



**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 438/2014 R.G.**  
**Avviso di vendita giudiziaria**

Il sottoscritto avv. Roberto Roberti, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione dr.ssa Sonia Pantano in data 29.03.2024 rende noto che sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

LOTTO N. 1:

*Diritto:* piena ed intera proprietà.

*Bene:* Appartamento in abitazione affiancata (lato Est ed Sud) sviluppata su tre piani fuori terra, (sup. ragg./conv. tot. mq. 103,12) ubicato in zona residenziale composto da: cucina al p.terra; disbrigo e wc al p.primo; disbrigo, camera e wc al p.secondo; il tutto oltre a scala di collegamento ai vari piani (e area comune antistante (mm.nn. 1381-1382). Il fabbricato è realizzato in muratura ordinaria intonacata al civile e tinteggiata; serramenti esterni ad inventariata con vetro camera e profilo in legno e l'oscuramento è dato da avvolgibili oscuri. Per quanto alle finiture interne della singola unità (che si presenta in appena sufficiente stato manutentivo), si precisa che la pavimentazione della cucina e servizio igienico in piastrelle di ceramica, laminato (o similare) per gli altri locali a p. primo e secondo; serramenti interni in legno tamburato; impianto di riscaldamento con generatore (caldaia) autonomo a elementi radianti; impianto elettrico sottotraccia con prese ed interruttori.

*Ubicazione:* Comune di Zugliano (VI) Via Codalunga civ. SNC (località Centrale), dista circa 4,3 chilometri dal centro cittadino. In esso sono presenti i servizi di una cittadina di circa 6.835 abitanti. Vi è presente un sistema di trasporto pubblico locale su gomma.

*Stato:* L'impianto edilizio dell'immobile risale ad epoca immemorabile ma parzialmente demolito e ristrutturato negli anni duemila, con la conseguente tipologia costruttiva/impiantistica/estetica dell'epoca. Lo stato manutentivo da ultimo rilevato dal perito è: appena sufficiente. Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato manutentivo del compendio, si rimanda al custode giudiziario nominato (IVG di Vicenza i cui dati sono indicati nella pagina finale).

*Dati catastali:* Comune di Zugliano (VI) - NCEU – fg. 14° mappale n. 348 sub 7, Via Codalunga SNC, piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 99 mq, totale escluse aree scoperte 99 mq, rendita euro 309,87;

quota di un mezzo del diritto di piena proprietà (l'altra metà al lotto 2):

mappale n. 1381: Via Codalunga, piano T, area urbana, consistenza 11 mq;

Comune di Zugliano (VI), NCT – fg 14° mappale n. 1382: relit strad, superficie 00.25 are;

oltre a area comune

Comune di Zugliano (VI), NCT, fg. 14 mappale n. 270, consistenza are 02.67, BCNC come da atto di provenienza,

il tutto con i diritti su parti comuni (art. 1117 C.C.) nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

*Conformità catastale:* L'immobile oggetto di pignoramento non risulta da aggiornare catastalmente stanti le - seppur lievi - difformità/incongruenze tra lo stato rilevabile agli atti e quello rilevato in sede dei sopralluoghi (cfr. allegato 16 della perizia di stima), che non comportano la necessità di correzione catastale).

*Conformità urbanistico edilizia:* sono state riscontrate delle - seppur lievi - difformità (rispetto alla documentazione amministrativa in atti) che appaiono sanabili ai sensi DPR 380/01 (modifiche

interne e/o prospettiche). La valutazione di spesa da sostenere per la sanabilità fa riferimento alla predisposizione della pratica tecnica/amministrativa da presentare all'Ufficio Tecnico Comunale e i diritti e/o sanzioni pecuniarie derivanti, ecc.. Risultano modesti oneri di regolarizzazione amministrativa, oltre a quella catastale già dimessa al precedente punto 2. Sanabilità e costi: indicazione **orientativa di massima** non probatoria. Per un totale stimato da verificare di circa € 500,00. Si rinvia, in ogni caso, a quanto descritto e rappresentato alla perizia pubblicata (pag. 18).

**PREZZO BASE: euro 94.000,00.**

**OFFERTA MINIMA: euro 70.500,00.**

**Rilancio minimo: euro 1.000,00.**

LOTTO N. 2:

*Diritto:* piena ed intera proprietà.

