



TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA NR. 610/2021 R.E. – G.E. DOTT. L. PRENDINI

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 29.09.2022

RENDE NOTO QUANTO SEGUE:

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNO

Diritto: piena ed intera proprietà

Bene: Compendio agricolo/residenziale nel Comune di Thiene (VI) in via dei Trifogli, nella zona di Rozzampia, ovvero azienda agricola costituita da edificio in parte agricolo ed in parte residenziale, con edifici agricoli adibiti ad uso stalla, ricovero animali e ricovero attrezzi, nonché edificio uso annesso rustico parzialmente crollato nel tetto, oltre a compendio di terreni ad uso agricolo di 29.823 mq, per lo più confinanti con i fabbricati.

Quanto ai fabbricati composto da: 1) abitazione su tre piani fuori terra, composta da, al p.t., portico, disimpegno, scala di collegamento, soggiorno, sala da pranzo, cucinino; al p.1, camera, bagno, disimpegno, disimpegno, due camere; al p.2., disimpegno, bagno, due camere soffitta; 2) fabbricato a destinazione agricola a due piani fuori terra, parzialmente crollato, composto da vano adibito a deposito/magazzino, altro vano; al p.1., granaio; 3) stalla e fienile al p.t. (il tutto come da pagg. 6, 7, 14 e 15 della perizia).

Dati catastali:

Catasto Terreni del Comune di Thiene

- **foglio 16, mapp. 9**, qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 27.183 mq, reddito dominicale € 210,58 e reddito agrario € 126,35.
- **foglio 16 - mappale 80**, qualità seminativo irriguo, classe U, consistenza 2.640 mq, reddito dominicale € 25,91 e reddito agrario € 15,00.

Catasto Fabbricati del Comune di Thiene (L 157) provincia Vicenza

- **foglio 16, mapp. 283 sub. 1**, bene comune non censibile (ente urbano), via dei Trifogli, piano T. - consistenza 11.917 mq
- **foglio 16, mapp. 283 sub. 2**, categoria D/10, rendita € 7.271,71, via dei Trifogli, piano T.
- **foglio 16, mapp. 283 sub. 3**, categoria C/2, classe 2, consistenza 197 mq, superficie catastale totale 181 mq rendita € 366,27, via dei Trifogli, piano T-1.
- **foglio 16, mapp. 283 sub. 4**, categoria C/2, classe 1, consistenza 204 mq, superficie catastale totale 169 mq rendita € 316,07, via dei Trifogli, piano T-1.
- **foglio 16, mapp. 283 sub. 5**, categoria A/3, classe 1, consistenza 11 vani, superficie catastale totale 255 mq, escluse aree scoperte 255 mq, rendita € 852,15, via dei Trifogli, piano T





Confini: In un unico lotto i mappali 283, 9 e 80 del foglio 16° sono confinanti a partire da nord in direzione nord, est sud ed ovest con la pubblica via, con la pubblica via e con i mappali 143, 144, 145, 156, 122, 146, 142 e 139 (gli ultimi due ricompresi nel lotto n. 2), slavo più precisi. Il mappale 283 confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con la strada pubblica e con mappali 9 (stesso lotto) e 139 (ricompreso nel lotto n. 2), salvo più precisi (come da pag. 7 e 10 della perizia). Si precisa che il mappale 283 sub. 1 corrisponde al bene comune non censibile, il sub. 2 corrisponde al fabbricato agricolo ad uso stalla e deposito attrezzi agricoli, il sub 3 corrisponde ad una porzione di fabbricato adibita a stalla, fienile e portico, confinante sul lato est al sub. 5 corrispondente all'abitazione; il sub. 4 corrisponde al fabbricato uso annesso rustico parzialmente crollato nella copertura (come da pag. 8 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.

Sulla base di quanto riportato dall'esperto, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (come da pag. 22 della perizia). Dalla perizia tuttavia si segnala *"... In merito ai fabbricati l'Esperto ha eseguito un rilievo degli stessi per poter poi sovrapporre lo stesso alle planimetrie catastali reperite e presenti in banca dati (vedasi allegati n. 6 e 7 allegati alla presente). Si precisa che a causa della non curanza dei fabbricati, nonché il parziale crollo di parte del sub. 4, non è stato possibile procedere ad un rilievo dettagliato e preciso; ciò nonostante il rilievo eseguito corrisponde in modo abbastanza preciso alle planimetrie catastali, salvo alcune lievi differenze che non influiscono sulla consistenza e sul classamento attuale. Va anche detto che le planimetrie di cui al sub. 2 presenti agli atti non sono in scala quindi le differenze che si notano dalla sovrapposizione potrebbero non essere effettivamente esistenti. Visto quanto sopra e soprattutto vista l'impossibilità di rilevare in modo preciso e dettagliato le unità in questione l'Esperto indica comunque un importo minimo per eventuali variazioni catastali si rendessero necessarie. L'importo ritenuto congruo è pari ad € 3.500,00 comprensivi di accessori (IVA e Cassa Previdenziale)..."* (come da pag. 10 della perizia).

