



TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 503/2021 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il sottoscritto Avv. Francesco Sartori, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione,

rende noto quanto segue.

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritto Venduto: Piena ed intera proprietà (appartamento con autorimessa e porzione di terreno condominiale)

Ubicazione: Montecchio Maggiore (VI), Via Generale Dalla Chiesa n. 17 int. 6.

Dati Catastali attuali: C.F. Comune di Montecchio Maggiore: Foglio 9

-Mapp. 902 sub. 92, Cat. A/3, cl. 4, cons. 4 vani, Superficie catastale totale 84 mq., totale escluse aree scoperte 78 mq., Rendita € 280,95, Via Generale Dalla Chiesa, Piano 2.

-Mapp. 902 sub. 50, Cat. C/6, cl. 2, cons. 13 mq, Superficie catastale totale 18 mq., Rendita 45,65, Via Generale Dalla Chiesa, Piano S1.

-Mappali 902 sub. 1, sub. 2 e sub. 5 cat. BCNC.

-Oltre al C.T. del Comune di Montecchio Maggiore, Fg. 9 Mapp. 883, cons. 124 mq, per alla quota di 18,96/1000.

BENE: Il bene in esame, fa parte di un complesso residenziale misto commerciale di grandi dimensioni; è sviluppato su cinque piani fuori terra e quattro corpi scala di accesso alle unità; ha un interrato con dimensioni maggiori della pianta del fabbricato e presenta due rampe di accesso carraio comune, sita ai lati Est e Ovest del complesso. L'unità principale consiste in appartamento posto al piano secondo, composto da ingresso, cucina e soggiorno in un unico vano, che affaccia sul terrazzo coperto, un disimpegno, due camere che affacciano sul terrazzo posto sul retro, un bagno finestrato e un ripostiglio. Al piano interrato è ubicata l'autorimessa esclusiva di pertinenza. L'accesso all'abitazione avviene dall'area pertinenziale del condominio mentre l'accesso all'autorimessa avviene dalla rampa carraia posta ad Est del fabbricato. L'accesso dalla strada comunale di Via G. Dalla Chiesa avviene dal mappale 883 censito al catasto terreni in comproprietà con altre ditte. Il fabbricato non ha recinzione esterna, ma è delimitato da cordoli in cemento e piccole aiuole sul lato principale del complesso (Sud) mentre il retro è delimitato da recinzione metallica.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ex art. 1117 c.c.

N.B. - Come da atto di provenienza e riportato in perizia a pag. 27 si legge: *“La parte acquirente si impegna ad osservare, per sé ed aventi causa a qualunque titolo, anche quali vere e proprie servitù*



affidenti lo stabile nel suo complesso e nei singoli elementi che lo compongono, le norme del regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali, che trovasi allegato sotto la lettera "A" ad altro mio atto in data 7 dicembre 2000, N. 109428 del Repertorio, registrato a Arzignano il 22 dicembre 2000 al n. 1448 Serie I/V, trascritto a Vicenza il 20 dicembre 2000 ai nn. 26898/18962, 26899/18963, 26900/18964 e 26901/18965."

"La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza di tutti i patti, clausole e condizioni contenuti nell'atto da me Notaio ricevuto in data 18 maggio 2001, N. 113328 del Repertorio, registrato a Arzignano il 4 giugno 2001 al n. 635 Serie I/V e trascritto a Vicenza il 4 giugno 2001 ai nn. 12335/8760, 12336/8761 e 12337/8762, ed in particolare:

- l'area di cui al mappale n. 883 (acquistata dai singoli condomini per quota millesimale) sarà gravata di servitù perpetua di transito pedonale e carraio in favore dell'area di cui ai mappali nn. 884 di are 2.56, 888 di are 0.05 e 893 di are 0.89;*
- i beni comuni non censibili di pertinenza del fabbricato condominiale di cui ai mappali nn. 902 sub 1 (corte comune) e 902 sub 2 (area di manovra) saranno gravati di servitù perpetua di transito pedonale e carraio ed utilizzati dagli enti erogatori dell'energia elettrica esclusivamente per l'accesso ed il recesso, ai fini di manutenzione e riparazione, dalla cabina elettrica di cui al mappale n. 903 sub 2."*

CONFINI: *Confini del sub 92- appartamento: (in senso N-E-S-O) sub 90, sub 91.*

Confini del sub 50 - autorimessa: (in senso N-E-S-O) sub 28, sub 51, sub 2 corsia di manovra, sub 49.

Confini dell'intero lotto particella 883: (in senso N-E-S-O) p.lla n. 728, p.lla n. 881 - 902, p.lla n. 902, p.lle n. 886 - 884.

Salvo confini più precisi e aggiornati.

