

# TRIBUNALE DI VICENZA

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA NR. 313/2023 R.G.E. – G.E. DOTT.SSA SONIA PANTANO

### AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON MODALITA' ANALOGICA

La sottoscritta avv. Alessandra Franzon, delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Sonia Pantano

#### RENDE NOTO QUANTO SEGUE:

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

#### LOTTO 1

**Diritto:** piena proprietà per l'intero

**Bene:** appartamento in condominio al piano rialzato dotato di area scoperta pertinenziale esclusiva.

Appartamento al piano rialzato sito in **Tonezza del Cimone (VI), Contrà Sella n. 80** facente parte di condominio realizzato tra gli anni 1983 e 1984. E' composto da cucina-soggiorno, camera, ripostiglio, bagno non finestrato e terrazzo e dotato di area scoperta pertinenziale esclusiva su cui è presente una cisterna per la raccolta d'acqua d'uso condominiale con relativa servitù.

#### Dati catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Tonezza del Cimone, foglio 5, **particella 548, sub 33, graffata con particella 549 sub 17, A/2**, classe 2, vani 3, P T, sup. catastale totale mq 62, totale escluse aree scoperte mq 57, rendita Euro 232,41;

oltre alla proporzionale quota in comproprietà delle parti comuni ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 e seguenti c.c.

Confini catastali: gli immobili in questione confinano in senso N.E.S.O. con vano scale comune, altra unità immobiliare, area scoperta comune particella 548.

**Sotto il profilo della regolarità catastale** l'esperto stimatore ha rilevato alcune difformità che potranno essere eliminate mediante redazione di pratiche catastali DOCFA per modifica/correzione delle planimetrie catastali ed eventualmente dell'elaborato planimetrico con costi stimati pari a circa Euro 1.000,00 comprese spese catastali, IVA ed oneri previdenziali.

**Situazione edilizia:** l'esperto stimatore ha reperito le seguenti pratiche:

- Concessione edilizia prot. n. 790 del 06/05/1983 (pratica edilizia n. 71 anno 1983), per costruzione di un complesso residenziale turistico in località Contrà Sella, composto da 72 appartamenti suddivisi in 3 fabbricati;
- Concessione edilizia prot. n. 1430 del 16/07/1983 (pratica edilizia n. 71/a anno 1983), per variante alla concessione edilizia n. 71 del 06/05/1983, inerente alle quote di imposta dei due corpi di fabbrica dell'edificio "A";
- Concessione edilizia prot. n. 2368 del 15/10/1983 (pratica edilizia n. 71/b anno 1983), per variante alla concessione edilizia n. 71 del 06/05/1983, inerente l'autorimessa interrata;
- Concessione edilizia prot. n. 1584-2121 del 04/08/1984 (pratica edilizia n. 71/c anno 1983), per variante alla concessione edilizia n. 71 del 06/05/1983, per la realizzazione di una piazzola per l'installazione di n. 2 serbatoi di GPL e per varianti nella distribuzione interna ed ai fori di finestre degli edifici; prescrizioni: il deposito di GPL dovrà essere collaudato dal competente Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
- Licenza di abitabilità-agibilità prot. n. 2122 del 06/08/1984, relativa al complesso residenziale sito in località Contrà Sella (inizio lavori 25/05/1983, fine lavori 24/07/1984);

- Certificato di prevenzione incendi n. 5373 del 05/12/1984 per autorimessa e deposito GPL.

**Sotto il profilo della conformità edilizia** l'esperto stimatore ha rilevato durante i sopralluoghi difformità con quanto approvato e ha stimato complessivamente in Euro 4.000,00 circa le spese del rilascio del provvedimento di sanatoria e/o regolarizzazione, compresi costi tecnico professionali, eventuali costi per la redazione della documentazione necessaria all'ottenimento di nuovi certificati di agibilità, sanzioni, oneri comunali, IVA, cassa previdenziale, diritti di segreteria e bolli.

**Classe energetica:** G

**Oneri condominiali:** l'immobile fa parte del Condominio denominato "Tonezza 1100". L'amministratore di condominio ha riferito all'esperto che:

- l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie è di circa 550,00 escluso il consumo di gas GPL per riscaldamento e fornelli;
- nell'ultima assemblea non sono state deliberate spese straordinarie;
- le spese scadute anteriori alla gestione corrente ammontano ad Euro 481,04 e si riferiscono all'esercizio precedente, mentre non ci sono spese non pagate per gli anni passati.

