

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA NR. 184/2022 R.G.E. CUI E' RIUNITA LA NR. 125/2023- G.E. DOTT.SSA MARIALUISA NITTI

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON MODALITA' ANALOGICA

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

RENDE NOTO QUANTO SEGUE:

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 2

Diritto: piena proprietà per la quota indivisa di 1/9 (fg. 2 mappali 38, 48, 75, 79, 80, 81, 82, 197, 217, 218, 219, 220, 221, 230, 337, 356, 361, 419, 459, 460, 461, 558, 708, 709, 804, 806 e fg. 17 mappale 97) e per la quota indivisa di 1/18 (fg. 2 mappali 83, 84, 85, 86, 101, 280, 281, 287, 557, 770) di lotti di terreni agricoli

Bene: trentasette lotti di terreno agricolo posizionati in parte adiacenti tra loro siti in **Montebello Vicentino (VI), Località Ca' del Lupo**

Dati catastali:

Per la quota di 1/9:

Catasto Terreni del Comune di Montebello Vicentino, foglio 2:

- **mappale 38**, classe 1, bosco ceduo, are 4.06, R.D. € 0,73, R.A. € 0,08;
- **mappale 48**, classe 1, bosco ceduo, are 15.74, R.D. € 2,85, R.A. € 0,33;
- **mappale 75**, classe 2, bosco ceduo, are 12.99, R.D. € 2,01, R.A. € 0,27;
- **mappale 79**, classe 1, vigneto, are 40.38, R.D. € 58,39, R.A. € 29,20;
- **mappale 80**, classe 2, bosco ceduo, are 55.89, R.D. € 8,66, R.A. € 1,15;
- **mappale 81**, classe 1, vigneto, are 28.39, R.D. € 41,05, R.A. € 20,53;
- **mappale 82**, classe 1, vigneto, are 52.97, R.D. € 76,60, R.A. € 38,30;
- **mappale 197**, classe 6, seminativo arborato, are 38.37, R.D. € 7,93, R.A. € 12,88;
- **mappale 217**, classe 6, seminativo arborato, are 2.60, R.D. € 0,54, R.A. € 0,87;
- **mappale 218**, classe 1, vigneto, are 28.25, R.D. € 40,85, R.A. € 20,43;
- **mappale 219**, classe U, pascolo, are 4.58, R.D. € 0,45, R.A. € 0,33;
- **mappale 220**, classe 1, vigneto, are 18.10, R.D. € 26,17, R.A. € 13,09;
- **mappale 221**, classe 1, vigneto, are 17.10, R.D. € 24,73, R.A. € 12,36;
- **mappale 230**, classe 2, bosco ceduo, are 11.85, R.D. € 1,84, R.A. € 0,24;
- **mappale 337**, classe 1, vigneto, are 17.93, R.D. € 25,93, R.A. € 12,96;
- **mappale 356**, classe 1, vigneto, are 4.86, R.D. € 7,03, R.A. € 3,51;
- **mappale 361**, classe 1, vigneto, are 25.58, R.D. € 36,99, R.A. € 18,50;
- **mappale 419**, classe 1, vigneto, are 24.07, R.D. € 34,81, R.A. € 17,40;
- **mappale 459**, classe 1, vigneto, are 78.60, R.D. € 113,66, R.A. € 56,83;
- **mappale 460**, classe 1, vigneto, are 25.12, R.D. € 36,33, R.A. € 18,16;
- **mappale 461**, classe 1, vigneto, are 0.91, R.D. € 1,32, R.A. € 0,66;
- **mappale 558**, classe 1, vigneto, are 26.10, R.D. € 37,74, R.A. € 18,87;
- **mappale 708**, classe 2, bosco ceduo, are 0.78, R.D. € 0,12, R.A. € 0,02;
- **mappale 709**, classe 6, seminativo arborato, are 0.73, R.D. € 0,15, R.A. € 0,25;
- **mappale 804**, classe 1, vigneto, are 48.37, R.D. € 69,95, R.A. € 34,97;
- **mappale 806**, classe 1, vigneto, are 22.19, R.D. € 32,09, R.A. € 16,04;

Catasto Terreni del Comune di Montebello Vicentino, foglio 17:

- **mappale 97**, classe U, frutteto, are 6.40, R.D. € 7,77, R.A. € 4,46.