*Bene:* Appartamento in abitazione affiancata (lato Est ed Sud) sviluppata su tre piani fuori terra, (sup. ragg./conv. tot. mq. 101,58) ubicato in zona residenziale composto da: cucina al p.terra; disbrigo e wc al p.primo; disbrigo, camera e wc al p.secondo; il tutto oltre a scala di collegamento ai vari piani (e area comune antistante (mm.nn. 1381-1382). Il fabbricato è realizzato in muratura ordinaria intonacata al civile e tinteggiata; serramenti esterni ad inventariata con vetro camera e profilo in legno e l'oscuramento è dato da avvolgibili oscuri. Per quanto alle finiture interne della singola unità (che si presenta in appena sufficiente stato manutentivo), si precisa che la pavimentazione della cucina e servizio igienico in piastrelle di ceramica, laminato (o similare) per gli altri locali a p. primo e secondo; serramenti interni in legno tamburato; impianto di riscaldamento con generatore (caldaia) autonomo a elementi radianti; impianto elettrico sottotraccia con prese ed interruttori.

*Ubicazione:* Comune di Zugliano (VI) Via Codalunga civ. SNC (località Centrale) del Comune di Zugliano (VI), dista circa 4,3 Kilometri dal centro cittadino. In esso sono presenti i servizi di una cittadina di circa 6.835 abitanti. Vi è presente un sistema di trasporto pubblico locale su gomma.

*Stato:* L'impianto edilizio dell'immobile risale ad epoca immemorabile ma parzialmente demolito e ristrutturato negli anni duemila, con la conseguente tipologia costruttiva/impiantistica/estetica dell'epoca. Lo stato manutentivo da ultimo rilevato dal perito è: appena sufficiente. Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato manutentivo del compendio, si rimanda al custode giudiziario nominato (IVG di Vicenza i cui dati sono indicati nella pagina finale).

*Dati catastali:* Comune di Zugliano (VI) - NCEU – fg. 14° mappale n. 348 sub 8: Via Codalunga SNC, piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 94 mq, totale escluse aree scoperte 94 mq, rendita euro 309,87;

quota di un mezzo del diritto di piena proprietà (l'altra metà al lotto 1):

mappale n. 1381: Via Codalunga, piano T, area urbana, consistenza 11 mq;

Comune di Zugliano (VI), NCT – fg 14° mappale n. 1382: relit stradale, superficie 00.25 are; oltre a area comune

Comune di Zugliano (VI), NCT, fg. 14 mappale n. 270, consistenza are 02.67, BCNC come da atto di provenienza,

il tutto con i diritti su parti comuni (art. 1117 C.C.) nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

*Conformità catastale:* L'immobile oggetto di pignoramento non risulta da aggiornare catastalmente stanti le - seppur lievi - difformità/incongruenze tra lo stato rilevabile agli atti e quello rilevato in sede dei sopralluoghi (cfr. allegato 16 della perizia di stima), che non comportano la necessità di correzione catastale).

*Conformità urbanistico edilizia:* sono state riscontrate delle - seppur lievi - difformità (rispetto alla documentazione amministrativa in atti) che appaiono sanabili ai sensi DPR 380/01 (modifiche interne e/o prospettiche). La valutazione di spesa da sostenere per la sanabilità fa riferimento alla predisposizione della pratica tecnica/amministrativa da presentare all'Ufficio Tecnico Comunale e i diritti e/o sanzioni pecuniarie derivanti, ecc.. Risultano modesti oneri di regolarizzazione

amministrativa, oltre a quella catastale già dimessa al precedente punto 2. Sanabilità e costi: **indicazione orientativa di massima** non probatoria. Per un totale stimato da verificare di circa € 500,00. Si rinvia, in ogni caso, a quanto descritto e rappresentato alla perizia pubblicata (pag. 18).

**PREZZO BASE: euro 92.000,00.**

**OFFERTA MINIMA: euro 69.000,00.**

**Rilancio minimo: euro 1.000,00.**

## CARATTERISTICHE ED INFORMAZIONI COMUNI AI DUE LOTTI

*Agibilità:* Certificato di Agibilità N. AG07/2014 (Protocollo n. 0001516) per destinazione RESIDENZIALE rilasciato il 06.02.2014, i cui lavori sono stati iniziati in data 21.06.2011 e ultimati in data 29.07.2013

In ordine alle caratteristiche strutturali ed 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.

