

TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA NR. 437/2023 R.E. – G.E. DOTT.SSA SONIA PANTANO

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
CON MODALITA' ANALOGICA

La sottoscritta avv. Lisa Favero, iscritta all'Albo presso l'Ordine degli Avvocati di Vicenza, delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Sonia Pantano in data 17.04.2025

RENDE NOTO QUANTO SEGUE:

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 2

Diritto: per la quota di ½ della piena proprietà

Bene: porzione di bifamiliare con autorimessa, corte esclusiva e seminterrato

A) porzione di bifamiliare ubicata in Cornedo Vicentino (VI), alla via San Lazzaro n. 71/A; composta al piano terra da ingresso, cantina e bagno finestrato; al piano primo da cucina e soggiorno in un unico vano con terrazzo, disimpegno, bagno, corridoio da cui si accede alla zona notte, n. 2 camere, ripostiglio e un bagno allo stato grezzo; al piano secondo da mansarda con terrazzo. Al piano interrato è situata la cantina.

Dati catastali:

Catasto Fabbricati Comune di Cornedo Vicentino (VI)

Foglio 6 – mapp. 241 - sub 6 – CAT: A/2 – classe 3 – vani 8,5 – P. S1-T-1-2 - rendita Euro 856,03 - Superficie catastale totale mq. 280 e totale escluse aree scoperte mq. 271

B) autorimessa ubicata in Cornedo Vicentino (VI), alla via San Lazzaro n. 71/A; sita al piano terra.

Dati catastali:

Catasto Fabbricati Comune di Cornedo Vicentino (VI)

Foglio 6 – mapp. 241 - sub 5 – CAT: C/6 – classe 3 – consistenza 5 mq - P. T - rendita Euro 8,26 - Superficie catastale totale mq. 5

Confini catastali in senso N.E.S.O. del mapp. 241: strada di via San Lazzaro, mapp. 1625, mapp. 1672 – 1299, mapp. 590, salvi i più precisi

Con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c. come da atto di provenienza.

NOTA BENE: Nel muro della scala di accesso alla mansarda è stata ricavata un'apertura che accede ad una piccola porzione del sottotetto non presente nei progetti autorizzati; l'autorimessa non è accessibile esternamente con automezzi in quanto l'area esterna originariamente adibita ad accesso risulta attualmente di proprietà di terzi e non risultano servitù trascritte a favore dell'autorimessa (è possibile solo l'accesso pedonale). Inoltre, risulta installata una caldaia a pellet nella zona giorno del piano primo che risulta non a norma e, pertanto, dovrà essere sistemata.

Il descritto stato dei luoghi **non** corrisponde alla consistenza catastale in quanto, dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale l'esperto ha evidenziato le seguenti criticità:

“- appartamento (sub 6) risultano alcune difformità da segnalare: al piano terra, lo spostamento dei muri interni del bagno e della cantina; al piano primo non sono stati realizzati i divisori interni tra i locali cucina e soggiorno, che formano un unico vano; da segnalare le terrazze poste sul retro, di diverse dimensioni. Le altezze interne del piano terra risultano rilevate risultano pari a 2,47 m, anziché 2.70 indicate in planimetria; al primo risultano tra 2.70/2.72 da aggiornare rispetto alla planimetria, mentre al piano secondo nel locale mansarda le altezze rilevate risultano di 2.15 m lato sud, 2,70 lato nord e al colmo 3.16 m diverse da quanto indicato in planimetria. L'altezza della cantina interrata risulta pari a 1,98 m. rispetto ai 2,20 m. indicati in planimetria. Tali difformità devono essere aggiornate con pratica di variazione catastale.

- autorimessa (sub 5) risultano difformità che incidono, sullo stato, sulla consistenza, sulla attribuzione di categoria e di classe, e quindi sulla rendita catastale della originaria unità immobiliari; in particolare l'attuale locale destinato ad autorimessa risulta occupare quasi tutta l'intera superficie del piano terra; da segnalare l'altezza interna rilevata risulta di m. 2.60 anziché 2.40 m. indicate in planimetria catastale, considerato anche lo stato grezzo del locale. Tale difformità dovrà essere aggiornata con pratica catastale.

