



TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 296/2022 R.G.

AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

La sottoscritta avv. Francesca Spillare, delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Nitti in data 08.06.2023

RENDE NOTO QUANTO SEGUE:

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

Diritto: 1/1 piena proprietà.

Bene: Appartamento con cantina e posto auto sito in Montebello (VI), via Arrigo Pedrollo n. 7.

Trattasi di un appartamento ubicato al piano III°, con annessa cantina e posto auto all'interno di un'autorimessa condominiale al piano terra, ubicata in un fabbricato denominato CONDOMINIO GIARDINO, sviluppato su quattro livelli fuori terra, con annesse parti comuni, non provvisto di ascensore. Il condominio è ad uso esclusivamente residenziale, composto da nove unità abitative. L'ingresso ai beni è garantito dai due cancelli pedonali posti su via Pedrollo, a cui si accede allo scoperto di pertinenza condominiale allestito a prato con alberature a medio fusto; dal vialetto d'ingresso, pavimentato con lastre di porfido di taglio irregolare e successivo camminamento in cemento, si arriva al portoncino di accesso condominiale, in metallo e vetro, e varcato l'accesso, al vano scala a rampe parallele, rivestite in marmo con parapetto e corrimano metallico. L'autorizzazione a costruire in essere è stata rilasciata nel 1968. Al bene situato al pianerottolo del terzo piano, si accede tramite una porta blindata pannellata da entrambi i fronti in laminato finitura noce, che immette nella zona d'ingresso da cui si accede alla sala soggiorno-pranzo, alla cucina (con orientamento a Nord-Est), ad una camera singola/studio e al disimpegno della zona notte. La cucina e il soggiorno si affacciano su una terrazza condivisa con la camera singola/studio. Proseguendo dalla zona ingresso si entra nell'ambito notte, costituito da un disimpegno distributivo che funge anche da ripostiglio e che collega tra loro la camera da letto matrimoniale ed il bagno. L'appartamento si sviluppa su un unico livello ed ha doppio affaccio a Nord-Est e Nord-Ovest con terrazze su ambo i fronti. Il contesto risale agli anni '60 non è mai stato oggetto di ristrutturazioni interne. L'unità abitativa è situata in zona centrale/residenziale, si presenta in condizioni di manutenzione insufficienti.

Dati catastali: Comune di MONTEBELLO VICENTINO - Catasto Fabbricati:



CORPO A: APPARTAMENTO-CANTINA, COMUNE DI MONTEBELLO VICENTINO (VI), Foglio 5, Particella 593, Sub. 9, A/2, VIA ARRIGO PEDROLLO n.3- 5, Piano 3 e P.T., 5,5 vani, superficie totale mq.123, escluse aree scoperte 116 mq- R.C. Euro 426,08; con precisazione che l'area coperta e scoperta del fabbricato in oggetto è identificata al Catasto Terreni Foglio 5 mappale 593, ente urbano di are 11.42.

N.E.S.O. CONFINI: appartamento piano 3° – per due lati è delimitato dai muri perimetrali esterni verso corte comune, per due lati confina con A.U.I. di proprietà di terzi, vano scale; Salvi i confini più precisi; N.E.S.O. CONFINI: cantina piano terra – per un lato è delimitata da un muro perimetrale esterno verso corte comune, per due lati confina con A.U.I. di proprietà di terzi, per un lato verso il corridoio di accesso alle cantine; Salvi i confini più precisi;

CORPO B: POSTO AUTO COPERTO in autorimessa condominiale: COMUNE DI MONTEBELLO VICENTINO (VI)- Foglio 5, Particella 593, Sub. 18, C/6, VIA ARRIGO PEDROLLO n. 7, Piano T, categoria C/6, classe 6, superficie catastale totale 14 mq, rendita € 22,41.

N.E.S.O. CONFINI: POSTO AUTO - confina con il corridoio comune e scorrimento auto e con il muro perimetrale verso il cortile. Salvi i confini più precisi;

CORPO C: TERRENO su cui insiste il fabbricato: Foglio 5, Particella 593, ente urbano, Consistenza 11. 42 are ca.

N.E.S.O. CONFINI: strada pubblica via Arrigo Pedrollo, A.U.I. map.526, A.U.I map.1069, A.U.I. map.525, A.U.I map.601, A.U.I map.648-strada pubblica via Fogazzaro.

Vengono ricomprese nella proprietà del bene le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni coperte e scoperte del fabbricato cui appartengono le unità oggetto di pignoramento ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti C.C.

