



## TRIBUNALE DI VICENZA

**Esecuzione Immobiliare n. 389/2021 R.E.**

### **AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA**

### **CON MODALITA' ANALOGICA**

La sottoscritta Avv. Giulia Fanchin, delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Sonia Pantano, con ordinanza in data 22.12.2022, rende noto che in data **10 Aprile 2024 ore 15,00** si terrà la vendita dei seguenti beni immobili:

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

#### **LOTTO UNICO**

**Diritto venduto:** Piena proprietà dell'intero (1000/1000) di edificio abitativo e di terreno (beni descritti sub punto A) e piena proprietà per la quota di un mezzo (500/1000) di altro terreno (descritto sub B).

La vendita comprende le proporzionali quote in comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato di cui fa parte, ai sensi e per gli effetti degli artt.1117 e ss. c.c.-

**Ubicazione:** Comune di Schio, Via Calesiggi n. 12;

**Descrizione:** Il compendio comprende: la piena proprietà, per l'intero, di edificio abitativo, presumibilmente costruito a fine del 1800, costituito da un appartamento al piano terra parzialmente ristrutturato e da un piano primo, mai ultimato e non raggiungibile, essendo privo di una scala di collegamento; la piena proprietà, per l'intero, di un terreno, su cui sono stati edificati alcuni manufatti e accessori; la proprietà, per la quota di un mezzo, di un terreno, che funge da accesso al terreno posseduto in piena proprietà.

L'appartamento ristrutturato si sviluppa con una zona giorno di circa 32 mq, sulla quale si affaccia una camera di circa 15 mq, un ripostiglio di circa 7 mq ed un anti bagno di circa 2 mq, quest'ultimo collegato ad un bagno di circa 5 mq. Con accesso a ovest, è presente un vano deposito che avrebbe dovuto ospitare la scala di collegamento con il piano primo; tale vano è lasciato in parte al grezzo ed in parte corrisponde allo stato ante opere. L'edificio si affaccia su un'area di corte.

Il terreno in piena proprietà si estende a nord ovest rispetto al fabbricato. Si tratta di un'area pressoché piana, su cui sono stati realizzati numerosi manufatti e accessori precari (adibiti a deposito, legnaia, serra, ecc.), in assenza di titoli edilizi, non sanabili e da demolire. L'accesso avviene tramite il terreno in proprietà per la quota di un mezzo, sia attraverso beni di proprietà di terzi.

L'immobile viene venduto a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Si rinvia, per una descrizione dettagliata delle finiture, dello stato degli impianti, e delle caratteristiche dei beni, alla perizia di stima del tecnico incaricato dal G.E., geom. Bucco.

**Dati Catastali attuali:**

**A) in Comune di SCHIO, N.C.F., Fg. 5,**

-mappale 388 sub 5, cat. A/4, cl. 2, vani 3, mq 88, rendita € 96,06, p. T, Via Calesiggi n. 12;

-mappale 388 sub 6, cat. F/4, Via Calesiggi snc, p.T-1;

**in Comune di SCHIO, C.T., Fg. 5:**

-mapp. 1243, qualità pascolo, cl. U, sup. 273 mq, RD € 0,35, RA € 0,13;

**B) in Comune di SCHIO, C.T., Fg. 5:**

-mapp. 1245, qualità pascolo, cl. U, sup. 23 mq, RD € 0,03, RA € 0,01;

(nota: il bene descritto sub B) viene venduto per la quota di ½).

**Confini:** l'appartamento al piano terra ristrutturato, confina a nord e ad est con l'esterno mappale 952, a sud in parte con l'esterno mappale 952, in parte con altro fabbricato mappale 390 ed in parte con l'ingresso dell'unità di cui al sub. 6, e ad ovest confina con l'esterno mappale 387 (Corte), salvo più precisi.

L'ingresso dell'unità di cui al sub. 6 confina a nord e ad est con l'appartamento sub. 5, a sud con l'abitazione mappale 390 e ad ovest con l'esterno, salvo più precisi.

L'unità in corso di costruzione sub. 6 al piano primo confina sui lati nord, est e parte del lato sud con l'esterno, parte del lato sud confina con altro fabbricato mappale 390 mentre sul lato ovest confina con l'esterno, salvo più precisi.

Il terreno mappale 1243 confina a nord con il mappale 1244, ad est con il mappale 350, a sud con il mappale 1245 (in proprietà per la quota di 1/2) e ad ovest con il mappale 1244, salvo più precisi.

