



**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**ESEC. IMM. N. 434/2023 R.G.E. – G.E. DOTT. LUCA PRENDINI**  
**Avviso di vendita di beni immobili**

***1° esperimento senza incanto***

La sottoscritta Dott.ssa Marialaura Toffolon, Delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione in data 17.05.2024,

rende noto che sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO:**

***Piena proprietà per la quota di 1/1*** su casa di corte di vecchia origine, con fabbricato accessorio ad uso magazzino in corpo staccato e adiacente appezzamento di terreno, sito a Caltrano (VI) in Via Monte Cimone n. 36.

Casa di corte di vecchia origine (Corpo A), composta al piano terra: cucina, bagno, sala scala; al piano primo: disimpegno, due camere, scala; al piano secondo: soffitta; al piano seminterrato: portico e cantina; classe energetica G. Oltre fabbricato accessorio ad uso magazzino in corpo staccato, censito come annesso rurale (Corpo B) composto da: piano terra deposito e piano primo ex fienile aperto e adiacente appezzamento di terreno su cui insiste un fabbricato non accatastato (Corpo C).

***Identificazione Catastale:***

Comune di Caltrano (VI) – C.F. – Fg. 17

Mapp. 575, Via Monte Cimone, Piano T, Cat. A/4, Classe 2, vani 4, RC Euro 150,81;

Comune di Caltrano (VI) – C.T. – Fg. 17

Mapp. 358 di are 0.32, fabbricato rurale;

Mapp. 353 Seminativo, classe 2, di are 0.88, RD Euro 0,55, RA Euro 0,32, orto di stretta pertinenza;

*le unità immobiliari insistono su un lotto di terreno catastalmente identificato al Comune di Caltrano (VI) – C.T. 17 Fg. 17, Mapp. 575 di are 0,58 - ente urbano.*

*Con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c., accessioni, pertinenze, oneri e servitù attive e passive di ogni specie. Nell'ultimo atto di trasferimento degli immobili è precisato che "il M.N. 358 (ex stalla attualmente utilizzata quale accessorio, quale magazzino, del fabbricato di civile abitazione) gode del diritto alla corte M.N. 356 del foglio 17".*

**Confini:** In senso NESO: **Mapp. 575:** Via Monte Cimone, particella n. 357, corte, particella n. 574;

**Mapp. 358:** corte, particelle nn. 1205-354-353; **Mapp. 353:** corte, particelle nn. 358-354-351-350-1201.

**Giudizio di regolarità/Docfa – Regolarizzazione urbanistica:** L'esperto rileva in perizia che: "**Particella n. 575 (abitazione):** la planimetria catastale del 1939 presenta numerose **DIFFORMITÀ** rispetto allo stato attuale dei luoghi (sagoma, forometrie, distribuzione interna, numero dei vani e loro destinazione d'uso, altezze interne, meglio descritte nel Capitolo 6 a cui si rimanda); l'unità si sviluppa ai piani Seminterrato-T-1-2 mentre in visura è indicato piano T. **Particella n. 358 (accessorio):** trattandosi di fabbricato rurale la planimetria catastale non è presente in banca dati, pertanto non si procede alla verifica della regolarità planimetrica. Il fabbricato deve essere trasportato nel catasto edilizio urbano con opportuni atti di aggiornamento sia presso il Catasto Terreni che presso il Catasto Fabbricati (art. 9 del D.L. n. 557/1993, convertito nella L. n. 133/1994). **Particella n. 353 (terreno):** il fabbricato presente sul terreno non è accatastato e non è inserito in mappa.". Per sanare tale difformità, il perito stima le spese in Euro 2.000,00, detraendole dal prezzo di stima.

**Destinazione urbanistica:** L'esperto riporta che "**Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di Caltrano, approvato in conferenza di servizi in data 01.03.2012 e ratificato con DGR n. 416 del 20.03.2012, classifica la zona come ATO n. 4 "Caltrano". L'ambito comprende il centro storico di Caltrano e le aree residenziali più recenti. Il 4° Piano degli Interventi (PI) vigente è stato approvato con**

deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 29.04.2019. Secondo il PI vigente, gli immobili sono classificati in **ZTO "A - Zone residenziali interne ai perimetri degli insediamenti storici"** di cui agli artt. 17-18 NTO e, dal punto di vista della compatibilità idraulica, ricadono in **"aree idonee"** di cui all'art. 44 NTO. L'abitazione risulta classificata tra gli **"edifici di interesse ambientale comprese nei centri storici e sparsi" con scheda n. 001/103** che individua il grado di protezione e gli interventi ammessi. Il fabbricato rurale risulta essere **edificio non classificato** per il quale sono ammessi tutti gli interventi. Il terreno particella n. 353 risulta in parte **edificio non classificato** per il quale sono ammessi tutti gli interventi e in parte **"corte sterrata"** e **"spazi a verde"** individuati nella scheda specifica del centro storico (artt. 20, 66-84 NTO)....."; come meglio specificato nella perizia.

