

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 341/2023 R.G.E.

Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA

La sottoscritta Dott.ssa Patrizia Cardarelli, delegata 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 9 aprile 2025 alle ore 10:00 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Per l'intero in piena proprietà

- C.F. - Comune di Valli del Pasubio (VI) - Fg. 33

part. n. 1163 sub 9 graffata part. n. 1360 sub 8, VIA GISBENTI, p. T-1-2, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. vani 11, Sup. Cat. Tot. mq. 235 – Tot. escluse aree scoperte mq. 226, Rendita € 795,34;

note: l'intestazione catastale della predetta u.i. non è aggiornata/corretta;

confini (in senso N.E.S.O.): part. n. 1113 (N.), stacco del fabbricato (E.-S.-O.);

part. n. 1901, VIA GISBENTI n. SNC, p. T-1-2, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. mq. 90, Sup. Cat. Tot. mq. 119, Rendita € 83,67;

note:

- l'intestazione catastale della predetta u.i. non è corretta;
- l'u.i. insiste su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Valli del Pasubio (VI) - Fg. 33

part. n. 1901 (ex part. n. 1144), ente urbano di mq. 41;

confini (in senso N.E.S.O.): S.C. Malunga (N.), Via Gisbenti/S.P.46 (E.), part. n. 1143 (S.), part. n. 1905 (O.);

part. n. 1905, VIA GISBENTI n. SNC, p. T, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. mq. 32, Sup. Cat. Tot. mq. 35, Rendita € 39,66;

note:

- l'intestazione catastale della predetta u.i. non è corretta;
- l'u.i. insiste su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Valli del Pasubio (VI) - Fg. 33

part. n. 1905 (ex part. n. 1227), ente urbano di mq. 35;

confini (in senso N.E.S.O.): S.C. Malunga (N.), part. n. 1901 (E.), part. n. 1143 (S.), part. n. 1361 (O.).

- C.T. - Comune di Valli del Pasubio (VI) - Fg. 33

part. n. 1296, BOSCO CEDUO di mq. 1343, R.D. € 1,39 – R.A. € 0,14;

note: l'intestazione catastale del predetto immobile non è corretta;

confini (in senso N.E.S.O.): part. n. 1113 (N.), torrenti (E.-S.), part. n.ri 1163 e 1353 (O.);

part. n. 1353, SEMINATIVO di mq. 83, R.D. € 0,41 – R.A. € 0,21;

note: l'intestazione catastale del predetto immobile non è corretta;

confini (in senso N.E.S.O.): part. n. 1163 sub 8 (N.), part. n. 1296 (E.), torrente (S.), part. n. 1360 sub 4 (O);

part. n. 1143, PRATO di mq. 225, R.D. € 1,22 – R.A. € 0,64;

note: l'intestazione catastale del predetto immobile non è corretta;

confini (in senso N.E.S.O.): part. n.ri 1361, 1905 e 1901 (N.), Via Gisbenti/S.P.46 (E.), part. n. 1355 (S.-O.).

Trattasi di compendio sito a Valli del Pasubio (VI) in Via Gisbenti, formato da abitazione su tre livelli fuori terra (facente parte di fabbricato al piano terra del quale è presente anche un bar (compreso nel LOTTO 2)) con terreni limitrofi e da deposito su tre livelli fuori terra e garage (separati dal predetto fabbricato) con terreno che funge da area di manovra/parcheggio per gli stessi. L'abitazione (part. n. 1163 sub 9 graffata part. n. 1360 sub 8), come da scheda catastale e da elaborati grafici di progetto autorizzato, risulta composta:

- al piano terra, da ingresso ad uso esclusivo fronte Ovest con scala di collegamento ai piani superiori;
- al piano primo, da corridoio, due stanze fronte Ovest, ripostiglio su cui disimpegnano un bagno ed un'altra stanza, terrazzo su tutto il fronte Sud e parte del fronte Est;
- al piano secondo, da corridoio, stanza e cucina fronte Ovest, ripostiglio con bagno, tre stanze, terrazzo su parte del fronte Sud e su tutto il fronte Est.

