



TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 353/2022 R.G. ESECUZIONI

**Avviso di vendita di beni immobili**

**I esperimento**

Il sottoscritto Dott. Marco Grassetto, Delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Sonia Pantano in data 24.04.2023

rende noto che sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**LOTTO UNICO:**

**Ubicazione:** Sarego (VI), Località Meledo, in Via Cesare Battisti n. 4 int. 13.

**Diritto venduto:** intera e piena proprietà

**Bene:** appartamento al piano terzo di fabbricato condominiale, oltre a garage su volume edilizio separato.

**Descrizione:** appartamento al piano terzo di un edificio condominiale (di complessivi n.14 appartamenti) che si sviluppa su quattro livelli fuori terra (piani rialzato, primo, secondo e terzo) e un piano seminterrato, oltre a garage su volume edilizio separato ad un solo piano fuori terra posto a nord, ed ubicato al civico n.4 di Via Cesare Battisti (ex Via Vanderia) nel Comune di Sarego (VI), località Meledo, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale. L'edificio condominiale ed il volume edilizio separato, che sono divisi da un'area cortilizia con fondo in ghiaino la quale funge da accesso pedonale/carraio, sono stati realizzati tra gli anni 1970/1971. Su fronte nord, con affaccio sull'area cortilizia con fondo in ghiaino di cui sopra, è collocato il portoncino di accesso condominiale che immette su vano scala a doppia rampa; con partenza dal pianerottolo al piano rialzato vi è anche un ascensore che alle date dei sopralluoghi risultava non funzionante.

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione è posta al piano terzo e, dalla scheda catastale e dagli elaborati grafici di progetto di cui alla Domanda di Sanatoria del 29/04/1986, risulta così composta: ingresso/corridoio, soggiorno, cucina, n.3 camere, bagno, ripostiglio, veranda a nord, terrazzo su tre lati (nord, ovest e sud). L'altezza interna circa ml.2.95, risulta conforme a quanto indicato nella scheda catastale; il vano ingresso/corridoio risulta controsoffittato e l'altezza è di circa ml.2,60. Nel corso dell'accesso all'appartamento si è rilevato che i vani cucina e soggiorno risultano uniti con eliminazione della parete divisoria e chiusura della porta di accesso al vano soggiorno da ingresso/corridoio. Il garage, ubicato al piano terra di un volume edilizio ad un solo livello posto a nord del fabbricato condominiale di cui fa parte l'appartamento di cui al punto precedente, ha

accesso da area pertinenziale che separa i due fabbricati, con portone basculante in lamiera ad azionamento manuale, pavimento in getto di calcestruzzo lisciato, soffitto con struttura a vista in parte tinteggiata, pareti intonacate al grezzo che manifestano crepe evidenti su lati nord ed est, quest'ultima di separazione con un'altra unità con la stessa destinazione. L'altezza interna, circa ml.2,35/2,45, risulta difforme a quanto indicato nella scheda catastale (ml.2,50/2,60).

**Identificazione Catastale:**

Catasto Fabbricati – N.C.E.U. del Comune di Sarego (VI):

Fg. 28, Mapp. 274, Sub. 13, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq. 130, Piano 3, Rendita Euro 402,84;

Fg. 28, Mapp. 375, Sub. 13, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, superficie catastale mq. 16, Piano T, Rendita Euro 12,09.

**Confini:**

Appartamento: A Nord: stacco del fabbricato, a Est: vano scala comune e Particella n.274 sub.14, a Sud: stacco del fabbricato, ad Ovest: stacco del fabbricato.

Garage al piano terra: A Nord: stacco del fabbricato, a Est: garage altra ditta, a Sud: cortile posto tra il fabbricato condominiale e quello adibito a garage, ad Ovest: garage altra ditta.

**Situazione urbanistica – Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.:**

**1) Conformità urbanistico edilizia:** L'Esperto rileva a pagina 18 della perizia che: *“In riferimento all'appartamento al piano terzo sono state riscontrate alcune modifiche, rispetto alla planimetria di progetto relativa alla “Domanda di Sanatoria in data 29/04/1986 (Legge 47/1985)”, che vengono così riassunte:*

- riduzione dello spessore dei muri trasversali a nord e a sud del corridoio;
- eliminazione della parete divisoria tra cucina e soggiorno con creazione di unico vano;
- chiusura della porta di comunicazione tra corridoio e vano soggiorno;
- telaio in metallo su parte del lato sud del terrazzo con la parte superiore coperta con arelle in canna di bambù in cattive condizioni ed in parte rimosse”.

Spese per la sanatoria indicate in perizia.

**2) Conformità catastale:** L'Esperto rileva a pagina 14 della perizia che: *“La planimetria agli atti dell'appartamento al piano terzo depositata in data 24/06/1987 presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, non è conforme allo stato dei luoghi rilevato poiché i locali cucina e soggiorno sono stati uniti a formare un unico vano. La planimetria agli atti del garage al piano terra depositata in data 12/07/1973 presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, risulta conforme allo stato rilevato.”.*

Spese per la sanatoria indicate in perizia.