**Pratiche edilizie:** L'Esperto riporta: "Presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Caltrano non sono state rinvenute pratiche edilizie autorizzative della costruzione degli immobili, né certificati di abitabilità / agibilità, ad eccezione della seguente: C.I.L.A. pratica n. 12082022-1528, Prot. SUPRO/0364769 del 23.08.2022, oggetto: manutenzione straordinaria della copertura di un'unità residenziale. Nell'atto di provenienza in data 13.06.2001 la parte venditrice dichiarava che l'inizio dei lavori di costruzione relativi agli immobili in contratto è anteriore al 1° settembre 1967."

**Conformità catastale/Abusi:** L'esperto rileva in perizia che: "la costruzione dell'abitazione e del fabbricato rurale non è abusiva, in assenza di pratiche edilizie va verificato lo stato legittimo degli immobili confrontando lo stato di fatto con ciò che è riportato nella planimetria catastale. Nel caso dell'abitazione si evidenziano le seguenti **DIFFORMITÀ**: - diversità dimensionali di sagoma, da attribuirsi ad una imprecisa rappresentazione della planimetria catastale e/o a imprecisioni del rilievo, in quanto le murature perimetrali e l'altezza complessiva sono quelle originarie (vedi allineamento con i fabbricati affiancati); - difformità planimetriche interne: è stata eliminata la scala di collegamento tra il portico e il p. terra; è presente un ulteriore muro divisorio nella cantina; è stato ricavato un servizio igienico al p. terra; il ballatoio sopra il portico è stato trasformato in stanza d'abitazione; ulteriori difformità planimetriche di lieve entità; - difformità forometriche, in particolare: al p. terra la porta di ingresso è stata trasformata in finestra ed è stata aperta una nuova porta di ingresso tra le due finestre; al p. seminterrato l'apertura del portico risulta di dimensioni minori e a lato dell'arco è presente una finestra non segnata nella planimetria; in copertura è presente un piccolo lucernario; ....Per il fabbricato accessorio ancora censito come fabbricato rurale, privo di planimetria catastale, non si può procedere con la verifica dello stato legittimo; esso viene considerato come conforme." Per sanare tali difformità, il perito stima le spese in Euro 7.000,00, detraendole dal prezzo di stima.

**Note del perito:** Dalla perizia si segnala **"Problemi particolari - informazioni utili:** nota bene per gli acquirenti: - Come indicato nel Capitolo n. 6, il deposito-tettoia insistente sulla particella n. 353, relativamente al quale non è stato reperito alcun titolo autorizzativo né documentazione catastale, è da ritenersi abusivo (a meno che non venga portata prova contraria dagli aventi titolo) e dovrà essere demolito (cfr. pag.24). - Si segnala che la tettoia, la cui copertura è in parte collassata, **è da ritenersi inagibile per pericolo di ulteriori crolli e che vi è pericolo di caduta coppi** anche dal fabbricato accessorio ex stalla (cfr. pag. 15). - **Non risulta costituita servitù di passaggio a favore dei beni pignorati** per il transito su fondi di proprietà di terzi che dalla pubblica via danno accesso alla corte interna; parimenti non risulta costituita servitù di passaggio contro il bene pignorato particella n. 353, gravato da passaggio a favore di fondi di proprietà di terzi, altrimenti interclusi".