In conseguenza di quanto esposto, verrà detratto il costo della variazione catastale, stimato in euro 1.500,00 oltre accessori, spese ed eventuali sanzioni”, già detratto dal prezzo di vendita

L'esperto rileva, inoltre, come “l'elaborato planimetrico depositato in banca dati presenti svariati errori per cui sarà necessario redige un nuovo elaborato. Si precisa che l'elenco dei subalterni all'attualità, è corretto. Nella visura catastale riferita al sub 5 (autorimessa) sono indicati in modo errato i dati di consistenza e di superficie catastale dell'unità. Inoltre, vi è un disallineamento delle ditte catastali per cui i beni risultano ancora intestati al precedente usufruttuario, ora deceduto. Dovrà essere regolarizzato tramite presentazione di pratica per il ricongiungimento di usufrutto. Tali problematiche dovranno essere quindi, oggetto di approfondimento, con l'intervento di un'attività tecnica i cui costi competeranno all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.”

Situazione urbanistica: l'esperto ha rinvenuto i seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione n. 190 del 05-06-1986 per demolizione costruzione esistente ad uso deposito;
- Concessione Edilizia n. 1523 del 05-06-1986 per la costruzione di nuovo fabbricato residenziale con contestuale demolizione dell'accessorio di cui l'Autorizzazione sopra citata,
- Concessione n. 2980 rilasciata in data 19-10-1993 per variante;
- Permesso di Abitabilità Prot. n. rilasciato in data 14-04-1993 per la porzione di appartamento del piano primo identificata al civico n. 71/a;
- Permesso di Abitabilità Prot. n. 3293 rilasciato in data 29-07-1993 per la porzione di appartamento del piano primo identificata al civico n. 71/B,
- Istanza di Permesso di Costruire in sanatoria per modifiche interne e prospettiche Pratica n. 193668 presentata in data 15-11-2017;
- Comunicazione di archiviazione della domanda di permesso di Costruire per mancata integrazione alla documentazione Prot. n. 4018 – Rif. Prot. n. 193668 del 15-11-2017.

L'esperto, dal confronto tra quanto rilevato durante il sopralluogo e la variante del progetto approvato nel 1993, ha riportato le seguenti osservazioni:

“A) Appartamento

piano T:

- leggera difformità di sagoma dell'unità, probabilmente dovuta anche alla scansione in PDF della tavola progettuale;
- diversa posizione di alcuni muri interni e in particolare l'autorimessa risulta di superficie maggiore rispetto al

progetto autorizzato, poiché non sono state realizzate la C.T. e la taverna, prevista dal progetto autorizzato;

- **il bagno e la scala che accede al piano interrato sono difformi e la cantina è stata realizzata con superficie maggiore rispetto al progetto autorizzato;**

- alcune **forometrie esterne risultano spostate o non realizzate** rispetto al progetto approvato;

- **l'altezza interna rilevata risulta, per i locali finiti, di m 2.47 anziché m 2.40** indicato nel progetto approvato;

piano 1:

- leggera **difformità di sagoma dell'unità** e in particolare lato nord- ovest, il muro perimetrale della cucina, risulta essere leggermente spostato rispetto a quanto autorizzato nel progetto;

- piccoli **spostamenti di muri interni** e in particolare il muro di divisione tra la cucina e il soggiorno non è stato realizzato, realizzando così un unico grande vano aperto;

- alcune **forometrie esterne risultano spostate rispetto al progetto approvato;**

- **l'altezza interna rilevata varia da 2,70 a 2,73 tra la zona giorno e le camere; altezza indicata nel progetto approvato m. 2,70;**

piano 2 (mansarda):

- leggera **difformità di sagoma dell'unità** e in particolare il muro perimetrale posto nel lato nord, risulta essere leggermente spostato rispetto a quanto autorizzato nel progetto, generando una maggiore superficie netta interna;

- le **forometrie esterne risultano leggermente spostate** rispetto al progetto approvato;

- **l'altezza interna rilevata, min m. 2,15, colmo m. 3,16, lato nord m. 2.70; altezza indicata nel progetto approvato min m. 2,15, piana m. 2,65.**

piano S1 (cantina):

- leggera **difformità di sagoma;**

- si segnala che **l'altezza interna rilevata risulta pari a m. 1.98 non è sanabile**, poiché inferiore a m. 2.20 autorizzati.

