

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
PROCEDURA ESECUTIVA NR. 522/2018 RIUNITA ALLE NR. 437/2020 E NR. 371/2021  
G.E. DOTT.SSA MARIALUISA NITTI

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON MODALITA' ANALOGICA**

La sottoscritta avv. Claudia Dal Santo, 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 dott.ssa Marialuisa Nitti in data 01/12/2022

**RENDE NOTO QUANTO SEGUE:**

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**LOTTO UNICO**

**Diritto:** 1/1 di piena proprietà dei fabbricati; 1/3 della piena proprietà del terreno.

**Bene:** i beni sono situati in Marostica (VI) - località Crosara, Via Boli, 7. Trattasi di unità imm.re censita catastalmente come deposito (ma adibita di fatto ad abitazione) sita al piano secondo di un edificio residenziale plurifamiliare di tre piani fuori terra, con area scoperta di proprietà esclusiva (piena proprietà per la quota di 1/1); così composta: cucina-soggiorno, disbrigo, bagno, camera sud, ripostiglio nord (si considera tale ultimo locale come ripostiglio, ancorché approvato come camera, in quanto il locale non rispetta il rapporto minimo di 1/8 per la superficie aero-illuminante, ai fini dei requisiti igienico sanitari).

Vi è inoltre posto auto coperto sito al piano terra (piena proprietà per la quota di 1/1). E' compreso nel lotto anche un terreno in zona agricola (piena proprietà per la quota di 1/3) di superficie catastale di 868 m<sup>2</sup>, disposta per la maggior parte in pendio, adibita in parte a prato ed in parte piantumata con alberature di alto e medio fusto. In tale particella è inoltre presente un manufatto edilizio, del quale non è stata reperita alcuna autorizzazione dall'ufficio tecnico comunale, e quindi per la regolarizzazione degli immobili dovrà essere rimosso.

Dati catastali: **Catasto Fabbricati Comune di Marostica, sezione di Crosara (VI):**

**Per la quota di 1/1:**

- **foglio 4, p.lla 583, sub. 4, C/6**, classe 2, 22 m<sup>2</sup>, rendita Euro 45,45, Via Boli n. 7 piano: S1

- **foglio 4, p.lla 583, sub. 7 C/2**, classe 2, 76 m<sup>2</sup>, rendita Euro 172,70, Via Boli n. 7 piano: 1-2

**Catasto Terreni Comune di Marostica, sezione di Crosara (VI):**

**Per la quota di 1/3:**

**C.T. foglio 4, p.lla 605, prato arbor.**, classe 3, 868 m<sup>2</sup>, RD Euro 2,69, RA Euro 2,02.

Oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, ed in particolare sui seguenti beni comuni non censibili: C.F. foglio 4, p.lla 583, sub. 1, piano terra, area esterna comune ai sub. 5-6-7; C.F. foglio 4, p.lla 583, sub. 2, piani S1-T-1, c.t. interrata, vano scale, e area esterna, comuni ai sub. 6-7"; come indicato nell'atto di provenienza dei beni.

**Confini catastali:** NCT foglio 4 p.lla 583-605, confini N-E-S-O: particelle 636, 635, 607, 418, via Boli, p.lla 602.

Dal punto di vista catastale, l'esperto ha riscontrato alcune difformità rispetto alle planimetrie catastali: i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità, mediante redazione di pratica catastale "DOCFA" per modifica/correzione delle planimetrie catastali ed eventualmente dell'elaborato planimetrico, esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene, sono preventivamente pari a circa € 1.500 comprese spese catastali, iva, oneri previdenziali (costi che comprendono il rilievo dello stato dei luoghi, le verifiche preliminari presso il catasto e la redazione della pratica di variazione catastale DOCFA).