STATO DI POSSESSO: Libero

PRATICHE EDILIZIE: L'esperto stimatore precisa a pag. 23 della perizia:

- Concessione n. 95/98 del 11/06/1998 Prot. n. 15260/1997 per variante al C.E. 95/98 del 11/06/1998 per la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale.*
- Concessione n. 95/98 del 07/09/2000 Prot. n. 11876/2000 variante in parziale sanatoria per la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale.*
- Certificato di Abitabilità Pratica n. 95/98 del 11/06/1998 e variante del 07/09/2000 per la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale, rilasciato il 30/11/2000.*

CONFORMITÀ EDILIZIA: A pag. 23 e ss della perizia si legge:

"Irregolarità:

Dal confronto tra quanto rilevato durante il sopralluogo ed il progetto approvato dal comune di Montecchio Maggiore, sono state riscontrate le seguenti difformità:

Appartamento piano secondo:

- sagoma edificio leggermente difforme, che comporta una variazione di superficie lorda di pavimento (Slp).;*
- camera matrimoniale di superficie interna mq 13,64 anziché 14,57 da progetto approvato;*
- la terrazza lato Est di lunghezza inferiore all'approvato;*
- spostamenti di alcune porte interne e finestre, leggeri spostamenti di muri interni;*
- altezze interne di ml 2,68/69 anziché ml 2,70;*

Autorimessa piano interrato:

- sagoma autorimessa leggermente difforme, che comporta una variazione di superficie lorda di pavimento (Slp);*



- *altezza interna di ml 2,55 anziché ml 2,50.*

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate va precisato quanto segue:

- la sagoma dell'appartamento risulta leggermente difforme, rispetto al progetto approvato, con alcune misure interne ed esterne (terrazza) difformi che comportano un aumento di superficie utile e di conseguenza di volume; tale aumento supera di poco la tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 bis del DPR 380/2001. Pertanto, sentito il responsabile dell'Ufficio Tecnico, l'esperto riferisce che è possibile sanare la parte delle difformità fino al limite del 2% con il comma 1 dell'art 34, e la differenza può essere sanata applicando il comma 2 dello stesso articolo, previa asseverazione dal tecnico abilitato che attesti lo stato legittimo dell'immobile. Considerato inoltre che le difformità di superficie interessano anche le proprietà di terzi, potrebbe essere necessaria la firma delle proprietà confinanti. Va comunque precisato che per le difformità inerenti la diversa superficie utile e quindi un plausibile aumento di volume, il responsabile dell'ufficio tecnico del comune di Montecchio Maggiore riferisce che tale verifica deve essere fatta sull'intero immobile e non sulla singola unità abitativa, in quanto potrebbe essere necessario presentare una sanatoria dell'intero complesso condominiale. L'esperto in questa sede non procederà a tale verifica poiché non oggetto in incarico. Tali aspetti implicano dei rischi che sono ricompresi nella riduzione proposta del 15% rispetto al valore ordinario di mercato.

- per quanto riguarda la minore superficie di pavimento della camera cosiddetta doppia rispetto al progetto approvato, va precisato che il regolamento Edilizio del comune di Montecchio Maggiore non prevede l'obbligo della camera doppia.

- le altezze interne minori rispetto l'approvato, pur rientrando nel limite del 2% previste nel titolo abilitativo, devono essere regolarizzate previa richiesta di parere preventivo al competente ufficio di Prevenzione Servizio Igiene per autorizzazione in deroga alle normative igienico sanitarie.

- la minore superficie utile dell'autorimessa va sanata con presentazione di progetto in sanatoria per difformità di sagoma e il relativo costo della sanzione amministrativa; stessa cosa per l'altezza interna rilevata di ml. 2,55 anziché 2,50, sanabile con pratica edilizia, ancorché rispetta il minimo previsto dalle Norme Tecniche di altezze per accessori ml. 2,20; si precisa comunque che l'aumento di altezza interna della singola unità presuppone un aumento di volume in termini di altezza dell'intero edificio e pertanto, come già ribadito dal responsabile dell'Ufficio tecnico, va verificata considerando l'intero fabbricato e non la singola unità.

In tale frangente potranno essere sanate anche le difformità inerenti i piccoli spostamenti interni e le forometrie esterne dei prospetti.

Valutazione di massima dei costi sopra elencati:

1) Permesso di Costruire in sanatoria per regolarizzare l'autorimessa e le difformità interne e forometriche esterne, si stima indicativamente in € 4.000,00;

2) Richiesta parere preventivo per Nulla Osta in deroga altezze interne, si stima indicativamente in € 1.000,00

3) Verifica delle difformità di sagoma e di volume, su indicazione dell'Ufficio Tecnico del comune di Montecchio Maggiore, la sanatoria deve essere fatta per l'intero complesso immobiliare e considerato che la scrivente non ha titolo/autorizzazione di tutti i condomini per procedere a tale verifica, si procederà considerando tale costo ricompreso nella percentuale di abbattimento del valore ordinario, che viene proposto nella misura del 15%.

