



TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA NR. 157/2024 R.G.E. – G.E. DOTT.SSA SONIA PANTANO

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

CON MODALITA' ANALOGICA

Il sottoscritto Avv. Alessandra Zilio Cambiagio, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Sonia Pantano in data 29 Ottobre 2024 al compimento delle operazioni di vendita degli immobili sottoposti alla procedura esecutiva in epigrafe

rende noto

che il giorno **11 Giugno 2025 ad ore 16.00** avrà luogo la vendita senza incanto ai sensi dell'art. 573 c.p.c. dei beni immobili **nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano** anche in riferimento alla Legge 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. n. 37/08, analiticamente descritti nella perizia di stima redatta dall'Architetto Riccardo Pozza ed allegata al fascicolo della esecuzione che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritto: piena ed intera proprietà

Bene: appartamento al piano primo con accessori al piano seminterrato oltre a depositi e garage su volume edilizio separato, nel Comune di Recoaro Terme (VI), Contrada Tezze Bruni n. 13/A.

Le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva sono ubicate in Contrada Tezze Bruni n. 13/A (abitazione), o nelle immediate vicinanze (depositi e rimessa), nel Comune di Recoaro Terme (VI) a circa 2km a est della Sede Municipale in una zona di scarsa densità abitativa. I principali servizi (supermercati, negozi, farmacie, stazione autobus, ufficio postale, etc.) sono collocati in zona centrale del paese, dove si segnala anche la presenza di scuole per l'infanzia, primaria e secondaria di primo grado, oltre a Istituto professionale per i servizi alberghiero e ristorazione.

Dati catastali: Comune di Recoaro Terme (VI), Fg. 30. Mapp. 418, sub. 2 (abitazione A/2) - piano S1 - Cons. 7,5 vani. Superficie catastale. mq. 134,00, totale escluse aree scoperte mq. 129 - Rendita Euro 600,38-

Comune di Recoaro Terme (VI) Foglio 30 Mapp. 419 sub. 3 (C/2) - Contrada Tezze Bruni n. SNC - piano T - Cons. mq. 30 - Superficie catastale totale mq. 35,00 - Rendita 27,89.





Comune di Recoaro Terme (VI) Foglio 30 Mapp. 419 sub. 4 (C/6) – Contrada Tezze Bruno n. SNC – piano T – Cl. 3 – Cons. mq. 13 – Superficie catastale totale mq. 13,00 – Rendita Euro 15,44

L'esperto segnala che:

- L'unità abitativa di cui al Mapp. 418 sub. 2 si sviluppa ai piani "S1 / T /1" e non solo al piano S1 come invece indicato nella visura catastale;
- I depositi di cui al Mapp. 419 sub. 3 si sviluppano ai piani "S1 / T" e non solo al piano "T" come indicato nella visura catastale:

Metri quadri: locali di abitazione mq. 113,35 circa, terrazzi e scala mq. 24,55, loggia mq. 3,45 circa, accessori mq. 61,50 circa, depositi mq. 33,80 circa, rimessa mq. 14,15 circa

Confini:

Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità abitativa (Particella n.418 sub.2) confina in senso orario (N.E.S.O.): pubblica via (N.), Particella n.835 (E.), Particelle n.835 e n.1195 (S.), Particella n.1195 (O.), salvi i più precisi.

L'unità abitativa, con tutti i fronti liberi al piano primo, al piano seminterrato confina in senso orario (N.E.S.O.): terrapieno (N.), Particella n.418 sub.5 – corte (E.-S.), Particella n.418 sub.1 (O.), salvi i più precisi.

Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fanno parte i depositi e la rimessa (Particella n.419 sub.3 e sub.4) confina in senso orario (N.E.S.O.): pubblica via (N.), sentiero su valle Bruni (E.), Particella n.836 (S.-O.), salvi i più precisi.

Il deposito al piano terra confina in senso orario (N.E.S.O.): pubblica via (N.), Particella n.419 sub.1 – corte (E.-S.), Particella n.419 sub.4 (O.), salvi i più precisi.

I depositi al piano seminterrato confinano in senso orario (N.E.S.O.): terrapieno (N.), Particella n.419 sub.1 – corte (E.-S.-O.), salvi i più precisi.

La rimessa al piano terra confina in senso orario (N.E.S.O.): pubblica via (N.), Particella n.419 sub.3 (E.), Particella n.419 sub.3 – depositi piano seminterrato (S.), Particella n.419 sub.5 (O.), salvi i più precisi.

