



## TRIBUNALE DI VICENZA

ESEC. IMM. N. 141/2022 R.G.E. – G.E. DOTT.SSA SONIA PANTANO

### Avviso di vendita di beni immobili

#### *1° esperimento senza incanto*

La sottoscritta Dott.ssa Debora Rubini, Delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione in data 06.12.2022,

rende noto che sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

##### **LOTTO N. 1:**

**Piena proprietà per la quota di 1/1** su appartamento al piano primo con garage allo stesso piano, sito a Gambellara (VI) in Via Martiri della Libertà n. 48/A.

Trattasi di appartamento posto al piano primo con accesso pedonale da corte a nord, composto da ingresso, cucina-soggiorno, due camere, bagno e terrazzo. All'appartamento è collegato garage posto al piano primo con accesso carraio da ovest tramite passaggio privo di delimitazione. Classe energetica E.

##### **Identificazione Catastale:**

Comune di Gambellara (VI) – C.F. – Fg. 5

Mapp. 765 Sub 4, Via Martiri della Libertà n. 48, Piano 1, Cat. A/4, Classe 5, vani 4,5, RC Euro 232,41;

Mapp. 765 Sub 6, Via Martiri della Libertà n. 48, Piano 1, Cat. C/6, Classe 3, mq. 8, RC Euro 9,09.

*Con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c., accessioni, pertinenze, oneri e servitù attive e passive di ogni specie.*

**Confini individuati dal perito:** *“Particella n.765 sub.4 L'appartamento al piano primo confina in senso orario (N.E.S.O.): stacco del fabbricato e Particella n. 765 sub.6 (N.), Particella n.1194 (E.), pubblica via (S.), Particella n.195 (O.). Particella n.765 sub.6 Il garage confina in senso orario (N.E.S.O.): stacco del fabbricato (N.), Particella n.765 sub. 4 (E.-S.), stacco del fabbricato (O.)”.*

**Nota dal perito:** In fase di sopralluogo, il perito ha rilevato, per quanto riguarda l'appartamento, che *“Le finiture sono di livello e stato di manutenzione sufficienti [...] In considerazione dello stato di manutenzione riscontrato, si può ragionevolmente affermare che gli impianti non siano rispettosi delle normative tecniche vigenti, per cui sarà necessaria una puntuale verifica tecnica specialistica da parte di un professionista abilitato nel ramo impiantistico”.* Relativamente il garage, il perito evidenzia che risulta *“in scarse condizioni manutentive”.*

**Giudizio di regolarità/Docfa:** L'Esperto ha rilevato che: *“Le planimetrie agli atti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza risultano sostanzialmente conformi allo stato rilevato per quanto riguarda il garage, mentre l'appartamento presenta alcune difformità relative alla zona ingresso e al bagno”.*

**Destinazione urbanistica:** L'Esperto riporta che *“Gli strumenti urbanistici attualmente in vigore nel Comune di Gambellara (VI), P.R.C. - P.I. 2018, “Variante n.4 – Scala 1:5.000” individuano il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di procedura all'interno di una Zona territoriale omogenea prevalentemente residenziale di tipo “Zona A – centro storico”, nel cui ambito gli interventi urbanistico – edilizi devono realizzarsi a mezzo di piani urbanistici attuativi riferiti a comprensori di omogenea fisionomia urbanistica come indicato dal P.I.”;* come meglio specificato alle pagine 16-17-18 della perizia pubblicata.

**Pratiche edilizie:** Il perito ha rinvenuto i seguenti titoli edilizi: *“- Anno di costruzione fabbricato originario anteriore il 01/09/1967; - D.I.A. P.Ed. n.73/2007 del 09/08/2007 Prot. n.9488 per “modifiche interne e suddivisione in due unità abitative” di un appartamento sito in Via Martiri della Libertà n.48,*

con creazione di un bagno all'interno del garage al piano primo; - DICHIARAZIONE DI INIZIO LAVORI prot. n.13837 in data 06/12/2007; - DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI prot. n.339 in data 11/01/2008. [...] Certificato di Agibilità Prot. n. 7301 P.Ed. 73/2007 in data 07/07/2008".