I terreni limitrofi (part. n.ri 1296-1353), planimetricamente e altimetricamente di forma irregolare, prevalentemente lasciati a prato con alcune alberature, si sviluppano in continuità tra di loro e con le aree di corte part. n. 1163 sub 8 e part. n. 1360 sub 4 (beni comuni non censibili) e sono delimitati dalla confluenza tra due torrenti sui lati Est e Sud;

Il deposito (part. n. 1901), posto ad Ovest del fabbricato di cui fa parte l'abitazione sopra descritta e separato dallo stesso dalla pubblica via, si sviluppa, come detto, su tre livelli fuori terra, livelli che, tuttavia, non sono collegati da scala interna per cui l'accesso ai piani superiori può essere effettuato mediante scala da appoggiare alla facciata Est attraverso le aperture esistenti sulla stessa.

Il garage (part. n. 1905), planimetricamente di forma trapezoidale, è, di fatto, una tettoia, delimitata sui lati Est ed Ovest da pareti perimetrali di altri fabbricati, sul lato Nord da muratura in blocchi di

cemento a ridosso della pubblica via (S.C. Malunga) e aperta sul lato Sud; come segnalato in perizia, il manto di copertura è costituito da lastre ondulate di fibrocemento a vista che coprono l'intera superficie; si ritiene molto probabile che le lastre in questione contengano amianto, in quanto la loro posa in opera dovrebbe essere stata effettuata in epoca precedente la Legge n. 257/1992 (contenente norme specifiche relative alla cessazione dell'impiego di tale materiale, regolandone lo smaltimento); pertanto, sarà necessario effettuare una verifica sul loro stato ed eventualmente procedere con la bonifica (con costi che, allo stato, come precisato dall'esperto stimatore, non sono quantificabili).

Il terreno che funge da area di manovra/parcheggio per i fabbricati di cui alle part. n.ri 1901 e 1905 sopra descritti (part. n. 1143), planimetricamente di forma regolare con asse longitudinale in direzione Est/Ovest, presenta fondo in asfalto ed è accessibile sul lato Est dalla pubblica Via Gisbenti.

La superficie commerciale è:

- quanto all'abitazione e ai terreni limitrofi part. n.ri 1296-1353, di complessivi mq. 403,15;
- quanto al deposito, di mq. 95,12;
- quanto al garage, di mq. 18,50;
- quanto al terreno part. n. 1143, di mq. 225.

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c. tra cui i seguenti beni comuni non censibili:

- part. n. 1163 sub 8 (corte), comune alla part. n. 1163 subb 4-7-9 e alla part. n. 1360 subb 5-8;
- part. n. 1360 sub 4 (corte, cantina, c.t.), comune ai subb 5-8.

Note: quanto alla suddetta part. n. 1360 sub 4, si segnala, in perizia, che, nell'elaborato planimetrico, viene solamente rappresentata, al piano interrato, la perimetrazione, senza un'indicazione precisa della consistenza e dell'ingombro sia della cantina che del vano c.t.; si segnala, altresì, che, nella documentazione edilizia reperita, manca una qualsiasi rappresentazione del piano interrato stesso.

Stato di possesso

Occupato dalla parte esecutata.

Pratiche edilizie

- Licenza Edilizia Pratica n. 102/66 del 24.10.1966 per “*sistemazione della facciata del negozio*”;
- Concessione Edilizia Pratica n. 803 del 16.04.1981 per “*LA SISTEMAZIONE un fabbricato ad uso NEGOZIO*”;
- Concessione Edilizia Prot. n. 1731/449 U.T.C. - Pratica n. 1210 del 25.02.1987, per “*lavori di AMPLIAMENTO sull'area (o sull'immobile) censito al catasto al foglio n. 33° mappale n. 1163/1360 Via GISBENTI n. 8*”;