Il terreno mappale 1245 confina a nord con il mappale 1243 (in piena proprietà per la quota di 1/1), ad est con il mappale 350, a sud con il mappale 384 e ad ovest con il mappale 1244, salvo più precisi.

**APE:** In merito alla certificazione energetica non è stato fornito l'Attestato di Prestazione Energetica e non è nemmeno stato possibile censire l'impianto, in quanto la stufa a legna presente è priva di alcun elemento e dato identificativo.

Secondo la normativa vigente l'appartamento è stato considerato privo di impianto ed è stato redatto un APE simulato, in base al quale l'appartamento risulta essere in classe energetica "G".

**Situazione urbanistica** (come risultante dalla perizia di stima): l'edificio è stato costruito ante 1967. Sono stati reperiti i seguenti atti:

-Permesso di Costruire n. PC/0328/2007 del 10/12/2007 per eseguire lavori di ristrutturazione con parziale sanatoria di un fabbricato e cambio d'uso di una porzione di edificio da agricolo a residenza per il ricavo di due unità abitative;

-Denuncia Inizio Attività prot. 73075/08 del 18/12/2008 per variante in corso d'opera alla ristrutturazione di edificio residenziale per il ricavo di due unità abitative.

Non è stata richiesta e rilasciata l'Agibilità.

**Conformità edilizia e urbanistica:** non conforme.

Le pratiche di ristrutturazione sono state presentate dagli esecutori per la ristrutturazione dell'immobile ed il ricavo di due unità abitative, una al piano terra ed una al piano primo, con accesso dal piano terra. Ad oggi sono state eseguite solo le opere relative al ricavo dell'appartamento al piano terra, mancano le scale di collegamento con il piano primo e la ristrutturazione del piano primo, oltre al rilascio dell'Agibilità per i lavori già eseguiti del piano terra.

In riferimento alle opere eseguite, l'Esperto ha eseguito un rilievo dello stato attuale (vedasi allegato n.6 alla perizia) e sovrapponendolo all'elaborato di progetto approvato reperito, ovvero quello della D.I.A. (vedasi allegato n. 7 alla perizia) ha evidenziato alcune differenze lievissime che rientrano nelle tolleranze previste dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 introdotto dall'art. 10 comma 1 lettera p) della legge n. 120/2020; l'appartamento al piano terra risulta, pertanto, regolare.

Nel complesso, il fabbricato va considerato non regolare dal punto di vista edilizio e urbanistico, e dovrà essere presentata idonea pratica di regolarizzazione, oltre a dover essere completate le opere per rendere eventualmente agibile il piano primo. Altresì sarà necessaria la presentazione di pratica SCIA per l'agibilità anche dell'appartamento al piano terra, completa di certificati di conformità degli impianti. In merito a questi ultimi, si ritiene, che dovranno essere eseguite alcune opere di regolarizzazione degli stessi rispetto alla normativa vigente in materia.

Si evidenzia che, sul terreno di cui al mapp.1243 oggetto di esecuzione, sono presenti numerosi manufatti, per i quali non è possibile procedere con alcuna sanatoria; per regolarizzare la situazione, essi dovranno essere demoliti e/o rimossi.

L'immobile, dal punto di vista edilizio, risulta non conforme, ma regolarizzabile mediante completamento dei lavori, richiesta di agibilità, e demolizione/rimozione dei manufatti presenti sul terreno e non sanabili.

Il costo per la regolarizzazione dell'intero lotto, complessivo quindi della demolizione dei manufatti, escluso il completamento delle opere al piano primo, ammonta indicativamente ad € 10.000,00; tale costo è già stato detratto dal valore di stima.

**Destinazione urbanistica.** Dal C.D.U. rilasciato risulta che gli immobili di cui ai mappali 388 (fabbricato), 1243 porzione (terreno in piena proprietà) e 1245 (terreno in proprietà per la quota di 1/2) ricadono nel Centro Rurale Storico AR/12, mentre parte del mappale 1243 ricade in Z.T.O. "E3c/1 aree di collina scarsamente vocate per la produzione agricola ma con elementi di interesse paesaggistico anche rilevanti".