**Abusi:** L'Esperto ha riscontrato le seguenti difformità: "il progetto autorizzato con D.I.A. P.Ed. n.73/2007 del 09/08/2007 Prot. n.9488 prevedeva quanto segue: - accesso al bagno dell'abitazione dal garage, tramite porta di collegamento con anti-bagno; - bagno cieco, con aspirazione forzata in quanto privo di aperture con l'esterno; - zona d'ingresso di conformazione e superficie ridotta. La situazione rilevata nel corso del sopralluogo risulta invece la seguente: - il bagno ha accesso da corridoio interno all'abitazione, è privo di comunicazione con il garage, presenta una finestra su fronte nord ed ha una superficie maggiore di quella di progetto; - il garage, di conformazione planimetrica differente rispetto al progetto autorizzato con D.I.A., ha una superficie ridotta e presenta un collegamento interno con l'abitazione tramite porta che immette su corridoio non previsto in progetto. Inoltre la zona ingresso e i vani soggiorno e cucina hanno una diversa collocazione delle pareti divisorie". Per sanare tali difformità, il perito stima le spese in euro 3.000,00, detraendole dal prezzo di stima.

**Vincoli ed oneri giuridici:** Il perito riporta che "Il fabbricato di cui fanno parte le unità in oggetto non è costituito in condominio". Si informa comunque che ai sensi dell'Art. 63 delle Disp. Att. del C.C. l'acquirente è tenuto in via solidale al pagamento di eventuali contributi (spese condominiali) relativi al biennio antecedente l'acquisto che andrà poi conteggiato a ritroso dall'anno in corso alla data del Decreto di Trasferimento.

**Stato di occupazione:** Occupato, liberazione in corso.

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata, predisposta dall'Esperto Arch. Alfonso Pozza in data 25.10.2022 per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

**PREZZO BASE: Euro 57.000,00 (cinquantasettemila/00).**

**OFFERTA MINIMA: Euro 42.750,00 (quarantaduemilasettecentocinquanta/00).**

**RILANCIO MINIMO: Euro 1.000,00 (mille/00).**

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

\* \* \*

## **LOTTO n. 2:**

**Piena proprietà per la quota di 1/1** su appartamento al piano secondo con terrazza e soffitta al piano sottotetto ed ingresso al piano terra, il tutto sito a Gambellara (VI) in Via Martiri della Libertà n. 48/B.

Trattasi di appartamento su due livelli fuori terra con ingresso indipendente al piano terra e scala ad uso esclusivo, composto al piano primo da vano scala, al piano secondo da disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere e bagno ed al piano sottotetto da terrazza e vano. Classe energetica D.

### **Identificazione Catastale:**

Comune di Gambellara (VI) – C.F. – Fg. 5

Mapp. 765 Sub 5, Via Martiri della Libertà n. 48, Piano T-1-2, Cat. A/4, Classe 5, vani 5,5, RC Euro 284,05.

Con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c., accessioni, pertinenze, oneri e servitù attive e passive di ogni specie.

**Confini individuati dal perito:** "L'appartamento al piano secondo e sottotetto confina in senso orario (N.E.S.O.): stacco del fabbricato (N.), Particella n.1194 (E.), pubblica via (S.), Particella n.195 (O.)".

**Nota dal perito:** In fase di sopralluogo, il perito ha rilevato che "Le finiture sono di livello e stato di manutenzione sufficienti [...] In considerazione dello stato di manutenzione riscontrato, si può ragionevolmente affermare che gli impianti non siano rispettosi delle normative tecniche vigenti, per cui sarà necessaria una puntuale verifica tecnica specialistica da parte di un professionista abilitato nel ramo impiantistico".

**Giudizio di regolarità/Docfa:** L'Esperto ha rilevato che "Le planimetrie agli atti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza risultano sostanzialmente conformi allo stato rilevato e al progetto approvato".

**Destinazione urbanistica:** L'Esperto riporta che "Gli strumenti urbanistici attualmente in vigore nel Comune di Gambellara (VI), P.R.C. - P.I. 2018, "Variante n.4 – Scala 1:5.000" individuano il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di procedura all'interno di una Zona territoriale omogenea prevalentemente residenziale di tipo "Zona A – centro storico", nel cui ambito gli interventi urbanistico – edilizi devono realizzarsi a mezzo di piani urbanistici attuativi riferiti a comprensori di omogenea fisionomia urbanistica come indicato dal P.I."; come meglio specificato alle pagine 31-32-33 della perizia pubblicata.