B) AUTORIMESSA

piano T:

- con riferimento all'autorimessa, si rileva che la **superficie netta interna risulta maggiore** rispetto quella del progetto approvato, poiché alcuni muri interni non sono stati realizzati;

- **l'altezza interna rilevate di m. 2.60 allo stato grezzo."**

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate l'esperto precisa quanto segue:

- in merito alle difformità di sagoma dell'appartamento e in particolare il piccolo aumento di superficie rispetto a quanto autorizzato nel progetto, tale difformità può rientrare nell'ambito delle tolleranze previste dall'art. 34-bis del DPR 380/2001.
- In merito alle difformità interne dovute a spostamenti di alcuni muri e le difformità fotometriche esterne sono sanabili tramite presentazione di progetto di sanatoria.
- In merito alla difformità inerente all'altezza interna della cantina interrata, si precisa che essendo la stessa inferiore a m. 2.20 autorizzati dovrà essere chiusa in modo da renderla non più accessibile; potrebbe anche essere ripristinata l'altezza di m. 2.20 tramite un intervento di scavo del piano di imposta, ma tale ipotesi è maggiormente onerosa e pertanto, **l'esperto considererà la sola chiusura della cantina.**
- in merito all'altezza rilevate ai piani terra e primo rientrano nella tolleranza dell'art. 34 bis; per quanto riguarda il piano secondo (locale mansarda) l'UTC chiede il ripristino del solaio piano, tramite la posa di cartongesso, per portare l'altezza a m. 2.70 come da progetto autorizzato;
- in merito alle difformità riscontrate nell'autorimessa e in particolare la mancanza di accesso per autoveicoli, l'UTC riferisce che è possibile mantenere la destinazione d'uso ad autorimessa per l'intera superficie rilevata; per rendere funzionale tale accessorio, l'UTC propone di aprire un portone di accesso nel muro posto a nord, in corrispondenza delle attuali porta e finestra, e di conseguenza realizzare un nuovo passo carraio lungo la recinzione.

Analisi dei costi:

- verifica delle difformità di superficie, interne e fotometrie esterne tramite rilievo puntuale, considerato anche le altezze esterne dell'intero fabbricato, **si stima indicativamente in € 1.800,00;**

- presentazione di pratica edilizia di sanatoria, (l'UTC suggerisce un Permesso di Costruire) per regolarizzare le difformità riscontrate, intesa come compenso del tecnico e comprensiva dei diritti di segreteria, **si stima indicativamente in € 4.500,00;**

- costi di chiusura della porta di accesso alla cantina, **si stimano in € 1.000,00;**

i costi per l'apertura del portone di accesso all'autorimessa, compreso la nuova apertura carrabile della recinzione, poiché attualmente non stimabili in mancanza di un progetto dettagliato e un computo metrico, si intendono ricompresi nell'abbattimento proposto ai fini del valore forzato, che per tale motivo viene proposto nella misura del 20%

TOTALE euro 7.300,00 oltre accessori, spese ed eventuali sanzioni", già detratti dal prezzo di vendita

Si fa presente che dal Certificato di Destinazione Urbanistica risulta che il Fg. 6 della particella n. 241 su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento ricade:

In parte zona "B3/18 – come da N.T.O. art. 14-15-16-17-19

In parte zona "viabilità di P.I." di cui all'art. 31 punto 2.8 delle N.T.O. di P.I.

In merito ai vincoli e della pianificazione territoriale:

In parte in area di pericolosità idraulica media (P2) di cui all'art. 13 delle N.T.A. di P.R.G.

In parte in area di pericolosità idraulica elevata (P3a) di cui all'art. 12 delle N.T.A. di P.R.G.

