



**TRIBUNALE DI VICENZA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 512/2022 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 30.06.2023

**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 al primo piano** sprovvisto di autorimessa e posto auto sito in Vicenza (VI), via Domeniconi n. 11.

Trattasi di un appartamento, situato al piano primo, di un vecchio immobile, ante '67, ristrutturato completamente nel 1989. L'accesso pedonale avviene dal civico n.11 di Via Domeniconi n. 11 a Vicenza. Non è presente l'ascensore. Non sono presenti autorimessa e/o posto auto.

L'immobile è composto da:

- Appartamento al piano primo - h. ml. 2,70: un soggiorno, con accesso diretto dalla scala, di circa mq. 2,70, un disimpegno di circa mq. 1,90, una cucina abitabile di circa mq. 11,10, un bagno di circa mq. 4,20, un balcone con accesso dal soggiorno di circa mq. 6,30, una camera di circa mq. 10,70, una stanza con scala a chiocciola di accesso al piano sottotetto di circa mq. 5,00. (N.B.: tutte le superfici sono nette escluso muri).
- Piano sottotetto - h. variabile (vedere disegno perizia di stima pag. 8): una stanza di arrivo dalla scala a chiocciola di circa mq. 11,50 una camera (non autorizzata e regolare) di circa mq. 25,30, una stanza ripostiglio di circa mq. 5,00 che non risulta di proprietà dell'esecutato, come ben spiegato nel capitolo irregolarità edilizie. (N.B.: tutte le superfici sono nette escluso muri).

**Dati catastali: Comune di VICENZA- Catasto Fabbricati:**

- **F.g. 45 m.n. 67, sub. 14** – A/3 – cl. 4 – 4 vani– Strada Domeniconi n. 3-5 – Rendita € 258,23.

oltre diritti su parti comuni ex art. 1117 c.c.

**Confini:** a Nord parete perimetrale esterna, ad Est parete perimetrale esterna su Via Domeniconi, a Sud vano scala comune e m.n. 67 sub 13 alloggio altra proprietà, ad Ovest muro perimetrale esterno.

**Situazione catastale:** il CTU, arch. Agostino Tempestilli, in sede di sopralluogo ha rilevato, dal punto di vista catastale, quanto segue: *“Da un confronto tra la documentazione depositata al NCEU*



*e lo di fatto dell'immobile si riscontrano le seguenti difformità nella planimetria catastale che risale al 06-03-1989. - La planimetria catastale dell'alloggio non riporta il muro che è stato realizzato nella camera da letto, al piano primo, per creare un disimpegno dove è stata realizzata la scala a chiocciola per accedere al sottotetto. (Riguardo a ciò, comunque, nel capitolo "regolarità edilizia" verrà descritto che la camera è stata ridotta di dimensioni rispetto al progetto approvato ed a quelle minime di legge e pertanto tale muro dovrà essere demolito); - La planimetria catastale non riporta al piano sottotetto il muro portante di divisione centrale tra la stanza di dimensioni maggiori posta a nord e quella di dimensioni minori posta a sud. - Nella planimetria catastale non sono stati riportati i lucernari (tipo Velux) realizzati sulle falde del tetto. La planimetria catastale dovrà essere aggiornata per quanto sopra, ma anche riportando le esatte ed attuali posizioni delle forometrie interne che quelle delle forometrie esterne, dopo accurato rilievo. Vedasi, nella pagina seguente, la sovrapposizione tra lo stato attuale dell'alloggio (in rosso) e la planimetria catastale depositata in Catasto. La variazione catastale DOCFA di cui sopra (compresa la nuova planimetria) dovrà seguire ed essere rispondente alla pratica edilizia che bisognerà presentare per la regolarizzazione edilizia/urbanistica, come meglio descritto nel capitolo specifico della presente perizia. N.B.: la stanza "ripostiglio" al piano primo risulta non essere di proprietà dell'esecutato (vedasi capitolo specifico) e pertanto non dovrà essere riportata nella nuova planimetria catastale. Per quanto evidenziato nella pagina precedente, si prevede la necessità di presentare una variazione al catasto (DOCFA) per l'aggiornamento della planimetria catastale ai fini della regolarizzazione delle difformità evidenziate"; i costi per la regolarizzazione sono stati preventivati in Euro 1.500,00 tra spese tecniche e bolli, somma già detratta dal prezzo base d'asta (pag. 14 della perizia di stima).*