Quanto sopra è una valutazione tecnica fatta dalla sottoscritta anche sulla base dei colloqui avuto con il responsabile tecnico istruttore dell'Ufficio Tecnico arch. XXXX in data 08/08/2022, degli atti reperiti e della normativa vigente al momento della relazione e non costituisce certificazione di conformità, poiché determinazioni conclusive, anche diverse, potranno essere valutate da Responsabile del procedimento, solo al momento della presentazione della domanda.

Va precisato, inoltre, che la regolarizzazione è post-vendita a cura e spese dell'acquirente. Il costo della regolarizzazione è indicativo, in quanto il costo finale da sostenere potrà essere definito



precisamente soltanto dopo la presentazione della relativa pratica edilizia all'ufficio tecnico comunale e il conseguente computo metrico estimativo per i lavori da eseguire. Eventuali differenze con quanto stimato sopra si considerano ricomprese nell'abbattimento finale proposto e applicato nella determinazione del valore di vendita forzata.

I costi stimati saranno posti a carico dell'acquirente ed sono detratti nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile. (cap. 10)."

CONFORMITÀ CATASTALE: A pag. 17 e ss. della perizia di legge:

"Giudizio di regolarità catastale

Sub. 92 - Abitazione

La planimetria catastale dell'abitazione presenta delle difformità dovute a piccoli spostamenti dei muri perimetrali rispetto all'originale planimetria depositata; si segnala anche l'inesatta indicazione grafica della terrazza e di alcuni fori; presenta, altezze interne diversa da quanto indicato in planimetria: H= 2,68/2,69 anziché 2,70.

Sub. 50 – Autorimessa

La planimetria catastale dell'autorimessa presenta delle difformità dovute allo spostamento del muro esterno lato Sud verso l'interno dell'unità; presenta inoltre altezza diversa da quanto indicato in planimetria: H = 2,53 anziché 2,50.

La regolarizzazione andrà eseguita presentando Denuncia di Variazione Catastale tramite programma Docfa con la nuova presentazione delle schede catastali aggiornate.

Si stima che il costo della pratica catastale possa ammontare a circa € 800,00.

Tale costo verrà posto a carico dell'acquirente ed è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile."

VINCOLI ED ONERI: A pag. 27 della perizia si precisa:

"-Convenzione edilizia trascritta a Vicenza il 23-12-1997 ai nn. 20416/14316.

- Servitù perpetua di transito pedonale trascritta a Vicenza il 04/06/2001 ai nn. 12336/8761;

- Servitù perpetua di transito pedonale trascritta a Vicenza il 04/06/2001 ai nn. 12337/8762;"

SPESE CONDOMINIALI: A pag. 28 della perizia si legge:

"il condominio è attualmente amministrato dall'Arch. Amministratore Giuseppe Maria Padoan il quale ha fornito alla scrivente il prospetto del Bilancio Consuntivo Esercizio ordinario 2021 e il prospetto del Bilancio approvato a preventivo 2022. Risulta un debito condominiale per l'esercizio 2021 di circa 1.166,37 € a cui si aggiungono le prime due rate del 2022 non pagate per un importo di € 740,45. Pertanto, il debito complessivo condominiale dell'unità, per il periodo 2021-2022, ammonta a € 1.906,82. Detto ammontare non verrà decurtato, ai fini della determinazione del prezzo base.

La quota media ordinaria annuale delle spese condominiali ammonta a circa 1.110,00 €/anno."

-Classe energetica: D

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima redatta dall'esperto stimatore, Geom. Antonella Di Nuovo, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE: € 82.600,00

OFFERTA MINIMA: € 61.950,00 (pari al prezzo base ridotto di un quarto)

MODALITA' 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 08 Novembre 2023 alle ore 9,00 presso lo studio del Gruppo Delegati Vendite, Contrà San Marco n. 43, Vicenza.

OFFERTE

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12,00 del giorno non festivo (escluso il sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.

2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto.

3. Le offerte, in marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Gruppo Delegati Vendite, Contra' San Marco n. 43, Vicenza (Tel. 0444 322714 – Fax 0444 322259 o mail: informazionigdv@gmail.com). Il ricevente annoterà sulla busta il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice o il nome del Professionista Delegato, il numero della procedura, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, la data e l'ora del deposito.

