



## TRIBUNALE DI VICENZA

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 393/2023 R.G.E.

#### AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il sottoscritto Avv. Francesco Sartori, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione,

rende noto quanto segue.

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

##### LOTTO UNICO

**Diritto Venduto: Piena ed intera proprietà (Appartamento al piano primo e posto auto coperto)**

**Ubicazione: Comune di Dueville (VI), Via Giovanni Pascoli n. 4 int. 6**

**Dati Catastali attuali: Comune di Dueville (VI), C.F. Foglio 10:**

**Mappale 108 sub. 32, cat. A/2, cl. 2, cons. 3 vani, superficie catastale totale 49 mq., totale escluse aree scoperte 45 mq., Rendita 247,90, Via G. Pascoli n. 4, piano 1;**

**Mappale 108 sub. 25, cat. C/6, cl. 3, cons. 11 mq., superficie catastale totale 13 mq., Rendita 26,13, Via G. Pascoli n. 4, piano S1;**

**Oltre al Mappale 108 sub. 19, Via G. Pascoli n. 4, Piano S1-T-1-2, cat. b.c.n.c.**

**BENE:** Il bene in esame, fa parte di un complesso residenziale di tipo condominiale misto a commerciale; il condominio è sviluppato su tre piani fuori terra e un piano interrato. L'unità in oggetto di pignoramento consiste in appartamento posto al piano primo, composto da ingresso, bagno non finestrato, soggiorno e cucina in un unico vano e una camera; il soggiorno si affaccia su Via Cavour con un'ampia terrazza; al piano interrato è ubicato il posto auto di pertinenza esclusiva.

L'accesso all'appartamento avviene dal vano scale comune condominiale, dotato di ascensore. Si accede al condominio tramite l'area esterna di pertinenza comune con accesso carroia e pedonale da Via G. Pascoli al civico 4.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art 1117 c.c. in particolare il mappale 108 sub. 19 quale b.c.n.c.

Si precisa che il condominio non ha allacciamento all'acquedotto pubblico ma è dotato di pozzo artesiano. Eventuale collegamento all'acquedotto comunale sarà a cura e spesa del futuro acquirente.

**CONFINI:** A pag. 12 della perizia si legge: *“Confini dell'intero immobile, in senso N-S-E-O: strada comunale di Via G. Pascoli, mappali 360-430-359, strada comunale di Via Cavour, Piazza del Redentore.”*

**STATO DI POSSESSO:** Libero.

**PRATICHE EDILIZIE:** L'esperto stimatore precisa a pag. 21 e 22 della perizia:



**“Titoli edilizi e abitabilità forniti dall’ufficio tecnico del comune di Dueville:**

- 1- Licenza Edilizia n. 109 rilasciata il 10/08/1973 per la costruzione di un fabbricato residenziale;
- 2- Permesso di Abitabilità Pratica n. 8/77 del 12/01/1977 – Allegato 5 - per fabbricato di nuova costruzione;
- 3- Richiesta di abitabilità Pratica n. 8/77 del 12/01/1977 – Allegato 6 - per fabbricato di nuova costruzione;
- 4 Richiesta Licenza Edilizia in variante del 17/06/1974 Prot. N. 3050 per edificazione fabbricato residenziale variante con parere favorevole del 09/07/1974;
- 5 Licenza Edilizia in variante del 30/12/1976 lic. N. 109/73;
- 6 Concessione Edilizia n. 25 anno 1991 del 19/02/1991 per cambio d’uso di locali commerciali e accessori residenziali a direzionali;
- 7 Licenza totale di Agibilità pratica edilizia n. 42 anno 1991 del 10/06/1991;
- 8 Concessione Edilizia n. 161 del 1999 rilasciata il 24/12/1999 per ristrutturazione fabbricato residenziale;
- 9 Certificato totale di Abitabilità pratica edilizia n. 34 anno 2003 del 20/06/2003;
- 10 SCIA del 16/01/2022 – 1526 per sanatoria per lievi difformità riscontrate tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto realizzato;
- 11 CILA del 29/10/2022 – 1837 per interventi antisismici in superbonus 110 e di isolamento termico dell’involucro sulle parti comuni del fabbricato, sostituzione degli impianti di climatizzazione e sostituzione degli infissi (finestre e tapparelle) all’interno delle singole unità immobiliari;
- 12 SCIA del 12/08/2023 – 1857 per frazionamento di una unità direzionale in due uffici.
- 13 CILA del 18/11/2023 – 1921 per variante in corso d’opera per installazione impianti realizzati gli interventi di miglioramento sismico e la sostituzione dei serramenti.”