Situazione urbanistica: Licenza Edilizia n.122/76 del 25/10/1976, per riattare la stalla portico ed ampliare l'abitazione rurale; Concessione Edilizia n. 122/76/V del 08/08/1977, per il fabbricato ad uso abitazione rurale e stalla; Certificato di Abitabilità – Agibilità n. 122/76 del 06/10/1978 per riattare e ampliare il fabbricato ad uso abitazione rurale; Concessione Edilizia n. 60/81 del 06/05/1981, per eseguire la costruzione di una stalla e di una concimaia; Certificato di Agibilità n. 60/81 del 10/09/1982 per la stalla con concimaia; Concessione Edilizia n. 105-86-1 del 06/06/1986, per costruzione di annesso rustico; Concessione Edilizia n. 146-90-1 del 30/07/1990, per ultimazione lavori della Concessione Edilizia n. Concessione Edilizia n. 134-94-1 del 13/09/1994, per ultimazione lavori della Concessione Edilizia n. 105-86-1 decaduta per decorrenza dei termini; Concessione Edilizia n. 134-94-1 V1 del 06/11/1995, per variante alla C.E. n. 134-94-1; Concessione Edilizia n. 122-96-1 del 16/09/1996, per costruzione annesso rustico per ricovero attrezzi agricoli e fienile; Concessione Edilizia n. 154-96-1 del 11/11/1996, per variante alla C.E. n.134-94-1; Concessione Edilizia n. 104-98-1 del 14/05/1998, per ristrutturazione di un fabbricato residenziale e di annessi rustici; Concessione Edilizia n. 154-96-1 V1 del 20/05/1998, per variante alla C.E. n. 154-96-1 per trasformazione di annesso rustico da ricovero macchine agricole a stalla; Comunicazione Inizio Attività 154-96-1 V2, prot. 1023/98 del 22/12/1998 per impianti tecnologici e per variante a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia U.T. 154-96-1 V1 del 20/05/1998; Comunicazione Inizio Attività 154-96-1 V3, prot. 522/99 del 26/05/1999 per variante a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia U.T. 154-96-1 V1 del 20/05/1998; Certificato di Agibilità della Concessione Edilizia n. 122/96/1 prot. part. n. 0812/99, cert. Part. 0282000A del 09/03/2000 relativamente alla costruzione di annesso rustico per ricovero attrezzi agricoli e fienile mappale 283 sub. 2; Certificato di Agibilità della Concessione Edilizia n. 154/96/1 prot. part. n. 0813/99, cert. Part. 0292000A del 09/03/2000 al mappale 283 con destinazione agricola composta da stalla, sala mungitura, sala lavaggio, sala latte, sala motori, w.c. e ufficio; Concessione Edilizia n. 128-02-1 del 28/10/2002, per ristrutturazione di un fabbricato residenziale e di annessi rustici. Nuova Concessione per esecuzione dei lavori relativi alla C.E. n. 104-98-1 (come da pag. 24 e 25 della perizia).

Dalla perizia si segnala: *"..Per quanto riguarda l'unità di cui al mappale 283 sub. 2 corrispondente alla stalla ed al deposito attrezzi agricoli e fienile sono state presentate diverse pratiche edilizie che riportano alcune in modo solo parziale gli spazi....Sono state evidenziate lievissime differenze che rientrano delle tolleranze previste dall'art. 34 bis del*