Per la quota di 1/18:

Catasto Terreni del Comune di Montebello Vicentino, foglio 2:

- **mappale 83**, classe 1, bosco ceduo, are 5.36, R.D. € 0,55, R.A. € 0,11;
- **mappale 84**, classe 1, bosco ceduo, are 3.47, R.D. € 0,63, R.A. € 0,07;
- **mappale 85**, classe 2, bosco ceduo, are 5.99, R.D. € 0,93, R.A. € 0,12;
- **mappale 86**, classe 4, seminativo arborato, are 19.20, R.D. € 10,41, R.A. € 7,93;
- **mappale 101**, classe 6, seminativo arborato, are 29.95, R.D. € 6,19, R.A. € 10,05;
- **mappale 280**, classe 1, vigneto, are 34.19, R.D. € 49,44, R.A. € 24,72;
- **mappale 281**, classe U, frutteto, are 7.82, R.D. € 9,49, R.A. € 5,45;
- **mappale 287**, classe 1, vigneto, are 26.31, R.D. € 38,05, R.A. € 19,02;
- **mappale 557**, classe 1, vigneto, are 12.30, R.D. € 17,79, R.A. € 8,89;
- **mappale 770**, classe 1, vigneto, are 34.19, R.D. € 49,44, R.A. € 24,72.

Confini catastali in senso N.E.S.O.:

- Mappale 38 confina con 423, 424, 82, 79;
- Mappale 48 confina con 390, 83, 86, 84, 85, 423, 79, 80;
- Mappale 75 confina con 57, 475, 708, 58;
- Mappale 79 confina con 397, 80, 48, 82, 81, 860;
- Mappale 80 confina con 396, 390, 48, 79, 397;
- Mappale 81 confina con 79, 82, Strada Cà del Lupo, 860;
- Mappale 82 confina con 424, 102, 558, 101, Strada Cà del Lupo, 81, 79, 38;
- Mappale 197 confina con 810, 321, 356, 230, 361;
- Mappale 217 confina con Strada Cà del Lupo, 459, 357;
- Mappale 218 confina con 357, 459, 220, 594, 596;
- Mappale 219 confina con 594, 220, 221, 196;
- Mappale 220 confina con 218, 460, 221, 219;
- Mappale 221 confina con 220, 461, 230, 196;
- Mappale 230 confina con 221, 461, 361, 196;
- Mappale 337 confina con Strada Cà del Lupo, 419;
- Mappale 356 confina con 197, 321;
- Mappale 361 confina con 806, 810, 197, 230, 460;
- Mappale 419 confina con Strada Cà del Lupo, 478, 900, 386, Strada Cà Del Lupo, 337;
- Mappale 459 confina con 357, 217, Strada Cà del Lupo, 804, 806, 460, 218;
- Mappale 460 confina con 459, 361, 461, 220;
- Mappale 461 confina con 460, 230, 221;
- Mappale 558 confina con 102, 802, 322, 101, 82;
- Mappale 708 confina con 75, 709, 888, 687;
- Mappale 709 confina con 708, 860, Strada Cà del Lupo, 888;
- Mappale 804 confina con Strada Cà del Lupo, 810, 805, 806, 459;
- Mappale 806 confina con 804, 810, 805, 361, 459;
- Mappale 97 confina con 80, 263, 108, 104, 328, 96;
- Mappale 83 confina con 390, 87, 86, 80;
- Mappale 84 confina con 86, 85, 48;
- Mappale 85 confina con 84, 86, 557, 423, 48;
- Mappale 86 confina con 83, 88, 91, 92, 557, 85, 84, 48;
- Mappale 101 confina con 558, 322, Strada Cà del Lupo, 82;
- Mappale 280 confina con 197, 278, 275, 281, 283, 365;
- Mappale 281 confina con 275, 369, 287, 280;
- Mappale 287 confina con 369, 288, 289, 770, 283;
- Mappale 557 confina con 86, 92, 943, 424, 85;
- Mappale 770 confina con 287, 289, 731, 769, 285.