**SITUAZIONE URBANISTICA:** L’esperto a pag. 21 della perizia precisa: “Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Dueville, si evidenzia che l’area è classificata dal Piano degli Interventi Vigente e in Variante, come segue:

Foglio n. 10 Mappale n. 108 sub 32 e 25:

Zona “B1.2” Residenziale di Completamento– riferimento NTO vigente art. 21 e 22 – N.T.O. adottate art. 30 e 30.1.”

**CONFORMITA’ EDILIZIA:** A pag. 22 e ss. della perizia si legge: “A seguito del colloquio avuto con l’UTC del comune di Dueville la scrivente precisa quanto segue:

Il rilievo effettuato riguarda esclusivamente l’interno dell’unità immobiliare pignorata, ed essendo di massima e ai soli fini estimativi si raccomanda la puntuale verifica da parte dell’acquirente;

Il confronto tra quanto rilevato durante il sopralluogo è stato eseguito sul progetto di sanatoria approvato dal comune di Dueville in data 16/01/2022;

Il fabbricato è stato costruito con Licenza Edilizia rilasciata il 10/08/ 1973 e successivamente nel 1999 è stata autorizzata la C.E. del 24/12/1999 per ristrutturazione totale che ha ridefinito la composizione delle singole unità interne;

In data 16/01/2022 è stata presentata SCIA in sanatoria dell’intero fabbricato, con l’esclusione dell’unità pignorata sub 32 (appartamento) ma, considerato che nelle tavole di progetto approvate viene sanato l’appartamento di fianco e il corridoio comune, in accordo con l’UTC, la verifica di regolarità per le opere interne, viene eseguita sulle risultanze della sovrapposizione tra il progetto di sanatoria del 2022 e non sull’originario del 1999, mentre la verifica della muratura esterna lato Sud-Est viene eseguita sulla sovrapposizione del progetto di isolamento termico delle facciate del 29/10/2022;



*L'analisi urbanistica sotto riportata non tiene conto del D.L. n. 69/2024 detto "salva casa", poiché il comune di Dueville non si esprime e non rilascia autorizzazioni fino alla conversione in legge dello stesso. Pertanto, su indicazione dell'UTC si considera per le difformità la sola tolleranza del 2% cautelativa, prevista dal DPR 380/2001;*

*Appartamento piano primo:*

*leggera difformità di sagoma, in particolare dei muri perimetrali posti lato Ovest;*

*difformità di posa di alcuni muri interni, in particolare il muro divisorio tra il soggiorno e la camera è spostato verso Nord;*

*con riguardo alle altezze, l'altezza indicata è pari a mt. 2,80 mentre l'altezza rilevata è pari a mt.*

*2,77 per la zona giorno/cucina e il bagno, mentre la camera presenta un'altezza pari a mt. 2,79;*

*la terrazza risulta più ampia rispetto al progetto approvato.*

*Posto auto piano interrato: sovrapposizione fatta con progetto SCIA in sanatoria del 2022:*

*leggera difformità di sagoma;*

*con riguardo alle altezze, l'altezza indicata è pari a mt. 2,50 mentre l'altezza rilevata è pari a mt. 2,40;*

*Regolarizzazione urbanistica:*

*Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate va precisato quanto segue:*

*Appartamento piano primo*

*- per quanto riguarda le difformità di sagoma dell'appartamento rispetto al progetto di sanatoria approvato, tali difformità rientrano nella tolleranza del 2%, mentre le difformità delle forometrie esterne dovranno essere oggetto di sanatoria per modifiche esterne di facciata;*

*- per quanto riguarda la difformità di sagoma della terrazza che comporta un aumento di superficie, poiché supera la tolleranza del 2%, come riferito dall'UTC, sarà necessario fiscalizzare la maggiore superficie in base all'art. 34 del DPR 380/21; per tale aspetto, non essendo possibile in questa sede, stimare tali costi, la scrivente esperto propone di ricomprenderli nell'abbattimento del valore di vendita forzata, proposto nella misura del 20%*

*- per quanto riguarda le difformità di altezze riscontrate, poiché rientrano nella tolleranza del 2%, da un punto di vista igienico sanitario si possono considerare idonee;*

*Posto auto piano interrato*

*- per quanto riguarda le difformità di sagoma rispetto al progetto di sanatoria approvato, tali difformità rientrano nella tolleranza del 2%;*

*- per quanto riguarda le difformità di altezze riscontrate, poiché non rientrano nella tolleranza del 2%, e comunque riguardano l'intero piano interrato, l'UTC chiede la verifica sull'intero immobile e non sulla singola unità in quanto per la regolarizzazione sarà necessario presentare una sanatoria dell'intero fabbricato, anche in considerazione dell'altezza totale del fabbricato fuori terra. L'esperto in questa sede non procederà a tale verifica poiché non oggetto in incarico.*