Giudizio di conformità urbanistico edilizia

L'esperto stimatore nel proprio elaborato peritale elenca i titoli urbanistici e riscontra delle irregolarità sanabili:

A) Abitazione (Catasto Fabbricati Foglio 30, Particella n.418 sub.2)

Dall'accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Recoaro Terme (VI), sulla base della documentazione dallo stesso prodotta, risulta che i titoli edilizi riguardanti il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, sono i seguenti:





- Autorizzazione per Costruzioni Edilizie N. 14 in data 24/02/1972 per (...) *costruire un fabbricato urbano per uso abitazione sul mapp. n. 418 Sez. F Foglio 3° in Via Tezze Bruni (...)*;
- Concessione Edilizia Prot. N. 1271 Pratica N. 95/78 in data 09/08/1978 per (...) *foglio 3° mapp. n. 418: Varianti al progetto per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione in Via Tezze Bruni (...)*;
- Permesso di Abitabilità in data 02/10/1978;
- Concessione Edilizia nr. 98/2001 in data 29/10/2001, Pratica Edilizia nr. 2001/0165/ Prot. generale nr.12171/2001 N. 95/78, per (...) *COSTRUZIONE PORTICO IN AMPLIAMENTO DI EDIFICIO RESIDENZIALE in CONTRADA TEZZE BRUNI 13(...)*;
- Certificato di Agibilità in data 26/07/2010.

N.B. La Concessione Edilizia del 29/10/2001 e il Certificato di Agibilità del 26/07/2010, riguardano l'unità censita al Catasto Fabbricati, Foglio 30 Particella n.418 sub.4 che non è oggetto della procedura esecutiva di cui alla presente relazione di stima.

Depositi (Catasto Fabbricati Foglio 30, Particella n.419 sub.3) e Rimessa (Catasto Fabbricati Foglio 30, Particella n.419 sub.4)

Dall'accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Recoaro Terme (VI), sulla base della documentazione dallo stesso prodotta, risulta che i titoli edilizi riguardanti il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione, in origine costruito senza alcuna licenza o concessione edilizia, sono i seguenti:

- Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. N. 368 in data 04/12/1989 per (...) *opere abusive realizzate in Via Tezze Bruni Foglio nr. 30° mappale n. 419 e consistenti in: costruzione annessi residenziali (...)*;

Certificato di Abitabilità nr. 368 – Pratica sanatoria edilizia nr. 368, in data 04/12/1989.

Abusi/difformità riscontrati

A. Abitazione (Catasto Fabbricati Foglio 30, Particella n.418 sub.2)

Nel corso del sopralluogo in data 10/07/2024 sono state rilevate alcune variazioni rispetto allo stato autorizzato con Concessione Edilizia Prot. N. 1271 Pratica N. 95/78 in data 09/08/1978, come graficamente evidenziato nella sottostante "Figura 17", che vengono così sintetizzate:

Piano seminterrato

- lievi variazioni dimensionali che riguardano l'ingombro dell'edificio;
- realizzazione di due tettoie, una a sud e l'altra su angolo nord/est;
- eliminazione di alcune spalle murarie del vano ripostiglio;
- realizzazione di una nicchia con pareti rivestite in piastrelle nel vano caldaia che





racchiude una doccia con scarico a pavimento.

Piano primo

- lievi variazioni dimensionali che riguardano gli ingombri dell'edificio, la scala esterna di accesso all'unità abitativa e le due terrazze fronte est;
- spostamento di circa cm. 40 verso nord della parete divisoria tra cucina e soggiorno, con conseguente ampliamento della superficie di quest'ultimo vano;
- spostamento di circa cm. 20 verso sud della parete divisoria tra disimpegno e camera a sud, con conseguente diminuzione della superficie di quest'ultimo vano.

B. Depositi (Catasto Fabbricati Foglio 30, Particella n.419 sub.3) e Rimessa (Catasto Fabbricati Foglio 30, Particella n.419 sub.4)

A causa di difficoltà di accesso alle unità immobiliari, nel corso del sopralluogo in data 10/07/2024 non è stato possibile verificare eventuali difformità rispetto all'elaborato di progetto di cui alla Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. N. 368 in data 04/12/1989.

Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Abitazione (Catasto Fabbricati Foglio 30, Particella n.418 sub.2)

La sanabilità delle opere difformi accertate in sede di accesso agli immobili pignorati, va verificata ai sensi degli articoli specifici del D.P.R. N.380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) e s.m.i. In riferimento alle modifiche interne ed esterne sopra indicate dell'appartamento al piano primo con accessori al piano seminterrato, si ritiene che gli interventi effettuati siano sanabili, e per la regolarizzazione amministrativa sarà necessaria la presentazione di una richiesta autorizzativa il cui costo, comprensivo della sanzione amministrativa, spese varie (bolli, diritti di segreteria, ecc.), spese tecniche professionista incaricato (compresi oneri fiscali e previdenziali), ammontano a circa € 3.500,00 (Euro tremilacinquecento/00).