D.P.R. 380/2001 introdotto dall'art. 10 comma 1 lettera p) della Legge n. 120/2020. Sono presenti anche alcune difformità sulle pareti interne degli immobili e su alcune forometrie ma trattasi di differenze che non influiscono sui parametri urbanistici. Va detto che l'ufficio è attualmente utilizzato, in modo irregolare, come camera. Nel complesso le unità pur essendo non del tutto regolari dal punto di vista edilizio urbanistico, sono facilmente sanabili. In merito alle unità di cui al mappale 283 subb. 3 e 5 queste corrispondono ad una porzione agricola (sub. 3) ed una porzione residenziale (sub. 5), per la quale non è stata trovata la Concessione Edilizia della costruzione originaria In merito alle unità subb. 3 e 5 la sagoma in pianta corrisponde a quanto previsto dal progetto approvato salvo alcune lievi differenze che rientrano delle tolleranze previste dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 introdotto dall'art. 10 comma 1 lettera p) della Legge n. 120/2020. Sono state invece riscontrate delle differenze importanti riguardo all'altezza, mentre per quanto concerne i piani dell'abitazione il piano terra risulta avere altezza inferiore rispetto a quanto approvato ed il piano primo superiore e, pertanto, si compensano, la zona del portico/stalla presenta un'altezza minima superiore a quella approvata di circa 80 cm. L'altezza massima invece differisce di circa 40 cm. Altro aspetto da segnalare è quello relativo alla realizzazione di stanze ad uso abitativo al piano sottotetto con altezza media inferiore a quella prevista per norma. Va sottolineato che tali vani sono attualmente adibiti comunque a ripostiglio. Negli elaborati grafici di progetto approvato, è stato sottolineato che le altezze interne sono rimaste invariate rispetto allo stato ante opere, presumendo quindi che le altezze inferiori per i vani abitativi siano quindi da ritenersi autorizzate; va comunque precisato che le altezze interne dei piani terra e primo sono differenti rispetto a quanto indicato negli elaborati di progetto approvato ma non vi è modifica dell'altezza complessiva del fabbricato...vista la zona urbanistica in cui è sito il fabbricato (ovvero zona agricola) si ritiene che il fabbricato non sia regolare dal punto di vista edilizio urbanistico ma che sia possibile procedere alla sanatoria del fabbricato....Per quanto concerne l'unità di cui al sub. 4 la stessa è stata oggetto di diverse pratiche per la sua ristrutturazione; come già premesso il sottoscritto non ha potuto accedere alla stessa in quanto edificio pericolante. Non è stata reperita alcuna pratica di costruzione originaria ma è senza dubbio risalente a data antecedente il 01/09/1967. In merito ai Provvedimenti Edilizi rilasciati, l'ultimo risale al 28/10/2002 e prevedeva la ristrutturazione dell'immobile con demolizione della tettoia presente sul lato sud, il ricavo di una porzione residenziale al piano primo ed il mantenimento del deposito attrezzi agricoli al piano terra. Tale provvedimento risulta essere decaduto e non risultano eseguiti i lavori. L'immobile è da considerarsi regolare dal punto di vista edilizio urbanistico ma vista la situazione statica è da considerarsi inagibile. Si precisa che la schedatura urbanistica dell'immobile prevede la demolizione della tettoia sul lato sud. Nel complesso i fabbricati in questione possono essere regolarizzati, pur essendo da considerarsi difformi in merito alla regolarità edilizio urbanistica, saranno necessarie alcune pratiche a sanatoria, con rilievo dettagliato di ogni stabile e ripristino di alcune opere come da progetti approvati. Il costo complessivo previsto, compreso di onorari, sanzioni, bolli, diritti e oneri accessori (IVA e Cassa Previdenziale), nonché demolizioni e/o ripristini è pari ad € 60.000,00..." (come da pag. 25 e 26 della perizia).

Sempre dalla perizia si segnala:

- "...Il Comune di Thiene ha rilasciato CDU n. 45/2022 del 16/05/2022 sulla base del quale le aree oggetto della presente ricadono in zona E2P territorio di valenza agricolo produttiva... Il territorio agricolo è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato utilizzato sotto il profilo agro-produttivo e silvo-pastorale dove sono ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola. La zona E2P corrisponde ad ambiti territoriali caratterizzati da specifici aspetti vocazionali o strutturali che li distinguono, quali la contemporanea presenza di aziende agricole vitali, sistemazioni idraulico-agrarie di pregio, allevamenti zootecnici, coltivazioni legnose di qualità..Il fabbricato di cui al mappale 283 subb. 3 e 5 (porzione residenziale ed agricola) è indicato quale fabbricato con grado di protezione 4, ovvero un edificio di interesse ambientale che fa parte del tessuto edilizio storico, molto modificato, tuttavia l'impianto tipologico e la metrica di facciata sono ancora individuabili. Per tali edifici sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia parziale di tipo 2, nonché le manutenzioni ordinaria e straordinaria. Altresì il fabbricato di cui al mappale 283 sub. 4 è identificato come annesso non più funzionale alle esigenze del fondo con scheda di progettazione n. 13. Per il riuso è consentito il cambio d'uso da rurale a residenziale della porzione a destinazione agricola. Sono ammesso interventi che mantengano la medesima sagoma dell'edificio in muratura e dovranno essere demolite la scala esterna, le tettoie addossate ed eventuali altre superfetazioni, senza recupero del volume; dovranno essere rispettate le prescrizioni dell'art. 35 delle N.T.A ed in particolare i prospetti dovranno avere porte e finestre di dimensioni e allineamento secondo le tradizioni degli edifici rurali. L'intero lotto ricade nella fascia di rispetto per l'ambito di tutela per il rischio connesso all'attività aerea ed i mappali 283 e 9 sono in parte interessati dalla fascia di rispetto stradale..." (come da pag. 26 e 27 della perizia.).





