



TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA NR. 295/2025 R.E. – G.E. DOTT.SSA M.A. ROSATO

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON MODALITÀ ANALOGICA

La sottoscritta Avv. Elisa Duò, iscritta all'Albo presso l'Ordine degli Avvocati di Vicenza, delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione in data 10.03.2026

RENDE NOTO QUANTO SEGUE:

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritto: piena ed intera proprietà

Bene: appartamento bicamere al piano primo sito ad Arzignano (V) in Via Costa n° 111, con scala e balcone di accesso così composto: balcone, ingresso, soggiorno, cucina, bagno, n. 2 camere, oltre a un'autorimessa in corpo staccato. L'abitazione è raggiungibile dalla corte comune, quindi, attraverso una scala scoperta che per le prime due rampe serve più unità e che per la parte successiva è di uso esclusivo dell'unità staggiata, si giunge al balcone di proprietà, da cui si accede all'ingresso dell'abitazione. L'autorimessa è raggiungibile tramite la corte comune (come da pagg. 7 - 9 della perizia).

Dati catastali:

Catasto Fabbricati Comune di Arzignano (A459) (VI)

Foglio 5 - mapp. 188 sub 9 - Cat. A/3 - Cl. 1 - Vani 4,5 - Sup. catastale totale mq 107, - Totale escluse aree scoperte mq 104 - Rendita € 302,13 - Via Costa n° 113 Piano 1;

Foglio 5 - mapp. 188 sub 4 - Cat. C/6 - Cl. 2 - Consistenza mq 17 - Sup. catastale mq 17 - Rendita € 45,65 - Via Costa n° 113, Piano T.;

Confini catastali del mapp. 188: in senso **N-E-S-O**: strada pubblica, particelle 189, 190, 185, 1574. Salvo i più precisi (come da pag. 6 della perizia).

Con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c. come riportate in perizia e in atto di provenienza (come da pag. 9 della perizia).

Situazione catastale: sulla base di quanto riportato dall'esperto, il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale. Dalla perizia si segnala: *"..Dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi si sono riscontrate DIFFORMITÀ di lieve entità, riguardanti principalmente le partizioni interne dell'abitazione, la sagoma del poggolo e della scala esterna. L'indirizzo corretto inoltre è Via Costa n. 113 e non via Costa n. 111. Regolarizzazione e costi: Le difformità sono regolarizzabili tramite pratica DocFa con redazione di nuove schede planimetriche delle unità immobiliari. Costo stimato: € 800,00.."* (come da pag. 19 della perizia).

Situazione urbanistica: Domanda di Licenza Edilizia n. 332 del 15/01/1963 per la ricostruzione di una casa in Via Costa censita al Foglio 5 mappale 188. Allegata alla pratica vi è la tavola grafica con il progetto dell'appartamento: "Progetto di riattamento e ampliamento con sovrizzo del fabbricato rurale ad uso abitativo con timbro "favorevole" della