In tal senso si precisa che tale costo rappresenta una indicazione orientativa di massima.

Per quanto concerne invece le tettoie, che non sono riportate negli elaborati di progetto autorizzato, si ritiene sia necessaria la loro demolizione per un costo quantificato in circa € 1.500,00 (Euro millecinquecento/00), comprensivo di trasporto e smaltimento alle pubbliche discariche del materiale di risulta; anche in questo caso il costo rappresenta una indicazione orientativa di massima.

- Oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: Euro 3.500,00





- Eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: Euro 1.500,00 per demolizione tettoie, comprensivo di trasporto e smaltimento alle pubbliche discariche del materiale di risulta

L'esperto stimatore evidenzia che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene) dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico

Abusi: vedi sopra

Sanabilità e costi: come sopra

Vincoli e oneri condominiali

Nessuno

Altre informazioni per l'acquirente: per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita si rimanda alla lettura della perizia di stima redatta dall'Architetto Riccardo Pozza

APE: CLASSE ENERGETICA F

(PERIZIA PREDISPOSTA DALL'ESPERTO ARCHITETTO RICCARDO POZZA 18/09/2024)

PREZZO BASE della vendita senza incanto: Euro 79.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 59.250,00

RILANCI MINIMI: Euro 1.000,00

Stato di occupazione: abitazione occupata con titolo da terzi con contratto di locazione della durata dal 01.04.2023 al 31.03.2027, con canone mensile congruo di Euro 350,00. Il contratto risulta pertanto opponibile alla procedura. Liberi e nella disponibilità dei soggetti eseguiti depositi e rimessa

Quanto al rilascio dell'immobile, si richiama il disposto dell'art. 560 c.p.c. e si invita a prendere contatto con il Custode per eventuali informazioni

Si fa infine avviso che, preferibilmente in sede di offerta di acquisto ovvero in sede di aggiudicazione, potrà essere richiesta l'attuazione della liberazione dell'immobile a cura del Custode Giudiziario

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 I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza S.r.l. con sede di Costozza di Longare (VI), via Volto n. 63, tel. 0444953915 - fax 0444953552 - e-mail immobiliari@ivgvicenza.it

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

ALLA VENDITA GIUDIZIARIA CON MODALITÀ ANALOGICA

AI SENSI DEGLI ART.12 E SS. DEL D.M. GIUSTIZIA 26.2.2015 N.32

La vendita con modalità analogica avrà luogo il giorno 11 Giugno 2025 ad ore 16.00 innanzi al Professionista Delegato Avv. Alessandra Zilio Cambiagio con studio in Vicenza, Contrà Chioare n. 4, int. 3, tel. 0444322719, e-mail ale.zilio@studioziliocarcereri.it

* * * * *

OFFERTE

- 1) Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato – previo appuntamento - 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, **in marca da bollo da € 16,00**, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato, in Contrà Chioare n. 4 a Vicenza (Tel. 0444/322719 mail: ale.zilio@studioziliocarcereri.it). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice o il nome del Professionista Delegato, il numero della procedura, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data e ora del deposito.
- 4) Le offerte dovranno essere compilate secondo il facsimile in uso (disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale, presso il Custode e presso lo studio del Professionista Delegato) e contenere:
 - 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 **persona fisica** dovrà allegare fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale;
- se l'offerente è **coniugato** dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; *se si vuole escludere l'immobile aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.*;
- se l'offerente è **minorenne**, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere inserita nella busta;
- per i soggetti che intendono 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 aggiornato entro tre mesi precedenti alla vendita, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una **società o altro ente**, dovrà essere allegata visura CCIAA aggiornata entro i tre mesi precedenti la vendita, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza. L'offerta potrà essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale;
- 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, 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, non potrà superare i 120 gg.;

- in mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 gg. 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 artt. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo; **si fa presente che l'offerta rateale è 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 almeno al 10 per cento del prezzo offerto, da presentare mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Esecuzione Immobiliare n. 157/2024 R.G.E. Tribunale di Vicenza**" (che dovrà essere inserito nella busta che contiene l'offerta);
 - all'offerta dovrà, infine, essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente.
- 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. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo base sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.