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Geom. Simone Bernardi e in quella di integrazione per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

*Pratiche edilizie:* A seguito delle ricerche effettuate e vista la documentazione fornita all'esperto da parte degli uffici del Comune di Zugliano, il perito ritiene che le unità immobiliari pignorate siano state edificate in base ai seguenti titoli:

ORDINANZA N. 54 del 26.08.2010 (Protocollo n. 8665) oggetto: Ordinanza di demolizione per interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire in località centrale di Zugliano, via Codalunga (art. 31 D.P.R. 06.06.2001 n° 380).

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 032/2011 del 26.04.2011 (Protocollo n. 5000) per lavori di: intervento edilizio per ristrutturazione edilizia di fabbricato residenziale per ricavo di n. 2 alloggi mediante parziale demolizione con ricomposizione di volume, presentata in data 25.06.2010 (protocollo n. 6412), rilasciato in data 26.04.2011. Successivamente, in data 09.06.2011 (protocollo n. 6961) è stata ottenuta la volturazione. I lavori sono stati iniziati in data 21.06.2011 (Dichiarazione di Inizio Lavori, presentata in data 24.06.2011 al protocollo n. 7638).

ORDINANZA N. 31/2011 del 10.06.2011 (Protocollo n. 6955) oggetto: Ordinanza contingibile ed urgente per messa in sicurezza di fabbricato sito all'incrocio di via Slavina con via Codalunga, rimozione di oggetti pericolanti nell'area prospiciente il fabbricato aperta alla circolazione pedonale e veicolare.

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 18 del 26.03.2012, oggetto: approvazione piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari. Successivamente, con DECRETO N. 1 in data 18.04.2012 (protocollo n. 4590), OGGETTO: declassificazione e sdemanializzazione porzione di relitto stradale contraddistinto catastalmente al foglio 14 mappale 1842 di mq. 25,00.

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 030/2012 del 29.03.2012 (Protocollo n. 3793) per lavori di: intervento edilizio per variante n. 1 al P. di C. n. 032/2011 del 26/04/2011 (dod. Pr. 2008/064) per ristrutturazione mediante parziale demolizione con ricomposizione di volume, presentato in data 28.11.2011 (protocollo n. 14370) ed successivamente integrata in data 12.12.2011 (protocollo n. 14912) ed il 11.01.2012 (protocollo n. 342), rilasciato in data 29.03.2012.

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' del 03.09.2012 (Protocollo n. 10100) per lavori di: varianti a concessioni edilizie/permessi di costruire già rilasciate, che non incidono sui parametri urbanistici e volumetrici, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, che non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia/permesso di costruire originario, presentata in data 03.09.2012 (protocollo n. 10100).

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' del 08.04.2013 (Protocollo n. 4845) per lavori di: varianti a concessioni edilizie/permessi di costruire già rilasciate, che non incidono sui parametri urbanistici e volumetrici, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, che non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia/permesso di costruire originario, presentata in data 08.04.2013 (protocollo n. 4845). I lavori sono ultimati in data 29.07.2013 (Dichiarazione di Fine Lavori in data 08.08.2013, protocollo n. 10449).

ORDINANZA N. 05/2014 del 10.02.2014 (Protocollo n. 0001619) oggetto: determinazione dell'indennità risarcitoria ai sensi dell'art. 167 c. 5 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

*Ulteriori informazioni:* Si informa che il compendio pignorato è pervenuto alla parte esecutata a seguito di atto di atto di compravendita rep. n. 45855 in data 18.05.2011 a firma del Notaio Giovanni Muraro stipulato dal debitore in comunione legale dei beni con il coniuge.

*Classe energetica:* L'unità immobiliare rientra nella classe energetica D (81,59 Kwh/Mq/anno), attestato registrato con CODICE IDENTIFICATIVO 22841/2024 VALIDO FINO AL: 20/02/2034 presso il portale della Regione Veneto

*Stato di occupazione:* l'immobile è libero visitabile con richiesta al custode I.V.G. di Vicenza. La prenotazione delle visite dell'immobile dovrà avvenire attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> o in caso di non funzionamento al tel. 0444953553- E-mail: [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it). Non vi sono spese condominiali.

*Custode:* Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario l'I.V.G. di Vicenza (tel. 0444953553- E-mail: [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it)).

### 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 sottoscritto Delegato, avv. Roberto Roberti, il giorno **30.07.2024 ad ore 18.00** presso il suo studio in Bassano del Grappa, Via Marinali, n. 52, terzo piano.