Vincoli storici-artistici ed ambientali: a pag. 25 della perizia di stima si legge che il mappale 829 si trova in area soggetta a:

- Vincolo zone di interesse archeologico
- Fascia di tutela – contesti figurativi
- Fascia di rispetto stradale: mappale 829 (porzione)
- Fascia di rispetto di 10 ml. dall'idrografia: mappali 107 (porzione) e 718 (porzione)
- Area soggetta a creep



Si legge inoltre che il mappale 810 è inserito in area soggetta a:

- Vincolo rispetto D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. m
- Vincolo zone di interesse archeologico
- Vincolo idrogeologico – forestale
- Vincolo paesaggistico
- Vincolo sismico
- Fascia di tutela – contesti figurativi
- Fascia di rispetto stradale
- Area soggetta a creep

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'aggiudicatario: L'esperto stimatore a pag. 26 della perizia di stima rileva i seguenti vincoli e limitazioni d'uso:

- **Vincolo di non edificabilità:** con atto in data 06/03/1997 al n. 128.994 di rep. del Notaio Ottaviano GIAROLO di Vicenza, ivi registrato il 11/03/1997 al n. 773 atti privati, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 02/04/1997 ai nn. 5.445 R.G. e 3.965 R.P. sono stati sottoposti a vincolo di non edificabilità i lotti di terreno individuati, tra gli altri, al foglio 2 – mappali nn. 197, 229 (ora mappale n. 804), 231 (ora mappale n. 806), 230, 361, 459, 460 di superficie catastale complessiva pari ad ha. 2.52.04.

- **Costituzione di servitù a favore:** con atto di compravendita in data 26/07/1995 al n. 116.197 di rep. del Notaio Ottaviano GIAROLO di Vicenza, registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza il 28/07/1995 al n. 2.098 atti privati e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 11/08/1995 ai nn. 12.040 R.G. e 8.645 R.P., viene costituito diritto di passaggio con ogni mezzo e senza alcuna limitazione a carico del mappale n. 769 (di altra proprietà) e a favore dei lotti di terreno individuati al foglio 2 – mappali nn. 280, 281, 287, 770.

(PERIZIA PREDISPOSTA DALL'ESPERTO ARCH. SOFIA PACCHIN IN DATA 5 SETTEMBRE 2024)

PREZZO BASE della vendita senza incanto: Euro 52.900,00

OFFERTA MINIMA: Euro 39.675,00

Stato di occupazione: occupato con contratto di affitto di fondo rustico stipulato il 19 novembre 2008, registrato a Vicenza il 20 novembre 2008 al n. 485 e termine il 10 novembre 2023. In data 5 marzo 2024 risulta presentata all'Ufficio dell'Agenzia Entrate di Vicenza comunicazione di proroga del contratto di locazione, successiva alla data di trascrizione del pignoramento. Il canone di affitto di Euro 2.500,00 annui è stato stimato dall'esperto non congruo rispetto ai minimi previsti per legge e pertanto il contratto non è opponibile ai creditori. Il G.E. con l'ordinanza di vendita NON ha autorizzato l'esecutato e qualunque terzo occupi, senza titolo opponibile alla procedura, gli immobili siti in Montebello Vicentino, Località Cà del Lupo, a continuare a occupare gli immobili stessi, disponendone la liberazione e la consegna al custode, liberi da persone e/o cose, entro 120 giorni dalla notifica del provvedimento stesso all'esecutato e al terzo occupante.

* * *

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

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

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA ANALOGICA

L'UDIENZA per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Professionista Delegato avv. Alessandra Franzon presso lo studio del Gruppo Delegati Vendite (in breve G.D.V.) in Contrà San Marco n. 43 a Vicenza, il giorno 17 giugno 2025 alle ore 09:00. Le offerte dovranno invece essere PRESENTATE presso lo studio Gruppo Delegati Vendite in Contrà Mure Pallamaio n. 35, Vicenza

OFFERTE

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con



esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.

