



## TRIBUNALE DI VICENZA

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 28/2024 R.G.E.

#### AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

La sottoscritta Avv. Assunta Fratta, 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:** Piena proprietà 1/1 (Appartamento in fabbricato condominiale)

**Ubicazione:** Comune di Vicenza (VI), Viale Verona 35

**Dati Catastali attuali:** Comune di Vicenza (VI), C.F. Foglio 45 Mappale 350 sub. 3, cat. A/3, cl. 6, cons. 8 vani, Superficie catastale tot. 145 mq, Totale escluse aree scoperte 144 mq., Rendita € 743,70 Viale Verona n. 35, Piano T-1-2-3;

**BENE:** Appartamento disposto interamente nel piano secondo, con orientamento principale verso i lati Nord, Est ed Ovest, ed è composto da ingresso, soggiorno/cucina, quattro camere, due bagni (entrambi con vasca), un ripostiglio ed il relativo corridoio di collegamento. L'alloggio nel lato Ovest è dotato di un poggiolo di pertinenza, accessibile dal soggiorno/cucina.

L'abitazione oggetto di pignoramento non è dotata di posti auto di pertinenza.

E' ricompresa la comproprietà, per la quota proporzionale, delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'articolo 1117 c.c.

**CONFINI:** A pag. 11 della perizia si legge: Confini N-E-S-O

- dell'intera particella identificata in Comune di Vicenza Fg. 45 mappale 350 sono: lato Nord con strada Viale Verona, lato Est con mappale 570, lato Sud con mappali 570 e 1103, lato Ovest con mappale 169.

- dell'Unità Immobiliare identificata in Comune di Vicenza Fg. 45 mapp. 350 sub. 3 (Appartamento p. 2) sono: lato Nord con distacco su strada Viale Verona, lato Est con distacco su mappale 570, lato Sud con vano scala comune mappale 350, con distacco su mappale 1103 e con distacco su corte comune mappale 350, lato Ovest con vano scala comune mappale 350 e con distacco su corte comune mappale 350.

**STATO DI POSSESSO:** L'immobile è libero.

**PRATICHE EDILIZIE:** A pag. 35 e 36 della perizia si legge:

*“A seguito delle ricerche eseguite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vicenza, pur premettendo che le prime pratiche rintracciate contengono la documentazione non completa, risultano presenti le seguenti pratiche edilizie relative al fabbricato in cui è compresa l'unità oggetto di esecuzione:*



-con Autorizzazione Edilizia n. 3107 P.G. in data 15.03.1954, il Comune di Vicenza autorizzava il precedente proprietario (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*) alla costruzione del piano Terra del fabbricato, con inseriti n. 3 negozi (allegato 7.b);  
-in data 05.07.1954 il precedente proprietario (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*) presentava richiesta di sopraelevare il fabbricato per la costruzione di due alloggi, ed il Sindaco in data 04.12.1954 concedeva la Licenza edilizia (allegato 7.c);  
-con Autorizzazione Edilizia n. 23117 P.G. e n. 3094 R.P. in data 18.10.1956, (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*) veniva autorizzato ad ampliare il fabbricato, mediante la costruzione di un portico d'ingresso nella corte al piano Terra e di un soprastante locale ad uso ripostiglio nelle due abitazioni ai piani Primo e Secondo (allegato 7.d);  
-con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 32034/86 P.G. in data 13.03.1991, alla precedente proprietaria (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*) veniva concesso il cambio di destinazione d'uso delle due unità ai piani Primo e Secondo del fabbricato, **da abitazione ad uffici** (allegato 7.e);  
**-N.B. non è stata trovata nella documentazione comunale l'agibilità/abitabilità del fabbricato.**

**REGOLARITA' EDILIZIA:** A pag. 37 e ss della perizia si legge:

*“Per quanto riguarda il bene pignorato, dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nei provvedimenti autorizzativi sono state riscontrate le seguenti difformità e/o modifiche:*