**Regolarità edilizia/urbanistica:** vi è: • Concessione edilizia n.11180.87 P.G. e n.17243 U.T. rilasciata in data 23-12-1987 alla Ditta Domeniconi s.r.l. per "ristrutturare un edificio in via Domeniconi, 5,7,9,11 Zona RA RT1"; • Concessione edilizia n.11180.88 P.G. e n.17243 U.T. rilasciata in data 27-01-1989 alla Ditta Domeniconi s.r.l. per "apportare 1^ variante ad un progetto di cui alla concessione del 23-12- 1987 relativo alla ristrutturazione di un edificio in via Domeniconi, 5,7,9,11 Zona RA RT1"; • Certificato di abitabilità n.11180.88 P.G. e n.17243 U.T. rilasciato dal Comune in data 05-05-1989. Dalle pratiche edilizie sopracitate, l'esperto ha rilevato che l'attuale edificio è derivato da un a ristrutturazione di un vecchio fabbricato preesistente ante '67 (pag. 16 della perizia di stima).

In ordine alla regolarità urbanistica, l'esperto stimatore ha osservato che "Da un confronto tra i disegni autorizzati depositati in Comune di cui alle pratiche edilizie riportate nella pagina precedente e lo stato di fatto reale dell'immobile, si riscontrano differenze ed irregolarità edilizie descritte di



seguito: • al piano primo il progetto approvato prevedeva una unica camera situata sulla parte sud/ovest. Attualmente le dimensioni di tale camera sono state ridotte in quanto all'interno della stessa è stato realizzato un muro per creare una stanza che ospita la scala a chiocciola di accesso al piano sottotetto. Tale muro è stato realizzato senza aver presentato alcuna pratica edilizia. Le attuali dimensioni della camera non rispettano gli standard minimi di legge; essendo una camera unica non risulta avere dimensioni che superino i 14 mq. minimi come stabilito dalla legge, pertanto non risulta regolare; • al piano sottotetto, che dal progetto approvato era destinato per l'intero a soffitta, attualmente la stanza grande situata a nord è adibita a camera da letto. Tale destinazione d'uso non è conforme al progetto approvato e soprattutto non è conforme agli standard abitativi in quanto non rispetta l'altezza minima di legge poiché si riscontrano altezze inferiori a quelle minime di legge e pertanto si ritiene irregolare la destinazione d'uso della suddetta stanza; • al piano sottotetto, sulle falde inclinate del tetto a vista sono stati realizzati due lucernari (tipo Velux) lungo la falda lato ovest, uno è situato nella stanza grande lato nord che è adibita a camera da letto e un altro è situato sulla stanza a sud/ovest adibita a stanza multiuso/ripostiglio. Tali lucernari non erano previsti nei disegni di progetto che sono stati approvati e pertanto si ritengono irregolari; • al piano sottotetto il progetto approvato prevedeva una unica stanza di forma ad "L" con destinazione soffitta (vedasi disegno riportato nelle pagine 18-19 della perizia di stima), ma attualmente risultano presenti sia un muro portante in direzione est-ovest che divide la stanza grande adibita a camera dalla stanza multiuso sud/ovest che muretti bassi (alti circa un metro) realizzati sui lati est ed ovest a chiudere le parti basse determinate dalla spiovenza delle falde del tetto. Tali muri, non essendo riportati nel progetto approvato si ritengono irregolari; • al piano sottotetto è possibile accedere anche ad una piccola stanza (vedasi disegno riportato alle pagine 18-19 della perizia di stima) destinata a ripostiglio (dim. circa 1,80 x 3,05) che è situata sopra la scala comune di accesso agli alloggi. Da una verifica, sia della documentazione catastale che della documentazione di cui ai progetti approvati dal Comune, si evince che tale stanza non risulta all'interno del perimetro dell'alloggio in esecuzione. Da un confronto delle planimetrie catastali (depositate in catasto dopo il progetto approvato alle quali facevano riferimento gli atti catastali di vendita degli alloggi) riferite all'alloggio in esecuzione e all'alloggio confinante lato sud, si evince chiaramente che il perimetro dell'alloggio in esecuzione non comprendeva la stanza in questione situata sopra la scala comune, che era compresa nel perimetro dell'alloggio confinante lato sud (sub13). Vedasi le planimetrie catastali riportate a pagina 18-19 della perizia di stima." Di conseguenza, l'arch. Tempestilli ha ritenuto che la stanza ripostiglio (e la sua parte non accessibile) al piano sottotetto, situata sopra la scala comune, non risulta entro il perimetro del sottotetto/soffitta come da disegni approvati dal



