documenti di cui possa essere provata la fonte, come ad esempio le planimetrie catastali; tuttavia, anche tralasciando il fatto che non vi è una perfetta corrispondenza nemmeno a livello catastale (in particolare per la cantina), *l'esperto ritiene che, in via prudenziale, dovrebbe essere ulteriormente accertata dalla futura proprietà l'effettiva assenza degli elaborati grafici prima di proseguire per vie alternative sulla dichiarazione dello stato legittimo.**

*Si precisa infine che sarà con molta probabilità necessaria una verifica di tipo condominiale, non oggetto di incarico nell'ambito della presente procedura. A tal proposito, l'UTC rileva che ai fini dell'eventuale sanatoria sarà necessario verificare che la distanza dal confine del fabbricato condominiale non sia inferiore a metà dell'altezza del condominio stesso per il principio della doppia conformità. In tal senso l'esperto precisa che la verifica dei confini, il posizionamento del*

*fabbricato condominiale all'interno del lotto e, conseguentemente, la sua distanza dal confine, rimangono in capo alla futura proprietà non essendo oggetto di incarico nell'ambito del presente procedimento.*

*- nel prospetto di variante l'altezza è segnata pari a mt. 3,00 per piano, l'altezza rilevata varia da mt. 2,95 a mt. 2,98 in ogni caso superiore a mt. 2,70 e comunque la lieve differenza rientra nelle tolleranze costruttive del 2%.*

*- con riguardo all'agibilità, nell'atto di acquisto in capo agli esecutati non vengono citati né estremi di pratiche edilizie né di agibilità. Nell'atto di mutuo del 04/03/1952 n. rep. 4592 di rep. Notaio Pelagatti, viene dichiarato dalla Cooperativa "Casa Nostra" che il fabbricato è stato dichiarato agibile in data 23/11/1951. Tale aspetto è stato discusso con l'UTC che evidenzia l'incongruenza tra l'ipotetico rilascio di agibilità nel 1951 e la presentazione di variante nel 1952 oltre alla richiesta di nulla osta tecnico-sanitario che riporta una data evidentemente sbagliata (29/2/95) ma sulla quale i timbri apposti fanno riferimento a marzo del 1952.*

*Lo stesso UTC, quindi, ritiene che le numerose incongruenze debbano portare ad una nuova richiesta di agibilità, che dovrà essere corredata da tutti gli allegati richiesti, comprensivi di dichiarazione di conformità degli impianti (non reperiti e da redigere ex novo) oltre che dalla eventuale analisi statica e conformità alle normative antisismiche.*

**TUTTO CIO' PREMESSO**

*- sentito l'UTC di Vicenza, l'esperto ritiene di prevedere in via prudenziale:*

- Variante in sanatoria (esclusa eventuale fiscalizzazione, oneri e sanzioni ad oggi non quantificabili)*
- Verifica impianti per redazione di dichiarazione di conformità*
- Analisi strutturale dell'edificio preliminare (esclusi eventuali interventi)*
- Richiesta nuova agibilità*

**TOTALE euro 15.000,00 oltre accessori, spese e sanzioni**

***Gli importi sopra stimati e descritti sono stati quantificati ai soli fini della detraibilità finale e verranno quindi detratti dal valore medio ordinario stimato dell'immobile; si precisa tuttavia che il costo finale da sostenere potrà variare ed essere definito in modo preciso soltanto dopo la presentazione delle pratiche necessarie e sopra descritte e le conseguenti determinazioni da parte degli uffici preposti.***

*L'esperto quindi,*

*- ritenendo che i documenti mancanti ai fini della verifica della conformità non possano essere considerati di secondaria importanza, viste anche le difformità rilevate e che, a tal proposito, l'analisi effettuata dall'esperto non può considerarsi esaustiva e saranno necessari degli ulteriori*

approfondimenti;

- ritenendo che per l'ottenimento dell'agibilità siano necessarie delle verifiche tecniche approfondite e che vi saranno dei costi relativi all'ottenimento dell'agibilità mancante, ad oggi non stimabili in quanto non è possibile, senza la visione da parte ingegnere strutturista, determinare la necessità di verifiche strutturali e la conseguente eventualità, quindi, di criticità statiche.

**Per questo motivo, i rischi legati all'ottenimento dell'agibilità e delle verifiche sulla conformità si ritengono ricompresi nell'abbattimento proposto al fine della determinazione del valore base d'asta che si propone nel 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, essendo quest'ultima redatta su incarico della procedura e quindi aggiornata allo stato rilevato, non sono riscontrabili 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.*

*E' assente l'elaborato planimetrico con l'individuazione dei subalterni, per cui non è stato possibile ricostruire la consistenza degli enti/luoghi comuni.”*

### **Prestazione energetica**

Come si evince dalla perizia e dalla documentazione alla stessa allegata, l'abitazione in oggetto è di classe energetica F con EP<sub>gl,nren</sub> 96,36 kWh/mq. anno.

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

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 27.06.2024), redatta dal Geom. Anna Parise di Montecchio Precalcino (VI), con precisazione, come dato atto all'udienza tenutasi il 30.07.2024, che, per mero errore, a pag. 2 della stessa, il prezzo base di vendita è stato indicato in € 33.200,00 anziché in € 34.000,00.

**PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO): € 34.000,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 25.500,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 500,00.**

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

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 20 dicembre 2024 alle ore 9:30 presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza.**

## OFFERTE

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto 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](mailto:info@anvipes.com) – Sito web [www.anvipes.com](http://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, 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. L'offerta potrà prevedere 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. 265/2022 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. 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.

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

degli oneri fiscali e delle spese poste a suo carico.

- 4) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito al Custode Giudiziario e al Professionista Delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Delegato stesso.
- 5) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.
- 6) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato presso la sede dell'ANVIPES, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato o al Custode giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione Generale della Giustizia Civile, prot. N. m\_dg.DAG.06/12/2006.129650.U).

#### CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Custode e dal Delegato (quest'ultimo presso la sede dell'ANVIPES).

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario (o dell'assegnatario) gli oneri fiscali, la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà (compenso che si intende regolato dal D.M. 15 ottobre 2015 n. 227), nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

#### PUBBLICITA'

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

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione nei siti internet [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), gestiti da AstaLegale, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione, per estratto, sul periodico "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA".

Per tutte le procedure, inoltre, verrà effettuata anche la seguente pubblicità integrativa e complementare:

- spot televisivo "Il Tribunale e le aste";
- campagna pubblicitaria su mezzi di trasporto pubblico;
- inserimento, a cura di AstaLegale, negli ulteriori canali di pubblicità complementare online, c.d. progetto "social media marketing", attraverso pubblicazione dell'estratto dell'avviso sui social networks e potenziamento della ricerca tramite Google.

**Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza Srl - Via Volto n. 63 - 36023 Costozza di Longare (VI) - Tel. 0444/953915 – Fax 0444/953552.**

con l'incarico, tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche fornendo ed inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;
- organizzare le visite (gratuite) all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi

sono) altre persone interessate e i loro nomi;

- fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

Vicenza, 25/10/2024

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**Notaio Dott. Giuseppe Muraro**