**Ulteriori informazioni ed oneri per l'aggiudicatario:** L'esperto stimatore, riguardo al sedime della strada asfaltata di Contrà Sella segnala che: a) la carreggiata stradale insiste su p.lle di proprietà di terzi (privati); b) la carreggiata è di larghezza maggiore della stradina pubblica indicata nella mappa catastale; c) la stradina risulterebbe traslata verso sud, rispetto al sedime attuale della strada esistente. Non risultando trascritte servitù nei pubblici Registri Immobiliari, la strada asfaltata esistente di Via Contrà Sella è utilizzata dai condomini in via di fatto.

L'appartamento non è dotato di garage, box auto o posti auto scoperti esclusivi; scrive l'esperto stimatore, sulla base di quanto riferitogli dall'amministratore condominiale, che vi sono alcuni posti auto scoperti "di libero utilizzo" nel piazzale di proprietà condominiale verso ovest.

L'accesso all'appartamento avviene dalla strada asfaltata di Contrà Sella mediante attraversamento dell'area scoperta della particella 548 di proprietà condominiale, in parte carrabile (verso ovest) e in parte solo pedonabile (verso est).

**Servitù:** nell'atto di provenienza dei beni in questione viene indicato che con atto in data 06/10/1984 rep. 5959 notaio Clarizio, venne creata una servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle aree scoperte condominiali ed a favore della p.lla 603 (adiacente a sud della p.lla 548), da esercitarsi su di una fascia di terreno meglio identificata nella planimetria allegata a tale atto.

(PERIZIA PREDISPOSTA DALL'ESPERTO ING. SERGIO FANTINATO IN DATA 3 MAGGIO 2024)

**PREZZO BASE della vendita senza incanto: Euro 39.000,00**

**OFFERTA MINIMA: Euro 29.250,00**

**Stato di occupazione:** libero da persone

\* \* \*

## **LOTTO 2**

**Diritto:** piena proprietà per l'intero

**Bene:** appartamento al piano rialzato con garage al piano seminterrato ed area scoperta di proprietà esclusiva adibita a giardino.

- A) Appartamento al piano rialzato sito in **Montecchio Precalcino (VI), Via Don Martino Chilese n. 30**, realizzato tra gli anni 1976 e 1980 e composto da cucina, disbrigo, soggiorno, due camere, ripostiglio, bagno e tre terrazzi. Al piano seminterrato sono presenti ripostigli, cantina, lavanderia, c.t. e garage. L'immobile è inoltre dotato di un'area scoperta pertinenziale di proprietà esclusiva adibita a giardino.

**Dati catastali:**

**C.F. del Comune di Montecchio Precalcino, foglio 13:**

- **particella 249, sub 1**, A/2, classe 2, vani 7,5, P S1-T, rendita Euro 639,12;

- **particella 249, sub 6**, C/6, classe U, mq 24, P S1, rendita Euro 23,55;

**C.T. del Comune di Montecchio Precalcino**, foglio 13, **particella 544**, semin. arbor., classe 3, mq 90, R.D. Euro 0,72, R.A. Euro 0,37.

#### Confini catastali:

Gli immobili oggetto di vendita confinano in senso N.E.S.O. con strada pubblica Via Don Martino Chiese, particella 543, particella 542, particella 541, altri subalterni della particella 249, slavo più precisi.

**Sotto il profilo della regolarità catastale** l'esperto stimatore ha rilevato alcune difformità che potranno essere eliminate mediante redazione di pratiche catastali DOCFA per modifica/correzione delle planimetrie catastali ed eventualmente dell'elaborato planimetrico con costi stimati pari a circa Euro 2.000,00 comprese spese catastali, IVA ed oneri previdenziali.

**Situazione edilizia:** L'esperto stimatore ha reperito le seguenti pratiche:

- Autorizzazione edilizia n. 591 P.G. e n. 29 r.p. del 22/03/1976, per la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale;
- permesso di abitabilità n. 29 del 13/12/1980, per nuova costruzione appartamenti e garage;
- Permesso di abitabilità n. 29 del 03/03/1981, per nuova costruzione appartamenti e garage.
- Concessione edilizia n. 26/80 e n. 828 prot. gen. del 16/06/1980, per costruzione recinzione;
- Autorizzazione edilizia n. 9/91 prot. 484 del 11/03/1991, per interventi di manutenzione straordinaria a grondaie, pluviali, canne fumarie, tinteggiature esterne.

