



**TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura esecutiva immobiliare n. 167/2023 R.G.E. - G.E. Dr.ssa Maria Antonietta Rosato

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
IN MODALITA' ANALOGICA
(lotto unico)**

Il sottoscritto Avv. Gian Nicola Fago, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Avvocati della Provincia di Vicenza, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione al compimento delle operazioni di vendita degli immobili sottoposti alla procedura esecutiva in epigrafe indicata a seguito di emanazione di ordinanza di vendita del 16.02.2024

RENDE NOTO

che il giorno **04 luglio 2024** nei luoghi e all'orario di seguito indicati, avrà luogo la vendita senza incanto ai sensi dell'art. 573 c.p.c. del bene immobile di cui appresso, costituito da un lotto unico nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche in riferimento alla legge 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. n. 37/08, analiticamente descritto nella perizia di stima redatta dall' Ing. Francesca Fusa, depositata al fascicolo telematico in data 20.11.2023, che dovrà essere consultata dagli eventuali offerenti ed alla quale si fa espresso rinvio.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Per l'intero in piena proprietà 1/1

Beni/ubicazione: trattasi di:

- appartamento A/3 al piano secondo in un contesto condominiale di quattro unità sito in 36071 Arzignano (VI) in via Dolomiti n. 1 int. 2 ed è composto al P2 da n. 1 locale soggiorno, n. 1 locale cucinino, n. 1 locale ingresso, n. 3 locali camera, n. 1 locale bagno e n. 1 locale cantina al PS1. Detta unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di mq 101,17;

- autorimessa C/6 al piano terra con accesso all'area di corte della p.lla 1310 sita in via Dolomiti 36071 Arzignano (VI) composta da n. 1 locale che sviluppa una superficie commerciale di circa mq 9,17 (reali 13,68)

Dati catastali attuali: in Comune di Arzignano N.C.E.U. Foglio 9

particella n. 1310 sub 3, piano ST2 – categoria A/3 – classe 3 – consistenza 6 vani R.C. 557,77

superficie commerciale : mq 101,17

Confini in senso N.E.S.O. : vuoto su p.lla 1310 corte per quattro lati, p.lla 1310 scale comuni per due lati

particella n. 1342 sub 1 - piano T – categoria C/6 – classe 3 – mq 13, R.C. € 40,96

superficie commerciale: circa mq 9,17 (reali 13,68)



Confini in senso N.S.E.O.: p.lla 1310 corte comune, p.lla 1247, p.lla 1253, p.lla 1342 altra autorimessa
Regolarità edilizia – urbanistica

Inquadramento Urbanistico: alla pag. 11 dell'elaborato di stima, l'esperto riferisce che l'immobile pignorato è inserito nella Zona C1/2041 definita nell'art. 24 dele N.T.A.-O del P.I. e non è inserito in particolari zone soggetto a vincolo o tutela fatta eccezione al fatto che è soggetto a "vincolo sismico DPCM 3274/2003"

Titoli urbanistici: riferisce l'esperto alla pag. 12 del proprio elaborato peritale che:

l'edificio è stato realizzato in data anteriore al 1.09.1967 e presso l'Ufficio Tecnico comunale sono stati rinvenuti i seguenti titoli urbanistici:

Autorizzazione n. 649 del 23.04.1964 per la sistemazione e l'ampliamento di un fabbricato in via Dolomiti da adibirsi ad uso abitazione.

Abitabilità del 16.12.1965 per la sistemazione e l'ampliamento di un fabbricato in via Dolomiti da adibirsi ad uso abitazione.

Autorizzazione n. 153 prot. n. 12082 del 17.06.1992 per la sostituzione e la ripassatura del coperto di un fabbricato residenziale in via Dolomiti.

Autorizzazione n. 556 del 01.02.1965 per la costruzione di garages e portico di un fabbricato urbano in via Dolomiti n. 6

conformità urbanistico-edilizia riferita all'immobile A/3 (appartamento): riferisce l'Esperto stimatore sempre alla pag. 12 del proprio elaborato peritale che l'appartamento rispetto all'ultimo titolo edilizio approvato in data 23.04.1964 con autorizzazione n. 649, presenta delle difformità che il medesimo riporta alla pag. 15 del proprio elaborato peritale:

- diversa posizione della porta che consente l'accesso ai locali soggiorno e cucina;
- le tramezzature divisorie nel locale bagno non sono presenti;
- nella camera posta a sud-est non è presente la finestra est, tale difformità è dovuta a una imprecisione grafica nella pianta dell'appartamento dato che nel prospetto est tale finestra non è riportata;
- il terrazzo ha una diversa dimensione, si estende anche sul prospetto nord;
- l'altezza interna autorizzata è pari a 3,00 m, l'altezza interna rilevata in sede di sopralluogo è pari circa 2,83 m e pertanto risulta fuori dalla tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001. Tale difformità è probabilmente imputabile ad una scelta degli spessori dei solai in fase progettuale diversa da quanto poi effettivamente realizzato. L'altezza è comunque superiore all'altezza minima consentita pari a 2,70 m.

Per quanto altro non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001. Per regolarizzare le difformità è necessario presentare una pratica S.C.I.A. in sanatoria tardiva ed i costi stimati per la regolarizzazione sono stati indicati dall'esperto



in € 1.517,60 al lordo degli oneri fiscali e previdenziali sulla voce “presentazione pratica S.C.I.A. in sanatoria tardiva

Coerenze Catastali riferita all’immobile A/3 (appartamento): l’esperto stimatore riferisce che la planimetria catastale dell’appartamento è conforme mancando però per l’intero immobile l’elenco subalterni e l’elaborato planimetrico

Certificazione energetica riferito all’immobile A/3 (appartamento) : riferisce l’esperto stimatore che per l’appartamento è presente un attestato di prestazione energetica redatto nel 2015, valido fino al 27.02.2025. La classe energetica è “G”

Condizioni di manutenzione dell’immobile A/3 (appartamento): alla pag. 18 dell’elaborato di stima viene riferito che: *“L’immobile si presenta in uno stato di manutenzione scarso. Nel locale soggiorno non è presente il termosifone. Non sono state effettuate opere recenti di ristrutturazione o di sostituzione di infissi o miglioramenti impiantistici. Si precisa che il fabbricato è stato ampliato nel 1964 ed ha quindi superato i 60 anni di vita. Nel corso del sopralluogo non è stato possibile accedere alla cantina comune dato che la porta risulta essere rotta, i condomini hanno provveduto a bloccarne l’accesso alla botola della scalainterrata con una lastra ondulata in fibra di vetro”.*

Coerenze pratiche-edilizie riferite all’immobile C/6 (autorimessa): alla pag. 19 dell’elaborato peritale, l’esperto stimatore riferisce che l’autorimessa risulta essere conforme in pianta ma in altezza è difforme in quanto quella dichiarata con autorizzazione n. 556 del 01.02.1965 risulta essere pari a 2,50 m mentre quella rilevata in sede di sopralluogo è pari a circa 2,72 m. e ciò, con ogni probabilità, in ragione della diversa tipologia costruttiva del solaio di copertura (travetti sporgenti all’intradosso e tavellonato superiore in luogo di una soletta piena come da progetto originario).

Coerenze Catastali riferite all’immobile C/6 (autorimessa): alla pag. 20 dell’elaborato di stima, l’esperto riferisce che l’autorimessa risulta essere conforme segnalando però che nell’estratto di mappa deve essere richiesta la correzione della rappresentazione grafica della p.lla 1342 in quanto manca la campitura identificativa dei fabbricati. Per tale correzione è sufficiente presentare una semplice segnalazione all’Agenzia del territorio.

Certificazione energetica riferite all’immobile C/6 (autorimessa): non necessaria in quanto la tipologia di immobile rientra nei casi di esclusione di cui all’appendice A del DM Linee Guida APE del 26.06.2015

Condizioni di manutenzione riferite all’immobile C/6 (autorimessa): riferisce l’esperto stimatore che l’autorimessa si presenta in uno stato di manutenzione scarso in quanto mancante di opere recenti di ristrutturazione o sostituzione di infissi i miglioramenti impiantistici. Viene infine segnalato che la stessa risulta essere stata realizzata nel 1965 .



Vincoli e oneri giuridici: non risultano vincoli e/o oneri di sorta ad eccezione dell'iscrizione di ipoteca volontaria a favore della creditrice procedente n.126 R.G. e n. 460 R.P. iscritta presso l'AE in data 05.01.2005 a garanzia del mutuo fondiario n. mutuo fondiario del 17.12.2004 n. 30.280 Rep. e n. 6.236 Racc. a rogito del Notaio Dott. Gianfranco Di Marco di Valdagno e la trascrizione del verbale di pignoramento n. 10.653 R.G. e n. 7.668 R.P. del 15.05.2023.

