



TRIBUNALE DI VICENZA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Procedura esecutiva immobiliare n. 116/2024 R.G.E.**

**G.E. Dr.ssa Maria Antonietta Rosato**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI  
IN MODALITA' ANALOGICA**

Il sottoscritto Avv. Gian Nicola Fago, iscritto all'Albo dei Professionisti Delegati alle Vendite Immobiliari presso il Tribunale di Vicenza, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Maria Antonietta Rosato al compimento delle operazioni di vendita degli immobili sottoposti alla procedura esecutiva in epigrafe indicata a seguito di emanazione di ordinanza di vendita del 12.12.2024

**RENDE NOTO**

che il giorno **17 aprile 2025 alle ore 15:30 presso il proprio studio in 36100 – Vicenza Contrada delle Chioare n. 4 int. 3**, avrà luogo la vendita analogica senza incanto ai sensi dell'art. 573 c.p.c. del bene immobile di cui appresso, costituito in un lotto unico nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche in riferimento alla legge 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. n. 37/08, analiticamente descritto nell'elaborato peritale di stima redatto dall' Arch. Domenico Gasparotto, depositato al fascicolo telematico in data 20.10.2024, che dovrà essere consultato dagli eventuali offerenti ed alla quale si fa espresso rinvio.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**LOTTO UNICO**

**Per l'intero in piena proprietà 1/1**

**Beni/ubicazione:** trattasi di edificio residenziale aggregato con annessi (ex agricoli) e terreni in parte agricoli di pertinenza situati in zona collinare nel Comune di Valdastico (VI) in via Valpegara n. 76 ed è suddiviso in n.4 livelli di cui tre dedicati a residenza. Il piano convenzionalmente indicato come terra comprende la parte abitativa costituito da un unico locale cucina soggiorno ed un locale separato (raggiungibile dall'esterno) adibito a legnaia/ripostiglio. Il livello indicato come semi interrato non è destinato ad un uso propriamente abitativo ma trovano posto diversi locali accessori quali un bagno, una lavanderia ed una cantina. Il livello convenzionalmente indicato come piano primo consta di due locali il primo adibito a camera da letto e l'altro, separato, adibito a fienile (anche questo raggiungibile dall'esterno). Esiste poi altro piano sempre con destinazione fienile non rilevato catastalmente nelle ultime variazioni intervenute. Davanti al fabbricato insistono poi due piccole porzioni di terreno (m.n. 671 e m.n. 672) incolto in ipotesi a servizio della residenza mentre a monte del pendio insistono altri due piccoli pezzi di terreno (m.n. 60 e 650) incolti e con caratteristiche prettamente agricole.

**Dat Catastali attuali:** in Comune di Valdastico (VI), NCEU **Foglio 20**

**part. 1345** sub 23, cat. A/3 cl. 4, vani 6, Superficie catastale mq 128, Rend. Euro 309,87 via Valpegara n. 76, p.S1-T-1

**Superficie commerciale convenzionale:** 134,56 mq



In Comune di Valdastico (VI) – sezione Forni di Valdastico (VI) Catasto Terreni **FOGLIO 20**

**Part. 630** prato Cl. 03 are 01 ca 77 - R.D. 0,64 R.A. 0,37;

**Part. 655** seminativo CL. 01 ca 30 - R.D. 0,12 R.A. 0,09;

**Part. 671** seminativo Cl. 01 ca 24 – R.D. 0,09 R.A. 0,07;

**Part. 672** seminativo Cl.01 ca 43 – R.D. 0,17 R.A. 0,12;

**confini in senso N.E.S.O. :** la particella 1345 confina: a ovest con la pubblica via, a nord con il mapp. 1361, a est con il mapp. 677 e 687 e a sud con un altro percorso pubblico;

la particella 630 confina: a nord con il mapp. 628, a nord-est con un percorso pubblico, a sud con il mapp. 632 e a ovest con il mapp. 629;

la particella 655 confina: a nord-ovest con il mapp. 654, a nord-est con un percorso pubblico, a sud-est con il mapp. 665 e a ovest con un altro percorso pubblico;

la particella 671 confina: a nord con un percorso pubblico, a est con il mapp. 672 (degli esecutati), a sud con il mapp. 670 e a ovest con il mapp. 669;

la particella 672 confina: a nord e ad est con un percorso pubblico, a sud con il mapp. 670 e a ovest con il mapp. 671.

