



**TRIBUNALE DI VICENZA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA NR. 630/2021 R.E. – G.E. DOTT. L. PRENDINI**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON MODALITÀ ANALOGICA**

La sottoscritta Avv. Elisa Duò, 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 in data 13.10.2022

**RENDE NOTO QUANTO SEGUE:**

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

**Diritto:** piena proprietà dell'intero

Bene: abitazione indipendente su due livelli con area esterna esclusiva, sita in Pojana Maggiore (VI), Via Dante Alighieri n° 5, frazionata in 5 unità immobiliari, così composta:

- 1) al piano primo (sub 11): alloggio tricamere che occupa l'intero piano primo del fabbricato, con ingresso al piano terra composto da: vano scala al piano terra, corridoio con accesso al balcone, soggiorno, sala da pranzo e cucinino con accesso al secondo balcone, disimpegno, bagno e tre camere al piano primo (come da pag. 10 della perizia);
- 2) al p.t. (sub 9 e sub 10): garage con ingresso pedonale e carrabile dal portone sul lato Est del fabbricato (fisicamente unito al ripostiglio di cui al seguente punto n°3) composto da un solo locale, un soggiorno, un cucinino e un ripostiglio (come da pagg. 13 e 15 della perizia);
- 3) al p.t. (sub 13): con ingresso tramite portone carrabile sul lato sud, garage, ripostiglio e corridoio, con porzione di corte esterna ad uso esclusivo (come da pag. 17 della perizia).
- 4) al p.t. (sub 5) in corpo staccato rispetto al fabbricato principale, garage esterno composto da due box auto affiancati (come da pag. 19 della perizia).

**Dati catastali:**

**Catasto Fabbricati Comune di Pojana Maggiore (G776) provincia Vicenza:**

**Foglio 18 - mapp. 443 sub 11** - Via Dante Alighieri - P. T-1 - Cat. A/7 – Classe 1 – consistenza 7 vani - sup. catastale totale 150 mq - sup. catastale totale escluse aree scoperte 145 mq - Rendita € 632,66.

Confini catastali: mapp. 443 sub 10 a nord, muri perimetrali esterni a Est – Sud – Ovest, mapp. 443 sub 7 (ingresso comune) a Ovest; al piano primo muri perimetrali esterni su quattro lati (come da pagg. 21 e 22 della perizia).

**Foglio 18 - mapp. 443 sub 9** - Via Dante Alighieri - P. T - Cat. C/6 – Classe 2 – consistenza 19 mq - sup. catastale totale 22 mq - Rendita € 18,64.

Confini catastali: muri perimetrali esterni a Nord – Est, mapp. 443 sub 10 a Sud, mapp. 443 sub 13 a Ovest (come da pag. 22 della perizia).

**Foglio 18 - mapp. 443 sub 10**- Via Dante Alighieri - P. T - Cat. A/3 – Classe 2 – consistenza 2 vani - sup. catastale totale 28 mq - sup. catastale totale escluse aree scoperte 28 mq - Rendita € 103,29.





Confini catastali: mapp. 443 sub 9 a Nord, muri perimetrali esterni a Est, mapp. 443 sub 11 – sub 7 (ingresso comune) a Sud; mapp. 443 sub 13 a Ovest (come da pag. 22 della perizia).

**Foglio 18 - mapp. 443 sub 13** - Via Dante Alighieri - P. T - Cat. C/6 – Classe 2 – consistenza 65 mq - sup. catastale totale 76 mq - Rendita € 63,78.

Confini catastali: a Nord mapp. 443 sub 5 – sub 12 (corte comune) – muri perimetrali esterni, a Est mapp. 443 sub 9 – sub 10 – sub 7 (ingresso comune), a Sud – Ovest muri perimetrali esterni, mapp. 443 sub 12 (corte comune) (come da pag. 22 della perizia).

**Foglio 18 - mapp. 443 sub 5** - Via Dante Alighieri - P. T - Cat. C/6 – Classe 2 – consistenza 28 mq - sup. catastale totale 28 mq - Rendita € 27,48.

Confini catastali: mapp. 443 sub 13 a sud; mapp. 443 sub 12 (corte comune) su tutti gli altri lati (come da pag. 21 della perizia).

Con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c. come riportate in perizia e in atto di provenienza ed in particolare, sul mapp. 443 sub 7 (BCNC ingresso comune ai subalterni 10 e 11) e mapp. 443 sub 12 bene comune non censibile (BCNC corte comune a tutti i subalterni).