**Situazione urbanistico-edilizia:** l'esperto ha rilevato i seguenti titoli: Autorizzazione edilizia del 30/12/1964, per costruzione fabbricato di civile abitazione. Certificato di abitabilità del 15/07/1963, per nuova abitazione in Via Boli. Concessione edilizia (CE 210/99) n. 16887 del 12/01/2000, per lavori di "manutenzione straordinaria, ampliamento e ricomposizione autorimessa con modifiche prospettiche di un fabbricato residenziale" (id. cat. Sezione di Crosara foglio 4 p.lla 427). Concessione edilizia n. 2002/322 del 17/01/2003, per "lavori di variante in sanatoria di un fabbricato con destinazione d'uso residenziale (c.e. 16887), sito in via Boli al civico n. 7" (id. cat. Sezione di Crosara foglio 4 p.lla 427-605-607). Certificato di agibilità n. 28/2008 prot. n. 7714 del 16/09/2008, per la parte del fabbricato ad uso residenziale ubicato in Via Boli 7 e 7A, id. cat. C.F. Sezione di Crosara foglio 4 p.lla 583, limitatamente ai sub. 3, 4, 5, 6). Denuncia Inizio Attività n. 211/2008 prot. n. 9324 del 17/06/2008, per "ristrutturazione sottotetto per ricavo nuova unità a destinazione residenziale". Da quanto emerso dalle ricerche documentali dell'ufficio tecnico comunale, si precisa che il Certificato di agibilità n. 28/2008 prot. n. 7714 del 16/09/2008 non è relativo al sub. 7 (attuale piano secondo pignorato), ed inoltre che alla DIA n. 211/2008 prot. n. 9324 del 17/06/2008 non ha fatto seguito la c.d. "comunicazione di fine lavori" e nemmeno il rilascio del

“certificato di agibilità”. Consultato a tal riguardo l’ufficio tecnico comunale, l’esperto ha segnalato che è stato riferito che è possibile comunicare tardivamente la fine dei lavori e fare richiesta del certificato di agibilità, previo pagamento di una sanzione da quantificare da parte dell’UT comunale.

L’esperto ha riscontrato alcune difformità (pag. 34 perizia) “il locale all’angolo n-e del sub. 7, indicato come “camera” nel progetto approvato, allo stato attuale non rispetta il rapporto minimo di 1/8 tra superficie aerilluminante e superficie utile di pavimento, per tale ragione, salvo l’esecuzione di opere per l’aumento della superficie finestrata, potrà essere regolarizzato come vano accessorio (es. ripostiglio), e non come camera.” Inoltre “Per quel che riguarda gli abusi relativi alla p.lla 605 (terreno) si segnala, come già anticipato ai paragrafi precedenti, che è presente un manufatto edilizio (deposito attrezzi, realizzato con pali e travi in legno, e rivestito con lamiera ondulate e grecate, che si trova in stato precario), del quale non è stata reperita alcuna autorizzazione dall’ufficio tecnico comunale, e quindi per la regolarizzazione degli immobili dovrà essere rimosso, con oneri e spese a carico dell’aggiudicatario.” Tali difformità risultano sanabili e/o regolarizzabili: “L’importo complessivo di sanzioni, oneri comunali, onorari tecnico-professionali, iva, cassa previdenziale, diritti di segreteria e bolli, valutati in questa sede esclusivamente ai fini della determinazione del valore dei beni da porre a base d’asta [...] possono essere stimati complessivamente dell’ordine di circa € 8.000, comprensivo anche degli oneri per la rimozione e lo smaltimento del manufatto non autorizzato insistente sulla p.lla 605. I valori esatti di sanzioni e contributi/oneri comunali dovranno essere quantificati esclusivamente e puntualmente dall’ufficio tecnico comunale, e potranno subire delle variazioni in sede di istanza di regolarizzazione, rispetto a quanto sopra stimato.”

