

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 127/2023 R.G.E.

Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA

Il sottoscritto Dott. Carlo Santamaria Amato, 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 1 dicembre 2026 alle ore 10:15 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 2

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Cogollo del Cengio (VI) - Fg. 7

m.n. 294 sub 2, LOCALITA' VAL DI GEVANO, p. T-1, Cat. A/3, Cl. 3, Cons. vani 4,5, Sup. Cat. Tot. mq. 69 – Tot. escluse aree scoperte mq. 68, Rendita € 290,51;

m.n. 294 sub 3, LOCALITA' VAL DI GEVANO, p. T-1, Cat. C/6, Cl. U, Cons. mq. 137, Sup. Cat. Tot. mq. 119, Rendita € 240,57.

Note:

- è compreso il seguente bene comune non censibile:

- **m.n. 294 sub 1** (corte);

- le u.i. in oggetto insistono su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Cogollo del Cengio (VI) - Fg. 7

m.n. 294, ente urbano di mq. 1295.

Confini (in senso N.E.S.O.): m.n. 288, m.n. 286, m.n. 283.

Trattasi di abitazione rurale con stalla e soprastante fienile, oltre area a verde di pertinenza, sita a Cogollo del Cengio (VI), località Val di Gevano.

Si riporta testualmente, di seguito, la descrizione, nel dettaglio, presente in perizia:

“Si tratta di edificio rurale eretto intorno agli anni '60 come abitazione rurale. Allo stato attuale le caratteristiche igienico sanitarie lo rendono appena fruibile come malga per l'attività agricola. Il corpo originario in sasso è composto al piano terra sul versante nord dalla stalla e dal soprastante fienile.

con tetto a capanna (min h. 1,50 max h. 3,70)

L'ingresso alla abitazione è posto sul lato est, da qui si accede ad un piccolo ingresso centrale che

distribuisce un locale adibito a ripostiglio e una cucina. L'altezza interna dei locali è di ml 2,40.

Al piano superiore si accede attraverso una scala esterna in legno. Qui si trovano due camere con h. ml 2,25.

In fase di sopralluogo sono stati ravvisati lavori in corso d'opera per la realizzazione nella stalla di due locali a deposito.

(...)

Il bagno è posto sul lato nord del fabbricato esterno quindi rispetto alla parte abitativa.

Appoggiata al lato nord di tutto il fabbricato è stata realizzata, con struttura in legno e polycarbonato un'ampia zona coperta dove quale organizzare feste e/eventi.

*La superficie è di circa **mq 150,00** con pavimentazione terra battuta. Il bagno esistente, sopra citato, è stato quindi accorpato alla struttura.*

La pavimentazione di quasi tutti i locali è in tavole di legno, quello della stalla in cemento, nelle camere in pvc, in piastrelle quello del bagno.

I serramenti sono in legno con vetro semplice e balconi ad anta in legno, le porte interne sono in legno, il portoncino di ingresso in legno.

Riscaldamenti a legna, impianto elettrico interamente a vista. Acqua raccolta in cisterna.

Lo stato di conservazione e manutenzione complessivo è scadente”.

La superficie commerciale complessiva del lotto è di mq. 189,24.

Stato di possesso

Risultano, a favore di ditta terza:

- contratto di “affitto di fondi rustici”, avente ad oggetto, tra l'altro, i beni, come indicato all'art. 1.2 (che testualmente, di seguito, si riporta), “*In comune di Cogollo del Cengio - val di Gevano snc – catasto fabbricati Foglio 7, mappale 294, subalterni 1, 2, 3 trattasi di terreno con annessa abitazione rurale e rimessa*”, stipulato in data 17.10.2022 e registrato il 18.10.2022 (ante pignoramento), della durata di 15 anni decorrenti dal 17.10.2022 (e (si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato all'art. 3) “*s'intenderà tacitamente rinnovato alle medesime condizioni per altri n° 15 anni in mancanza di disdetta di una delle parti formulata nei termini e nelle forme di legge*”); quanto al canone annuo di affitto, si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato all'art. 8: “*Il canone annuo di affitto è stabilito dalle parti in euro 2500,00 (seimila/00) da pagarsi in rate mensili scadenti il giorno 15 di ogni mese. Le parti danno atto ed accettano che per i primi cinque anni i canoni da corrisponderci verranno compensati e quindi si intendono già pagati con i costi degli interventi di ristrutturazione che l'affittuaria si impegna ad eseguire a propria cura e spese*