**Pratiche edilizie:** Il perito ha rinvenuto i seguenti titoli edilizi: " - Anno di costruzione fabbricato originario anteriore il 01/09/1967; - D.I.A. P.Ed. n.73/2007 del 09/08/2007 Prot. n.9488 per "modifiche interne e suddivisione in due unità abitative" di un appartamento sito in Via Martiri della Libertà n.48, con creazione di un bagno all'interno del garage al piano primo; - DICHIARAZIONE DI INIZIO LAVORI prot. n.13837 in data 06/12/2007; - DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI prot. n.339 in data 11/01/2008. [...] Certificato di Agibilità Prot. n. 7301 P.Ed. 73/2007 in data 07/07/2008".

**Abusi:** Nessuna difformità riscontrata dal perito.

**Vincoli ed oneri giuridici:** Il perito riporta che "Il fabbricato di cui fanno parte le unità in oggetto non è costituito in condominio". Si informa comunque che ai sensi dell'Art. 63 delle Disp. Att. del C.C. l'acquirente è tenuto in via solidale al pagamento di eventuali contributi (spese condominiali) relativi al biennio antecedente l'acquisto che andrà poi conteggiato a ritroso dall'anno in corso alla data del Decreto di Trasferimento.

**Stato di occupazione:** L'immobile risulta occupato da parte esecutata.

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata, predisposta dall'Esperto Arch. Alfonso Pozza in data 25.10.2022 per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

**PREZZO BASE: Euro 81.000,00 (ottantunomila/00).**

**OFFERTA MINIMA: Euro 60.750,00 (sessantamilasettecentocinquanta/00).**

**RILANCIO MINIMO: Euro 1.000,00 (mille/00).**

**Regime del trasferimento:** La presente vendita non è soggetta ad IVA in quanto trattasi di cessione da privato. Sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale come per legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Il Giudice dell'Esecuzione ha confermato Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l. in persona del Direttore Signora Lucia Dal Brun con provvedimento del 06.12.2022.

\* \* \*

#### 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 13.04.2023 di cui al lotto 1 alle ore 09:30 e lotto 2 alle ore 10:00**

**innanzi al Professionista Delegato,**

**appartenente ad ADEI (Associazione Delegati Esecuzioni Immobiliari)**

**presso lo studio in Contrà San Marco n. 39, Vicenza**

**Tel. 0444325528 - Mail: info@adeivicenza.it**

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.

1. 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.).

2. Le offerte, in marca da bollo da Euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista a Vicenza, Contrà San Marco n. 39 (*aperto dal lunedì al venerdì: ore 09:00 - 13:00; ore 14:00 - 17:00*). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice dell'Esecuzione e il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data e ora di ricezione della busta.
3. Le offerte dovranno essere compilate e sottoscritte secondo il modello fac-simile in uso (disponibile presso il sito del Tribunale di Vicenza, sezione "Vendite Giudiziarie – Come partecipare", presso il Custode e presso lo studio del Professionista a Vicenza, Contrà San Marco n. 39, tel. 0444.325528, mail [info@adeivicenza.it](mailto:info@adeivicenza.it)) e contenere le seguenti informazioni:
  - l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
  - l'indicazione del Giudice dell'Esecuzione 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, salvi i casi di legge**), 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 si vuole escludere l'immobile aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.*. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i 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 aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile, da inserire all'interno della busta. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vicenza;
  - l'identificazione catastale del lotto per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'avviso di vendita e dalla perizia;
  - il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima già sopra indicata (pari al prezzo base ridotto di un quarto);

- 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 giorni. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dall'aggiudicazione. Visti gli Artt. 569-574 c.p.c., i quali ammettono ora anche l'offerta rateale del prezzo, laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta e sarà ammessa solo se il prezzo base si mantiene superiore ad euro 50.000,00; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi e dovrà avere cadenza mensile con rate aventi pari importo. 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;
- SI FA PRESENTE CHE L'OFFERTA RATEALE È AMMISSIBILE SOLO FINO A CHE IL PREZZO BASE SI MANTENGA SUPERIORE AD EURO 50.000,00 (CINQUANTAMILA/00), E SOLO QUALORA L'OFFERTA PREVEDA LA RATEIZZAZIONE MENSILE.
- **L'OFFERENTE DOVRÀ INDICARE NELL'OFFERTA SE INTENDE CHIEDERE A CURA DEL CUSTODE LA LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE DA PERSONE E COSE;**
- 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.