Il Piano degli Interventi individua all'interno degli ambiti di edificazione diffusa, gli aggregati riconosciuti come "centri storici rurali" denominati anche "Contrade". La realizzazione di nuovi volumi, anche se in ampliamento di quelli esistenti, è subordinata all'approvazione di un planivolumetrico. Gli interventi su edifici esistenti privi di carattere tipico del "Prontuario", dovranno migliorare le caratteristiche estetiche al fine di integrarsi con la contrada, in relazione al tipo di intervento da realizzare. Si rimanda, per ogni maggiore dettaglio alla lettura delle N.T.O.

Per quanto concerne i vincoli, il Comune di Schio ricade in Zona 2 del vincolo sismico ed all'interno della fascia di rispetto degli osservatori astronomici di Asiago, di Schio e di Crespadoro, oltre a far parte della Zona di Protezione Speciale ed il Sito di Importanza Comunitario denominato "Monti Lessini-Pasubio-Piccole Dolomiti Vicentine", e che in prossimità sono stati individuati i siti "Buso della Rana", "Bosco di Dueville e risorgive limitrofe".

Altresì i mappali 388, 1243 e 1245 ricadono nella fascia di rispetto dei cimiteri, in area soggetta a vincolo idrogeologico-forestale, in area idonea per compatibilità geologica, in zona suscettibile di amplificazione sismica ed all'interno del centro abitato.

Parte del mappale 1243 ricade all'interno dell'area di concessione naturalistica, e parte ricade fuori dal centro abitato.

Si rimanda alla visione ed alla lettura completa di quanto riportato nel C.D.U., nelle N.T.O. e negli articoli riportati in stralcio all'allegato n. 4 della perizia.

**Conformità catastale:** conforme. Le planimetrie catastali oggi in atti, corrispondono a quelle redatte dal CTU a seguito della variazione dei precedenti subb. 3 e 4, che non tenevano conto delle opere di ristrutturazione che hanno interessato il fabbricato dopo l'acquisto da parte degli esecutati.

Il piano primo e parte del piano terra non trovano rappresentazione grafica nelle planimetrie in quanto trattasi di unità in corso di costruzione, priva tra l'altro, di collegamento tra piano terra e piano primo.

I manufatti presenti sul terreno di cui al mapp.1243 dovranno essere demoliti e/o rimossi, pertanto non saranno necessarie pratiche catastali.

**Stato di occupazione:** occupato all'epoca di redazione della perizia. Attualmente libero.

**Altre informazioni utili:** Si evidenziano alcune infiltrazioni sulle murature derivanti, con tutta probabilità, alla mancata impermeabilizzazione delle murature rispetto al terreno sottostante e circostante.

L'accesso al fabbricato avviene da un'area di corte e non vi è menzione negli atti di provenienza di diritti trasmessi in merito. Si tratta di uno stato di fatto continuativo nel tempo.

L'accesso al terreno posto a nord-ovest rispetto al fabbricato avviene sia per mezzo del mappale 1245, in proprietà per la quota di ½ agli esecutati, sia attraverso altri mappali di terze persone e per i quali, dagli atti di proprietà, non sono emerse servitù e/o vincoli. Si tratta, con tutta probabilità di una situazione perpetuata nel tempo, senza formalizzazione.

**Vincoli/servitù:** Gli immobili oggetto di esecuzione facevano parte di un fondo patrimoniale costituito dalla dante causa degli odierni esecutati con atto rep. 119.541 del 19/09/2022 del Notaio Dott. Umberto Ferrigato di Schio, trascritto a Schio l'01/10/2002 R.G. 10182 R.P. 7276.

I beni sono stati venduti agli esecutati con il consenso espresso del coniuge non titolare del diritto di proprietà e, pertanto, il vincolo costituito deve ritenersi estinto e comunque non opponibile alla procedura esecutiva (vds. Cassazione n. 17811/2014.).

La nota di trascrizione del vincolo patrimoniale non è stata cancellata e non rientra tra le formalità di cui il Giudice dell'esecuzione ordina la cancellazione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

**Valore di stima commerciale:** Euro 93.000,00 (perizia dd. 21.11.2022).

**Valore di vendita giudiziaria:** Euro 64.000,00 al netto della riduzione del 20% applicata d'ufficio.

**PREZZO BASE d'asta: Euro 20.250,00**

**OFFERTA MINIMA: Euro 15.187,50 (prezzo base ridotto del 25%).**

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

Il Giudice dell'Esecuzione provvederà a emettere ordine di liberazione dell'immobile, da eseguirsi entro il termine di giorni 120 in caso di aggiudicazione.