sugli annessi rustici oggetto di affitto. Interventi che l'affittuaria dichiara di ben conoscere rinunciando a qualsivoglia futura pretesa in ordine agli stessi. Ai soli fini fiscali si precisa che i canoni di affitto non sono soggetti né a fatturazione né ad I.V.A.”;

- contratto di “affitto di immobile uso diverso da abitazione”, avente ad oggetto gli immobili, come indicato all’art. 1 (di cui riporta testualmente, di seguito, passaggio), “*In comune di Cogollo del Cengio - val di Gevano snc – catasto fabbricati Foglio 7, mappale 294, subalterni 2 e 3 trattasi di abitazione rurale e rimessa*”, stipulato in data 17.10.2022 e registrato il 18.10.2022 (ante pignoramento), della durata di 15 anni decorrenti dal 17.10.2022 (e (si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato all’art. 3) “*s’intenderà tacitamente rinnovato alle medesime condizioni per altri n° 15 anni in mancanza di disdetta di una delle parti formulata nei termini e nelle forme di legge*”); quanto al canone annuo di affitto, si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato all’art. 8: “*Il canone annuo di affitto è stabilito dalle parti in euro 1500,00 (millecinquecento/00) da pagarsi in rate mensili scadenti il giorno 15 di ogni mese. Le parti danno atto ed accettano che per i primi cinque anni i canoni da corrispondersi verranno compensati e quindi si intendono già pagati con i costi degli interventi di ristrutturazione che l'affittuaria si impegna ad eseguire a propria cura e spese sugli annessi beni oggetto di affitto. Interventi che l'affittuaria dichiara di ben conoscere rinunciando a qualsivoglia futura pretesa in ordine agli stessi. Ai soli fini fiscali si precisa che i canoni di affitto non sono soggetti né a fatturazione né ad I.V.A.”.*

In ordine all’opponibilità dei suddetti contratti, si riportano testualmente, di seguito, le determinazioni assunte dal Giudice dell’Esecuzione, con provvedimento in data 14.02.2026:

“premesso che il pignoramento ha colpito, tra gli altri, i beni di cui al lotto 2 catastalmente identificati Comune di Cogollo del Cengio foglio 7 particella 294 sub 2 sub 3 e sub 1 (...);

premesso, inoltre, che tali beni sono oggetto di due distinti contratti, entrambi stipulati dal debitore con (...), registrati in data 18.10.2022: a) contratto di affitto di fondi rustici e b) il contratto di affitto di immobile ad uso diverso dall’abitazione;

osservato che il contratto di affitto fondi rustici ha ad oggetto non solo il mapp. 294 sub 2, sub 3 e sub 1, ma anche altri beni non oggetto di procedura e prevede un canone annuo non è chiaro se di euro 2.500,00 o di € 6.000,00 (art. 8 contratto), mentre il contratto di locazione ad uso diverso dell’abitazione ha ad oggetto il mapp. 294 sub 2 e sub 3 e prevede un canone annuo di euro 1.500,00 (art.8 contratto),

rilevato che l’Esperto in relazione ai beni di cui al lotto 2, prendendo in considerazione il solo contratto sub b) (cfr. verbale udienza 7.2.2026) e tenendo conto del fatto che il sub 1 è bene di

natura pertinenziale, privo di autonoma capacità reddituale, ha stimato congruo per il lotto 2 un canone annuo di euro 3.915,00, pari ad un canone mensile di euro 320,00/330,00 (cfr. pagg. da 11 a 13, perizia 22.12.2025);