- "...Dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. VI0395239 del 16/11/2011..." (come da pag. 9 della perizia).

VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO:

-Vincolo di destinazione rep. 14.099 del 04/04/1986 del Notaio Dot. Cornelio Loretto di Breganze registrato a Thiene il 15/04/1986 al n. 681, serie II e trascritto a Schio il 21/04/1986 R.G. 2538 R.P. 2096; a seguito della richiesta al Comune di Thiene di costruire sul mappale 60 del foglio 16° veniva stipulato vincolo di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 24/85;

-Vincolo di destinazione rep. 58.124 del 23/11/1995 del Notaio Dot. Giorgio Gallo di Thiene registrato a Thiene il 10/11/1995 al n. 786, serie II e trascritto a Schio il 22/11/1995 R.G. 8332 R.P. 6468, costituito a seguito della richiesta al Comune di Thiene di costruire sul mappale 60 del foglio 16° fabbricato adibito ad annesso rustico. Veniva precisato che qualora le norme mutassero le destinazioni d'uso dei fabbricati in senso meno restrittivo, verranno a cessare gli obblighi assunti con l'atto in questione.

-Vincolo di destinazione rep. 63.177 del 13/09/1996 del Notaio Dot. Giorgio Gallo di Thiene registrato a Thiene il 20/09/1996 al n. 802, serie 2 e trascritto a Schio il 03/10/1996 R.G. 6691 R.P. 5232, costituito a seguito della richiesta al Comune di Thiene di ampliamento sul mappale 60 del foglio 16° di fabbricato adibito ad annesso rustico (ricovero macchine agricole, sala mungitura con locali di pertinenza). Veniva precisato che qualora le norme mutassero le destinazioni d'uso dei fabbricati in senso meno restrittivo, verranno a cessare gli obblighi assunti con l'atto in questione;

-Vincolo rep. 70.972 del 05/12/1997 del Notaio Dot. Giorgio Gallo di Thiene registrato a Thiene il 12/12/1997 al n. 1.014, serie 2 e trascritto a Schio il 22/12/1997 R.G. 9178 R.P. 6844, costituito a seguito della richiesta al Comune di Thiene per la ristrutturazione di un fabbricato da adibire ad uso abitazione insistente sul mappale 8 del foglio 16°. In particolare trattasi di vincolo di inedificabilità ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 24/85, sui mappali 7, 9 e 60. Veniva precisato che qualora le norme mutassero le destinazioni d'uso dei fabbricati in senso meno restrittivo, verranno a cessare gli obblighi assunti con l'atto in questione.

Il tutto come da pag. 31 della perizia.

Dalla perizia si segnala: **"..SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO PER I BENI PIGNORATI..// presente lotto riguarda in parte dei terreni ed in parte dei fabbricati. Per quanto concerne i terreni la spesa di gestione è quella relativa alla pulizia ed allo sfalcio degli stessi, nonché il contributo per l'irrigazione. In merito al contributo per l'irrigazione l'Esperto ha richiesto chiarimenti al Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta che ha fornito il dettaglio per ciascun immobile (vedasi allegato n. 13 alla presente). Per quanto concerne il lotto in esame risultano insoluti i contributi inerenti gli anni 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2019, 2020, 2021 e l'anno in corso (2022) per un importo complessivo pari ad € 1.891,96. Gli importi sono relativi ai soli mappali di cui al presente lotto precisando che il Consorzio ha fornito al sottoscritto anche l'estratto al ruolo degli importi insoluti. Per quanto concerne i fabbricati gli stessi non sono costituiti in condominio e le spese di gestione corrispondono a quelle di vecchi fabbricati residenziali nonché di fabbricati agricoli. Va precisato che parte di un edificio risulta avere il tetto crollato e dovrà, pertanto essere sottoposto a manutenzione o, comunque potrà avere pericolo di crollo..."** (come da pag. 35 della perizia).