Si precisa inoltre che in sede di udienza il custode segnalava quanto segue: "Con riferimento all'accesso ai beni pignorati, si richiamano le precisazioni riportate dall'Esperto alle pagine 8 e 16 dell'elaborato peritale, ovvero che, nell'atto di acquisto degli immobili in data 13.6.2001 viene precisato il diritto alla corte particella n. 356 a favore del fabbricato di proprietà particella n. 358, mentre non sono menzionati diritti a favore dell'abitazione particella n. 575 e del terreno particella n. 353, né è fatta menzione al passaggio sulle altre proprietà di terzi (particelle nn. 357 e 359, rispettivamente sottoportico e area scoperta) che collegano detta corte particella n. 356 a Via Monte Cimone. Nell'atto di acquisto è solo specificato che gli immobili sono ceduti "con ogni accessione e pertinenza, uso, diritto, servitù attiva e passiva, apparente e non apparente". Eseguite le opportune ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, non sono state rinvenute servitù di passaggio trascritte gravanti sulle particelle nn. 357 e 359 o servitù a favore dei beni pignorati. Si evidenzia comunque che il percorso attraverso le particelle nn. 357 e 359, oltre a dare accesso agli

*immobili oggetto della presente valutazione, consente l'accesso anche ad altre unità immobiliari prospicienti la corte, altrimenti intercluse, non essendovi altra via di accesso da Via Monte Cimone. Da quanto riferito in loco dall'esecutato, tale passaggio è sempre avvenuto liberamente dal suddetto percorso; - con riferimento allo stato di manutenzione del deposito non accatastato presente sul mn 353 con tettoia parzialmente collassata, si precisa che il Custode ha formalmente invitato la parte esecutata alla messa in sicurezza del fabbricato."*

**Stato di occupazione:** Occupato dall'esecutato.

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Arch. Michela Temolo in data 25.03.2024 per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

**PREZZO BASE: Euro 32.000,00 (trentaduemila/00).**

**OFFERTA MINIMA: Euro 24.000,00 (ventiquattromila/00).**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 500,00 (cinquecento/00)**

Si fa presente che **non** è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c., in quanto il prezzo base è inferiore ad Euro 50.000,00.

**Regime del trasferimento:** La presente vendita non è soggetta ad IVA in quanto trattasi di cessione da privati. Sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale come per legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

**In ordine alle caratteristiche strutturali ed 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 confermato Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l. in persona del Direttore Signora Lucia Dal Brun con provvedimento del 17.05.2024.

\* \* \*

#### 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 15.10.2024 alle ore 10:00**

**innanzi al sottoscritto Professionista Delegato,**

**appartenente ad ADEI (Associazione Delegati Esecuzioni Immobiliari)**

**presso lo studio SISTEMA APERTO SRL STP in Contrà San Marco n. 39, Vicenza**

**Tel. 0444325528 - Mail: [info@adeivicenza.it](mailto:info@adeivicenza.it)**

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 Euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista a Vicenza, Contrà San Marco n. 39 (*aperto dal lunedì al venerdì: ore 09:00 - 13:00*). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice dell'Esecuzione e 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 di ricezione della busta.
4. Le offerte dovranno essere compilate e sottoscritte secondo il modello fac-simile in uso (disponibile presso il sito del Tribunale di Vicenza, sezione "Vendite Giudiziarie – Come partecipare", presso il Custode e presso lo studio del Professionista a Vicenza, Contrà San Marco n. 39, tel. 0444.325528, mail [info@adeivicenza.it](mailto:info@adeivicenza.it)) e contenere le seguenti informazioni:
  - l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;

- l'indicazione del Giudice dell'Esecuzione 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, salvi i casi di legge**), 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 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 da entrambi i 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 aggiornata entro i 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 alla vendita, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile, da inserire all'interno della busta. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vicenza;
- l'identificazione catastale del lotto per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'avviso di vendita e dalla perizia;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima già sopra indicata (pari al prezzo base ridotto di un quarto);
- il termine di versamento del saldo prezzo, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 giorni. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dall'aggiudicazione. Visti gli Artt. 569-574 c.p.c., i quali ammettono ora anche l'offerta rateale del prezzo, laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta e sarà ammessa solo se il prezzo base si mantiene superiore ad euro 50.000,00; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi e dovrà avere cadenza mensile con rate aventi pari importo. 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 (CINQUANTAMILA/00), E SOLO QUALORA L'OFFERTA PREVEDA LA RATEIZZAZIONE MENSILE.
- **L'OFFERENTE DOVRÀ INDICARE NELL'OFFERTA SE INTENDE CHIEDERE A CURA DEL CUSTODE LA LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE DA PERSONE E COSE;**
- 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.