ritenuto che il modus operandi adottato dall'Esperto pur costituendo l'apprezzabile tentativo per pervenire alla determinazione del canone congruo rispetto al lotto 2, non risulta corretto in quanto, non tiene conto del fatto che 1) il lotto 2 è oggetto di due diversi contratti, che prevedono due distinti canoni di locazione/affitto, 2) il contratto di locazione ad uso abitativo ha ad oggetto solo l'abitazione rurale e la rimessa (sub 2 e sub 3), ma non anche il sub 1, oggetto, invece, unitamente ai sub 2 e sub 3, del contratto di affitto di fondi rustici (insieme ad altri beni estranei alla procedura);

ritenuto che, proprio in quanto caratterizzati da una parziale identità di oggetto, i due contratti debbano essere considerati unitariamente e che quindi, ai fini della valutazione di congruità del canone ex art. 2923 III co. c.c., vada presa in considerazione la somma dei canoni annuali pattuiti in ciascuno di essi;

rilevato che a una tale valutazione osta, da un lato, l'impossibilità di scorporare dal canone previsto nel contratto di fondi rustici, quella parte riferibile al solo mapp. 294 sub 1 sub 2 e sub 3, - essendo inclusi nell'oggetto del contratto altri beni siti in comuni differenti, non oggetto di procedura, per i quali è esclusa ogni tipo di indagine – dall'altro, dall'impossibilità di determinare l'effettivo canone annuo dalle parti, non essendo chiaro se pattuito in euro 2.500,00 o in euro 6.000,000, richiedendo, entrambi i profili, accertamenti di merito preclusi al g.e.;

ritenuto, conclusivamente, che i contratti in parola siano opponibili alla procedura esecutiva sotto il profilo temporale, in quanto registrati anteriormente (18.10.2022) alla notifica dell'atto di pignoramento (4.4.2023), mentre il riscontro delle condizioni previste dall'art. 2923 III co. c.c., per l'opponibilità, alla procedura esecutiva, della locazione a canone vile, debba essere oggetto di separata azione di accertamento;

PQM

rimette gli atti al Delegato per la prosecuzione delle operazioni di vendita del lotto 2, con fissazione di nuova data, disponendo che nell'avviso di vendita sia evidenziato quanto sopra esposto.”.

Pratiche edilizie/Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Come indicato in perizia, la costruzione del fabbricato in oggetto è stata completata nel 1963, come da targa apposta sul muro perimetrale (quindi, ante 01.09.1967 (come risulta anche nell'atto di

provenienza (compravendita in data 16.10.2013 al n. 109.507 di Rep. Notaio Cornelio Loretto di Thiene (VI))).

Non sono state reperite pratiche edilizie, nemmeno per le “parti aggiunte” (v. grande tettoia chiusa) che, a questo punto, risultano abusive; come segnalato in perizia, si dovrà demolire la superfetazione e ristabilire la struttura muraria originale.

Per le piccole modifiche interne alla stalla (peraltro non completate), invece, si dovrà procedere alla demolizione o alla presentazione di D.I.A. in sanatoria e all’aggiornamento della planimetria catastale.

I costi di demolizione e di sanatoria sono stati quantificati dall’esperto stimatore in complessivi circa € 1.600,00, da intendersi a carico dell’acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Altre informazioni per l’acquirente

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (depositata in data 22.12.2025), redatta dall’Arch. Alessandra Casari di Vicenza.

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):

LOTTO 2: € 49.480,00.

OFFERTA MINIMA: € 37.110,00.

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 1 dicembre 2026 alle ore 10:15 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 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 60 gg.** In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di **60 giorni** dalla aggiudicazione. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a **60 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. 127/2023 R.G.E. TRIB. VICENZA", per un importo pari al 20% 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.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. L'omesso rilascio in tutto o in parte delle predette informazioni comporterà la mancata sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del Giudice e la decadenza dall'aggiudicazione (con restituzione delle somme versate).

- 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.astalegale.net e www.asteanunci.it, gestiti, rispettivamente, da Astalegale.net S.p.A. e Gruppo Edicom S.p.A., 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 S.p.A., 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, 30/09/2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott. Carlo Santamaria Amato