Oneri condominiali: non risulta costituito il condominio.

Stato di manutenzione: per quanto attiene all'immobile A/3 (appartamento), l'esperto stimatore così riferisce: *"L'immobile si presenta in uno stato di manutenzione scarso. Nel locale soggiorno non è presente il termosifone. Non sono state effettuate opere recenti di ristrutturazione o di sostituzione di infissi o miglioramenti impiantistici. Si precisa che il fabbricato è stato ampliato nel 1964 ed ha quindi superato i 60 anni di vita. Nel corso del sopralluogo non è stato possibile accedere alla cantina comune dato che la porta risulta essere rotta, i condomini hanno provveduto a bloccarne l'accesso alla botola della scala interrata con una lastra ondulata in fibra di vetro"*; per quanto attiene, invece, all'immobile C/6 (autorimessa), l'esperto stimatore così riferisce: *"l'autorimessa si presenta in uno stato di manutenzione scarso in quanto mancante di opere recenti di ristrutturazione o sostituzione di infissi i miglioramenti impiantistici. Viene infine segnalato che la stessa risulta essere stata realizzata nel 1965"*.

Stato di possesso: alla data del sopralluogo avvenuto in data 28.07.2023, l'Esperto Stimatore ed il Custode Giudiziario hanno rinvenuto hanno rilevato che l'immobile è occupato da terzi in forza di contratto di locazione per la durata di anni 4+4.

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato di occupazione, anche alla luce dell'attuale formulazione dell'art. 560 c.p.c., si rimanda al custode giudiziario nominato.

Per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita, si rimanda alla perizia di stima predisposta dall'esperto stimatore, Ing. Francesca Fusa, pubblicata il 21.11.2023

Si fa infine avviso che, preferibilmente in sede di offerta di acquisto ovvero in sede di aggiudicazione, potrà essere richiesta l'attuazione della liberazione dell'immobile a cura e del custode giudiziario.

Prezzo base d'asta (asta senza incanto): € 64.822,16

Offerta minima: € 48.616,62

Rilancio minimo: € 1.000,00

Regime fiscale di trasferimento: la presente vendita non è soggetta ad IVA in quanto trattasi di cessione tra privati e sarà, invece, soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale come per legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA



L'udienza di apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra offerenti avrà luogo innanzi al Professionista Delegato il giorno

04 luglio 2024 alle ore 15:30

presso il suo studio in Vicenza, Contrà Chioare n. 4 int. 3

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1 Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato – previo appuntamento - alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste. **(Nel caso specifico, le offerte dovranno pervenire irrevocabilmente entro il 3 luglio 2024 ore 12:00).**

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 € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato, in Contrà Chioare n. 4 int. 3 a Vicenza (Tel. 0444/322719 mail: g.fago@studioziliocarcereri.it) [citofono esterno Studio Legale Zilio-Carcereri]. Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice o 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 dovranno essere compilate secondo il facsimile in uso (disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale, presso il Custode e presso lo studio del Professionista Delegato) e contenere:

- l'indicazione del Tribunale e numero della procedura esecutiva;
- 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 persona fisica dovrà allegare fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale;
- 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 si vuole escludere l'immobile aggiudicato dalla comunione legale, è



necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;

- 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 aggiornato entro tre mesi precedenti alla vendita, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una **società o altro ente**, dovrà essere allegata visura CCIAA aggiornata entro i tre mesi precedenti la vendita, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza. L'offerta potrà essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare. 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 dall'ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base, a pena di esclusione;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, non potrà superare i 120 gg. con la precisazione che detto termine non è soggetto a sospensione feriale del termine ex art. 1 L. 742/1969 (Cass. n. 26815/2022);
- in mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 gg. 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 artt. 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 almeno al 10% (per cento) del prezzo offerto, da presentare mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**TRIBUNALE DI VICENZA E.I. 167/2023**" (che dovrà essere inserito nella busta che contiene l'offerta);
- all'offerta dovrà, infine, essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente.

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. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo base sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

6 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.

Nel caso in cui l'offerente non può essere presente alla data fissata per la vendita, può partecipare per il suo interesse un procuratore legale munito di procura speciale notarile.