- A - Autorizzazione Edilizia Prot. n. 71/3/tec/91 - n. 164 di registro del 31.12.1991 per “*COSTRUZIONE DI UNA GABBIONATA DI SOSTEGNO*” (rif. part. n. 1143);
- Autorizzazione Edilizia Prot. n. 2197/5/tec/94 - n. 71 di registro del 30.05.1994 per “*POSA DI UNA TENDA DA SOLE DA INSTALLARSI NEL TERRENO ESISTENTE C/O IL FABBRICATO DI PROPRIETA*” (rif. part. n. 1360);
- Autorizzazione Edilizia Prot. n. 6173 - Pratica n. A96/N011 del 23.01.1996 per “*INNALZAMENTO MURATURA A CONTENIMENTO TRACIMAZIONE TORRENTE*” (rif. part. n.ri 1114-1353);
- Concessione Edilizia Prot. n. 6881 - Pratica n. C98/N007 del 03.02.1998 per “*MODIFICHE INTERNE CON PARZIALE CAMBIO D’USO DI UN FABBRICATO AD USO COMMERCIALE*”;
- Comunicazione di Inizio Attività Prot. n. 2273 del 07.04.1998, per variante in corso d’opera;
- Autorizzazione Edilizia Prot. n. 6322 - Pratica n. A98/N071 del 06/05/1998 per “*REALIZZAZIONE POMPEIANA*” (rif. part. n.ri 1163-1360);
- Concessione Edilizia Prot. n. 1322 - Pratica n. C99/N062 del 31.05.1999 per “*AMPLIAMENTO PARTE RESIDENZIALE DI UN FABBRICATO*”;
- Permesso di Costruire Prot. n. 396 - n. PC/128/2004 di Registro del 17.12.2004 per “*ULTIMAZIONI LAVORI E SANATORIA PER CAMBIO USO DA RESIDENZIALE A COMMERCIALE DI UNA PARTE DI FABBRICATO IN VIA GISBENTP*”.

Note:

- la costruzione originaria del fabbricato di cui fa parte l’abitazione in oggetto risale ad epoca antecedente il 01.09.1967;
- relativamente al deposito (part. n. 1901) e al garage (part. n. 1905) non sono stati rinvenuti titoli edilizi; la costruzione degli stessi, comunque, risale ad epoca antecedente il 01.09.1967;
- relativamente a tutte le u.i. in oggetto non sono stati reperiti certificati di abitabilità/agibilità.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Come segnalato in perizia, sono state riscontrate difformità per quanto concerne l’abitazione; nel dettaglio, l’esperto stimatore ha riscontrato quanto segue:

- quanto al piano terra: spostamento della parete di divisione con il bar compreso nel LOTTO 2 e ridimensionamento della zona ingresso;
- quanto al piano primo: premesso che alcuni vani non risultano ultimati, con alcune lavorazioni ancora in corso per quanto riguarda le stanze collocate ad Ovest, le principali modifiche rilevate sono le seguenti:
- realizzazione di contropareti interne in cartongesso per quanto concerne i muri perimetrali esterni;

- ridimensionamento di alcune finestre soprattutto sul lato Ovest;
- minor ingombro trasversale in direzione Nord/Sud delle stanze ubicate ad Est del vano scala, soprattutto per quel che riguarda la parete Nord di divisione con il fabbricato adiacente;
- spostamento/ridimensionamento delle finestre del bagno a Nord/Est e delle canne fumarie sullo stesso lato del fabbricato;
- prolungamento della parete perimetrale Sud del bagno (collocata più a Sud rispetto a quanto indicato nelle tavole progettuali) fino al muro di spina centrale, con creazione di un vano su cui disimpegna il bagno stesso;
- ridimensionamento del disimpegno con unione di parte dello stesso alla stanza a Sud/Ovest, a formare un vano di più ampie dimensioni e planimetricamente di forma irregolare;
- unione della rimanente porzione del ripostiglio alla stanza posta sull'angolo Sud/Est, a formare un unico vano adibito a camera;
- ampliamento verso Nord della porzione di terrazzo ad Est;

- quanto al piano secondo: premesso che le tavole di cui al Permesso di Costruire Prot. n. 396 - n. PC/128/2004 di Registro del 17.12.2004 rappresentano planimetricamente in modo errato il piano stesso (come si è potuto riscontrare dal confronto sia con la planimetria di cui alla Concessione Edilizia Prot. n. 1731/449 U.T.C. - Pratica n. 1210 del 25.02.1987 sia con la scheda catastale dell'unità confinante verso Nord (intestata ad altra ditta), le principali modifiche rilevate sono le seguenti:

- maggior ingombro trasversale delle due stanze ubicate ad Est del vano scala (bagno e ripostiglio);
- realizzazione di una parete nella stanza a Nord/Ovest, allo stato adibita a cucina, per creazione di due ingressi separati tra la cucina stessa e il soggiorno a Sud/Ovest;
- lievi spostamenti delle tramezzature divisorie interne;
- bagno con porta-finestra e camera ad Est con finestra (nel progetto è il contrario).