*Piano Secondo:*

- l'unità attualmente è adibita a residenza, ed anche la planimetria catastale riporta questa destinazione. Inoltre si riscontra che anche nell'atto di provenienza, l'unità è stata venduta con la destinazione di abitazione. Risulta però che l'ultimo provvedimento autorizzativo rilasciato dal Comune di Vicenza, riguarda il cambio di destinazione d'uso dell'unità da abitazione ad ufficio;
- non è stato realizzato l'ampliamento esterno previsto con l'Autorizzazione Edilizia n. 23117 del 18.10.1956 (realizzazione di un locale nell'angolo Nord/Ovest, sopra il portico attualmente esistente);
- è stata realizzata una rampa scala comune ai due alloggi, che dal pianerottolo del vano scala del piano Secondo conduce nel piano Terzo (Sottotetto), consentendone quindi l'utilizzo;
- alcune modifiche nella distribuzione delle pareti interne e precisamente:
  - creazione di un nuovo bagno all'interno del locale cucina;
  - suddivisione in due vani di un locale camera;
  - chiusura ed apertura di alcuni fori porta.

*Piano Terzo:*

- sebbene nella sezione del progetto autorizzato è rappresentato il piano Terzo (Sottotetto), con dimensioni ed altezze che sembrano corrispondere allo stato attuale (si precisa che, data la presenza di notevole quantità di rifiuti ed arredi non è stato possibile accedervi all'interno), nei grafici progettuali non risulta prevista la scala di accesso, con relativa apertura nel solaio, e nemmeno è stato richiesto (ed autorizzato) l'utilizzo della Soffitta come accessorio.

**Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi**

Dopo colloquio con i tecnici comunali, si è verificato che:

*Piano Secondo:*

le difformità presenti (mancata richiesta di cambio destinazione d'uso da ufficio ad abitazione, modifiche interne, mancata realizzazione del locale esterno previsto in progetto) possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di istanza di Sanatoria Edilizia, in quanto trattasi di opere conformi alla normativa di piano. L'art. 37 del D.P.R. 380/2001, per la loro regolarizzazione, prevede che si possa ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore ad €. 5.164,00 e non inferiore ad €. 516,00, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio.



A questo costo andranno aggiunte le spese tecniche necessarie per la redazione e presentazione degli elaborati progettuali ed i diritti di bollo e di segreteria, per raggiungere una cifra presumibile di circa **Euro 7.000,00**.

*Piano Terzo:*

*l'art. 23 delle N.T.O. del Piano Interventi del Comune di Vicenza ammette il recupero dei sottotetti, definendo all'art. 17 che concorrono al calcolo della Su le parti dei sottotetti in cui l'altezza sia superiore a ml. 1,80. L'intervento del recupero del sottotetto è però subordinato al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione soggetta alla ristrutturazione.*

*Senz'altro la porzione centrale del Sottotetto in oggetto supera l'altezza interna di ml. 1,80, quindi per regolarizzare il suo utilizzo si dovrebbe reperire lo spazio per il parcheggio pertinenziale, cosa non possibile vista la minima corte comune del fabbricato.*

*Inoltre anche la rampa scala di accesso dovrebbe essere ricostruita per adeguarla alle normative vigenti.*

*Da quanto descritto, non essendo possibile regolarizzare l'utilizzo del Sottotetto, dovrà quindi essere rimossa la rampa scala di accesso allo stesso, con posa di parapetto in sostituzione. Inoltre dovrà essere tamponata l'apertura del passaggio presente nel solaio tra il piano Secondo e Terzo (lasciando al massimo l'inserimento di una "botola" di accesso per le eventuali operazioni di manutenzione).*

*Considerando la struttura da demolire e le conseguenti opere da eseguire, i costi ed oneri per la sicurezza cantiere ed i relativi costi di scarica dei materiali di risulta, si quantifica un costo presunto di toni **Euro 5.000,00**.*

*Poiché la rampa scala risulta in comune tra le due unità dei piani Primo e Secondo (ed anche il Sottotetto risulta suddiviso tra i due alloggi), tale costo dovrebbe essere ripartito in quota di ½ ciascuno.*

*Quindi Euro 5.000,00 / 2 = **Euro 2.500,00**, da detrarre dal valore dell'immobile."*

**REGOLARITA' CATASTALE:** A pag. 30 della perizia si segnala:

*"Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale dell'abitazione mappale 350 sub. 3, sono state riscontrate alcune difformità, e precisamente:*

*- modifiche nella distribuzione interna delle pareti nel piano Secondo, con la creazione di un locale ad uso bagno e la suddivisione di un locale in due vani;*

