

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA NR. 370/2021 G.E. DOTT. LUCA PRENDINI**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON MODALITA' ANALOGICA**

La sottoscritta avv. Claudia Dal Santo, 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 dott. L. Prendini in data 17/11/2022

**RENDE NOTO QUANTO SEGUE:**

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**LOTTO 1 (UNO)**

**Diritto:** piena proprietà.

**Bene:** Porzione da cielo a terra di fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Brogliano (VI), Via Castello n. 11 e n. 4 lotti di terreno adiacenti.

**A) Abitazione** inserita in porzione da cielo a terra di fabbricato residenziale distribuito su tre livelli fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto), collegati da un vano scala interno. E' composto: a piano terra da un vano ingresso, una cucina, una camera, un bagno, una lavanderia ed un guardaroba realizzato nel vano destinato ad autorimessa; a piano primo da un ampio vano soggiorno con cucina, una camera ed un bagno; a piano secondo sottotetto da due vani destinato a stileria e ripostiglio. Gli impianti non sono dotati di dichiarazioni di conformità ed il fabbricato risulta privo di agibilità.

**B) n. 4 piccoli lotti di terreno** posti rispettivamente n. 2 in aderenza con il prospetto nord del fabbricato (mappali nn. 447 - 448 di superficie catastale complessiva pari a mq. 278) e n. 2 a breve distanza dal prospetto sud (mappali nn. 451 - 452 di superficie catastale complessiva pari a mq. 64). Risultano tutti inseriti in area classificata come Z.T.O. "A1/2 - centro storico" soggetta a Piano di recupero. Si precisa che, non essendo stata realizzata nel fabbricato la prevista autorimessa (mappale n. 466 sub 1 graffato n. 467 sub 1), dovranno essere previsti, sui lotti di terreno individuati ai mappali nn. 451 - 452, posti auto scoperti da destinare sia alla residenza che di pubblico servizio.

**Dati catastali:**

**A) Comune di Brogliano (VI) - Catasto Fabbricati - Foglio 3**

- **mappale n. 466 sub 2 graffato mappale n. 467 sub 2 - Cat. A/2 - Cl. 1**, cons. 7,5 vani, sup. cat. tot. mq. 168, (mq. 166 escluse aree scoperte); rendita € 600,38, P. T-1-2;
- **mappale n. 466 sub 1 graffato mappale n. 467 sub 1 - Cat. C/6 - Cl. U**, cons. mq. 12, sup. cat. tot. mq. 14; rendita € 17,35, P. T.

Il fabbricato insiste su C.T., Comune di Brogliano (VI), foglio 3 mappali n. 466 di mq. 48 e n. 467 di mq. 20 (enti urbani) di superficie catastale complessiva pari a circa mq. 68 posti tra i confini Nord in senso N.E.S.O.: mm. nn. 447 e 448 (stessa proprietà); m. n. 118; via Castello; m. n. 115.

**B) Comune di Brogliano (VI) - Catasto Terreni - Foglio 3**

- **mappale n. 447 - seminativo** - are 01.59 Cl. 3 - RDL. € 0,62 - RAL. 0,53;
- **mappale n. 448 - seminativo** - are 01.19 - seminativo - Cl. 3 - RDL. € 0,46 - RAL. 0,40;
- **mappale n. 451 - seminativo arborato** - are 00.31 - Cl. 1 - RDL. € 0,26 - RAL. 0,14;
- **mappale n. 452 - seminativo arborato** - are 00.33 - Cl. 1 - RDL. € 0,28 - RAL. 0,15.

Confini mapp. 447 Nord in senso N.E.S.O.: via G. Tomba; m. n. 448 (stessa proprietà); m. n. 466 (stessa proprietà); m. n. 117. Confini mapp. 448 Nord in senso N.E.S.O.: via G. Tomba; m. n. 118; m. n. 467 (stessa proprietà); m. n. 447 (stessa proprietà). Confini mapp. 451 Nord in senso N.E.S.O.: via Castello; m. n. 452 (stessa proprietà); via Castello; m. n. 1292. Confini mapp. 452 Nord in senso N.E.S.O.: via Castello (su tre lati); m. n. 451 (stessa proprietà).

Dal punto di vista catastale, vi sono difformità corrispondenti a quanto successivamente indicato in relazione all'aspetto urbanistico-edilizio e relativi costi.

**Situazione urbanistico-edilizia:** l'esperto ha evidenziato che (pagg. 11 e 12 perizia) il fabbricato è stato edificato, inizialmente, in data antecedente al 01/09/1967 anche se non è stata rinvenuta documentazione presso l'Ufficio Tecnico. In seguito è stato oggetto di interventi edilizi autorizzati a seguito del rilascio di:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Brogliano (VI) in data 07/05/1986 al n. 95/85 di pratica e n. 4.401/85 di prot. relativa alla "Ristrutturazione di fabbricato ad uso abitazione". **N.B.:** di tale pratica non risulta presentata la fine lavori e non risulta rilasciata l'Agibilità.