2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto. L'offerta può essere fatta solo dall'interessato o da procuratore legale (avvocato), che deve essere munito di procura speciale (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83, comma 3, c.p.c.).
3. Le offerte, munite di marca da bollo da Euro 16,00, dovranno essere presentate presso lo studio Gruppo Delegati Vendite, Contrà Mure Pallamaio n. 35, Vicenza (Tel. 0444 547447 – Fax 0444 1491247, mail: informazionigdv@gmail.com). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Professionista delegato, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data e ora del deposito.
4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il fac simile in uso (disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale, presso il Custode e presso lo studio del Professionista Delegato) e contenere le seguenti informazioni:
 - l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
 - l'indicazione del Giudice cui è assegnata la procedura;
 - l'indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.;
 - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale;
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ricavabili dalla ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;
 - il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base;
 - il termine di versamento del saldo prezzo, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 gg. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione. Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi; in caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma e a prima richiesta, della durata pari al termine di pagamento dell'ultima rata e per un importo pari almeno al 30% del prezzo di aggiudicazione; il mancato pagamento anche di una sola rata, peraltro, comporterà decadenza dall'aggiudicazione e le rate versate rimarranno acquisite alla procedura a titolo di multa. L'offerta potrà prevedere infine anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, ex art. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;
SI FA PRESENTE CHE L'OFFERTA RATEALE E' AMMISSIBILE SOLO FINO A CHE IL PREZZO BASE SI MANTENGA SUPERIORE AD EURO 50.000,00, E SOLO QUALORA L'OFFERTA PREVEDA LA RATEIZZAZIONE MENSILE.
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto, di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni e di aver visionato l'immobile con il Custode;
 - la **cauzione** depositata, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, da prestare mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Esec. Imm. n. 184/2022 R.G.E. Tribunale di Vicenza**" (che dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta).
5. L'offerta non è valida se non è prestata cauzione o se perviene oltre il termine.
6. L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.
7. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
8. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti,



dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

MODALITA' DELL'AGGIUDICAZIONE - SALDO PREZZO

- 1) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:
 - In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di 1/4) al prezzo base, il Delegato si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.
 - In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.
 - In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il rilancio minimo sarà di euro 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, di euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00, di euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, di euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, di euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore. In tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 1 minuto dal rilancio precedente. Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella che prevede un termine di pagamento più breve o, a parità di termine di pagamento, a quella presentata per prima. Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al prezzo base, il Delegato si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita;
 - Nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 co. III c.p.c. saranno comunque preferite le prime, salvo diverso parere dei creditori presenti all'udienza.
 - Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un sesto a quello di aggiudicazione.
 - Nel caso in cui, nel termine di 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata offerta per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita, nel caso in cui il prezzo offerto dagli offerenti sia inferiore al prezzo base dell'esperimento di vendita.
 - Quando siano in vendita più lotti e il prezzo di alcuni di essi sia già sufficiente a coprire l'ammontare complessivo dei crediti, il delegato potrà procedere all'aggiudicazione con riserva, rimettendo al G.E. ex art. 591 ter c.p.c. l'aggiudicazione definitiva.
- 2) Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.
- 3) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di **120 giorni** dall'aggiudicazione; nello stesso termine dovrà essere versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o alla diversa misura che sarà indicata dal Professionista Delegato alle operazioni di vendita; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere depositata – presso lo studio del Professionista Delegato – la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. Nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% o della diversa misura comunicata dal Professionista Delegato per il pagamento degli oneri fiscali.
- 4) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito all'Istituto Vendite Giudiziarie); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato. Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso, purché nei 15 giorni da quello in cui l'aggiudicazione sarà definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese (art. 41 co V, D.Lgs. 01.09.1993 n. 385, testo Unico Bancario).
- 5) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.
- 6) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato (presso **Gruppo Delegati Vendite - in breve G.D.V. - Contrà Mure Pallamaio n. 35, Vicenza**) e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato per le Esecuzioni Immobiliari o al Custode giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione Generale della Giustizia Civile, prot. N. m_dg.DAG.06/12/2006.129650.U).



CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- a. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).
- b. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
- c. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- d. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc., compresa l'eventuale applicazione dell'Iva) saranno fornite dal Delegato presso il proprio studio.
- e. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, il 50% delle competenze del delegato per la fase di trasferimento, le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che rimangono a carico della procedura).

ULTERIORI INFORMAZIONI

Sul sito Internet www.astalegale.net sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione del debitore, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza, in persona del Direttore Lucia Dal Brun, – Via Volto n. 63 – 36023 Costozza di Longare (VI) (Tel. 0444/953915 – Fax 0444/953552, e-mail immobiliari@ivgvicenza.it) con l'incarico, tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando e ad inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;
- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

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

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

Vicenza, 3 aprile 2025

Il professionista delegato
avv. Alessandra Franzon

