



## TRIBUNALE DI VICENZA

ESEC. IMM. N. 603/2018 R.G.E. – G.E. DOTT.SSA SONIA PANTANO

### Avviso di vendita di beni immobili

#### *1° esperimento senza incanto*

La sottoscritta Dott.ssa Marialaura Toffolon, Delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione in data 09.09.2021,

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

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

##### **LOTTO n. 4:**

**Piena proprietà per la quota di 1/1 su mapp. 623 sub. 7 e nuda proprietà per la quota di 1/1 su mapp. 623 sub. 8 e Mapp. 2385** su abitazione plurifamiliare su tre piani fuori terra e uno interrato con area scoperta esclusiva e depositi accessori, sita a Rossano Veneto (VI) in Via San Zenone n. 56.

Trattasi di una porzione di edificio residenziale plurifamiliare, composto complessivamente da tre piani fuori terra e uno interrato dove si distribuiscono tre unità abitative; depositi accessori collocati a sud e a est del fabbricato principale; ampia area scoperta pertinenziale. Le unità risultano di fatto così individuate: **Unità A** - abitazione distribuita su n. 2 piani fuori terra ed uno interrato individuata con il m.n. 623 – sub. 7, con area scoperta pertinenziale e deposito distribuito su n. 2 piani fuori terra;

**Unità B** - abitazione distribuita su n. 3 piani fuori terra ed uno interrato individuata con il m.n. 623 – sub. 8, con area scoperta pertinenziale;

**Unità C** - abitazione distribuita su n. 1 piani fuori terra ed uno interrato in parte ricadente sul sub. 7 e in parte sul sub. 8;

**Unità D** - deposito con area scoperta pertinenziale (identificata catastalmente con il m. n. 2385) che al momento del sopralluogo si è riscontrato essere stato demolito.

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

Comune di Rossano Veneto (VI) – C.F. – Fg. 3

Mapp. 623 Sub 7, Via San Zenone n. 56, Piano S-T-1, Cat. A/2, Classe 3, vani 9, RC Euro 790,18;

Mapp. 623 Sub 8, Via San Zenone n. 56, Piano S-T-1-2, Cat. A/2, Classe 3, vani 10, RC Euro 877,98;

Mapp. 623, Via San Zenone, Piano T, Cat. C/2, Classe 1, mq. 20, RC Euro 24,79;

**Confini:** A ovest con Via San Zenone, a nord e a est con i terreni identificati in precedenza nel Lotto 3 e a sud con confini con altre proprietà.

**Nota dal perito:** Il sopralluogo ha evidenziato: - la presenza di n. 3 unità abitative (unità A, unità B, unità C); - l'assenza del deposito censito catastalmente con la particella n. 2385 e la presenza di un annesso in precario stato (unità D). Catastalmente le unità risultano diversamente identificate rispetto allo stato rilevato e gli impianti tecnologici rispecchiano in pieno la suddivisione catastale. I beni sono stati valutati come un unico lotto. Il valore di mercato è stato calcolato in relazione all'attuale identificazione catastale (in virtù del diverso titolo di proprietà dei beni) ed è determinato dalla somma dei valori ottenuti.

**Giudizio di regolarità/Docfa – Regolarizzazione urbanistica:** L'esperto rileva altresì a pagina 27 della perizia che: *“le planimetrie agli atti depositate presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza in data 20/12/2001 non risultano conformi allo stato rilevato in quanto: - relativamente alle unità a destinazione residenziale, sono state realizzate variazioni nelle aperture interne e nelle destinazioni*

d'uso dei locali al piano terra atte a realizzare una terza unità abitativa ricadente in parte nell'immobile di cui al foglio 3, mappale n. 623 sub. 7 e in parte nell'immobile di cui al foglio 3, mappale n. 623 sub. 8; - relativamente all'unità destinata a deposito si rileva che lo stesso risulta essere stato demolito.". Per sanare tale difformità, il perito stima le spese in Euro 1.800,00, detraendole dal prezzo di stima.

**Destinazione urbanistica:** L'esperto riporta che "Lo strumento di pianificazione generale comunale vigente nel Comune Rossano Veneto (VI), è il Piano Regolatore Comunale – PIANO DEGLI INTERVENTI approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 15 in data 10/04/2014 e successive varianti; l'area in cui insiste il corrente Lotto 4 è classificata dal vigente Piano degli Interventi – Variante n. 9, nel modo seguente: **Particella 623: "In parte C1.2/27"** - Riferimento articolo delle N.T.A.: n. 17. Parte di territorio totalmente o parzialmente edificata. In questa zona il piano si attua mediante intervento di edilizia diretto... **"In parte verde privato"** - Riferimento articolo delle N.T.A.: n. 28. Riguarda le zone, anche parzialmente compromesse da manufatti edilizi che, per il particolare rapporto con il contesto edificato e/o per caratteristiche ambientali, richiedono rispetto assoluto. In tali aree sono ammessi il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti senza alterazione in aumento del volume. [...] È fatto obbligo di conservare piante di alto fusto ed essenze pregiate, con la sostituzione delle piante morte con altre di pari essenza. In tutti gli interventi che comportino la messa a dimora di specie arboree, compresa la realizzazione di giardini privati, dovranno essere utilizzate le essenze tipiche indicate nel Prontuario. [...] **Particella 2385: "Per intero C1.2/27"** - Riferimento articolo delle N.T.A.: n. 17. Parte di territorio totalmente o parzialmente edificata. In questa zona il piano si attua mediante intervento di edilizia diretto."; come meglio specificato a pagina 31 della perizia.