Si è anche riscontrato che la caldaia (ad uso esclusivo dell'abitazione e alimentata a gasolio), è collocata al piano interrato in uno spazio, posto all'interno della part. n. 1360 sub 4 (b.c.n.c.), non individuato in modo specifico nella scheda catastale.

L'esperto stimatore ritiene che le modifiche rilevate debbano essere regolarizzate, sotto il profilo urbanistico-edilizio, mediante la presentazione di una pratica di sanatoria (comprendente anche i vani comuni al piano interrato (C.T., cantina e zona porticata) che non compaiono nelle planimetrie di progetto autorizzate) e, sotto il profilo catastale, mediante la presentazione di pratica di aggiornamento; i costi di regolarizzazione sono stati quantificati in complessivi circa € 6.800,00, da intendersi a carico dell'aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del

prezzo base di vendita.

Note: in sede di determinazione del prezzo base di vendita, l'esperto stimatore ha tenuto conto anche dei costi per l'ultimazione dei lavori al piano primo, quantificati in € 10.000,00.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 16.04.2034) dal quale si evince che l'abitazione in oggetto è di classe energetica F con EP_{gl,nren} 182,49 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (datato 01.02.2024) allegato alla perizia agli atti:

- i terreni part. n.ri 1143, 1905, 1901 e 1360 sono destinati a "*Tessuto Urbanistico di Tipo 4*";
- i terreni part. n.ri 1353 e 1163 sono destinati in parte a "*Tessuto Urbanistico di Tipo 4*" e in parte ad "*Aree idonee per interventi diretti al riordino in zona agricola*";
- il terreno part. n. 1296 è destinato ad "*Aree idonee per interventi diretti al riordino in zona agricola*".

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 30.04.2024), redatta dall'Arch. Riccardo Pozza con studio a Bassano del Grappa (VI).

LOTTO 2

Per l'intero in piena proprietà

- **C.F. - Comune di Valli del Pasubio (VI) - Fg. 33**

part. n. 1163 sub 4 graffata part. n. 1360 sub 5, VIA GISBENTI, p. T, Cat. C/1, Cl. 4, Cons. mq. 123, Sup. Cat. Tot. mq. 182, Rendita € 1.461,06;

note: l'intestazione catastale della predetta u.i. non è aggiornata/corretta;

confini (in senso N.E.S.O.): part. n. 1163 sub 9 e part. n. 1113 (N.), part. n. 1163 sub 7 e stacco del fabbricato (E.), stacco del fabbricato (S.-O.);

part. n. 1163 sub 7, VIA GISBENTI, p. T, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. mq. 40, Sup. Cat. Tot. mq. 43, Rendita € 37,18;

note: l'intestazione catastale della predetta u.i. non è aggiornata/corretta;

confini (in senso N.E.S.O.): part. n. 1113 (N.), stacco del fabbricato (E.-S.), part. n. 1163 sub 4 (O.);

part. n. 1926, VIA GISBENTI n. SNC, p. T, Cat. F/1, Cons. mq. 677;

note:

- l'intestazione catastale della predetta u.i. non è corretta;
- l'u.i. insiste su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Valli del Pasubio (VI) - Fg. 33

part. n. 1926 (ex part. n. 1110), ente urbano di mq. 677;

confini (in senso N.E.S.O.): part. n. 1924 (N.), part. n. 1920 (E.-S.), Via Gisbenti/S.P.46 (O.).

- C.T. - Comune di Valli del Pasubio (VI) - Fg. 33

part. n. 1924 (ex part. n. 1467), SEMINATIVO di mq. 243, R.D. € 1,19 – R.A. € 0,63;

note: l'intestazione catastale del predetto immobile non è corretta;

confini (in senso N.E.S.O.): part. n. 1572 (N.), part. n. 1920 (E.), part. n. 1926 (S.), Via Gisbenti/S.P.46 (O.).

Trattasi di compendio sito a Valli del Pasubio (VI) in Via Gisbenti, formato da unità immobiliare ad uso bar al piano terra (facente parte di fabbricato comprendente anche un'abitazione (compresa nel LOTTO 1)) e deposito su due livelli fuori terra ubicato ad Est del fabbricato di cui fa parte il bar stesso e da area urbana (derivante dalla demolizione di preesistente fabbricato catastalmente identificato con la part. n. 1110 subb 2-3-4) e terreno limitrofo formanti un unico appezzamento che funge da area di parcheggio per il bar predetto.