Dalla perizia si segnala:

- **“..l’unità sub 10, censita come residenziale, non è funzionalmente autonoma e non può essere considerata un alloggio abitabile, in quanto non è dotata di un servizio igienico e non raggiunge la superficie minima per gli alloggi monostanza. L’unità, allo stato attuale, è da ritenersi uno spazio accessorio e/o di servizio (tavernetta con cucinino, ripostiglio, centrale termica...) dell’unità residenziale sub 11 descritta al punto A. Si evidenzia che per accedere al soggiorno dall’ingresso comune (sub 7) attualmente è necessario transitare sul corridoio dell’unità sub 13 (descritto al punto C); così pure per accedere al ripostiglio..”**(come da pag. 15 della perizia);
- **“..l’unità sub 13 è fisicamente unita alle unità sub 9 e sub 10 (vedi punto B) e sub 7 (ingresso comune ai sub 10 e sub 11), in quanto il confine tra tali unità non è materializzato da un muro o da altro elemento fisico che divida le unità. Il garage ed il ripostiglio si presentano allo stato del grezzo, mentre il corridoio è allo stato finito...”** (come da pag. 18 della perizia);
- **“..Il garage sub 5 è composto da due box auto affiancati, ubicati in corpo staccato rispetto al fabbricato principale, in aderenza al confine Nord del lotto. Alla data del sopralluogo le due unità si in condizioni di grave degrado, non agibili, in stato di abbandono e invase da vegetazione..”** (come da pag. 19 della perizia).

Sulla base di quanto riportato dall’esperto, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Dalla perizia si segnala **“... Giudizio di regolarità/Docfa: Le planimetrie catastali dei sub 9, sub 10, sub 11 e sub 13 sono sostanzialmente CONFORMI allo stato dei luoghi. Il sub 5 risulta planimetricamente conforme ma in stato di notevole degrado. Il sub 10, accatastato in cat. A/3 “abitazioni di tipo economico”, a parere della sottoscritta non ha le caratteristiche per poter costituire un’unità immobiliare urbana, che è definita come “l’elemento minimo inventariabile che ha autonomia reddituale e funzionale”. Regolarizzazione e costi: Le difformità sono regolarizzabili mediante fusione catastale per accorpamento dell’unità sub 10 all’unità sub 11, redazione di nuove schede planimetriche e di nuovo elaborato planimetrico. Costo stimato: € 1.000,00. Per l’unità sub 5 vi è la possibilità ma non l’obbligo di aggiornamento con richiesta di attribuzione della categoria F/2 - fabbricati collabenti. La regolarizzazione è a cura e spese dell’acquirente. Il costo indicato è stato detratto nella determinazione del valore di vendita forzata...”** (come da pag. 25 della perizia).

**Situazione urbanistica: Titoli edilizi e abitabilità:** - **Autorizzazione edilizia n. 39 del 14.05.1969** rilasciata a XXXXXX XXXXXX, per la costruzione di un fabbricato per uso civile abitazione. Inizio lavori il 15.05.1969, ultimazione il 30.01.1971. - **Permesso di Abitabilità del 30.03.1971** del fabbricato urbano ad uso civile abitazione in Dante Alighieri. - **Concessione edilizia in sanatoria Prat. Condono n. 311 del 22.09.1992** rilasciata a XXXXXX XXXXXX, per modifiche interne ed esterne al fabbricato di abitazione e costruzione di un garage esterno in Via Dante Alighieri. - **Concessione Edilizia n. 49/98 del 19.10.1998** rilasciata a XXXXXX XXXXXX, per ristrutturazione abitazione in Via Dante Alighieri (come da pag. 29 della