APE:

CLASSE ENERGETICA MAPP. 283 SUB 2: G

CLASSE ENERGETICA MAPP. 283 SUB 5: G

(PERIZIA PREDISPOSTA E DEPOSITATA DALL'ESPERTO GEOM. SIMONE BUCCO IN DATA 22.07.2022)

PREZZO BASE della vendita senza incanto: Euro 1.126.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 844.500,00

RILANCIO MINIMO: Euro 5.000,00

Stato di occupazione:

Quanto ai terreni di cui ai mapp. 9 e 8, nonché ai fabbricati di cui al mapp. 2,3 e 4, occupati con titolo non opponibile.

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.

Quanto al mapp. 282 sub 5, occupato da parte eseguita.

Si precisa che nella domanda di partecipazione alla vendita giudiziaria e/o all'esito dell'aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà dichiarare se intende chiedere l'attuazione della liberazione a cura del custode a spese della procedura. L'ingiunzione di rilascio sarà contenuta nel decreto di trasferimento e sarà attuata dal custode, il quale provvederà, senza l'osservanza delle forme di cui agli art. 605 e ss. c.p.c. ad attuare l'ordine di rilascio, avvalendosi, se del caso, di ausiliari ex art. 68 c.p.c. e dell'assistenza della forza pubblica. Le spese restano a carico della procedura e il custode, in presenza di qualsivoglia difficoltà, rivolgerà istanza al giudice dell'esecuzione. 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..

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.

LOTTO DUE

Diritto: piena ed intera proprietà

Bene: Compendio di terreni con destinazione agricola siti nel Comune di Thiene (VI), Via dei Trifogli, nella zona di Rozzampia, per lo più tra loro confinanti, salvo un terreno posizionato più a sud, a qualche centinaio di metri, tutti limitrofi e confinanti ad un'azienda agricola di cui al lotto n. 1. L'accesso sia dei terreni di cui al foglio 16° che del terreno di cui al foglio 19° è diretto dalla strada (come da pag. 7 e 11 della perizia).

Dati catastali:

Catasto Terreni Comune di Thiene (L157) (VI):

foglio 16, mapp. 139, qualità seminativo, classe 2, consistenza 7.245 mq, reddito dominicale € 63,61 e reddito agrario € 37,42.

foglio 16, mapp. 140, qualità bosco ceduo, classe 2, consistenza 235 mq, reddito dominicale € 0,19 e reddito agrario € 0,05.

foglio 16, mapp. 142, qualità seminativo irriguo, classe U, consistenza 4.850 mq, reddito dominicale € 47,59 e reddito agrario € 27,55.

foglio 16, mapp. 30, qualità seminativo irriguo, classe U, consistenza 3.745 mq, reddito dominicale € 36,75 e reddito agrario € 21,28.

foglio 16, mapp. 96, qualità seminativo irriguo, classe U, consistenza 3.860 mq, reddito dominicale € 37,88 e reddito agrario € 21,93.

foglio 16, mapp. 120, qualità seminativo irriguo, classe U, consistenza 4.140 mq, reddito dominicale € 40,62 e reddito agrario € 23,52.

foglio 16, mapp. 35, qualità seminativo irriguo, classe U, consistenza 1.769 mq, reddito dominicale € 17,36 e reddito agrario € 10,05.





foglio 16, mapp. 87, qualità seminativo irriguo, classe U, consistenza 893 mq, reddito dominicale € 8,76 e reddito agrario € 5,07.

foglio 16, mapp. 158, qualità seminativo irriguo, classe U, consistenza 1.090 mq, reddito dominicale € 10,70 e reddito agrario € 6,19.

foglio 19, mapp. 50, qualità seminativo irriguo, classe U, consistenza 7.640 mq, reddito dominicale € 74,97 e reddito agrario € 43,40.

Confini: a partire da nord in direzione nord, est sud ed ovest con la pubblica via, con i mappali 283 e 9 (lotto n. 1), e con i mappali 146, 122, 327, 149, 148, 39, 68, 65, 66, 67, 79, corso d'acqua demaniale, mappali 16, 368, 370 e 369, slavo più precisi. Il mappale 50 del foglio 19° è confinante a partire da nord in direzione nord, est sud ed ovest con i mappali 308, 43, 51, con la pubblica via e con il mappale 49, slavo più precisi (come da pag. 7 della perizia).