Comune, relativamente al *sub* 14. Inoltre, si riscontra anche un diverso dimensionamento e posizionamento di alcune forometrie dei muri perimetrali esterni.

Di conseguenza, l'esperto stimatore ha ritenuto che – fermo restando che la stanza ripostiglio al sottotetto non risulta di proprietà dell'esecutato e quindi tale stanza non fa parte dell'immobile messo in vendita di cui al presente avviso (il futuro aggiudicatario dovrà, dunque, murare a proprie spese la porta di accesso a tale stanza come da disegno a pag. 20 della perizia di stima) - ha ritenuto le ulteriori difformità sanabili come segue: *“Relativamente alla stanza grande lato nord del piano sottotetto, che attualmente è adibita a camera, dovrà essere utilizzata, dal nuovo proprietario aggiudicatario come soffitta e quindi come da progetto approvato. Al piano primo dovrà essere demolito il muro che è stato realizzato nella camera da letto per creare il disimpegno di accesso alla scala a chiocciola. Con la demolizione del suddetto muro verrà ripristinata la superficie di progetto (superiore a mq. 14) dell'unica camera da letto dell'alloggio, nel rispetto degli standard minimi di legge, come evidenziato nel disegno a pag. 21 della perizia di stima. Si prevede la presentazione, da parte del futuro proprietario, di una adeguata pratica edilizia (da concordare con il Comune) per la regolarizzazione delle difformità sopra riportate, quali la presenza dei lucernari sulle falde del tetto e la differenza delle forometrie sulle pareti esterne. Sarà inoltre da verificare, da parte del proprietario futuro che dovrà relazionarsi con l'ufficio tecnico comunale, se la scala a chiocciola potrà non essere demolita e potrà restare all'interno della camera da letto. Se il Comune non lo permetterà sarà cura del proprietario demolire la suddetta scala a proprie spese”*. Tali difformità sono state ritenute dall'esperto sanabili con una spesa preventivata di Euro 4.000,00 per pratica di regolarizzazione e sanatoria comprese spese tecniche, somma già detratta dal prezzo base d'asta (pag. 21 della perizia di stima).

Inoltre, *“Relativamente ai costi della demolizione del muro della camera con tutti i relativi ripristini vari, nonché la chiusura con laterizi e successivo intonaco della porta di accesso alla stanza ripostiglio al piano sottotetto, che non fa parte dell'esecuzione, si stima un costo di circa € 5.000,00. Tale costo verrà posto a carico del futuro acquirente/aggiudicatario ed è stato considerato e detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile”* (pag. 22 della perizia di stima).

**PREZZO BASE € 43.000,00;**

**OFFERTA MINIMA € 32.250,00.**

**RILANCI: € 500,00.**

**Stato di occupazione:** occupato da debitore e famiglia.

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 09.11.2023 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.
2. 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.).
3. 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.
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 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. 512/2022 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](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.aste.com](http://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](mailto: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, 29.08.2023

Il Professionista Delegato  
*f.to avv. Francesca Spillare*