MODALITA' DELL'AGGIUDICAZIONE SALDO PREZZO

- a) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame;
- b) in caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di $\frac{1}{4}$) al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, il Giudice 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;
- c) 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 ad euro 500.000,00. In tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 1 minuto dal rilancio precedente;



- d) 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 presentata per prima. Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al valore dell'immobile il Giudice 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;
- e) nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale ex art. 573 comma 3° c.p.c. saranno comunque preferite le prime, salvo diverso avviso dei creditori presenti all'udienza;
- f) 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;
- g) 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 valore dell'immobile così come indicato nell'ordinanza di vendita;
- h) nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato cesserà le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al Giudice; in alternativa, 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 Giudice ex art. 591 ter c.p.c. l'aggiudicazione definitiva;
- i) nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive;
- j) 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 e delle spese poste a carico dello stesso aggiudicatario) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o nella diversa misura che sarà indicata dal Professionista Delegato; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere depositata, presso lo studio del 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 e delle spese poste a suo carico.
- k) nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le**



dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.lgs. 21 novembre 2007 n. 231. L'omesso rilascio in tutto o in parte delle predette informazioni comporterà la mancata sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del Giudice e la decadenza dall'aggiudicazione (con restituzione delle somme versate).

- l) Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di un mutuo fondiario concesso ai sensi del T.U. 16.07.1905 n. 646 richiamato dal D.P.R. 21.01.1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.lgs. 10.09.1993 n. 385, 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 20 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione), 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 dando all'uopo ordine alla Banca depositaria delle somme di eseguire l'operazione ai sensi dell'art. 591 bis n. 13) c.p.c. e accantonando il residuo per le spese di procedura e di eventuale riparto;
- m) l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito al Custode Giudiziario); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Delegato stesso. 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);
- n) in caso di mancato pagamento 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;
- o) tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato presso il suo studio in Vicenza Contrà Chioare n. 4 int. 3 e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato 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

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima 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).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta 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.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Custode e dal Delegato, presso il suo studio in Vicenza, Contrà Chioare n. 4 int.3.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario (o dell'assegnatario) gli oneri fiscali, la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà (compenso che si intende regolato dal D.M. 15 ottobre 2015 n. 227), nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

PUBBLICITA'

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

1. Pubblicazione dell'annuncio e della perizia di stima sul portale delle vendite pubbliche (www.pvp.giustizia.it);
2. pubblicazione sui siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it www.astalegale.net, gestiti da Asta Legale, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
3. pubblicazione, per estratto, sul periodico "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA";
4. per tutte le procedure inoltre verrà effettuata anche la seguente pubblicità integrativa e complementare:
 - Spot televisivo "Il Tribunale e le aste";
 - Campagna pubblicitaria su mezzi di trasporto pubblici;



- inserimento, a cura del gestore Astalegale.net, negli ulteriori canali di pubblicità complementare online, c.d. progetto “social media marketing”, attraverso la pubblicazione di estratto dell’avviso sui social networks e potenziamento della ricerca tramite Google.

Il Giudice dell’Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario l’IVG - Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza Srl – con sede a Costozza di Longare (VI) in Via Volto n. 63 - 36023 - Tel. 0444 953553 - 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 fornendo ed inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell’ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;
- organizzare le visite (gratuite) 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 potranno essere fornite dal Custode e dal suo ausiliario.

La prenotazione delle visite all’immobile dovrà avvenire attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia all’indirizzo: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

La richiesta di visita dei beni viene inoltrata dal Portale al Custode che contatterà l’interessato utilizzando i riferimenti inseriti nel modulo di richiesta: in esso dovranno essere indicati chiaramente il nominativo, recapiti telefonici ed indirizzo mail del richiedente. Solo in caso di malfunzionamento del servizio, la richiesta potrà essere inviata al custode utilizzando gli indirizzi sopra indicati.

Le visite all’immobile concordate con il Custode sono gratuite.

Costituisce parte integrante del presente avviso di vendita la “Circolare Delegati del 16.01.2017” del Tribunale di Vicenza, la successiva circolare denominata “Vendite immobiliari delegate Disposizioni generali per le vendite telematiche e relative Disposizioni integrative” del 20.05.2021 prot. 4332/21, nonché la successiva circolare denominata “Parziale modifica della circolare 20 maggio 2021 prot. 4332/2021” del 1.06.2021 prot. 4635/2021”.

Vicenza, lì 02.05.2024

*Il Professionista Delegato
Avv. Gian Nicola Fago*