Sulla base di quanto riportato dall'esperto, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (come da pag. 15 della perizia).

Situazione urbanistica: dalla perizia si segnala: *"..Il Comune di Thiene ha rilasciato CDU n. 45/2022 del 16/05/2022 sulla base del quale le aree oggetto della presente ricadono in zona E2P territorio di valenza agricolo produttiva. Al fine di salvaguardare la destinazione agricola del suolo, valorizzandone le caratteristiche ambientali e le specifiche vocazioni produttive di promuoverci la permanenza in condizioni adeguate degli addetti all'agricoltura, di favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente soprattutto in funzione delle attività agricole, il Piano si classifica nelle varie sottozone tra cui la E.2P. Il territorio agricolo è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato utilizzato sotto il profilo agro-produttivo e silvo-pastorale dove sono ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola. La zona E2P corrisponde ad ambiti territoriali caratterizzati da specifici aspetti vocazionali o strutturali che li distinguono, quali la contemporanea presenza di aziende agricole vitali, sistemazioni idraulico-agrarie di pregio, allevamenti zootecnici, coltivazioni legnose di qualità, la cui tutela e salvaguardia risultano fondamentali al mantenimento dei loro valori essenziali. Una piccola porzione del mappale 50 ricade in sede viaria con percorso ciclo pedonale. I mappali 140 e 139 sono interessati dalla fascia di rispetto da corso d'acqua. Il mappale 50 ricade nell'ambito dei contesti figurativi dei complessi monumentali ed è interessato parzialmente dalla fascia di rispetto L'intero lotto ricade nella fascia di rispetto per l'ambito di tutela per il rischio connesso all'attività aerea. Per ogni maggiore dettaglio si rimanda alla visione della documentazione riportata all'allegato n. 4 alla presente nonché alla lettura delle Norme e dei Regolamenti del Comune di Thiene..."* (come da pag. 16 della perizia)

Dalla perizia si segnala:

- *"..Entrambi i compendi hanno accesso diretto dalla strada. Va inoltre precisato che i confini non sono ben delimitati.." (come da pag. 11 della perizia).*
- *"..Il presente lotto riguarda dei terreni la spesa di gestione è quella relativa alla pulizia ed allo sfalcio o la coltivazione degli stessi, nonché il contributo per l'irrigazione. In merito al contributo per l'irrigazione l'Esperto ha richiesto chiarimenti al Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta che ha fornito il dettaglio per ciascun immobile (vedasi allegato n. 9 alla presente). Per quanto concerne il lotto in esame risultano insoluti i contributi inerenti gli anni 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2019, 2020, 2021 e l'anno in corso (2022) per un importo complessivo pari ad € 974,80. Gli importi sono relativi ai soli mappali di cui al presente lotto precisando che il Consorzio ha fornito al sottoscritto anche l'estratto al ruolo degli importi insoluti. Dalle informazioni ottenute e della documentazione agli atti non risultano procedimenti ulteriori in corso.." (come da pag. 25 della perizia).*

Si precisa che le problematiche relative al mapp. 158 rappresentate a pag. 10 della perizia relative all'intestazione catastale sono state superate mediante domanda di voltura.

PREZZO BASE della vendita senza incanto: Euro 185.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 138.750,00





RILANCIO MINIMO: Euro 2.000,00

Stato di occupazione: Occupati con titolo non opponibile.

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.

LOTTO TRE

Diritto: piena ed intera proprietà

Bene: compendio di terreni con destinazione urbanistica agricola ed a servizi, siti in Comune di Gallio (VI) a nord del centro del paese (come da pag. 7 e 11 della perizia).