*Valutazione di massima dei costi sopra elencati:*

*1) Richiesta in sanatoria di ripristino per regolarizzare le difformità dell'appartamento, intesa come compenso del tecnico, comprensivo di rilievo puntuale, si stima indicativamente in € 2.000,00;*

*2) Eventuale fiscalizzazione per la difformità della terrazza ed eventuale sanatoria del piano interrato, si procederà considerando tale costo ricompreso nella percentuale di abbattimento del valore ordinario e considerato, che in questa fase non è possibile verificare l'intero immobile poiché l'esperto non ha tale incarico, viene proposto nella misura del 20%.*

*3) Sostituzione caldaia con dichiarazione conformità impianto € 2.000,00.*

*Quanto sopra è una valutazione tecnica fatta dalla sottoscritta sulla base dei colloqui avuto con il tecnico dell'Ufficio Tecnico, degli atti reperiti e della normativa vigente al momento della relazione e non costituisce certificazione di conformità, poiché determinazioni conclusive, anche diverse, potranno essere valutate dall'ufficio competente, solo al momento della presentazione delle pratiche.*



*Va precisato, inoltre, che la regolarizzazione è post-vendita a cura e spese dell'acquirente e sono detratti nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.”*

**CONFORMITÀ CATASTALE:** A pag. 16 della perizia si legge: *“Giudizio di regolarità catastale Sub. 32 - Abitazione*

*La planimetria catastale dell'abitazione presenta delle difformità dovute a spostamenti dei muri interni e perimetrali rispetto all'originale planimetria depositata.*

*Nelle schede catastali l'altezza indicata è pari a mt. 2,80 mentre l'altezza rilevata è pari a mt. 2,77 per la zona giorno/cucina/ bagno, mentre la camera presenta un'altezza pari a mt. 2,79.*

*Sub. 25 – Posto auto coperto*

*La planimetria catastale del posto auto presenta delle leggere difformità della superficie dovute ad uno spostamento del pilastro più verso Est rispetto all'originale planimetria depositata.*

*Non vi sono difformità nell'altezza.*

*La regolarizzazione andrà eseguita presentando Denuncia di Variazione Catastale con la nuova presentazione delle schede catastali aggiornate.*

*Si stima che il costo della pratica catastale possa ammontare a circa € 1.200,00.*

*Tale costo verrà posto a carico dell'acquirente ed è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.”*

**Oneri condominiali:** A pag. 27 della perizia si legge: *“si precisa che l'amministratore condominiale ha fornito alla scrivente il “Preventivo e prospetto rate 2024” da cui risulta un fondo cassa attivo di 240,95 e una spesa media annua per il 2024 di € 234,75. Il condominio ha presentato in data 25/11/2022 progetto Superbonus per il rivestimento delle facciate e posa del fotovoltaico; i lavori sono stati eseguiti con sconto in fattura; pertanto, le fatture dei lavori saranno a importo zero (si veda allegato prospetto).”*

**Vincoli ed oneri:** A pag. 27 della perizia si precisa: *“non risultano servitù trascritte nel periodo informatizzato 1996-2022; si segnala comunque quanto riportato nell'atto di compravendita del 31/08/2007 Rep. 41.089 “... per la costituzione di una servitù gratuita di passaggio a carico dello scivolo distinto dal m.n. 108 sub 19 (b.c.n.c.) ed a favore delle anzidette costruendo autorimesse nonché per la costituzione di una servitù gratuita di costruzione sino al confine con il m.n. 108 idonea anche alla costruzione delle medesime autorimesse a una distanza dal fondo servente inferiore a quella prescritta dal vigente regolamento edilizio....”*

-Classe energetica: D

**N.B.** Si precisa che 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 (informativa 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).

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima redatta dall'esperto stimatore, Geom. Antonella Di Nuovo, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

**PREZZO BASE: € 60.300,00**



**OFFERTA MINIMA: € 45.225,00 (pari al prezzo base ridotto di un quarto)**

**MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA**

**La consegna delle offerte va effettuato in Contrà Mure Pallamaio 35, Vicenza.**

**L'asta si terrà in Contrà San Marco n. 43, Vicenza.**

**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 15 Gennaio 2025 alle ore 10,30 presso lo studio del Gruppo Delegati Vendite, Contrà San Marco n. 43, Vicenza.**