- 6) 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.
- 7) Nel caso in cui l'offerente non può essere presente alla data fissata per la vendita, può partecipare per il suo interesse un procuratore legale munito di procura speciale notarile.

MODALITA' DELL'AGGIUDICAZIONE SALDO PREZZO

- a) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame;
- b) 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 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;
- c) in caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza 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;
- d) 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 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;
- e) nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale ex art. 573 comma 3° c.p.c. saranno comunque preferite le prime, salvo diverso avviso dei creditori presenti all'udienza;





- f) 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;
- g) nel caso in cui, nei 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata offerta per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita nel caso in cui il prezzo offerto dagli offerenti sia inferiore al valore dell'immobile così come indicato nell'ordinanza di vendita;
- h) nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato cesserà le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al Giudice; in alternativa, 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 Giudice ex art. 591 ter c.p.c. l'aggiudicazione definitiva;
- i) nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive;
- j) 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 e delle spese poste a carico dello stesso aggiudicatario) 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 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% per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a suo carico.
- k) **Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.lgs 21 Novembre 2007 n. 231. L'omesso rilascio in tutto o in parte delle**





già menzionate informazioni, comporterà la mancata sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del Giudice e la decadenza dall'aggiudicazione (con restituzione delle somme versate).

- l) Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di un mutuo fondiario concesso ai sensi del T.U. 16.07.1905 n. 646 richiamato dal D.P.R. 21.01.1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.lgs. 10.09.1993 n. 385, in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 20 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione), il Professionista Delegato, all'esito del versamento del residuo prezzo da parte dell'aggiudicatario (che dovrà avvenire sempre in favore del delegato), provvederà - a sua discrezione, e comunque nella misura massima del 70%, se dovuto, a copertura delle spese di esecuzione anche successive - ad emettere ordine di immediato pagamento in favore del creditore fondiario dando all'uopo ordine alla Banca depositaria delle somme di eseguire l'operazione ai sensi dell'art. 591 bis n. 13) c.p.c. e accantonando il residuo per le spese di procedura e di eventuale riparto;
- m) 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); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Delegato stesso. 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);
- n) in caso di mancato pagamento 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;
- o) tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato presso il suo studio in Vicenza Contrà Chioare n. 4 e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato 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

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

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

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Custode e dal Delegato, presso il suo studio in Vicenza, Contrà Chioare n. 4.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario (o dell'assegnatario) gli oneri fiscali, la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà (compenso che si intende regolato dal D.M. 15 ottobre 2015 n. 227), nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

PUBBLICITA'

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





1. pubblicazione dell'annuncio e della perizia di stima sul portale delle vendite pubbliche (www.pvp.giustizia.it);
2. pubblicazione sui siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it www.astalegale.net, www.aste.com. gestiti rispettivamente da Astalegale e da Aste Online, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
3. pubblicazione, per estratto, sul periodico "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA".
Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario [l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza Srl - Via Volto n. 63 - 36023 Costozza di Longare \(VI\) - Tel. 0444 953553 - Fax 0444 953552](#)

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 (gratuite) 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.
- La vendita presso il Tribunale **non prevede alcun costo a carico dell'acquirente se non le imposte di legge e la parte del compenso del Delegato posto a suo carico dalla legge per il trasferimento della proprietà**: non è dovuta alcuna provvisione; gli ausiliari del Giudice, perito e custode, sono pagati dalla procedura, salvo quanto sopra indicato per il delegato.

Nota: Qualsiasi agenzia immobiliare che si proponga come mediatore per gli immobili in vendita presso il Tribunale è priva di alcuna autorizzazione del Giudice, non ha alcun rapporto con il Tribunale, e il costo di mediazione è un costo aggiuntivo che l'interessato





senza alcun motivo dovrà sopportare.

- La prenotazione delle visite all'immobile dovrà avvenire inviando una mail al seguente indirizzo di posta elettronica: prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com ed il Custode contatterà l'interessato utilizzando i riferimenti inseriti nella richiesta: in essa dovranno dunque essere indicati chiaramente il nominativo, recapiti telefonici ed indirizzo mail del richiedente. Le visite dell'immobile, concordate con il Custode giudiziario, saranno gratuite.
- Costituisce parte integrante del presente avviso di vendita la "Circolare Delegati del 16.01.2017" del Tribunale di Vicenza, la successiva circolare denominata "Vendite immobiliari delegate Disposizioni generali per le vendite telematiche e relative disposizioni integrative" del 20.05.2021 prot. 43332/2021 del 1.06.2021 prot. 4635/2021".

Vicenza, lì 26 Marzo 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Alessandra Zilio Cambiagio