\*\*\*

**Conformità catastale:** l'esperto stimatore ha riscontrato delle difformità tra le planimetrie catastali della particella 1345 e lo stato effettivo degli immobili. Nello specifico, all'atto di costituire la nuova particella n. 1345 (ex 674) in data 11.06.1998 è stato erroneamente omissso il rilievo del secondo piano dello stabile adibito a fienile. Questo comporta un aumento della superficie e del volume necessitante di un intervento correttivo che si sostanzia in una variazione catastale mediante una pratica DOCFA il cui costo è stato prudenzialmente preventivato dall'esperto stimatore in € 800,00.

**Aspetti Urbanistico- edilizi :** dalle verifiche effettuate dall'esperto stimatore presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valdastico (VI) risulta che l'unità residenziale è stato oggetto del rilascio di un unico titolo autorizzativo dato da:

- Denuncia di inizio attività – DIA Prot. 1533 del 10.05.1996 – Pratica edilizia n. 20/96 per lavori di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Successivamente a questo titolo nessun'altra pratica edilizia è stata presentata.

**Abusi/difformità riscontrate:** è stata unicamente rinvenuta dall'esperto stimatore la planimetria catastale redatta solo nel 1998 (a conclusione dei lavori) posto che il fabbricato era considerato “*rurale*” e dunque non esisteva una scheda planimetrica. La stessa presenta in ogni caso delle irregolarità date dalla mancanza della planimetria catastale relativa al piano secondo dello stabile adibito a fienile oltre ad altre lievi difformità quali la mancata rappresentazione delle scale di accesso e una diversa posizione di un'apertura del fienile. La spesa complessiva, tra costi tecnici e sanzione, è stata preventivata dall'esperto stimatore in € 1.500,00.



I costi preventivati dall'esperto sia per la regolarizzazione catastale e le spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistiche sono stati dall'esperto detratti dal valore a base d'asta del bene.

**Situazione urbanistica:** dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 09.10.2024 dal Comune di Valdastico (VI) all'esperto stimatore, risulta che l'area comprensiva del complesso edilizio al quale appartiene il compendio immobiliare pignorato è classificata nello strumento urbanistico vigente (P.R.G. approvato con delibera di C.C. n. 9 del 31.03.2010) come ZTO "ZONE A-Centri Storici", normata dall'art. 8 delle Norme tecniche Operative vigenti.

**Condizioni di manutenzione:** il manufatto è di vecchia costruzione e ristrutturato solo parzialmente nel 1997. Lo stato di manutenzione può definirsi come sufficiente per la parte residenziale ristrutturata mentre risulta insufficiente per la parte relativa agli ex annessi rustici non interessati della ristrutturazione risultando strutturalmente fatiscenti e carenti dal punto di vista della sicurezza; riferisce poi l'esperto che la copertura avrebbe bisogno di un importante intervento di manutenzione straordinaria mentre gli impianti sono stati realizzati nel 1997 e rispettano la normativa dell'epoca.

**Certificazione energetica:** Classe energetica "G" come da riportato dall'attestato di prestazione energetica 105883/2024 valido sino al 20.08.2034

**Oneri condominiali:** nulla, il compendio pignorato non ricade in un condominio;

**Stato di possesso:** al momento del sopralluogo avvenuto in data 25.06.2024 l'immobile non risultava occupato: in ogni caso il possesso è in capo a parte debitrice che la utilizza come seconda casa per le vacanze.

**Problemi particolari – informazioni utili – criticità:** nulla di particolare da segnalare eccezion fatta per la necessità di intervenire sugli ex annessi rustici non interessati dalla ristrutturazione in quanto fatiscenti e carenti dal punto di vista della sicurezza come pure la copertura avrebbe bisogno di un importante intervento di manutenzione straordinaria come già sopra riferito.

**Altre informazioni per l'acquirente:** per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita, si rimanda alla lettura della perizia di stima redatta dall'Arch. Domenico Gasparotto.

**Si fa infine avviso che, preferibilmente in sede di offerta di acquisto ovvero in sede di aggiudicazione, potrà essere richiesta l'attuazione della liberazione dell'immobile a cura e del custode giudiziario.**

**Prezzo base d'asta (asta senza incanto): € 33.500,00**

**Prezzo minimo: € 25.125,00**

**Rilancio minimo: € 500,00**

**Regime fiscale di trasferimento:** la presente vendita non è soggetta ad IVA in quanto trattasi di cessione tra privati e sarà, invece, soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale come per legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\*

**MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA**



L'udienza di apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra offerenti avrà luogo innanzi al Professionista Delegato il giorno

**17 aprile 2025 alle ore 15:30**

**presso il suo studio in Vicenza, Contrà Chioare n. 4 int. 3**

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

**1** Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato – previo appuntamento - alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.