L'u.i. ad uso bar (part. n. 1163 sub 4 graffata part. n. 1360 sub 5), come da scheda catastale e da elaborati grafici di progetto autorizzato, risulta composta da ingresso/bar, cucina, sala bar, altra sala bar a Sud, anti e due w.c., corridoio e w.c. per disabili a Nord, corte esclusiva nell'angolo Nord/Est. Il deposito (part. n. 1163 sub 7), ubicato ad Est dell'area di corte di pertinenza del bar sopra descritto, si sviluppa, come detto, su due livelli fuori terra, livelli che, tuttavia, non sono collegati da scala interna per cui l'accesso al piano primo può essere effettuato attraverso l'apertura posta sulla facciata Ovest mediante scala da appoggiare alla stessa .

L'area urbana (part. n. 1926) e il terreno limitrofo (part. n. 1924), formanti, di fatto, come detto, un unico appezzamento, planimetricamente di forma irregolare con asse longitudinale e lieve pendenza in direzione sud/nord, fungono, sempre come già detto, da area di parcheggio per il bar sopra descritto, con fondo prevalentemente in terra battuta; l'accesso dalla pubblica via è collocato sul fronte Sud della part. n. 1926 ed è stata riscontrata la presenza di un manufatto in lamiera che non risulta essere stato autorizzato, per cui sarà necessaria la sua regolarizzazione o demolizione.

La superficie commerciale è:

- quanto al bar e al deposito, di complessivi mq. 206,82;
- quanto all'area part. n. 1926 e al terreno part. n. 1924, di complessivi mq. 920,00.

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c. tra cui i seguenti beni comuni non censibili:

- part. n. 1163 sub 8 (corte), comune alla part. n. 1163 subb 4-7-9 e alla part. n. 1360 subb 5-8;
- part. n. 1360 sub 4 (corte, cantina, c.t.), comune ai subb 5-8.

Note: quanto alla suddetta part. n. 1360 sub 4, si segnala, in perizia, che, nell'elaborato planimetrico, viene solamente rappresentata, al piano interrato, la perimetrazione, senza

un'indicazione precisa della consistenza e dell'ingombro sia della cantina che del vano c.t.; si segnala, altresì, che, nella documentazione edilizia reperita, manca una qualsiasi rappresentazione del piano interrato stesso.

Stato di possesso

Si riporta testualmente, di seguito, quanto dato atto dal Custode Giudiziario all'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 24.09.2024, come da relativo verbale: “(...) *locale commerciale occupato da terzi, (...) al sopralluogo effettuato lo stesso è risultato in corso di liberazione (...)*”.

Pratiche edilizie

- Licenza Edilizia Pratica n. 102/66 del 24.10.1966 per “*sistemazione della facciata del negozio*”;
- Concessione Edilizia Pratica n. 803 del 16.04.1981 per “*LA SISTEMAZIONE un fabbricato ad uso NEGOZIO*”;
- Concessione Edilizia Prot. n. 1731/449 U.T.C. - Pratica n. 1210 del 25.02.1987, per “*lavori di AMPLIAMENTO sull'area (o sull'immobile) censito al catasto al foglio n. 33° mappale n. 1163/1360 Via GISBENTI n. 8*”;
- Autorizzazione Edilizia Prot. n. 2197/5/tec/94 - n. 71 di registro del 30.05.1994 per “*POSA DI UNA TENDA DA SOLE DA INSTALLARSI NEL TERRENO ESISTENTE C/O IL FABBRICATO DI PROPRIETA*” (rif. part. n. 1360);
- *Autorizzazione Edilizia Prot. n. 6173 - Pratica n. A96/N011 del 23.01.1996 per “INNALZAMENTO MURATURA A CONTENIMENTO TRACIMAZIONE TORRENTE”* (rif. part. n.ri 1114 (poi unita alla part. n. 1360) e 1353);
- Concessione Edilizia Prot. n. 6881 - Pratica n. C98/N007 del 03.02.1998 per “*MODIFICHE INTERNE CON PARZIALE CAMBIO D'USO DI UN FABBRICATO AD USO COMMERCIALE*”;
- Comunicazione di Inizio Attività Prot. n. 2273 del 07.04.1998, per variante in corso d'opera;
- Autorizzazione Edilizia Prot. n. 6322 - Pratica n. A98/N071 del 06/05/1998 per “*REALIZZAZIONE POMPEIANA*” (rif. part. n.ri 1163-1360);
- Concessione Edilizia Prot. n. 1322 - Pratica n. C99/N062 del 31.05.1999 per “*AMPLIAMENTO PARTE RESIDENZIALE DI UN FABBRICATO*”;
- Permesso di Costruire Prot. n. 396 - n. PC/128/2004 di Registro del 17.12.2004 per “*ULTIMAZIONI LAVORI E SANATORIA PER CAMBIO USO DA RESIDENZIALE A COMMERCIALE DI UNA PARTE DI FABBRICATO IN VIA GISBENTI*”;
- Certificato di Agibilità Prot. n. (rif.to 8039) - Partica AG – 8039 – 2007 - AG. n. 23/07 del 09.10.2007 (rif. part. n. 1163 sub 4).