Situazione catastale: il CTU, arch. Michela Marchi, in sede di sopralluogo ha rilevato, dal punto di vista catastale, quanto segue *“dalla verifica sulla regolarità catastale dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza (VI), in merito ai seguenti beni- ABITAZIONE E POSTO AUTO IN AUTORIMESSA CONDOMINIALE è risultato: - Per quanto riguarda l'intestazione catastale nei registri immobiliari dei beni oggetto di esecuzione, è conforme alle risultanze. L'esperto relativamente all'art.29 comma 1bis legge 27.2.1985 n.52 e s.m.i. conferma che i dati catastali non sono conformi allo stato di fatto per ciò che riguarda la pianta dell'appartamento, IN PARTICOLARE: • Demolizione delle pareti divisorie interne del soggiorno e realizzazione di nuovo muro di divisione tra il disimpegno della zona notte e zona d'ingresso; • MANCA IL NUOVO ACCATASTAMENTO A SEGUITO DELLA SANATORIA CHE FAREBBE CHIAREZZA RELATIVAMENTE AL POSTO AUTO. - A livello di elaborato planimetrico o elenco sub. la scrivente*



evidenzia CHE NON è PRESENTE IN BANCA DATI” (pag. 31 della perizia di stima); il costo per la variazione catastale è stato preventivato dall’esperto stimatore in Euro 2.500,00, somma già detratta dal prezzo base d’asta (pag. 77 della perizia di stima).

Regolarità edilizia/urbanistica: Il fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte è stato costruito in forza alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Montebello Vicentino nell’anno 1964 (VI):

- Licenza Edilizia nn. 251 rilasciata dal Sindaco di Montebello Vicentino in data 20/01/1964 per la costruzione di fabbricato urbano;
- Licenza Edilizia nn. 269 rilasciata dal Sindaco di Montebello Vicentino in data 08/04/1964 per la costruzione di fabbricato urbano (Variante);
- Licenza Edilizia nn. 330 rilasciata dal Sindaco di Montebello Vicentino in data 04/03/1965 per la costruzione di recinzione;
- La costruzione della porzione immobiliare innanzi descritta, ovvero l’appartamento catastalmente identificato al Foglio 5, m.n. 593 sub 9, P.III°, è stata autorizzata dal Comune di Montebello Vicentino (VI) con la Licenza Edilizia nn.718-prot.2821 rilasciata dal Sindaco di Montebello Vicentino in data 15/06/1971 per soprizzo e ampliamento fabbricato esistente;
- Licenza Edilizia nn. 1291-prot.6240 rilasciata dal Sindaco di Montebello Vicentino in data 10/01/1977 per la costruzione di recinzione;
- Licenza Edilizia nn.1292-prot.6241 rilasciata dal Sindaco di Montebello Vicentino in data 10/01/1977 per la sistemazione del piano terra;
- Inizio lavori in data 15-09-1971;
- Fine lavori in data 30-05-1977;
- Il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 4 luglio 1977 con il PROT. N.2821/71 per ottenere concessione di abitabilità per il fabbricato ad uso civili abitazioni;
- Permesso di Costruire in Sanatoria presentato in data 24/08/2018 prot. N. 10642 e rilasciato dal responsabile dell’Ufficio Tecnico Comunale in data 19/10/2018 n. 2018/140.

In ordine alla regolarità urbanistica, l’esperto stimatore osserva *“i beni non sono formalmente in regola e liberamente commerciabili ai sensi della L.47/85 e succ. int. e del DPR 380/01 e s.m.i., quindi risultano sussistere delle difformità tra quanto presente negli elaborati di progetto autorizzati e quanto realizzato, all’interno dell’appartamento (NON VERIFICATO nelle parti condominiali). NELLO SPECIFICO: L’esperto unitamente al custode ha verificato che allo stato attuale: A) Con particolare riferimento all’abitazione e al posto auto: A seguito di rilievo indicativo e non esaustivo confrontato con l’ultimo titolo abilitativo si sono riscontrate delle modifiche all’interno dell’appartamento nella distribuzione degli spazi (mantenendo invariate le destinazioni degli ambienti) e modifiche delle forometrie sui muri perimetrali, così rispetto alla posizione di un poggiolo; • Il posto auto catastalmente indicato all’interno dell’autorimessa, non viene indicato nel Permesso di Costruire in Sanatoria presentato in data 24/08/2018 prot. N. 10642 Si ipotizza di procedere con Permesso di Costruire o in Sanatoria o Scia in Sanatoria, che dovrà essere concordata e pianificata con l’area tecnica del Comune; il cui costo delle prestazioni professionali ammonta a*



complessivi e non probatori € 4.500,00 oltre Iva e accessori, oneri comunali, sanzioni ed eventuali fiscalizzazioni. In seguito ad un rilievo eseguito in loco nell'immobile si sono rilevate le seguenti difformità: • Difformità relative a spallette di muri portanti e divisori; • Differenti spessori di elementi murari verticali; • Demolizione delle pareti divisorie interne del soggiorno e realizzazione di nuovo muro di divisione tra il disimpegno della zona notte e zona d'ingresso; • L'ESPERTO RITIENE CHE SARA' NECESSARIO PRESENTARE UNA PRATICA EDILIZIA PERMESSO DI COSTRUIRE O SCIA IN SANATORIA AL COMUNE, perché si tratta di difformità che superano il limite delle Tolleranze costruttive introdotte dal Decreto Semplificazioni nel Testo Unico sull'Edilizia. (previo parere di Ente terzo". L'arch. Michela Marchi ha ritenuto tali difformità sanabili con una spesa preventivata di Euro 4.500,00, oltre oneri a carico della committenza (diritti di segreteria, oneri di costruzione, costi di costruzione, sanzioni amministrative, bolli e diritti vari), preventivati in Euro 2.500,00, somme già detratte dal prezzo base d'asta (pag. 31 e 77 della perizia di stima).