**3) Destinazione urbanistica:** L'Esperto riporta a pagina 16 della perizia che *“Gli strumenti urbanistici attualmente in vigore nel Comune di Sarego (VI), Piano Interventi, individuano i fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di procedura all'interno di una ZONA “B” – COMPLETAMENTO*

*EDILIZIO", che sono zone occupate densamente da edilizia esistente, esterne ai centri storici, comprese nelle aree di urbanizzazione consolidata del PAT. La tipologia ammessa è quella degli edifici isolati, in linea e/o a schiera. L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Qualora le stesse risultassero totalmente mancanti, o si riscontrasse l'assenza delle principali di esse, l'intervento è subordinato all'impegno di realizzarle. Qualora invece risultassero presenti solo le principali opere di urbanizzazione primaria, l'intervento che dovrà essere unitario per l'intera area, è subordinato alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere modalità, tempi e garanzie per l'esecuzione delle opere mancanti o carenti. La dichiarazione di esistenza delle opere di urbanizzazione deve essere attestata da una relazione tecnica del Responsabile U.T.C. Qualora esistessero fabbricati in confine è ammessa l'edificazione in aderenza, in conformità a quanto dispone il Codice Civile in materia. È ammesso derogare alle norme sulle distanze dalle strade qualora si preveda la realizzazione di nuovi edifici o la ristrutturazione con ampliamento di edifici esistenti lungo strade già interessate da un riconoscibile allineamento di fabbricati esistenti posti nei lotti precedente e successivo; in questi casi è ammesso mantenere il filo dell'allineamento esistente. La sottozona in cui sono compreso i fabbricati è del tipo "B1/20" per la quale valgono i parametri urbanistici" indicati a pag. 16-17 della perizia.*

**Pratiche edilizie:** Il perito a pag. 15 della relazione di stima ha indicato le seguenti partiche edilizie:

- *Autorizzazione per Costruzioni Edilizie del 15/04/1970 per costruire un fabbricato per uso civile abitazione sul mapp. n.274-287 Foglio 4° Sezione D di questo Comune sito in Via VANDERIA;*
- *Autorizzazione ad eseguire Lavori di Manutenzione Straordinaria N.6394 del 27/12/1991 Prot. 91/9352 per sostituzione impianto di riscaldamento;*
- *Domanda di Sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985 n.47 presentata in data 29/04/1986; per tale domanda, presentata per sanare la veranda lato nord, risulta effettuato il pagamento dell'oblazione ma non è stato reperita la Concessione Edilizia in sanatoria che invece nell'Atto di provenienza è stata individuata al n.348 in data 21/05/1999;*
- *Licenza di Abitabilità in data 30/03/1971.*

**Vincoli giuridici:** Il perito a pag. 17 della perizia indica che *"Le aree su cui sorgono i fabbricati sono inoltre interessate dai seguenti vincoli: Foglio 28 Particella n.274 - Vincolo paesaggistico corsi d'acqua (art. 8 N.T.O.); - Ambito naturalistico di livello regionale (art. 19 N.d.A. PTRC.); - Piano d'Area dei Monti Berici (art. 23 N.T.O.). Foglio 28 Particella n.375 - Piano d'Area dei Monti Berici (art. 23 N.T.O.)."*

Si informa comunque che ai sensi dell'Art. 63 delle Disp. Att. del C.C. l'acquirente è tenuto in via solidale al pagamento dei contributi (spese condominiali) relativi al biennio antecedente l'acquisto che andrà poi conteggiato a ritroso dall'anno in corso alla data del Decreto di Trasferimento.

**CLASSE ENERGETICA:** G.

**Stato di occupazione:** Libero

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima predisposta dall'Esperto Arch. Riccardo Pozza in data 27.03.2023 per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

**PREZZO BASE: Euro 35.500,00 (trentacinquemilacinquecento/00)** come da valore finale indicato dall'esperto;

**OFFERTA MINIMA: Euro 26.625,00 (ventiseimilaseicentoventicinque/00)**, pari al prezzo base ridotto di un quarto.

**RILANCI MINIMI: Euro 1.000,00**

**Regime del trasferimento:** La presente vendita non è soggetta ad IVA in quanto trattasi di cessione da privato. Sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale come per legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

\* \* \*

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l. in persona del Direttore Signora Lucia Dal Brun.

\* \* \*

#### MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

**L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Professionista Delegato il giorno **30.07.2024 alle ore 12.00** presso Simal S.r.l. Business Center in Vicenza (VI) via Zamenhof n. 817.**

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.).
1. Le offerte, in marca da bollo da Euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso Simal S.r.l. Business Center in Vicenza (VI) in via Zamenhof n. 817, (**previo appuntamento da concordare tel. 0444.1497000 – e-mail info@apag.pro**). L'accesso sarà consentito nel rispetto di tutte le prescrizioni vigenti in materia di tutela sanitaria. Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice e 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 di ricezione della busta.
3. Le offerte dovranno essere compilate secondo il modello fac-simile in uso (disponibile presso il sito del Tribunale di Vicenza, sezione "Vendite Giudiziarie – Come partecipare"), presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vicenza, presso APAG e contenente le seguenti informazioni:

- l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
- l'indicazione del Giudice dell'Esecuzione 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, salvi i casi di legge**), 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 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i 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 aggiornata entro i 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 alla 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 può 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 saranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vicenza;
- 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 ad oltre 1/4 rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, 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, che non potrà superare i 120 giorni. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dall'aggiudicazione. Visti gli Artt. 569-574 c.p.c., i quali ammettono ora anche l'offerta rateale del prezzo, laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta e sarà ammessa solo se il prezzo base si mantiene superiore ad euro 50.000,00; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi e dovrà avere cadenza mensile con rate aventi pari importo. 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 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 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.