**Pratiche edilizie:** L'Esperto ha riscontrato autorizzazioni edilizie, come indicato nell'elaborato peritale a pagina 30. "CONCESSIONE EDILIZIA per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia N. 115/88 – Prot. n. 5630/88 del 13/09/1988 per "CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI UN VANO DA AGRICOLO AD ARTIGIANALE IN UN FABBRICATO RURALE"; - CONCESSIONE EDILIZIA per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia N. 187/89 – Prot. n. 5630/88 del 20/01/1989 per "VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA C.E. N. 115/88 PER ABBASSAMENTO DELLA QUOTA DEL PAVIMENTO IN ADEGUAMENTO ALLE PRESCRIZIONI SANITARIE"; - CONCESSIONE EDILIZIA per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia N. 691 – PRATICA EDILIZIA N. 278/91 del 21/03/1992 per "CHIUSURA DI UN PORTICO"; - CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA URBANISTICA n. 37 – Prot. n. 4016 del 08/02/1993 per "le opere abusive di superficie destinata a deposito, pollaio e legnaia"; - CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA URBANISTICA n. 38 – Prot. n. 4761 del 09/02/1993 per "le opere abusive di cambio di destinazione d'uso da portico a soggiorno e ad ingresso"; - CONCESSIONE EDILIZIA per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia N. 1054 – PRATICA EDILIZIA N. 198/93 del 19/01/1994 per "RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE CON ANNESSO"; - CONCESSIONE EDILIZIA per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia N. 1508 – PRATICA EDILIZIA N. 128/95 del 02/04/1996 per "DEMOLIZIONE DI PERTINENZE RESIDENZIALI CON RECUPERO VOLUMETRICO PER RICOSTRUZIONE"; - CONCESSIONE EDILIZIA per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia N. 2053 – PRATICA EDILIZIA N. 85/96 del 19/04/1999 per "SANATORIA PER VARIANTI INTERNE E PROSPETTICHE CON AMPLIAMENTO INTERRATO E CAMBIO D'USO DI UN VANO ARTIGIANALE IN RESIDENZIALE"; - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' del 03/09/2001 per OPERE INTERNE. CERTIFICATO DI ABITABILITA' prot. n. 3197 del 28/02/2003 - abitabilità parziale per DEMOLIZIONE DI PERTINENZE RESIDENZIALI CON RECUPERO VOLUMETRICO PER RICOSTRUZIONE E SUCCESSIVA RICHIESTA DI SANATORIA PER VARIANTI INTERNE E PROSPETTICHE CON AMPLIAMENTO INTERRATO E CAMBIO D'USO DI UN VANO ARTIGIANALE IN RESIDENZIALE (Foglio 3 -mappale 623 sub

5). Si precisa che il Certificato di agibilità, rilasciato in data 28/02/2003 per l'unità immobiliare censita al Foglio 3 mappale n. 623 sub. 5 (originaria dell'attuale sub. 7), riguarda tutti i locali residenziali dell'attuale sub. 7 e la porzione ovest del deposito e del fienile ad esso annessi. L'Unità abitativa identificata dalla particella 623 sub. 8 risulta priva del certificato di agibilità.”

**Conformità catastale/Abusi:** L'esperto rileva altresì a pagina 32 della perizia che: “In sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità nelle aperture interne e nelle destinazioni d'uso dei locali al piano terra, tali variazioni hanno consentito la realizzazione di un'ulteriore unità abitativa realizzata parzialmente all'interno dell'unità di cui al sub. 7 e parzialmente all'interno dell'unità di cui al sub. 8, come già rilevato sia nelle descrizioni iniziali che nel paragrafo riferito alle difformità catastali. Il deposito allibrato catastalmente al N.C.E.U. i Rossano Veneto, Foglio 3, Mappale n. 2385, inoltre, risulta essere stato demolito. **Demolizione (particella 2385):** La regolarizzazione urbanistica comporta la presentazione di una pratica edilizia (S.C.I.A. in sanatoria) per la demolizione di fabbricato - opere già realizzate. E' inoltre necessaria la regolarizzazione catastale che documenti la demolizione di fabbricato. Infine l'abuso relativo al deposito (destinato alla cura dell'area verde) comporta un'operazione esclusivamente esecutiva.” Per sanare tali difformità, il perito stima le spese in Euro 10.000,00, detraendole dal prezzo di stima.

**Stato di occupazione:** Occupato dall'esecutato.

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Arch. Michele Sette in data 23.01.2021 per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

**PREZZO BASE: Euro 398.500,00 (trecentonovantottomilacinquecento/00).**

**OFFERTA MINIMA: Euro 298.875,00 (duecentonovantottomilaottocentosestantacinque/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.

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 09.09.2021.

\* \* \*

#### 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 13.07.2023 alle ore 16:30**

**innanzi al sottoscritto 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**

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, 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.
4. 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@adevicenza.it](mailto:info@adevicenza.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 minorenne, 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. 603/2018 R.G.E. TRIB. VICENZA”**, per un importo di almeno il 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 inferiore di oltre 1/4 al prezzo base 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.

9. 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.

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
  - inserimento, a cura del gestore 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, 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, Disposizioni generali per le vendite telematiche” prot. 4332/21 del 20.5.2021 ed alla successiva circolare, parzialmente modificativa, del 1.6.2021 “Parziale modifica della circolare 20 maggio 2021 pro.4332/21 in materia di vendita dei beni immobili pignorati, quale parte integrante del presente avviso di vendita.**

Vicenza, lì 21 aprile 2023

*Il Delegato alla vendita*  
*Dot.ssa Marialaura Toffolon*  