Note: la costruzione originaria risale ad epoca antecedente il 01.09.1967.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Come segnalato in perizia, per quanto concerne il bar, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- minor ingombro trasversale della cucina (angolo Nord/Est), causa una diversa collocazione del muro di separazione dall'unità immobiliare posta a Nord (intestata ad altra ditta);
- maggiore spessore del muro trasversale di divisione tra cucina e prima sala bar;
- realizzazione di una porta che collega la prima sala bar con l'anti w.c., posto ad Est della stessa;
- diverso spessore di alcuni muri divisorii interni;
- diversa conformazione della parete di divisione dall'unità abitativa part. n. 1163 sub 9 graffiata part. n. 1360 sub 8 (compresa nel LOTTO 1);
- minore dimensione, in direzione Nord/Sud, della sala bar a Sud;
- diversa collocazione della scala esterna che collega il piano terra con il piano interrato (addossata alla parete Est del fabbricato).

Si segnala, inoltre, in perizia, quanto al deposito part. n. 1163 sub 7, che l'altezza interna rilevata al piano terra, di circa ml. 2,35, risulta difforme rispetto a quanto indicato nella scheda catastale (ml. 2,45).

L'esperto stimatore ritiene che le modifiche rilevate debbano essere regolarizzate, sotto il profilo urbanistico-edilizio, mediante la presentazione di una pratica di sanatoria (comprendente, come da pec dell'esperto stimatore in data 14.11.2024 agli atti, anche i vani comuni al piano interrato (C.T., cantina e zona porticata) che non compaiono nelle planimetrie di progetto autorizzate) e, sotto il profilo catastale, mediante la presentazione di pratica di aggiornamento; i costi di regolarizzazione sono stati quantificati in complessivi circa € 5.000,00, da intendersi a carico dell'aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Note: in sede di determinazione del prezzo base di vendita, l'esperto stimatore ha tenuto conto anche dei costi di demolizione del manufatto in lamiera non autorizzato presente sull'appezzamento costituito dalle part. n.ri 1926-1924, quantificati in € 2.500,00.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 12.09.2027) dal quale si evince che il bar in oggetto è di classe energetica D con EPgl,nren 427,01 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- A carico delle part. n.ri 1926 e 1924, risulta trascritto, in data 10.05.2021 ai n.ri 5101 R.G. e 3798 R.P., a favore di ditta terza, atto di costituzione di servitù coattiva in data 06.05.2021 al n. 36941/2021 di Rep. Provincia di Vicenza; si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel quadro D della relativa nota:

“CON IL PRESENTE PROVVEDIMENTO REP 36941 DEL 06/05/2021 SI STABILISCE QUANTO SEGUE: 1. LA COSTITUZIONE DI UN DIRITTO DI SERVITU' DI POSA DI CONDOTTA NELLE