All'offerta dovrà essere allegata:

- se offerta di persona fisica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale; se coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati nella domanda anche i corrispondenti dati del coniuge e acclusi ad essa, copia della carta d'identità e l'estratto per sunto dell'atto di matrimonio; se persona separata legalmente, occorre produrre copia del decreto di omologa della separazione;
  - se offerta nel caso di minore: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale di entrambi i genitori e copia autentica dell'Autorizzazione del Giudice Tutelare;
  - se offerta di persona giuridica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché visura camerale aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
  - il versamento della cauzione, versata solo con assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare (rosa) che assicuri la pronta disponibilità delle somme, intestato a **“PROC. ESEC. N. 141/2022 R.G.E. TRIB. VICENZA”**, per un importo di almeno il 10 per cento del prezzo offerto.
4. **L'offerta non è valida** se non è prestata cauzione o se perviene oltre il termine.
5. **L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.** Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.



6. **L'offerta di acquisto non è efficace** se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
7. 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.
8. Nella vendita senza incanto 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 co. 3 c.p.c.). non è ammessa altra forma di rappresentanza. In caso di impedimento dell'offerente a presenziare alla data fissata per l'apertura delle buste, questi potrà farsi rappresentare solo da un procuratore legale, munito di procura speciale.

#### 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 inferiore al prezzo base, ma non più di 1/4, il delegato deve ritenersi fin da ora autorizzato ad effettuare l'aggiudicazione definitiva, salvo che ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
- in caso di unica offerta, pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato. La mancata partecipazione dell'unico offerente non preclude l'aggiudicazione;
- in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta – alla gara deve procedersi anche se chi ha presentato l'offerta più alta non è presente e in ogni caso potranno presenziare alla fase dei rilanci solamente gli offerenti che hanno presentato offerta ritenuta valida dal Professionista delegato. 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, ex art. 573, co. 3, c.p.c., l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella a cui è stata allegata la maggior cauzione o, a parità di cauzioni, 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 immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 co. III 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;
  - 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 (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 importo nella misura di circa il 15% del prezzo di aggiudicazione, o nella misura che sarà indicata dal Delegato alla vendita in fase di aggiudicazione, relativo al pagamento delle imposte di registro, catastali e ipotecarie. È posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario il 50% delle competenze del delegato per la fase del trasferimento della proprietà, così come regolato dal D.M. 227/2015, 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).
- Le eventuali somme versate in eccesso verranno restituite all'aggiudicatario.**
- 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 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;
- 4) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 508-585 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/o al Professionista Delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato stesso.
- 5) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.
- 6) Dal momento della delega, tutte le ulteriori attività che dovrebbero compiersi presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, dovranno compiersi presso il Professionista Delegato, che è "Pubblico Ufficiale depositario di atti pubblici" e, come tale, dovrà anche rilasciare le copie degli atti agli interessati con applicazione dell'art. 18 DPR 445/2000; ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Professionista all'indirizzo mail [info@adevicenza.it](mailto:info@adevicenza.it) o al Custode Giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione 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 Professionista Delegato (quest'ultimo presso la sede di ADEI).

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura).

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

#### PUBBLICITÀ

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

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

\* \* \*

**Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione del/i debitore/i, 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, mail [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it).**

con l'incarico tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti 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;
- 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.

*La prenotazione delle visite dell'immobile dovrà avvenire attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.*

La richiesta di visita di bene viene inoltrata dal Portale al Custode che contatterà l'interessato utilizzando i riferimenti inseriti nel modulo di richiesta. Nella richiesta dovranno essere indicati chiaramente nominativo, recapiti telefonici ed indirizzo mail del richiedente. Solo in caso di malfunzionamento del servizio, inviare la richiesta via mail al Custode utilizzando gli indirizzi sopra indicati.

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

**Si richiama la Circolare Delegati del 16.01.2017 del Tribunale di Vicenza, nonché alla successiva integrazione del 3.05.18 prot. N. 3758, quale parte integrante del presente avviso di vendita.**

Vicenza, lì 31 gennaio 2023



*Il Delegato alla vendita*

*Dott.ssa Debora Rubinini*