**Sotto il profilo della conformità edilizia** l'esperto stimatore ha rilevato durante i sopralluoghi difformità con quanto approvato, segnalando, in particolare:

- Modifiche interne e prospettive e difformità nelle recinzioni;
- Dimensioni complessive in pianta minori di quelle approvate;
- Distanze dai confini rilevabili sul posto difformi da quelle indicate nella planimetria generale allegata al progetto approvato;
- Mancato reperimento di parere e/o autorizzazione idraulica relativamente al corso d'acqua demaniale (attualmente interrato) presente a sud della particella in esame.

A detta dell'esperto quanto alle distanze dai confini, essendo state rispettate le distanze minime al tempo della costruzione dell'immobile e ad oggi (pari a 5 m), tale difformità può essere regolarizzata dal punto di vista edilizio con la procedura di cui all'art. 36 del DPR 380/01.

Con riferimento, invece, all'assenza di un parere e/o autorizzazione "idraulica" per il fabbricato relativamente al corso d'acqua demaniale a sud, si potranno regolarizzare solo le parti eccedenti la distanza minima di ml 4,0 misurati dal limite dell'area demaniale o ciglio argine superiore. L'esperto afferma che le unità immobiliari pignorate rispettano tale distanza minima.

Secondo l'esperto i costi complessivi per le regolarizzazioni, compresi sanzioni, oneri comunali, onorari tecnico-professionali, iva, cassa previdenziale, diritti di segreteria e bolli ammontano a circa Euro 5.000,00.

**Classe energetica:** G

**Oneri condominiali:** i beni immobili in questione fanno parte di un edificio plurifamiliare, ma come si legge in perizia a pag. 39, parte esecutata durante il sopralluogo ha comunicato che non vi sono spese condominiali ordinarie da sostenere.

**Ulteriori informazioni ed oneri per l'aggiudicatario:** NON costituisce oggetto di vendita la particella 541 che costituisce la rampa e la corsia carraia di accesso al piano interrato e ai garage dell'edificio; di conseguenza il garage oggetto di vendita (part. 249 sub 6) manca della possibilità di accesso dalla particella 541 (rampa e corsia carraia), rimanendo raggiungibile solo dai vani interni all'abitazione e sarà di fatto utilizzabile alla stregua di ripostiglio-magazzino.

Analogamente la centrale termica al piano interrato, attualmente accessibile solo mediante una porta esterna prospiciente la p.lla 541 (rampa e corsia carraia), con la vendita dei soli immobili pignorati verrà a mancare della possibilità di accesso attraverso la particella 541: saranno necessari dei lavori a cura e spese dell'aggiudicatario per permettere l'accesso dai vani interni all'abitazione (p.es. apertura di una nuova porta interna e modifiche degli impianti esistenti).

Riguardo alla consistenza della particella 544 (area scoperta) nell'atto di provenienza dei beni si legge: "si precisa che fra i m.n. 544 e 543 è da ritenersi valido il confine reale con muretta in cemento in allineamento fra lo spigolo nord-est del fabbricato e la strada comunale di Viale Don Martino Chilese". L'esperto segnala che il confine "reale" è diverso da quello indicato nella mappa catastale del catasto terreni e delimita una superficie minore di quella individuata dal confine "catastale".

L'esperto segnala altresì che la cisterna del gasolio a servizio dell'immobile, i contatori dell'energia elettrica, dell'acqua potabile e la bombola del gas utilizzata per la cottura dei cibi sono tutti localizzati all'interno della p.la 541 posta a sud dell'immobile e di proprietà di terzi.

(PERIZIA PREDISPOSTA DALL'ESPERTO ING. SERGIO FANTINATO IN DATA 3 MAGGIO 2024)

**PREZZO BASE della vendita senza incanto: Euro 69.000,00**  
**OFFERTA MINIMA: Euro 51.750,00**

**Stato di occupazione:** occupato da parte esecutata.

\* \* \*

**L'offerente dovrà indicare già nell'offerta di acquisto o, al più tardi, in sede di aggiudicazione, se intenda chiedere l'attuazione della liberazione a cura del custode e a spese della procedura esecutiva, al fine di consentire al custode stesso di predisporre tempestivamente tutte le attività necessarie.**

\* \* \*

**In ordine alle caratteristiche strutturali e alle componenti edilizie e costruttive si precisa che non sono state eseguite delle indagini dettagliate. Le valutazioni espresse si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.**

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario **l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza**, in persona del Direttore Lucia Dal Brun, - Via Volto n. 63 - 36023 Costozza di Longare (VI) (Tel. 0444/953915 - Fax 0444/953552, e-mail immobiliari@ivgvicenza.it)

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA ANALOGICA

**L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Professionista Delegato avv. Alessandra Franzon presso lo studio del Gruppo Delegati Vendite (in breve G.D.V.) in Contrà San Marco n. 43 a Vicenza, il giorno 8 novembre 2024:**