AREE NECESSARIE ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA. DETTA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SERVITU' E' A CARICO DEI FONDI DI SEGUITO SPECIFICATI, UNITAMENTE ALLA PLANIMETRIA CATASTALE CON L'ESATTA INDIVIDUAZIONE DELLA CONDOTTA E DELLA RELATIVA FASCIA DI RISPETTO, CHE SI ALLEGA AL PRESENTE PROVVEDIMENTO PER FARNE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE. 2. LA SERVITU' AVRA' I SEGUENTI CONTENUTI: - L'OBBLIGO DI NON COSTRUIRE OPERE DI QUALSIASI GENERE IN SOPRASSUOLO, IN SOTTOSUOLO, COME PURE FOGNATURE, TUBAZIONI E CANALIZZAZIONI CHIUSE A DISTANZA INFERIORE AI 4 ML. (QUATTRO) DALL'ASSE DELLA CONDOTTA, E DI MANTENERE LA SUPERFICIE ASSERVITA A TERRENO AGRARIO; - LA FACOLTA' DELLA SOCIETA' (...) (ditta terza) DI OCCUPARE, ANCHE PER MEZZO DELLE SUE IMPRESE APPALTATRICI, PER IL TEMPO MASSIMO DI 1 (UN) ANNO, L'AREA NECESSARIA ALL'ESECUZIONE DEI LAVORI, NONCHE' DI ACCEDERE LIBERAMENTE IN OGNI TEMPO ALLE PROPRIE OPERE ED AI PROPRI IMPIANTI CON IL PERSONALE ED I MEZZI NECESSARI PER LA SORVEGLIANZA, LA MANUTENZIONE, L'ESERCIZIO, L E EVENTUALI MODIFICHE, RIFACIMENTI, RIPARAZIONI, SOSTITUZIONI E RECUPERI; - L'INAMOVIBILITA' DELLE CONDOTTE, DEI MANUFATTI, DELLE APPARECCHIATURE E DELLE OPERE SUSSIDIARIE RELATIVE ALL'IMPIANTO DI CUI IN PREMESSA, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' (...) (ditta terza) CHE PERTANTO AVRA' LA FACOLTA' DI RIMUOVERLI; - IL DIVIETO DI COMPIERE QUALSIASI ATTO CHE POSSA COSTITUIRE O COSTITUISCA INTRALCIO O PERICOLO PER I LAVORI DA ESEGUIRSI O PER L'IMPIANTO, OSTACOLI IL LIBERO PASSAGGIO, DIMINUISCA O RENDA PIU' SCOMODI L'USO E L'ESERCIZIO DELLA SERVITU' O DELLE AREE ESPROPRIATE RELATIVE AGLI ALTRI FONDI; - RESTANO A CARICO DEI PROPRIETARI I TRIBUTI E GLI ALTRI ONERI GRAVANTI SUI FONDI.”.

- Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (datato 01.02.2024) allegato alla perizia agli atti:

- i terreni part. n.ri 1360 e 1926 sono destinati a “Tessuto Urbanistico di Tipo 4”;
- i terreni part. n.ri 1924 e 1163 sono destinati in parte a “Tessuto Urbanistico di Tipo 4” e in parte ad “Aree idonee per interventi diretti al riordino in zona agricola”.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 30.04.2024), redatta dall'Arch. Riccardo Pozza con studio a Bassano del Grappa (VI).

LOTTO 3

Per l'intero in piena proprietà

C.T. - Comune di Valli del Pasubio (VI) - Fg. 36

part. n. 315, PRATO di mq. 190, R.D. € 0,69 – R.A. € 0,39;

note: l'intestazione catastale del predetto immobile non è corretta;

confini (in senso N.E.S.O.): strada sterrata (N.), part. n. 1026 (E.), roggia (S.), strada sterrata (O.);

part. n. 321, PRATO di mq. 2120, R.D. € 9,31 – R.A. € 5,47;

note: l'intestazione catastale del predetto immobile non è corretta;

confini (in senso N.E.S.O.): strada sterrata e roggia (N.), part. n. 1028 (E.), part. n.ri 1203 e 322 (S.), strada sterrata (O.);

part. n. 1025, BOSCO CEDUO di mq. 3197, R.D. € 4,13 – R.A. € 0,50;

note: l'intestazione catastale del predetto immobile non è corretta;

confini (in senso N.E.S.O.): part. n.ri 263, 499 e 514 (N.), part. n. 274 (E.), part. n. 275 (S.), part. n.ri 245 e 263 (O.);

part. n. 220, BOSCO CEDUO di mq. 482, R.D. € 0,50 – R.A. € 0,02;

note: l'intestazione catastale del predetto immobile non è corretta;

confini (in senso N.E.S.O.): strada sterrata (N.), part. n.ri 222 e 224 (E.), part. n.ri 221 e 224 (S.), strada sterrata e part. n. 404 (O.);

part. n. 219, BOSCO CEDUO di mq. 207, R.D. € 0,21 – R.A. € 0,01;

note: l'intestazione catastale del predetto immobile non è corretta;

confini (in senso N.E.S.O.): strada sterrata (N.-E.-S.), part. n. 218 (O.).