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Brogliano (VI) in data 18/06/1990 al n. 16/1990 di istanza e n. 657 di prot. relativa alla "Variante in corso d'opera all'intervento di ristrutturazione di fabbricato ad uso abitazione".

**N.B.:** In data 11/09/1991 è stata versata la sanzione amministrativa per le opere in sanatoria, che pertanto risultano sanate (lieve soprizzo del tetto del fabbricato), ma non risulta ritirata la Concessione Edilizia né presentato l'inizio lavori; quanto realizzato risulta pertanto privo di regolare autorizzazione.

- D.I.A. presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Brogliano (VI) in data 28/07/2006 al n. D06/0029 di pratica e n. 8.838 di prot. relativa alla "Realizzazione di un poggolo e sistemazione esterna". **N.B.:** di tale pratica non risulta presentata la fine lavori.

L'esperto segnala che *"In seguito alle verifiche effettuate in sede di sopralluogo e dall'analisi dei documenti amministrativi depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brogliano (VI) è risultato che l'unità immobiliare abitativa è sostanzialmente conforme a quanto evidenziato nelle pratiche edilizie di cui alla C.E. 16/1990 del 18/06/1990 e D.I.A. n. D06/0029 del 28/07/2006, ma risultando le pratiche incomplete gli stessi interventi dovranno essere sanati in quanto, di fatto, non regolari rispetto alle prescrizioni amministrative. In sede di sopralluogo è stato inoltre verificato che nello spazio previsto destinato ad autorimessa a piano terra del fabbricato è stato realizzato un vano residenziale e sui mappali nn. 447 - 448, posti in aderenza con il prospetto nord del fabbricato, è stato costruito un manufatto in assenza di regolare autorizzazione. E' stato infine verificato che il poggolo previsto con D.I.A. n. D06/0029 del 28/07/2006 risulta solo parzialmente realizzato: risulta corretto quanto evidenziato nella planimetria catastale; in sede di sopralluogo e nella medesima pratica edilizia è stato inoltre evidenziata la costruzione di una terrazza a piano terra che insiste sulla corte (mappale n. 123) comune anche ad altri mappali".* Le difformità riscontrate sono parzialmente sanabili con presentazione di pratica edilizia in sanatoria all'Ufficio Tecnico del Comune di Brogliano (VI), Attestazione di Agibilità, corredata di tutte le certificazioni necessarie, e nuova planimetria all'Ufficio del Territorio di Vicenza. Per quanto riguarda la mancata realizzazione dell'autorimessa, dovranno essere previsti, nell'area di pertinenza del fabbricato, dei posti auto sia a servizio della residenza che di pubblico utilizzo. Per quanto riguarda i manufatti abusivi (posti sui mappali nn. 447 - 448) dovrà essere prevista la loro demolizione. I costi per la regolarizzazione: circa: € 15.000,00, comprensivi di spese tecniche ed oneri.

**CLASSE ENERGETICA: G**

**PREZZO BASE della vendita senza incanto: Euro 132.300,00**

**OFFERTA MINIMA: Euro 99.225,00**

**RILANCIO MINIMO: 1.000,00**

**Stato di occupazione:** *occupato con titolo non opponibile*

## **LOTTO 2 (DUE)**

**Diritto:** piena proprietà.

**Bene:** Fabbricato residenziale unifamiliare ubicato nel Comune di Brogliano (VI), Via Zini n. 21 e terreno di pertinenza esclusivo. Trattasi di abitazione unifamiliare distribuita su un livello fuori terra (piano terra) un piano seminterrato ed un piano interrato. E' composto: a piano terra da un ingresso, un soggiorno con cucina, due camere, ed un bagno; a piano seminterrato, collegato a piano terra da un vano scala interno ed uno esterno, da una cucina, una taverna, un bagno ed alcuni locali a ripostiglio; a piano interrato, collegato al piano seminterrato da un vano scala esterno, da due locali cantina. L'esperto evidenzia che nella quantificazione delle superfici sono state considerate solamente quelle autorizzate, non risultando sanabili gli interventi eseguiti in assenza di autorizzazione.

**Dati catastali: Comune di Brogliano (VI) - Catasto Fabbricati - Foglio 3**

**- mappale n. 709 sub 4 - Cat. A/2 - Cl. 1, cons. vani 7, sup. cat. tot. mq. 137 (mq. 137 escluse aree scoperte);** rendita € 560,36, P. St.-T-1-2.

Il fabbricato è posto su lotto di terreno catastalmente individuato all'U.T.E. di Vicenza al C.T. in Comune di Brogliano (VI) al foglio 3 - mappale n. 709 (ente urbano) di superficie catastale complessiva pari a circa mq. 200, posto tra i confini Nord in senso N.E.S.O.: mm. nn. 1752 - 1754; m. n. 1754; m. n. 807; via Zini.

Dal punto di vista catastale, l'esperto ha evidenziato che l'unità immobiliare è sostanzialmente conforme con la planimetria depositata, fatta eccezioni per lievi modifiche rispetto alla stessa, ma risultano accatastate anche le porzioni di fabbricato non autorizzate.