In caso di occupazione senza titolo o di emissione dell'ordine di liberazione, il provvedimento di liberazione è eseguito dal custode giudiziario nominato, a spese della procedura, anche successivamente al decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario se questi non lo esenta espressamente.

### **MODALITA' DI VENDITA ANALOGICA**

**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 avv. Giulia Fanchin, il giorno**

**10 Aprile 2024 ore 15,00**

**presso lo studio della medesima in Vicenza, Stradella dei Munari, 10.**

### **PRESENTAZIONE 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 – in **marca da bollo da euro 16,00** – dovranno essere e presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato avv. Giulia Fanchin, in Vicenza, Stradella dei Munari 10 (tel. 0444.323084, h. 9-12, 15-18). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del giudice o 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 (scaricabile dal sito internet del Tribunale di Vicenza e 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. 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 – che dovrà avere cadenza mensile - 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 di 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 rateale del prezzo è ammessa fintanto che il prezzo base si mantenga superiore ad euro 50.000,00 e solo qualora l'offerta preveda la rateazione mensile.

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;

-l'espressa dichiarazione di aver **preso visione della perizia di stima** e di aver visionato l'immobile con il Custode;

-un **assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura esecutiva n. 389/2021 R.E. Trib. Vicenza"** per un importo **pari al 10 per cento del prezzo offerto** (a titolo di cauzione).

All'offerta dovrà essere allegata:

- se offerta di persona fisica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale; se coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati nella domanda anche i corrispondenti dati dal coniuge e acclusi ad essa, copia della carta d'identità e l'estratto per sunto dell'atto di matrimonio; se persona separata legalmente, occorre produrre copia del decreto di omologa di separazione;
- se offerta nel caso di minore: una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale di entrambi i genitori e copia autentica dell'Autorizzazione del 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 tre mesi precedenti alla vendita, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

**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 1/4 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.

#### **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 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 della 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 base è superiore. Il tal caso 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 chi abbia presentato la cauzione più alta o, a parità anche di cauzione, a quella che proponga un termine di pagamento più breve 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 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 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, nei 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 la 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% per il pagamento degli oneri fiscali.

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;

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 avv. Giulia Fanchin presso il suo studio in Vicenza, Stradella dei Munari 10, 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 alle 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.) saranno fornite dal Delegato avv. Giulia Fanchin, presso il suo studio in Vicenza, Stradella dei Munari 10.

e) Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, la metà del compenso del delegato relativo alla fase del trasferimento della proprietà (compenso che si intende regolato dal D.M. 15.10.2015 n.227), le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che rimangono a carico della procedura).

#### **PUBBLICITA' ai sensi dell'art. 490 c.p.c.**

1. Pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
2. Pubblicazione nei siti internet [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), gestiti da AstaLegale, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
3. Pubblicazione, entro lo stesso termine, per estratto, sul quotidiano "IL GIORNALE DI VICENZA", "solo se richiesto dal creditore precedente";
4. Pubblicazione, per estratto, sul periodico "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA";
5. Eventuali altre forme di pubblicità a richiesta e cura del creditore precedente e in conformità all'ordinanza di delega.

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI**

Sui siti Internet [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it), [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), saranno pubblicati e disponibile: la relazione di stima dell'esperto, la documentazione fotografica, la Circolare del Tribunale di Vicenza del 16.01.2017, la circolare integrativa n.3758 del 3.5.2018 e la circolare del Tribunale del 20.05.2021 n.4332/21 prot.- Le predette circolari regolano la vendita per tutto quanto non previsto espressamente nel presente avviso.

**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 nr. 63, tel. 0444-953915, fax 0444-953552, e-mail: [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it) prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com, con l'incarico, tra l'altro di:**

-fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando e ad inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;

-organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;

-fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;

-prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

**La prenotazione della visita all'immobile potrà avvenire esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero della Giustizia (indirizzo: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>), cliccando sull'apposito link "Prenota Vista Immobile" e compilando il relativo format. La richiesta di visita sarà comunicata, dal Portale Vendite Pubbliche, al Custode, che provvederà a prendere contatto con la persona interessata, per la fissazione della data della visita.

Le visite all'immobile, concordate con il custode giudiziario, saranno gratuite.

Vicenza, li 25.01.2024

### **Il Professionista Delegato**

Avv. Giulia Fanchin