All'offerta dovrà essere allegata:

- se offerta di persona fisica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale e, se in comunione legale dei beni, anche del coniuge;
- se offerta nel caso di minore: una fotocopia del documento di 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 di identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché visura camerale aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- un assegno circolare non trasferibile (a titolo di cauzione) intestato a "**PROC. ESEC. N. 353/2022 R.G.E. TRIB. VICENZA**", per un importo pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

4. **L'offerta non è valida** se non è prestata cauzione o se perviene oltre il termine.
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;

8. Nella vendita senza incanto 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 co. 3 c.p.c.). Non è ammessa altra forma di rappresentanza. In caso di impedimento dell'offerente a presenziare alla data fissata per l'apertura delle buste, questi potrà farsi rappresentare solo da un procuratore legale, munito di procura speciale.

#### 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 dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato. La mancata partecipazione dell'unico offerente non preclude l'aggiudicazione;
- 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. 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 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 valore dell'immobile così come indicato nell'ordinanza 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 (prezzo di aggiudicazione 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 nella diversa misura che sarà indicata dal Professionista Delegato.
- È posto a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario il 50% delle competenze del delegato per la fase del trasferimento della proprietà, così come regolato dal D.M. 227/2015, 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).
- Le eventuali somme versate in eccesso verranno restituite all'aggiudicatario.**
- 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 la sede APAG, 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.
- Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo 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. 10.09.93 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, all'esito del versamento del residuo prezzo da parte dell'aggiudicatario (che dovrà avvenire sempre in favore del Delegato), il Professionista 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 immediato di 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 ed eventuale riparto.
- 4) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 508-585 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 e/o al Professionista Delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato stesso.



- 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 delle Esecuzioni Immobiliari o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere, dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato presso APAG, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Professionista Delegato o al Custode Giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione 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 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).

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., compresa l'eventuale applicazione dell'Iva) saranno fornite dal Delegato presso APAG – tel. 0444.1497000, e-mail [info@apag.pro](mailto:info@apag.pro).

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura).

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

#### PUBBLICITÀ

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

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche <http://pvp.giustizia.it/pvp/>;
- pubblicazione nei siti internet [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.aste.com](http://www.aste.com) gestiti rispettivamente da AstaLegale e da Aste On Line, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione, entro lo stesso termine, per estratto, sul quotidiano locale "Il Giornale di Vicenza" solo se all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa sia stata chiesta dai creditori, segnatamente, da quello tra essi che dovrà sostenere le spese per l'esborso del fondo spese, in ogni caso è limitata ai primi tre avvisi di vendita;
- pubblicazione, per estratto, sul periodico "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA";

\* \* \*

**Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione dei debitori, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l. con sede in Costozza di Longare (VI), via Volta n.63, tel. 0444.953915, e-mail [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it), con l'incarico tra l'altro di:**

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti 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 l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

#### RICHIESTA DI VISITA AGLI IMMOBILI

La prenotazione delle visite dell'immobile dovrà avvenire attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) <http://pvp.giustizia.it/pvp/> - in "Cerca Annunci di Vendita" - "AFFINA LA RICERCA" inserire i riferimenti della procedura (Tribunale - Procedura: Nr. e Anno). Nel dettaglio di ogni annuncio pubblicato sul PVP è presente la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE". In sede di prenotazione occorre compilare obbligatoriamente i campi "Cognome", "Nome", "Email", "Conferma email", "Telefono". Dopo aver letto l'informativa e acconsentito al trattamento dei dati personali, la richiesta verrà inoltrata al Custode nominato dal Giudice, che contatterà l'interessato utilizzando i riferimenti inseriti nel modulo di richiesta. Solo in caso di malfunzionamento del servizio, inviare la richiesta via

mail al Custode utilizzando gli indirizzi sopra indicati. Il Ministero garantisce che il trattamento dei dati avviene con modalità idonee a garantire la sicurezza e riservatezza.

Le visite dell'immobile, concordate con il Custode giudiziario, saranno gratuite.

Si richiama la Circolare Delegati del 16.01.2017 del Tribunale di Vicenza, nonché la successiva integrazione del 03.05.18 prot. N. 3758, quale parte integrante del presente avviso di vendita.

Vicenza, lì 09.05.2024

*Il Professionista Delegato*

*Dott. Marco Grassetto*