Trattasi di terreni agricoli (superficie catastale complessiva di mq. 6196) siti a Valli del Pasubio (VI), in prossimità di Via Gisbenti (che coincide con la S.P. 46 del Pasubio) e della S.C. Malunga.

A Come indicato in perizia, i terreni part. n.ri 315, 321 e 1025 sono irregolari sia dal punto di vista planimetrico che altimetrico, con declivio in direzione Ovest/Est.

B I terreni part. n.ri 315 e 321, adiacenti e separati da una roggia, hanno, come unico confine certo, la strada sterrata di accesso che delimita, rispettivamente, i confini Nord ed Ovest; al momento del sopralluogo da parte dell'esperto stimatore, risultavano non coltivati, con presenza di vegetazione arbustiva e boschiva di varie specie, anche infestante.

C Il terreno part. n. 1025 è posto nelle vicinanze dei terreni sopra descritti; il confine Sud dello stesso è costituito da parte del sentiero di accesso suddetto (a servizio anche di altri immobili confinanti).

A I terreni part. n.ri 220 e 219, planimetricamente di forma irregolare, si sviluppano in continuità con altri terreni intestati a terzi; ad eccezione della strada di accesso che delimita il lato Nord del terreno part. n. 219, non è stata riscontrata la presenza di altri elementi che consentano di individuare in modo certo i restanti confini; al momento del sopralluogo, l'esperto stimatore ha riscontrato la presenza di vegetazione arbustiva e boschiva di varie specie, anche infestante.

Stato di possesso

I terreni in oggetto risultano liberi.

Pratiche edilizie

Non risultano pratiche edilizie.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Non si segnalano difformità.

Altre informazioni per l'acquirente

- Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (datato 01.02.2024) allegato alla perizia agli atti, i terreni in oggetto sono destinati ad “*Aree idonee per interventi diretti al riordino in zona agricola*”.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 30.04.2024), redatta dall'Arch. Riccardo Pozza con studio a Bassano del Grappa (VI).

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):

LOTTO 1: € 135.800,00.

OFFERTA MINIMA: € 101.850,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

LOTTO 2: € 97.500,00.

OFFERTA MINIMA: € 73.125,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

LOTTO 3: € 9.400,00.

OFFERTA MINIMA: € 7.050,00.

RILANCIO MINIMO: € 500,00.

Nota: è ammessa, limitatamente ai LOTTI 1-2, la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c., purché la rateazione sia mensile.

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 9 aprile 2025 alle ore 10:00 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 – Sito web 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 al minimo sopra indicato, a pena di esclusione;
 - il termine di versamento del saldo prezzo, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 gg.. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni 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.

Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi; in caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma e a prima richiesta, della durata pari al termine di pagamento dell'ultima rata e per un importo pari almeno al 30% del prezzo di aggiudicazione; il mancato pagamento anche di una sola rata, peraltro, comporterà decadenza dall'aggiudicazione e le rate versate rimarranno acquisite alla procedura a titolo di multa. L'offerta potrà prevedere infine anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, ex artt. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;

- 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. 341/2023 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 di importo inferiore al minimo sopra indicato 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 (comunque non oltre il minimo sopra indicato) 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. In 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.
 - 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.
 - 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, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con perdita della cauzione versata. 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.

Sempre 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, nel termine predetto, delle informazioni prescritte comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, con perdita della cauzione versata. Anche in tal caso, 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 e 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.net, negli ulteriori canali di pubblicità complementare online, c.d. progetto “social media marketing”, attraverso pubblicazione dell’estratto dell’avviso sui social networks e potenziamento della ricerca tramite Google.

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

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, 04/02/2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott.ssa Patrizia Cardarelli