All'offerta dovrà essere allegata:

- se offerta di persona fisica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale; se coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati nella domanda anche i corrispondenti dati del coniuge e acclusi ad essa, copia della carta d'identità e l'estratto per sunto

dell'atto di matrimonio; se persona separata legalmente, occorre produrre copia del decreto di omologa della separazione;

- se offerta nel caso di minore: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale di entrambi i genitori e copia autentica dell'Autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se offerta di persona giuridica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché visura camerale aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- il versamento della cauzione, versata solo con assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare (rosa) che assicuri la pronta disponibilità delle somme, intestato a “**PROC. ESEC. N. 434/2023 R.G.E. TRIB. VICENZA**”, per un importo di almeno il 10 per cento del prezzo offerto.

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 base 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.

9. Nella vendita senza incanto 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 co. 3 c.p.c.). non è ammessa altra forma di rappresentanza. In caso di impedimento dell'offerente a presenziare alla data fissata per l'apertura delle buste, questi potrà farsi rappresentare solo da un procuratore legale, munito di procura speciale.

#### MODALITÀ 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 inferiore al prezzo base, ma non più di 1/4, il delegato deve ritenersi fin da ora autorizzato ad effettuare l'aggiudicazione definitiva, salvo che ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
- in caso di unica offerta, pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato. La mancata partecipazione dell'unico offerente non preclude l'aggiudicazione;
- in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta – alla gara deve procedersi anche se chi ha presentato l'offerta più alta non è presente **e in ogni caso potranno presenziare alla fase dei rilanci solamente gli offerenti che hanno presentato offerta ritenuta valida dal Professionista delegato.** 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. Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, ex art. 573, co. 3, c.p.c., l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella a cui è stata allegata la maggior cauzione o, a parità di cauzioni, 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 avviso 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, 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;
  - 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 (prezzo di aggiudicazione 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 importo nella misura di circa il 15% del prezzo di aggiudicazione, o nella misura che sarà indicata dal Delegato alla vendita in fase di aggiudicazione, relativo al pagamento delle imposte di registro, catastali e ipotecarie. **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 dell'aggiudicazione (con restituzione delle somme versate).**
- 4) È posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario il 50% delle competenze del delegato per la fase del trasferimento della proprietà, così come regolato dal D.M. 227/2015, 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).  
**Le eventuali somme versate in eccesso verranno restituite all'aggiudicatario.**  
 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 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;
- 5) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 508-585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito al Custode Giudiziario e/o al Professionista Delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato stesso.
- 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) Dal momento della delega, tutte le ulteriori attività che dovrebbero compiersi presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, dovranno compiersi presso il Professionista Delegato, che è "Pubblico Ufficiale depositario di atti pubblici" e, come tale, dovrà anche rilasciare le copie degli atti agli interessati con applicazione dell'art. 18 DPR 445/2000; ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Professionista all'indirizzo mail [info@adevicenza.it](mailto:info@adevicenza.it) o al Custode Giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione 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 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 Professionista Delegato.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura).

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

#### 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](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) gestiti da AstaLegale, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA";
- 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.

\* \* \*

**Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione del/i debitore/i, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l., con sede in Costozza di Longare (VI), Via Volto n. 63, tel. 0444/953915, fax 0444/953552, mail [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it),**

con l'incarico tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti 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;
- 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 prenotazione delle visite dell'immobile dovrà avvenire attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.*

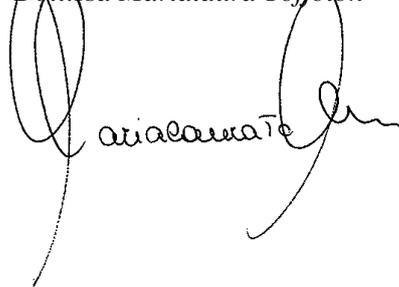
La richiesta di visita di bene viene inoltrata dal Portale al Custode che contatterà l'interessato utilizzando i riferimenti inseriti nel modulo di richiesta. Nella richiesta dovranno essere indicati chiaramente nominativo, recapiti telefonici ed indirizzo mail del richiedente. Solo in caso di malfunzionamento del servizio, inviare la richiesta via mail al Custode utilizzando gli indirizzi sopra indicati.

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

**Si richiama la Circolare Delegati del 16.01.2017 del Tribunale di Vicenza, nonché le Disposizioni integrative del 20.05.2021 al prot. n. 4332/21 ed alla parziale modifica delle stesse del 01.06.2021 al prot. n. 4635/21, quali parti integranti del presente avviso di vendita.**

Vicenza, lì 28 giugno 2024

*Il Delegato alla vendita*  
*Dot.ssa Marialaura Toffolon*

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marialaura Toffolon', written over the printed name. The signature is stylized with large loops and a long tail.