perizia). Dalla perizia si segnala: “..**Conformità urbanistico-edilizia:** Dall’esame dei titoli edilizi risulta che: - il permesso di abitabilità del 30.03.1971 interessa il solo piano primo; - il condono edilizio n. 311 del 22.09.1992 prevedeva l’obbligo di chiedere per iscritto il rilascio del certificato di abitabilità, ma l’ufficio tecnico comunale non ha reperito tale certificato di abitabilità, né la sua richiesta; - l’ufficio tecnico comunale non ha reperito la comunicazione di inizio lavori e di termine lavori della concessione edilizia n. 49/98 del 19.10.1998, né successive richieste di certificato di abitabilità; - da un confronto con lo stato attuale dei luoghi, risulta che i lavori previsti dalla concessione edilizia n. 49/98 del 19.10.1998, consistenti in una ristrutturazione con ricavo di una camera e di un bagno al piano terra, non sono stati realizzati. Sentito sull’ultimo punto il responsabile dell’ufficio tecnico, egli ritiene che si possa considerare la concessione edilizia n. 49/98 come una pratica che non abbia mai avuto seguito, e che per questo motivo la conformità urbanistico-edilizia debba essere verificata rispetto alla precedente pratica di condono n. 311 del 22.09.1992. Effettuata perciò la sovrapposizione tra lo stato dei luoghi come rilevato e lo stato autorizzato come da condono n. 311 del 22.09.1992, si sono rilevate lievi differenze dimensionali e modeste traslazioni nella posizione di pareti ed aperture. Le differenze riscontrate appaiono rientrare nella tolleranza fino al 2% delle misure progettuali di cui all’art. 34bis del D.P.R. n. 380/2001 e quindi non incidenti sui parametri urbanistici. Oltre a ciò, considerato che: - il permesso di abitabilità del 30.03.1971 riguarda il solo piano primo, adibito a civile abitazione; - il condono n. 311 del 22.09.1992 riguarda opere interne al piano terra con cambio di destinazione d’uso di parte del garage e della centrale termica in corridoio, cucina e centrale termica; - non è stata richiesto un nuovo certificato di abitabilità a seguito di detti interventi, quando invece il condono prevedeva l’obbligo di chiedere per iscritto il rilascio del certificato di abitabilità; tutto ciò considerato la sottoscritta Esperta ritiene che il piano terra dell’immobile in esame sia **DIFFORME** in quanto privo della prescritta abitabilità. Si segnala che i locali del piano terra attualmente adibiti a soggiorno e a cucinino (unità sub 10), ai fini del rilascio di certificato di abitabilità potranno essere uniti all’abitazione al piano primo. Per poter costituire un alloggio a sé stante è necessario rispettare le seguenti prescrizioni, che allo stato attuale per l’unità sub 10 non sono soddisfatte... Infine si precisa che gli interventi di manutenzione ordinaria, necessari a ultimare i lavori nei locali adibiti a garages e ripostiglio facenti parte delle unità sub 9 e sub 13, potranno essere eseguiti come Attività edilizia libera, mentre per la ristrutturazione del garage esterno sub 5 potrà essere presentata una pratica di Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)... Sanabilità e costi: Le difformità indicate per il piano terra sono **sanabili** mediante **Segnalazione Certificata per l’agibilità**. **Stima di massima dei costi:** verifiche preliminari, Segnalazione Certificata per l’agibilità previa redazione di dichiarazione di conformità / dichiarazione di rispondenza degli impianti da parte di tecnici qualificati, spese tecniche e diritti = **€ 1.800,00...**” (come da pagg. 29, 30 e 31 della perizia).

**APE: CLASSE ENERGETICA: E (SUB 11) E G (SUB 9 E 10)**

(PERIZIA PREDISPOSTA E DEPOSITATA DALL’ESPERTO ARCH. MICHELA TEMOLO IN DATA 10.08.2022)

**PREZZO BASE della vendita senza incanto: Euro 73.690,00**

**OFFERTA MINIMA: Euro 55.300,00**

**RILANCIO MINIMO: Euro 1.000,00**

**Stato di occupazione:** Occupato da parte eseguita.

**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 Vendite Giudiziarie di Vicenza S.r.l. con sede in Costozza di Longare (VI), Via Volto n° 63, tel. 0444-953915 - fax 0444-953552, e-mail: prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com.

Si precisa che nella domanda di partecipazione alla vendita giudiziaria e/o 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.. Si invita a prendere contatto con il Custode per eventuali informazioni.

#### 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 13 maggio 2024 alle ore 09.40 innanzi al Professionista Delegato Avv. Elisa Duò presso Delta Vendite Delegate in Via Dante n° 41 - 36100 Vicenza (VI)**

#### 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 n° 41 (dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30, tel. 0444-663656; 0424-529739; email info@deltavd.it – e.duo@deltavd.it). 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 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 È 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 "**TRIBUNALE DI VICENZA E.I. 630/2021**" (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.

#### **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 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 perentorio e non prorogabile); 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 precisa che la definitiva liquidazione degli oneri fiscali del trasferimento è di esclusiva competenza dell'Agenzia delle Entrate. I conteggi preventivi e presuntivi relativi agli oneri fiscali che verranno effettuati dopo l'aggiudicazione dovranno ritenersi in ogni caso puramente indicativi, non esaustivi e definitivi.

- 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. 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 S.r.l. in Vicenza, Viale Dante 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). **Nel caso di richiesta di agevolazioni fiscali si richiama la Risoluzione dell'Agenzia delle entrate del 28.05.2021 n° 38/E.**

#### 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. Si precisa che in sede di decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., il Giudice ordinerà soltanto la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, se queste ultime non si riferiscono ad obbligazioni assunte dall'aggiudicatario a norma dell'art. 508 c.p.c., nonché la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento).

#### 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 Vicenza S.r.l. con sede in Costozza di Longare (VI), Via Volto n° 63, tel. 0444-953915 - fax 0444-953552, e-mail: prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com, con l'incarico, tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando 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 05.02.2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Elisa Duò