*- nella planimetria è rappresentato anche il piano Terzo (Sottotetto), con scala di accesso e con destinata la porzione di Soffitta a Nord all'unità. Poiché risulta che l'utilizzo del piano Terzo non è stato autorizzato dall'Amministrazione Comunale (si veda quanto relazionato nel capitolo 7), dovrà essere eliminata la scala di collegamento e l'apertura di accesso al piano Terzo dalla scheda catastale, e dovrà essere eliminata anche la destinazione "Soffitta";*

*- nel piano Terra è stata riportata la corte mappale 1103, posizionata ad Ovest del fabbricato, mentre risulta che il mappale 1103 è di pertinenza esclusiva di altra unità (mappale 350 sub. 7). Dovrà quindi essere eliminata la corte dalla planimetria.*

***Da quanto descritto, è quindi necessario modificare quanto attualmente presente all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), sopprimendo la planimetria catastale dell'unità mappale 350 sub. 3, e presentandone una nuova corretta.***

*Per questa variazione catastale, consistente quindi nella soppressione della scheda planimetrica e nella costituzione di una nuova, con compilazione di pratica su modello Docfa, comprensivo di diritti catastali, rilievi e restituzione grafica, si quantifica un costo presunto di toni **Euro 1.000,00**."*

**Altre informazioni:** A pag. 12 della perizia si evidenzia:

*"Necessità di interventi manutentivi urgenti*



Vista la situazione del bene pignorato ed in particolare quanto relazionato nel capitolo 3.1, si segnala:

- la copertura d'ingresso (portico) adiacente alla strada Viale Verona, soprastante l'accesso alla corte comune a tutte le unità, costituita da un poggiolo collocato al piano Primo sostenuto anche da un muretto posizionato lungo la recinzione di confine Ovest, attualmente si presenta in pessime condizioni statiche, con evidenti fessurazioni nei parapetti del poggiolo ed anche con il loro distacco dalla muratura perimetrale del fabbricato (si vedano le fotografie da n. 4 a n. 7 a pag. 18-19);  
-si riscontrano vistose infiltrazioni sui soffitti dell'abitazione, probabilmente provenienti dalla copertura soprastante. Purtroppo la presenza della notevole quantità di rifiuti e arredi all'interno della Soffitta non ha permesso di verificare meglio la condizione della stessa copertura (si veda la fotografia n. 29 a pag. 28).”

**Come riportato nell'integrazione alla perizia di stima si segnala che:**

“In data 07.08.2024, l'impresa edile xxx, con l'assistenza del sottoscritto, ha eseguito le opere di messa in sicurezza della soletta nell'ingresso pedonale comune, con la puntellazione della stessa mediante l'utilizzo di n. 3 puntelli metallici (cristi) e morali in legno, e con la messa in opere di alcune squadrette in ferro tra il muretto del terrazzino e la muratura portante dell'edificio.

Inoltre sono stati demoliti gli intonaci fatiscenti e deteriorati dei parapetti e della soletta, che minacciavano il distacco.

In data 27.08.2024, l'impresa edile xxx, con l'assistenza del sottoscritto e con l'ausilio di piattaforma aerea, ha eseguito la ripassatura della copertura del fabbricato, con la sistemazione dei coppi esistenti spostati e la sostituzione di quelli rotti.

**Si precisa infine che gli interventi effettuati, e specialmente l'opera di messa in sicurezza della soletta, ha carattere provvisorio ed effettuata al solo scopo temporaneo di garantire la sicurezza di terzi.”**

**APE: CLASSE ENERGETICA G**

**N.B.** 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. Michele Multineddu, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

**PREZZO BASE: € 59.000,00**

**OFFERTA MINIMA: € 44.250,00 (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 **22 Gennaio 2025 alle ore 9,00** 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 n. 35, Vicenza (Tel. 0444 322714 – Fax 0444 322714 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 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.

- 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. 28/2024 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 n. 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) gestiti da "AstaLegale", almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- Pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA";
- Spot televisivo "Il Tribunale e le Aste";
- Compagna pubblicitaria sui mezzi di trasporto pubblici.
- Inserimento, a cura del gestore [Astalegale.net](http://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.pvp.giustizia.it/pvp](http://www.pvp.giustizia.it/pvp), [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)**

Con l'incarico tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche fornendo ed inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;
- organizzare le visite 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, 11 novembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Assunta Fratta