Catasto Terreni del Comune di Gallio (D882) (VI)

foglio 25 – mapp. 137 AA, qualità prato, classe 4, consistenza 561 mq, reddito dominicale € 1,45 e reddito agrario € 1,16; **mapp. 137 AB**, qualità pascolo, classe 3, consistenza 2009 mq, reddito dominicale € 2,08 e reddito agrario € 1,56.

foglio 25 – mapp. 139, qualità pascolo, classe 3, consistenza 4.030 mq, reddito dominicale € 4,16 e reddito agrario € 3,12.

foglio 31 - mapp. 95, qualità bosco alto, classe 3, consistenza 7.300 mq, reddito dominicale € 4,52 e reddito agrario € 0,38.

foglio 31 - mapp. 113, qualità incolto produttivo, classe 1, consistenza 472 mq, reddito dominicale € 0,15 e reddito agrario € 0,05.

foglio 31 - mapp. 119, qualità incolto produttivo, classe 2, consistenza 600 mq, reddito dominicale € 0,15 e reddito agrario € 0,03.

foglio 31 - mapp. 120, qualità incolto produttivo, classe 3, consistenza 4.653 mq, reddito dominicale € 0,48 e reddito agrario € 0,24.

foglio 31 - mapp. 147, qualità incolto produttivo, classe 3, consistenza 1.460 mq, reddito dominicale € 0,15 e reddito agrario € 0,08.

foglio 31 - mapp. 161, qualità bosco alto, classe 2, consistenza 350 mq, reddito dominicale € 0,54 e reddito agrario € 0,04.

foglio 31 - mapp. 4, qualità incolto produttivo, classe 2, consistenza 1.586 mq, reddito dominicale € 0,41 e reddito agrario € 0,08.

foglio 31 - mapp. 5, qualità incolto produttivo, classe 2, consistenza 8.665 mq, reddito dominicale € 2,24 e reddito agrario € 0,45.





foglio 31 - mapp. 91, qualità incolto produttivo, classe 1, consistenza 277 mq, reddito dominicale € 0,09 e reddito agrario € 0,03.

foglio 31 - mapp. 93, qualità incolto produttivo, classe 2, consistenza 1.104 mq, reddito dominicale € 0,29 e reddito agrario € 0,06.

foglio 31 - mapp. 128, qualità bosco alto, classe 3, consistenza 3.696 mq, reddito dominicale € 2,29 e reddito agrario € 0,19.

foglio 31 - mapp. 148, qualità incolto produttivo, classe 2, consistenza 3.722 mq, reddito dominicale € 0,96 e reddito agrario € 0,19.

foglio 31 - mapp. 150, qualità bosco alto, classe 3, consistenza 1.755 mq, reddito dominicale € 1,09 e reddito agrario € 0,09.

foglio 32 - mapp. 901, qualità pascolo, classe 3, consistenza 3.427 mq, reddito dominicale € 3,54 e reddito agrario € 2,65.

Confini: Il mappale 137 del foglio 25° è confinante a partire da nord in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 69, 138, 217, 135 e 134, salvo più precisi. Il mappale 139 del foglio 25° è confinante a partire da nord in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 217, 294, altro foglio di mappa e mappale 135, salvo più precisi. I mappali 113, 119, 147, 91, 4, 148, 93 e 128 del foglio 31°, in un unico lotto confinano a partire da nord in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 3, 92, 145, 149, 16 e con la pubblica via, salvo più precisi. I mappali 120, 5, 150 e 95 del foglio 31°, in unico lotto confinano a partire da nord in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 94, 6, 137, 152 e 149, salvo più precisi. Il mappale 161 del foglio 31°, confina a partire da nord in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 149, 152, 154 e 16, salvo più precisi. Il mappale 901 del foglio 32° confina a partire da nord in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 99, 101, con la pubblica via e con i mappali 756 e 689, salvo più precisi (come da pag. 10 e 11 della perizia).

Sulla base di quanto riportato dall'esperto, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (come da pag. 17 della perizia).

Situazione urbanistica: dalla perizia si segnala: *"...trattandosi di terreni privi di costruzioni non ha reperito pratiche edilizie ma ha reperito il solo Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato con prot. 0002394 del 11/03/2022. In base a tale certificato al quale si rimanda (vedasi allegato n. 4 alla presente) per tutte le informazioni dettagliate risulta che i terreni di cui al foglio 25° ed al foglio 32° sono ricadenti in zona agricola E prati stabili mentre i terreni di cui al foglio 31° sono ricadenti in Z.T.O. F "Servizi e attrezzature collettive attuate - 94 - aree boscate pubbliche. Il mappale 161 di cui al foglio 31° ricade invece su viabilità esistente. I terreni sono anche ricadenti all'interno di alcuni vincoli tra cui quello idrogeologico e quello paesaggistico ambientale, oltre a fasce di rispetto, rete ecologica, ecc. Per tali dettagli si rimanda al C.D.U. di cui all'allegato n. 4 per una maggior precisione. Le zone E sono zone agricole delimitate nelle planimetrie di piano e sono destinate all'esercizio delle attività agricole e/o di quelle connesse all'agricoltura, con specifico riferimento alla loro importanza naturalistica, paesaggistica, ambientale e produttiva. Il Piano definisce e localizza le opere e i servizi di interesse pubblico zone "F". La realizzazione delle aree per servizi è riservata in via principale alla Pubblica Amministrazione e agli enti istituzionalmente competenti. È ammesso l'intervento privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico, prevista convenzione, con la quale devono essere regolate il regime giuridico del suolo e le modalità e forme di utilizzazione dei servizi, al fine di garantire la fruibilità e l'interesse pubblico. Nel caso in esame si tratta di servizi legati al tempo libero, al verde pubblico e allo sport. Si tratta di una zona già attuata infatti l'area rientra nell'ambito della Val di Nos dove si estende un importante percorso didattico forestale. Si rimanda comunque all'attenta lettura degli artt. 59 e 60 delle N.T.O..."* (come da pag. 18 della perizia).