Note: come indicato in perizia (pag. 11) “Per quel che riguarda gli accessi pedonale e carraio ai beni in esame, si evidenzia quanto nel seguito. L’accesso dalla pubblica via al sub. 7 (C2), considerato quanto indicato nell’elaborato planimetrico catastale della p.lla 583, può avvenire esclusivamente mediante l’attraversamento del sub. 1 (b.c.n.c., area esterna scoperta comune) e della p.lla 605, e con passaggio a nord del fabbricato alla p.lla 583 tramite la p.lla 605, in proprietà per la quota di 1/3, oltre all’utilizzo del sub. 2 (b.c.n.c., vano scala ed area scoperta comuni); tale accesso non può essere esercitato da sud in quanto l’area scoperta a sud ed a ovest dell’edificio sono di proprietà esclusiva del sub. 6, in ditta a terzi. Si sottolinea che da una prima sovrapposizione di massima tra l’ortofoto e la mappa catastale, l’attuale sedime del vialetto carraio di accesso ai beni è in parte sul sedime del sub. 1 p.lla 583 ed in parte sul sedime della p.lla 605. Il sub. 2 (b.c.n.c.) per la parte relativa alla c.t. interrata comune, per il sub. 7 è di fatto intercluso dai sub. 3 e 6 di proprietà di terzi. In tale c.t. comune (al sub. 2), a servizio anche del sub. 7, è attualmente installato il boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, le tubazioni predisposte per l’installazione di una caldaia (che collegano tale c.t. comune con l’unità imm.re al piano secondo del sub. 7), oltre alla bombola del gas per la cottura dei cibi a servizio del sub. 7. Attualmente l’esecutato per accedere alla c.t. comune al sub. 2 transita attraverso i sub. 3 e 6 di proprietà di terzi. Tale situazione era indicata anche nell’elaborato planimetrico allegato all’atto di donazione e divisione rep. 54548 Notaio De Virgilis di Marostica del 23/12/2008, con cui gli attuali proprietari dei beni sopra citati assegnarono tra loro la proprietà delle singole unità imm.ri, sciogliendo la comunione su tali beni. L’accesso alla p.lla 605 può avvenire direttamente dalla pubblica, dato che la stesa confina con Via Boli.” L’esperto segnala inoltre (pag. 41 perizia) “nella nota di trascrizione n. 7414/5341 RG/RP del 19/07/2002, relativa all’atto per cessione di diritti reali a titolo oneroso per le p.lle 605-607 del foglio 4 (Comune di Marostica, Sezione di Crosara), rogito Notaio Giuseppe Fietta rep. 114.285 del 08/07/2002, nella sezione D risulta: “IN PARTICOLARE RIMANE COME DA SEMPRE ESERCITATA LA SERVITÙ DI PASSAGGIO PEDONALE E CON MEZZI AGRICOLI, CORRENTE LUNGO TUTTO IL CONFINE EST DEI MAPPALI 605 - 607 SU UNA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA DI ML. 3 (TRE)”.

Classe energetica: E

(PERIZIA PREDISPOSTA DALL’ESPERTO ING. SERGIO FANTINATO IN DATA 09/06/2022)

**PREZZO BASE della vendita senza incanto: Euro 53.200,00**

**OFFERTA MINIMA: Euro 39.900,00**

**RILANCIO MINIMO: 1.000,00**

**Stato di occupazione:** *occupato 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 delle Vendite Giudiziarie (IVG) di Costozza di Longare (VI).** Si precisa che 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.*

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 11 dicembre 2023 alle ore 10.00 innanzi al Professionista Delegato Avv. Claudia Dal Santo presso Delta Vendite Delegate, Viale Dante Alighieri n.41, 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 (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 in Vicenza, Viale Dante Alighieri n.41 (dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30, tel. 0444.663656; email info@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 - in marca da bollo da euro 16,00 - 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  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base;
  - il termine di versamento del saldo prezzo, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché 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 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 al 10 per cento del prezzo offerto, da prestare mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Es. Imm. n. 522/2018 Trib. Vicenza**" (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.

#### MODALITA' 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 non soggetto a sospensione feriale); 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 richiama inoltre quanto previsto dalla Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 38/E del 28/5/2021 con riferimento alle eventuali richieste di agevolazione "prima casa" e/o "pertinenzialità".
- 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, purchè 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 in Vicenza, Viale Dante Alighieri 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).

#### 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).

#### ULTERIORI INFORMAZIONI

Sui siti Internet [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://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 Costozza di Longare (VI)** con l'incarico, tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (contatto telefonico: 0444 953915) 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 14/09/2023

Il Professionista Delegato  
Avv. Claudia Dal Santo