#### **OFFERTE**

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12,00 del giorno non festivo (escluso il sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto.
3. Le offerte, in marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Gruppo Delegati Vendite, Contra' Mure Pallamaio 35, Vicenza (Tel. 0444 322714 – Fax 0444 322259 o mail: [informazioneigdv@gmail.com](mailto:informazioneigdv@gmail.com)). Il ricevente annoterà sulla busta il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice o il nome del Professionista Delegato, il numero della procedura, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, la data e l'ora del deposito.
4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il facsimile in uso (disponibile presso il sito del Tribunale di Vicenza, presso il Custode Giudiziario o presso lo studio del Delegato alla vendita) e contenere le seguenti informazioni:
  - indicazione del Tribunale e del numero della procedura;
  - indicazione del Giudice cui è assegnata la procedura;
  - indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591-bis c.p.c.*;
  - 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. L'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere l'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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che dovrà obbligatoriamente essere inserita nella busta. 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. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno effettuate 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 di 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. 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 fidejussione 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. Il pagamento del prezzo potrà avvenire anche a mezzo accollo di debiti del debitore con le garanzie ad esso inerenti, *ex artt. 508-585 c.p.c.*, ovvero attraverso accensione di apposito contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura, *ex art. 585 c.p.c.*
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto Stimatore, 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 d'identità e del codice fiscale e, se in comunione legale dei beni, anche del coniuge;
- se offerta in caso di minore: una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale di entrambi i genitori e copia autentica dell'autorizzazione rilasciata dal Giudice Tutelare;
- se offerta di persona giuridica: una fotocopia del documento d'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. 393/2023 R.G.E. TRIB. VICENZA”** per un importo pari al 10% del prezzo offerto.

5. **L'offerta di acquisto non è efficace:** se perviene oltre il termine sopra stabilito; se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base sopra indicato; se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata; se non è sottoscritta; se è priva dell'indicazione del prezzo offerto.

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.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita.

## **MODALITA' DELL'AGGIUDICAZIONE**

1. All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- 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 unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di 1/4) al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, il Professionista Delegato farà luogo alla vendita salva la sua facoltà



di non procedere all'aggiudicazione laddove ritenga vi sia una seria possibilità che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.

- 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 € 50.000,00, di € 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad € 150.000,00, di € 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad € 300.000,00, di € 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad € 500.000,00, di € 5.000,00 se il prezzo base è superiore ad € 500.000,00. In tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro un minuto dal rilancio precedente. Nel caso in cui gli offerenti non siano disponibili ad effettuare la gara, *ex art. 573 comma 3 c.p.c.* il bene sarà aggiudicato a chi ha effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella che prevede termini di pagamento più brevi, e in caso di parità assoluta delle offerte, condizioni, modalità e tempi di pagamento, sarà preferita quella presentata per prima. Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, 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.
- Qualora, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., nei 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata istanza di 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.

2. Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

### **SALDO PREZZO**

L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo della 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; 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 Gruppo Delegati Vendite, 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 fondiario, in caso di richiesta *ex art. 41 T.U.B.* avanzato 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 provvederà a calcolare approssimativamente le somme necessarie indicate nel provvedimento di nomina e a comunicare quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura.

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 e al Professionista Delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Delegato stesso.

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 che, unita alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.

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 saranno effettuate dal Professionista Delegato presso lo Studio del Gruppo Delegati Vendite, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Professionista Delegato o al Custode Giudiziario.

### **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. 40, comma 6, della Legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni ed art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche 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 alla normativa concernente 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, ovvero oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici oppure 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 Professionista Delegato presso lo studio del Gruppo Delegati Vendite, Contrà Mure Pallamaio 35, Vicenza;

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 nonché la metà dei compensi del delegato relativi alla fase del trasferimento, compensi che si intendono regolati dal D.M. 227/2015.**

### **PUBBLICITÀ**

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

- Pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- Pubblicazione sui siti internet [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), gestito da "AstaLegale", almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- Pubblicazione per estratto sul "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA".
- 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 pubblicazione dell’estratto dell’avviso sui social networks e potenziamento della ricerca tramite Google.

### **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 resa disponibile la relazione dell’esperto.

\*\*\*\*\*

**Il Giudice dell’Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario l’Istituto Vendite Giudiziarie Srl di Vicenza – Via Volto n. 63 – 36023 Costozza di Longare (VI) Tel. 0444/953915 – Fax 0444/953552, mail [prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com](mailto:prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com)).**

Per visionare il bene in vendita l’interessato deve inoltrare la richiesta esclusivamente attraverso il portale delle vendite pubbliche al seguente sito [www.pvp.giustizia.it/pvp](http://www.pvp.giustizia.it/pvp)

Il custode giudiziario è incaricato 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 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 formalizzazione 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 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.

**-Costituisce parte integrante del presente avviso di vendita la CIRCOLARE DELEGATI n. 1/2017 emessa dal Tribunale di Vicenza, la Circolare Vendite immobiliari delegate – Disposizioni generali per le vendite telematiche del 20.05.2021 e Provvedimento integrativo del 01.06.2021.**

Vicenza, 31 ottobre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Francesco Sartori