Con riguardo ai mapp. 137 e 139, dalla perizia si segnala: *"...L'accesso agli stessi viene attualmente garantito attraverso altre proprietà confinanti dei medesimi eseguiti mentre dovrà essere prevista un servitù di passaggio che*





potrà essere costituita lungo i confini ovest dei mappali, fino all'incrocio con la pubblica via..." (come da pag.12 della perizia). Come rilevato in udienza del 29.09.2022 i mappali in questione sono fondi interclusi.

Con riguardo al mapp. 901 dalla perizia si segnala: *"..Il mappale 901 del foglio 32° invece è posto a nord est rispetto al centro del Comune, ad est dei mappali 137 e 139 descritti inizialmente. Lo stesso ha una forma regolare con prolungamento verso est fino a collegarsi alla pubblica via, il prolungamento da accesso diretto al lotto (vedasi mappa catastale riportata all'allegato n. 2 alla presente). Va considerato che i mappali ad est sono intestati agli esecutari pur non essendo oggetto di pignoramento ed esecuzione; il mappale 901 dovrà quindi consentire l'accesso anche a tali proprietà e su di esso dovrà essere costituita, per quanto riguarda il lato sud, servitù di passaggio.." (come da pag. 13 della perizia).*

Sempre dalla perizia si segnala: *"...Si ribadisce quanto già riportato nelle descrizioni dettagliate ovvero la necessità di ottenere delle servitù di passaggio per i fondi interclusi o la necessità di costituirne per dare accesso ai fondi limitrofi..."* (come da pag. 23 della perizia).

PREZZO BASE della vendita senza incanto: Euro 78.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 58.500,00

RILANCIO MINIMO: Euro 1.000,00

Stato di occupazione: occupato da parte esecutata.

Si precisa che nella domanda di partecipazione alla vendita giudiziaria e/o all'esito dell'aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà dichiarare se intende chiedere l'attuazione della liberazione a cura del custode a spese della procedura. L'ingiunzione di rilascio sarà contenuta nel decreto di trasferimento e sarà attuata dal custode, il quale provvederà, senza l'osservanza delle forme di cui agli art. 605 e ss. c.p.c. ad attuare l'ordine di rilascio, avvalendosi, se del caso, di ausiliari ex art. 68 c.p.c. e dell'assistenza della forza pubblica. Le spese restano a carico della procedura e il custode, in presenza di qualsivoglia difficoltà, rivolgerà istanza al giudice dell'esecuzione. 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..

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.

In ordine alle caratteristiche strutturali e dei terreni 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.

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 31 luglio 2023 alle ore

- **09.30 quanto al lotto 1**
- **09.45 quanto al Lotto 2**
- **10.00 quanto al Lotto 3**

innanzi al Professionista Delegato Avv. Elisa Duò presso Delta Vendite Delegate S.r.l. in Via Dante Alighieri n° 41-36100 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 S.r.l. in Vicenza, Viale Dante n° 41 (dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30, tel. 0444-663656; 0424-529739; email info@deltavd.it – e.duo@deltavd.it). 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 presenta l'offerta, data e 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 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 ¼ 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 E.I. 610/2021**" (che dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta).
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.

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 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 immediato 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); 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.
- 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 S.r.l. in Vicenza, Viale Dante n° 41) 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). **Nel caso di richiesta di agevolazioni fiscali si richiama la Risoluzione dell'Agenzia delle entrate del 28.05.2021 n° 38/E.**

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/>, 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 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, 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 04.05.2023

Il Professionista Delegato
Avv. Elisa Duò