**(Nel caso specifico, le offerte dovranno pervenire irrevocabilmente entro il 16 aprile 2025 ore 12:00).**

**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 Chioare n. 4 int. 3 a Vicenza (Tel. 0444/322719 mail: g.fago@studioziliocarcereri.it) [citofono esterno Studio Legale Zilio-Carcereri]. 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 numero della procedura esecutiva;
- 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 persona fisica dovrà allegare fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale;
- 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



aggiornato entro tre mesi precedenti alla vendita, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una **società o altro ente**, dovrà essere allegata visura CCIAA aggiornata entro i tre mesi precedenti la vendita, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza. L'offerta potrà essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare. 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 dovrà essere non inferiore al 25% del 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, non potrà superare i 120 gg. con la precisazione che detto termine non è soggetto a sospensione feriale del termine ex art. 1 L. 742/1969 (Cass. n. 26815/2022);
- in mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 gg. 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 fidejussione 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 **"TRIBUNALE DI VICENZA E.I. 116/2024"** (che dovrà essere inserito nella busta che contiene l'offerta);
- all'offerta dovrà, infine, essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente.



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. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore del 25% al prezzo base sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

**6** 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.

Nel caso in cui l'offerente non può essere presente alla data fissata per la vendita, può partecipare per il suo interesse un procuratore legale munito di procura speciale notarile.

#### MODALITA' DELL'AGGIUDICAZIONE SALDO PREZZO

- a) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame;
- b) 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;
- c) in caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato. In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il rilancio minimo sarà di euro 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00; di euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00; di euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00; di euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00; di euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore ad euro 500.000,00. In tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 1 minuto dal rilancio precedente;
- d) 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;
- e) 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;
- f) 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;



- g) 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;
- h) 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;
- i) nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive;
- j) 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.
- k) 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, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.lgs. 21 novembre 2007 n. 231. L'omesso rilascio in tutto o in parte delle già menzionate informazioni comporterà la mancata sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del Giudice e la decadenza dall'aggiudicazione (con restituzione delle somme versate).**
- l) Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di un mutuo fondiario concesso ai sensi del T.U. 16.07.1905 n. 646 richiamato dal D.P.R. 21.01.1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.lgs. 10.09.1993 n. 385, 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 20 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione), 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 dando all'uopo



ordine alla Banca depositaria delle somme di eseguire l'operazione ai sensi dell'art. 591 bis n. 13) c.p.c. e accantonando il residuo per le spese di procedura e di eventuale riparto;

- m) 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);
- n) in caso di mancato pagamento 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;
- o) tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato presso il suo studio in Vicenza Contrà Chioare n. 4 int. 3 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 di stima 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 Chioare n. 4 int.3.





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](http://www.pvp.giustizia.it));
2. pubblicazione sui siti internet [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it) [www.astalegale.net](http://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 inoltre verrà effettuata anche la seguente pubblicità integrativa e complementare:
  - Spot televisivo "Il Tribunale e le aste";
  - Campagna pubblicitaria su mezzi di trasporto pubblici;
  - inserimento, a cura del gestore [Astalegale.net](http://www.astalegale.net), negli ulteriori canali di pubblicità complementare online, c.d. progetto "social media marketing", attraverso la pubblicazione di estratto dell'avviso sui social networks e potenziamento della ricerca tramite Google.

**Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario l'IVG - Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza S.r.l. – con sede a Costozza di Longare (VI) in Via Volto n. 63 - 36023 - Tel. 0444 953553 - 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 già menzionati l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

Eventuali informazioni potranno essere fornite dal Custode e dal suo ausiliario.

La prenotazione delle visite all'immobile dovrà avvenire inviando una mail al seguente indirizzo di posta elettronica: [prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com](mailto:prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com) ed il Custode contatterà l'interessato utilizzando i riferimenti inseriti nella richiesta: in essa dovranno dunque essere indicati chiaramente il nominativo, recapiti telefonici ed indirizzo mail del richiedente. Le visite all'immobile concordate con il Custode sono gratuite.



Costituisce parte integrante del presente avviso di vendita la “Circolare Delegati del 16.01.2017” del Tribunale di Vicenza, la successiva circolare denominata “Vendite immobiliari delegate Disposizioni generali per le vendite telematiche e relative Disposizioni integrative” del 20.05.2021 prot. 4332/21, nonché la successiva circolare denominata “Parziale modifica della circolare 20 maggio 2021 prot. 4332/2021” del 1.06.2021 prot. 4635/2021”.  
Vicenza, li 11 febbraio 2025

***Il Professionista Delegato***  
***Avv. Gian Nicola Fago***