**Situazione urbanistico-edilizia:** l'esperto ha evidenziato che (pagg. 9 e 10 perizia) il fabbricato oggetto della presente relazione è stato edificato in seguito al rilascio di Permesso di Costruzione n. 632 di prot. e n. 6 di registro del 27/04/1961.

L'attestato di abitabilità è stato rilasciato il 20/09/1962, ma sullo stesso non è presente la firma del Sindaco.

In seguito è stato oggetto di un intervento edilizio per il "Rifacimento della copertura esistente" autorizzato a seguito del rilascio di Concessione Edilizia n. 35/82 di pratica e n. 1530/82 di prot. del 19/06/1982.

L'esperto ha evidenziato che l'unità immobiliare abitativa è "difforme a quanto evidenziato nella pratica edilizia di cui alla C.E. 6/1961 del 27/04/1961. Il progetto autorizzato nel 1961 prevedeva infatti una diversa sagoma del fabbricato, era distribuito su due livelli (piano terra e piano seminterrato) di eguali dimensioni di mq. 106 circa per ogni livello, non collegati direttamente tra loro. Concessione Edilizia n. 35/82 di pratica rilasciata il 19/06/1982 non presentava tavole di progetto ma solamente foto dello stato di fatto e pertanto non esplicita la situazione del fabbricato a tale data. Le dimensioni del fabbricato attuale risultano ridotte rispetto a quello autorizzato, (mq. 92 anziché mq. 106), ma risultano realizzati alcune porzioni di fabbricato poste a confine del lotto in assenza di regolare autorizzazione, quali una tettoia realizzata lungo via Zini a piano terra in corrispondenza del prospetto ovest, una porzione di fabbricato ed un'ampia terrazza coperta a piano seminterrato, ed infine una porzione di fabbricato a piano interrato. Si precisa che il fabbricato è inserito, rispetto alla vigente normativa urbanistica, in area classificata come Z.T.O. "C1/5 - aree edificate da completare" con indice fondiario massimo 1,00 mc./mq. e rapporto di copertura fondiario massimo pari al 30%, e pertanto il volume realizzato risulta eccedente rispetto agli standard urbanistici previsti." L'esperto ha evidenziato che le difformità sono parzialmente sanabili con presentazione di pratica edilizia in sanatoria all'Ufficio Tecnico del Comune di Brogliano (VI), e nuova planimetria all'Ufficio del Territorio di Vicenza. Per le porzioni di fabbricato non sanabili dovrà essere prevista la loro demolizione. I costi per la regolarizzazione possono essere quantificati, approssimativamente, in circa: € 20.000,00, comprensivi di spese tecniche ed oneri

**CLASSE ENERGETICA: F**

**PREZZO BASE della vendita senza incanto: Euro 65.500,00**

**OFFERTA MINIMA: Euro 49.125,00**

**RILANCIO MINIMO: 1.000,00**

**Stato di occupazione: occupato con titolo non opponibile**

(PERIZIE PREDISPOSTE DALL'ESPERTO ARCH. SOFIA PACCHIN IN DATA 06/09/2022)

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 delle Vendite Giudiziarie (IVG) di Costozza di Longare (VI).** Si precisa che all'esito dell'aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà dichiarare se intende chiedere l'attuazione della liberazione a cura del custode a spese della procedura. L'ingiunzione di rilascio sarà contenuta nel decreto di trasferimento e sarà attuata dal custode, il quale provvederà, senza l'osservanza delle forme di cui agli art. 605 e ss. c.p.c. ad attuare l'ordine di rilascio, avvalendosi, se del caso, di ausiliari ex art. 68 c.p.c. e dell'assistenza della forza pubblica. Le spese restano a carico della procedura e il custode, in presenza di qualsivoglia difficoltà, rivolgerà istanza al giudice dell'esecuzione. Qualora nell'immobile si trovino beni mobili che non devono essere consegnati, il custode provvederà ai sensi dell'art. 560, sesto comma, c.p.c.

#### 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 02 marzo 2023**

**- alle ore 10,00 quanto al Lotto 1**

**- alle ore 10,30 quanto al Lotto 2**

**innanzi al Professionista Delegato Avv. Claudia Dal Santo presso Delta Vendite Delegate, Viale Dante Alighieri n.41, 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 dovranno essere presentate presso Delta Vendite Delegate in Vicenza, Viale Dante Alighieri n.41 (dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30, tel. 0444.663656; email info@deltavd.it). 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 - in marca da bollo da euro 16,00 - 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 "**E. I. n. 370/2021 R.E. Trib. 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  $\frac{1}{4}$ ) 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 (termine non soggetto a sospensione feriale); 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. Si richiama inoltre quanto previsto dalla Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 38/E del 28/5/2021 con riferimento alle eventuali richieste di agevolazione "prima casa" e/o "pertinenzialità".
- 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, 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).
- 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 Delta Vendite Delegate in Vicenza, Viale Dante Alighieri n.41) 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

Sui siti Internet [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, 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 Costozza di Longare (VI)** con l'incarico, tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (contatto telefonico: 0444 953915) 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, lì 15/12/2022

Il Professionista Delegato  
Avv. Claudia Dal Santo