Commissione di edilizia ed ornato datato 05/03/1963; **Dichiarazione di abitabilità** del 28/11/1963 rilasciata dal Sindaco di Arzignano per i locali della casa di nuova costruzione in Via Costa Alta, accompagnata dalla certificazione dell'ufficiale sanitario datata 25/11/1963; **Domanda di Licenza Edilizia** n. 3089 del 18/06/1964 per la costruzione di una casa in Via Costa S. Bortolo censita al Foglio 5 mappale 188. Allegata alla pratica vi è la tavola grafica con il progetto dell'autorimessa: "Progetto di costruzione fabbricato ad uso abitazione" con timbro "favorevole" della Commissione di edilizia ed ornato datato 18/06/1964; **Certificato dell'ufficiale sanitario** del 05/11/1964 prot. n. 3089 con cui dichiara abitabile l'appartamento risultante da una sopraelevazione con 4 garage; **D.I.A.** n. 41289 del 10/11/2004 per la demolizione di un divisorio per l'ingrandimento di un bagno (riguarda l'appartamento) (come da pag. 22 della perizia). Dalla perizia si segnala: *"...Dal confronto tra lo stato legittimo, desumibile dai titoli abilitativi che hanno disciplinato l'ultimo intervento edilizio, con lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo, si sono riscontrate sia alcune differenze rientranti tra le TOLLERANZE costruttive previste dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001, che alcune DIFFORMITÀ. Si sono rilevate: - per l'appartamento: - modeste differenze nella posizione delle partizioni interne e nella posizione e dimensione delle porte interne e delle finestre esterne; - lieve differenza di sagoma dell'abitazione, forse anche dovuta ad imprecisioni del disegno (aumento di superficie rispetto al disegno progettuale del 1963, ma al contrario diminuzione di superficie rispetto al disegno progettuale del 2004); - differenza di sagoma del balcone e della scala esterna; - modesta differenza della misura dell'altezza interna; - per l'autorimessa: - modesta differenza di sagoma dell'autorimessa; - difformità della misura dell'altezza interna (m. 2,95 altezza media rilevata contro m. 2,20 altezza prevista).. ... **Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi** Si premette che le differenze riscontrate nell'appartamento rispetto ad altezze, superficie utile e superficie coperta, non costituiscono violazione edilizia perché contenute entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo (alle abitazioni fino a m2 100 corrisponde peraltro una tolleranza fino al 5%). Le differenze di sagoma, come anche le differenze nella posizione delle partizioni interne e nella posizione e dimensione delle porte interne e delle finestre esterne, appaiono rientrare nelle tolleranze esecutive previste dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 e dalle successive modifiche introdotte dal D.L. 69/2024 Salva Casa convertito dalla L. 105/2024. Le differenze rientranti nelle "tolleranze costruttive", non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione di diritti reali (comma 3 art. 34-bis D.P.R. 380/2001). La differenza tra l'altezza autorizzata e l'altezza effettiva riscontrata nell'autorimessa eccede invece il limite massimo di tolleranza (6% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore a m2 60). Nel caso specifico la verifica di conformità andrebbe estesa anche all'altezza interna dell'unità immobiliare al primo piano, non compresa nel pignoramento e di altra proprietà, per capire se vi sia stata o meno variazione dell'altezza totale dell'edificio e quindi se vi sia stato un eventuale aumento di volume urbanistico. Tale verifica eccede l'incarico dell'esperto e competerà all'aggiudicatario. Allo stato attuale, in mancanza di un rilievo complessivo delle altezze del fabbricato, la sanabilità della maggiore altezza interna dell'autorimessa non è determinabile. L'argomento dovrà essere approfondito dall'aggiudicatario con l'ufficio tecnico comunale. Ai fini della presente valutazione verrà considerata l'ipotesi più prudente, ossia che l'intervento eseguito in parziale difformità dal titolo edilizio non sia sanabile e che, non potendosi demolire la porzione abusiva senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, sia necessario per l'aggiudicatario procedere ai sensi della c.d. "fiscalizzazione" dell'abuso ex art. 34 D.P.R. 380/2001 e pagare la relativa sanzione. Stima di massima dei costi: rilievo complessivo degli immobili, pratica di sanatoria edilizia o di c.d. "fiscalizzazione, oneri professionali e spese, dichiarazione asseverata dello stato legittimo degli immobili: € 4.500,00; sanzioni: € 4.170,00; totale € 8.700,00..." (come da pagg. 24, 25 e 26 della perizia).*

APE: CLASSE ENERGETICA G

Dalla perizia si segnala:

- *"...Impianti: l'unità è dotata di tutti gli impianti ordinari (elettrico, idrico-sanitario, gas, termico). L'affittuario, presente al sopralluogo, ha riferito che l'impianto di riscaldamento a termosifoni non funziona e che al suo posto viene utilizzata una stufa a pellet, la quale potrebbe essere asportata dal proprietario. Non sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità degli impianti, che dovranno essere verificati e, se del caso, adeguati da tecnici specializzati..." (come da pag. 10 della perizia).*
- *"...Stato di conservazione: complessivamente scarso. Le pareti esterne del fabbricato appaiono degradate per mancanza di manutenzione, con numerose fessurazioni degli intonaci, distacchi di materiale ed annerimenti. Anche i serramenti esterni dell'appartamento sono vetusti e presentano diverse rotture. L'umidità muraria e a soffitto è particolarmente evidente nelle camere, dove si rilevano ampie zone di macchie e annerimenti; è possibile che vi*



siano infiltrazioni e che sia necessario un intervento di manutenzione della copertura e delle grondaie, ed è auspicabile la coibentazione del sottotetto. I pavimenti e la zona giorno invece sono in stato sufficiente / discreto. Gli impianti sono tutti da controllare ed adeguare. Da quanto rilevato non sembrano necessari interventi urgenti. ...” (come da pag. 11 della perizia).

- “...L’edificio presenta un forte grado di trasformazione e una scarsa riconoscibilità dei caratteri originari...” (come da pag. 9 della perizia);
- “...Lo stato di conservazione dell’autorimessa è da considerarsi scarso...” (come da pag. 13 della perizia).

(PERIZIA PREDISPOSTA E DEPOSITATA DALL’ESPERTO ARCH. MICHELA TEMOLO IN DATA 29.01.2026)

PREZZO BASE della vendita senza incanto: Euro 32.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 24.000,00

RILANCIO MINIMO: Euro 500,00

Stato di occupazione: occupato con titolo OPPONIBILE alla procedura e all’aggiudicatario (SI VEDA QUANTO INDICATO DALL’ESPERTO A 14-16 DELLA PERIZIA).

In ordine alle caratteristiche strutturali e alle componenti edilizie e costruttive si precisa che non sono state eseguite delle indagini dettagliate. Le valutazioni espresse si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.

Il Giudice dell’Esecuzione ha nominato custode giudiziario l’Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza S.r.l. con sede in Costozza di Longare (VI), via Volto n° 63, tel. 0444-953915 - fax 0444-953552, e-mail: prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com.