4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il facsimile in uso (disponibile presso il sito del Tribunale di Vicenza, presso il Custode Giudiziario o presso lo studio del Delegato alla vendita) e contenere le seguenti informazioni:

- indicazione del Tribunale e del numero della procedura;
- indicazione del Giudice cui è assegnata la procedura;
- indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591-bis c.p.c.*;
- 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. L'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere l'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 da entrambi i genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che dovrà obbligatoriamente essere inserita nella busta. 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. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vicenza;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- 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. 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. Il pagamento del prezzo potrà avvenire anche a mezzo accollo di debiti del debitore con le garanzie ad esso inerenti, *ex artt.* 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura, *ex art.* 585 c.p.c.

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto Stimatore, 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 d'identità e del codice fiscale e, se in comunione legale dei beni, anche del coniuge;
- se offerta in caso di minore: una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale di entrambi i genitori e copia autentica dell'autorizzazione rilasciata dal Giudice Tutelare;
- se offerta di persona giuridica: una fotocopia del documento d'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;
- un **assegno circolare non trasferibile** (a titolo di cauzione) intestato a "PROC. ESEC. N. 503/2021 R.G.E. TRIB. VICENZA" per un importo pari al 10% del prezzo offerto.

5. **L'offerta di acquisto non è efficace:** se perviene oltre il termine sopra stabilito; se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base sopra indicato; se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata; se non è sottoscritta; se è priva dell'indicazione del prezzo offerto.

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.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita.

MODALITA' DELL'AGGIUDICAZIONE

1. All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- In caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.
- In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di 1/4) al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, il Professionista Delegato farà luogo alla vendita salva la sua facoltà di non procedere all'aggiudicazione laddove ritenga vi sia una seria possibilità che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.
- In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il rilancio minimo sarà di euro 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad € 50.000,00, di € 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad € 150.000,00, di € 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad € 300.000,00, di € 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad € 500.000,00, di € 5.000,00 se il prezzo base è superiore ad € 500.000,00. 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 gli offerenti non siano disponibili ad effettuare la gara, *ex art.* 573 comma 3 c.p.c. il bene sarà aggiudicato a chi ha effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella che prevede termini



di pagamento più brevi, e in caso di parità assoluta delle offerte, condizioni, modalità e tempi di pagamento, sarà preferita 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 nuovo esperimento di vendita.

- Qualora, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., nei 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata istanza di 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.

2. Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo della 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 nella diversa misura che sarà indicata dal Professionista Delegato; 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 Gruppo Delegati Vendite, 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.

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, in caso di richiesta *ex art. 41 T.U.B.* avanzato dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 20 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione), il Professionista Delegato provvederà a calcolare approssimativamente le somme necessarie indicate nel provvedimento di nomina e a comunicare quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura.

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 al Custode Giudiziario e al Professionista Delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Delegato stesso.

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 ricavarci una somma che, unita alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.

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 saranno effettuate dal Professionista Delegato presso lo Studio del Gruppo Delegati Vendite, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Professionista Delegato o al Custode Giudiziario.

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 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. 40, comma 6, della Legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni ed art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche 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 alla normativa concernente 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, ovvero oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici oppure 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 Professionista Delegato presso lo studio del Gruppo Delegati Vendite, Contrà San Marco n. 43, Vicenza;

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).

Sono a carico dell'aggiudicatario solamente gli oneri fiscali nonché la metà dei compensi del delegato relativi alla fase del trasferimento, compensi che si intendono regolati dal D.M. 227/2015.

PUBBLICITÀ

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

- Pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- Pubblicazione sui siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, gestito da "AstaLegale", almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- Pubblicazione per estratto sul "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA".
- Spot televisivo "Il Tribunale e le aste";
- Campagna pubblicitaria su mezzi di trasporto pubblici.
- 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.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Sui siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, sarà pubblicata e resa disponibile la relazione dell'esperto.



Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie Srl di Vicenza – Via Volto n. 63 – 36023 Costozza di Longare (VI) Tel. 0444/953915 – Fax 0444/953552, mail prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com).

Per visionare il bene in vendita l'interessato deve inoltrare la richiesta esclusivamente attraverso il portale delle vendite pubbliche al seguente sito www.pvp.giustizia.it/pvp

Il custode giudiziario è incaricato 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 fornendo 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 formalizzazione 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 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.

-Costituisce parte integrante del presente avviso di vendita la CIRCOLARE DELEGATI n. 1/2017 emessa dal Tribunale di Vicenza, la Circolare Vendite immobiliari delegate – Disposizioni generali per le vendite telematiche del 20.05.2021 e Provvedimento integrativo del 01.06.2021.

Vicenza, 26 Luglio 2023

Il Professionista Delegato

Avv. Francesco Sartori