**- alle ore 09:00 per il lotto 1;**

**- alle ore 09.30 per il lotto 2.**

**Le offerte dovranno invece essere presentate presso lo studio Gruppo Delegati Vendite in Contrà Mure Pallamaio n. 35, Vicenza**

#### OFFERTE

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto. L'offerta può essere fatta solo dall'interessato o da procuratore legale (avvocato), che deve essere munito di procura speciale (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83, comma 3, c.p.c.).
3. Le offerte, munite di marca da bollo da Euro 16,00, dovranno essere presentate presso lo studio Gruppo Delegati Vendite, Contrà Mure Pallamaio n. 35, Vicenza (Tel. 0444 547447 - Fax 0444 1491247, mail: [informazionigdvg@gmail.com](mailto:informazionigdvg@gmail.com)). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente 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 fac simile in uso (disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale, presso il Custode e presso lo studio del Professionista Delegato) e contenere le seguenti informazioni:
  - l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
  - l'indicazione del Giudice cui è assegnata la procedura;

- l'indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.;
  - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCAA, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale;
  - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ricavabili dalla ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;
  - il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base;
  - il termine di versamento del saldo prezzo, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 gg. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione. Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi; in caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma e a prima richiesta, della durata pari al termine di pagamento dell'ultima rata e per un importo pari almeno al 30% del prezzo di aggiudicazione; il mancato pagamento anche di una sola rata, peraltro, comporterà decadenza dall'aggiudicazione e le rate versate rimarranno acquisite alla procedura a titolo di multa. L'offerta potrà prevedere infine anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, ex art. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;
- SI FA PRESENTE CHE L'OFFERTA RATEALE 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;
  - la **cauzione** depositata, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, da prestare mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Esec. Imm. n. 313/2023 R.G.E. Tribunale di Vicenza**" (che dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta).
5. L'offerta non è valida se non è prestata cauzione o se perviene oltre il termine.
  6. L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.
  7. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
  8. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

#### 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 base, il Delegato si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.
  - In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.
  - In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il rilancio minimo sarà 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. 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 prezzo base, il Delegato si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita;

- Nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 co. III c.p.c. saranno comunque preferite le prime, salvo diverso parere dei creditori presenti all'udienza.
  - Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un sesto a quello di aggiudicazione.
  - Nel caso in cui, nel termine di 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata offerta per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita, nel caso in cui il prezzo offerto dagli offerenti sia inferiore al prezzo base dell'esperimento di vendita.
  - Quando siano in vendita più lotti e il prezzo di alcuni di essi sia già sufficiente a coprire l'ammontare complessivo dei crediti, il delegato potrà procedere all'aggiudicazione con riserva, rimettendo al G.E. ex art. 591 ter c.p.c. l'aggiudicazione definitiva.
- 2) Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.
- 3) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di **120 giorni** dall'aggiudicazione; nello stesso termine dovrà essere versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o alla diversa misura che sarà indicata dal Professionista Delegato alle operazioni di vendita; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere depositata – presso lo studio del Professionista Delegato – la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. Nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% o della diversa misura comunicata dal Professionista Delegato per il pagamento degli oneri fiscali.
- 4) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito all'Istituto Vendite Giudiziarie); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato. Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso, purché nei 15 giorni da quello in cui l'aggiudicazione sarà definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese (art. 41 co V, D.Lgs. 01.09.1993 n. 385, testo Unico Bancario).
- 5) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.
- 6) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato (presso **Gruppo Delegati Vendite -in breve G.D.V.- Contrà Mure Pallamaio n. 35, Vicenza**) e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato per le Esecuzioni Immobiliari o al Custode giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione Generale della Giustizia Civile, prot. N. m\_dg.DAG.06/12/2006.129650.U).

#### CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- a. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).
- b. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
- c. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà

essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- d. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc., compresa l'eventuale applicazione dell'Iva) saranno fornite dal Delegato presso il proprio studio.
- e. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, il 50% delle competenze del delegato per la fase di trasferimento, le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che rimangono a carico della procedura).

#### ULTERIORI INFORMAZIONI

Sui siti Internet [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto.

**Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione del debitore, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza, in persona del Direttore Lucia Dal Brun, – Via Volto n. 63 – 36023 Costozza di Longare (VI) (Tel. 0444/953915 – Fax 0444/953552, e-mail 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 formando e ad inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;
- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

Eventuali informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dal Custode.

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

Vicenza, 5 luglio 2024

Il professionista delegato  
avv. Alessandra Franzon