Si fa presente come, in data 20/09/1998 ai n. 10948/8347 di R.G. e R.P, risulti trascritto Atto d'Obbligo del 13/09/1988 Rep. n. 12.022 Notaio Carlo Sapienza, variato in data 04/12/2007, stipulato con il Comune di Cornedo Vicentino atto ad ottenere la concessione per realizzare la costruzione di un fabbricato composto da n. 2 abitazioni con esonero della quota del costo di costruzione a fronte del vincolo di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione. Tale atto d'obbligo ha validità per anni 30

Risulta, inoltre, trascritta Domanda Giudiziale in data 20/12/2012 ai n.ri 22827/16855 di RG/RP, a seguito di Divisione Giudiziale in data 06/05/2009, n. Rep. 3928/2009 del Tribunale di Vicenza, colpente le unità oggetto di perizia

(PERIZIA PREDISPOSTA DALL'ESPERTO GEOM. DI NUOVO ANTONELLA IN DATA 15.03.2025)

PREZZO BASE della vendita senza incanto: Euro 70.800,00

OFFERTA MINIMA: Euro 53.100,00

RILANCIO MINIMO: Euro 1.000,00

Stato di occupazione: *Occupato dall'esecutato*

Si fa presente che, in base all'art. 560 c.p.c., l'ordine di liberazione, nel caso in cui l'immobile sia occupato dall'esecutato e questi sia collaborativo, verrà emesso a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, nei modi e tempi che verranno stabiliti dal G.E..

Nel caso in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi del Custode per porre in essere la liberazione dell'immobile, dovrà formularne apposita richiesta nell'offerta di acquisto

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.

Ulteriori informazioni per l'aggiudicatario: Con la Risoluzione n. 38/E del 28.05.2021 dell'Agenzia delle Entrate, la sottoscrizione di tutte le dichiarazioni rese da parte aggiudicataria, in ordine ad eventuali agevolazioni richieste e pertinenzialità, dovrà essere autenticata da un Notaio. Per maggiori informazioni, si invita a consultare la Risoluzione stessa, pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/maggio-2021-risoluzioni>

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza S.r.l. con sede in Costozza di Longare (VI), via Volto nr. 63, tel. 0444-953915 - fax 0444-953552, e-mail: prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo

il giorno 15 aprile 2026 alle ore 9.30

**innanzi al Professionista Delegato avv. Lisa Favero, facente parte dell'Associazione A.D.E.I.,
presso il proprio studio Contrà Santa Corona n. 9, 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, in marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate in busta bianca, chiusa, presso lo studio della scrivente Professionista, in Vicenza, Contrà Santa Corona n. 9 (*aperto dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 13.00 e dalle 15.00 alle 18.30*). 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 ¼ 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 "Esecuzione Immobiliare nr. 437/2023 R.E. Tribunale di Vicenza" (che dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta).
5. L'offerta non è valida se non è prestata cauzione o se perviene oltre il termine.
6. L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.
7. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
8. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

MODALITA' DELL'AGGIUDICAZIONE - SALDO PREZZO

- 1) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:
- In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di 1/4) al prezzo base, il Delegato si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.
 - In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.
 - In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il rilancio minimo sarà quello sopra indicato. 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) 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. 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).
- 5) 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, purchè 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).
- 6) 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.
- 7) 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 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).

PUBBLICITÀ

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

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;

- pubblicazione nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it e 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";
- per tutte le procedure inoltre verrà effettuata anche la seguente pubblicità integrativa e complementare:
 - Spot televisivo "Il Tribunale e le aste"
 - Campagna pubblicitaria su mezzi di trasporto pubblico
 - 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

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione del debitore, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l. con sede in Costozza di Longare (VI), via Volto nr. 63, tel. 0444-953915, fax 0444-953552, e-mail: prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com, quest'ultimo con l'incarico, tra l'altro di:

1. 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, e della perizia di stima epurata dai dati sensibili;
2. 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;
3. prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.
Eventuali informazioni, possono essere fornite dal Custode e dal suo ausiliario.

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

Si richiama la "Circolare Delegati del 16.01.2017" del Tribunale di Vicenza, alla successiva "Vendite immobiliari delegate Disposizioni generali per le vendite telematiche" e relative Disposizioni integrative del 20.05.2021 prot. 4332/21, nonché alla "parziale modifica della circolare 20 maggio 2021 prot- 4332/2021" del 1.06.2021 prot. 4635/2021, quale parte integrante del presente avviso di vendita.

Vicenza, lì 4 febbraio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Lisa Favero