Altre informazioni utili per l'acquirente:

- 1) IL CTU rileva che l'amministratore del condominio ha segnalato una importante problematica nel bagno dell'appartamento oggetto della presente vendita che sta causando numerosi danni da bagnamento all'appartamento sottostante. Il costo preventivato per la risoluzione della problematica è di Euro 4.000,00 (pag. 32 della perizia di stima) e anche tale somma è già stata detratta dal prezzo base d'asta (pag. 77);
- 2) L'impianto di riscaldamento realizzato con tubo multistrato isolato con guaina idonea nei dovuti diametri è non funzionante, causa caldaia da rottamare; per gli impianti tecnologici presenti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) non sono state rese disponibili le dichiarazioni di conformità; gli stessi necessitano di un adeguamento/rifacimento in base alla normativa vigente (pag. 48 della perizia di stima).
- 3) L'esperto stimatore, infine, rileva che *“il fabbricato presenta delle criticità strutturali prevalentemente sulle strutture a sbalzo. Si propone in prima battuta una messa in sicurezza delle parti maggiormente instabili e successivamente un intervento di consolidamento e risanamento strutturale. I costi per effettuare i due interventi si possono riassumere in: COSTI PER LA MESSA IN SICUREZZA € 3.630,86 COSTI PER IL CONSOLIDAMENTO STATICO € 24.494,49”* (pag. 76 della perizia di stima).

Si precisa che solo i costi per il consolidamento statico sono stati detratti dal prezzo base d'asta, e non anche i costi per la messa in sicurezza, trattandosi di lavori necessari, come da ordinanza di nomina dell'08.06.2023.



APE: L'attestato di prestazione energetica ai sensi del D. Lgs.19 agosto 2005 n.192 e ss.mm.ii., è stato redatto in data 08/05/2023, identificato con Codice Attestato n.° 49434/2023. Dal suddetto attestato l'edificio risulta essere in classe G.

PREZZO BASE € 53.630,86;

OFFERTA MINIMA € 40.223,15

RILANCI: € 1.000,00.

Stato di occupazione: occupato da terzi sine titolo; emesso ordine di liberazione.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Professionista Delegato il giorno 04.10.2023 alle ore 11.00 presso il suo studio sito in Viale della Pace n. 174, Vicenza.

OFFERTE

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.
- Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (artt. 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.).
- Le offerte dovranno essere presentate in marca da bollo dell'importo di Euro 16,00 in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato in Vicenza, Viale della Pace n. 174 (tel: 0444.301903; fax: 0444.301779; email: francesca.spillare@studiospillare.com). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Professionista delegato, il numero della procedura, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data e ora del deposito.
- 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 intendono 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 una 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 effettuate presso la Cancelleria del Tribunale;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ricavabili dalla ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché gli 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 gg. dall'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 E' 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 almeno al 10 per cento del prezzo offerto, da presentare mediante assegno circolare non trasferibile intestato a “**Esecuzione Immobiliare nr. 296/2022 R.E. Tribunale di Vicenza**” (che dovrà essere inserito nella busta che contiene l'offerta).
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 ¼ 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.

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 ¼) al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, 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 valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.
 - In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il rilancio minimo sarà di Euro 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad Euro 50.000,00, di Euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad Euro 150.000,00, di Euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad Euro 300.000,00, di Euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore



ad Euro 500.000,00, di Euro 5.000,00 se il prezzo è superiore. In tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro un 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 chi abbia presentato la cauzione più alta o, a parità di cauzione, a quella che proponga un termine di pagamento inferiore a 120 giorni e, a parità anche di termine di pagamento, a quella presentata per prima. Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, 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 novo 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, 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; 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 di 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. Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, in caso di richiesta *ex art. 41 T.U.B.* avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), il Professionista Delegato, all'esito del versamento del residuo prezzo da parte dell'aggiudicatario (che dovrà avvenire sempre in favore del Delegato), provvederà – a sua discrezione, e comunque nella misura massima del 70%, se dovuto, a copertura delle spese di esecuzione anche successive – ad emettere ordine di immediato pagamento in favore del creditore fondiario.

- 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. Infine, 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 il suo studio in Vicenza, Viale della Pace n. 174, 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).

CONDIZIONI 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 e 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 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.) saranno fornite dal Delegato presso il proprio studio sito in Viale della Pace n. 174, Vicenza.
- 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).

ULTERIORI INFORMAZIONI

Sui siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com, <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 0444-953553, 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 ed inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;

- organizzare le visite 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.

Nota: A partire dal 10.04.2018, la **prenotazione della visita all'immobile potrà avvenire esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche** (<http://pvp.giustizia.it/pvp/https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>).

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

Vicenza, 13.07.2023

Il Professionista Delegato
f.to avv. Francesca Spillare