#### OFFERTE

- 1) Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 18.00 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.
- 3) Le offerte **distinte una per ciascun lotto** dovranno essere presentate in busta chiusa presso studio legale avv. Roberto Roberti - Bassano del Grappa, Via Marinali, n. 52, terzo piano; il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice e il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per la vendita, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data e ora del deposito.
- 4) Le offerte dovranno essere compilate secondo il modello fac-simile in uso (disponibile presso il sito del Tribunale di Vicenza, sezione modulistica esecuzioni, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vicenza, presso il Custode e presso lo studio del professionista delegato) e contenere le seguenti informazioni:
  - l'indicazione del Tribunale ed il numero della procedura esecutiva;
  - l'indicazione del Giudice dell'Esecuzione cui è assegnata la procedura (dr.ssa Sonia Pantano);
  - l'indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. (avv. Roberto Roberti);
  - 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 personalmente 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 anagrafici e fiscali 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 saranno fatte presso la Cancelleria

delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vicenza;

- l'indicazione del lotto (1 o 2) con i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;
- se l'offerta è formulata da più persone (anche nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni), nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, la procura degli altri offerenti all'offerente che ha sottoscritto digitalmente l'offerta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che avrà l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre 1/4 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 giorni non soggetto a sospensione feriale durante il mese di agosto. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni non soggetto a sospensione feriale durante il mese di agosto dall'aggiudicazione. Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, ammissibile solo per importi superiori ad € 50.000,00, 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 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 (a titolo di cauzione) intestato a "esecuzione imm.re n. 438-2014 TRIBUNALE DI VICENZA", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto.

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. appartamenti) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti con distinte domande e assegni, 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'avviso 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.



In caso di unica offerta, pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso 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. 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 inferiore a 120 giorni 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 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.

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.

#### SALDO PREZZO

**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 non soggetto a sospensione feriale durante il mese di agosto 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.

L'aggiudicatario può provvedere al pagamento anche nelle forme stabilite dagli artt. 508-585 cpc.

**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 (quindici) giorni da quello in cui l'aggiudicazione sarà definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, 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)** 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, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del

decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (normativa antiriciclaggio). 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).

7) 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 o dal Giudice dell'Esecuzione, dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato presso il suo studio ai seguenti recapiti: avv. Roberto Roberti, via Marinali, n. 52– 36061 BASSANO DEL GRAPPA tel. 0424.524045, fax 0424.521593, e-mail: [studiolegaleroberti@libero.it](mailto:studiolegaleroberti@libero.it), pec: [roberto.roberti@ordineavvocaticenza.it](mailto:roberto.roberti@ordineavvocaticenza.it); 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

8) 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, comma 5° e 40, comma 6°, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

9) 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).

10) 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.

11) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato, presso il suo studio in via Marinali, n. 52, terzo piano – 36061 BASSANO DEL GRAPPA o in via telefonica, mail sopra indicati.

12) I compensi del professionista delegato, relativi alla fase di trasferimento del bene, sono a carico dell'aggiudicatario nella misura del 50% e si intendono regolati dal d.m. 227/2015.

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); sono a carico dell'aggiudicatario solamente gli oneri fiscali (spese di registrazione, di volturazione e le imposte, secondo quanto stabilito nella circolare del Tribunale di Vicenza del 16/01/2017, n. 1/2017).

13) I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima che dev'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.

#### ULTERIORI INFORMAZIONI

Sui siti internet [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) saranno pubblicati e disponibili la relazione di stima dell'esperto e il presente avviso di vendita.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione dei debitori, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l. s.u. (con sede in Costozza di Longare (VI), via Volto n. 63, tel. 0444/953915 fax 0444/1953552, 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 modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche fornendo 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 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 e della perizia di stima epurata dai dati sensibili;
  - la prenotazione delle visite dell'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. Nella richiesta dovranno essere indicati chiaramente nominativo, recapiti telefonici ed indirizzo mail del richiedente. Solo in caso di malfunzionamento del servizio, inviare la richiesta via mail al Custode utilizzando gli indirizzi sopra indicati.
  - le visite dell'immobile, concordate con il Custode, saranno gratuite.
- Eventuali informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dal custode.

Vicenza, 24.05.2024

Il Professionista Delegato

avv. Roberto Roberti