Quanto al rilascio e alla liberazione dell’immobile, si richiama il disposto dell’art. 560 c.p.c. e si invita a prendere contatto con il Custode per eventuali informazioni.. Qualora nell’immobile si trovino beni mobili che non devono essere consegnati, il custode provvederà ai sensi dell’art. 560, sesto comma, 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 il giorno 22 giugno 2026 alle ore 09.30 innanzi al Professionista Delegato Avv. Elisa Duò presso Delta Vendite Delegate in Contrà Pasini n° 12 - 36100 Vicenza (VI)

OFFERTE

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l’apertura delle buste.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d’acquisto. L’offerta può essere fatta solo dall’interessato o da procuratore legale (avvocato), che deve essere munito di procura speciale (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l’art. 83, comma 3, c.p.c.).
3. Le offerte dovranno essere presentate presso **Delta Vendite Delegate in Vicenza, Contrà Pasini n° 12 (apertura mercoledì - venerdì dalle 10.00 alle ore 12.00 – previo appuntamento da richiedere telefonicamente ai medesimi orari o via email, tel. 0444-663656; 0424-529739; email info@deltavd.it – e.duo@deltavd.it).**
4. Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Professionista delegato, la data dell’udienza fissata per l’apertura delle buste, il nome di chi materialmente presentato l’offerta, data e ora del deposito.
5. Le offerte dovranno essere compilate secondo il fac simile in uso (disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale, presso il Custode e presso lo studio del Professionista Delegato) e contenere le seguenti informazioni:
 - l’indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
 - l’indicazione del Giudice cui è assegnata la procedura;
 - l’indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.;
 - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto



cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Per i soggetti che intendano 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, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ricavabili dalla ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 gg.. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione. Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale 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 art. 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 al 10 per cento del prezzo offerto, da prestare mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**TRIBUNALE DI VICENZA ESECUZIONE IMM. 295/2025**" (che dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta).

6. L'offerta non è valida se non è prestata cauzione o se perviene oltre il termine.
7. 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.
8. 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.
9. 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.

MODALITÀ 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 $\frac{1}{4}$) al prezzo base, il Delegato si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.
 - In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.
 - In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il rilancio minimo sarà quello sopra indicato. 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 che prevede un termine di pagamento più breve o, a parità di termine di pagamento, a quella presentata per prima.

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

- Nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento in unica soluzione dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 co. III c.p.c. saranno comunque preferite le prime, salvo diverso parere 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, nel termine di 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata offerta per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita, nel caso in cui il prezzo offerto dagli offerenti sia inferiore al prezzo base dell'esperimento di vendita.
- Quando siano in vendita più lotti e il prezzo di alcuni di essi sia già sufficiente a coprire l'ammontare complessivo dei crediti, il delegato potrà procedere all'aggiudicazione con riserva, rimettendo al G.E. ex art. 591 ter c.p.c. l'aggiudicazione definitiva.

2) Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.

3) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di **120 giorni** dall'aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile e a pena di decadenza dall'aggiudicazione); nello stesso termine dovrà essere versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o alla diversa misura che sarà indicata dal Professionista Delegato alle operazioni di vendita; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere depositata – presso lo studio del Professionista Delegato – la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. Nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% o della diversa misura comunicata dal Professionista Delegato per il pagamento degli oneri fiscali. Si precisa che la definitiva liquidazione degli oneri fiscali del trasferimento è di esclusiva competenza dell'Agenzia delle Entrate. I conteggi preventivi e presuntivi relativi agli oneri fiscali che verranno effettuati dopo l'aggiudicazione dovranno ritenersi in ogni caso puramente indicativi, non esaustivi e definitivi. **Nel termine fissato per il versamento del prezzo, sempre a pena di decadenza dall'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587c.p.c., 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 entro la scadenza del termine per il saldo prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicazione come previsto dall'art.587 c.p.c.**

4) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito all'Istituto Vendite Giudiziarie); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato.

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).

5) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.

6) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato (presso Delta Vendite Delegate in Vicenza, Contrà Pasini n° 12) e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato per le Esecuzioni Immobiliari o al Custode giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione Generale della Giustizia Civile, prot. N. m_dg.DAG.06/12/2006.129650.U). **Si richiama infine la Risoluzione 38/E del 28.05.2021 dell'Agenzia delle Entrate ai fini delle agevolazioni fiscali.**

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA



- a. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).
- b. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
- c. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- d. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc., compresa l'eventuale applicazione dell'Iva) saranno fornite dal Delegato presso il proprio studio.
- e. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, il 50% delle competenze del delegato per la fase di trasferimento, le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che rimangono a carico della procedura). Si precisa che in sede di decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., il Giudice ordinerà soltanto la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, se queste ultime non si riferiscono ad obbligazioni assunte dall'aggiudicatario a norma dell'articolo 508 c.p.c., nonché la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Sui siti Internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e www.asteanunci.it sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione del debitore, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza, con sede in Costozza di Longare (VI), Via Volto n° 63, tel. 0444-953915 - fax 0444-953552, e-mail: prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com, con l'incarico, tra l'altro, di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando e ad inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;
- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

Eventuali informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dal Custode.

Le visite dell'immobile, concordate con il Custode giudiziario, saranno gratuite.

Vicenza, lì 02.04.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Elisa Duò