

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. ESEC. N. 254/2024 R.G.E. - G.E. DOTT. LUCA PRENDINI

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON MODALITA' ANALOGICA

La sottoscritta Dott.ssa Elena Mistrorigo, iscritta all'Albo presso l'Ordine dei Dottori Commercialisti di Vicenza, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione in data 28.01.2025,

RENDE NOTO QUANTO SEGUE:

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritto: piena proprietà per la quota di 1/1.

Bene: Comune di Valli del Pasubio (VI), in via Penzi n.8A. Si tratta di una porzione di abitazione di contrada inserita in un edificio in linea, sviluppato su un piano interrato, in cui è presente un'autorimessa, e due piani fuori terra.

Descrizione: Lotto composto da un piano interrato e due piani fuori terra. Al piano interrato è presente un'autorimessa mentre al piano terra la zona giorno ed al piano primo una camera singola, un guardaroba/ripostiglio ed un bagno. Sul lato nord è presente anche una piccola porzione di area esterna pertinenziale delimitata che funge da ingresso all'abitazione stessa. Al piano terra è presente un terrazzo, con affaccio sulla vallata. La costruzione del fabbricato risale presumibilmente ai primi anni del 1900 e successivamente è stata oggetto di profonda ristrutturazione nella prima metà degli anni '90. La superficie esterna lorda (su più piani compreso il piano sottotetto non regolare) è pari a 91 mq. Classe energetica: A1.

Dati catastali:

Catasto fabbricati:

Comune di Valli del Pasubio (VI) - foglio 21,

- mapp. 277, sub 8, via Penzi, piano T-1, cat. A/3, classe 4, vani 3, RC € 154,94,

- mapp. 277, sub 5, via Penzi, piano S1 cat. C/6, classe 2, mq 22, RC € 31,81,

oltre alle quote di comproprietà sui beni comuni non censibili subb. 1 e 2.

Confini catastali NESO: Il perito individua i seguenti confini:

- Confini del mapp. 277 sub 8 in senso N.E.S.O.: con l'esterno bene comune non censibile sub. 1, con altra unità immobiliare sub. 9, con l'esterno, con altro fabbricato mapp.293, salvo più precisi e aggiornati.

- Confini del mapp. 277 sub 5 in senso N.E.S.O.: con l'esterno, con altra unità sub.9, con l'esterno bene comune non censibile sub.2, con il mapp.293 (altro fabbricato) salvo più precisi e aggiornati.

- Confini del mapp. 277 in senso N.E.S.O.: da nord in direzione nord, est, sud, ovest con la pubblica via, con i mapp. 286 e 285, con la via pubblica, e con i mapp. 293,278,276, salvo più precisi e aggiornati.

Conformità urbanistico-edilizia: Il perito rileva *"Il sottoscritto ha eseguito rilievo delle unità e le ha poi sovrapposte con gli elaborati di progetto approvato di cui all'ultima Concessione Edilizia rilasciata ovvero quelli della variante del 1992. Come già anticipato dagli elaborati allegati a tale concessione le unità in esame erano strettamente collegate a quelle limitrofe con delle porte che risultano tamponate da prima dell'acquisto dell'immobile da parte dell'esecutata. In particolare una porta al piano interrato di collegamento tra l'autorimessa in esame ed il confinante ripostiglio ed una al piano terra di divisione tra la zona giorno attuale ed un salotto confinante. Altresì l'ingresso al piano terra avveniva dall'unità limitrofa e nella zona giorno erano presenti solo due finestre, dove attualmente è invece stata ricavata una finestra ed una porta di ingresso. Sono state rilevate inoltre alcune leggere differenze interne che rientrano nelle tolleranze previste dalla normativa vigente. Le unità risultano quindi, allo stato attuale, non conformi al progetto approvato ma materialmente suddivise dalle unità immobiliari adiacenti.*

Secondo quanto precisato al paragrafo precedente l'unità necessita di regolarizzazione per alcune differenze interne e prospettiche, in particolare essendo l'edificio ricadente in zona sottoposta a vincolo paesaggistico sarà necessario provvedere alla presentazione di pratica a sanatoria con reperimento di autorizzazione paesaggistica da richiedere mediante accertamento di compatibilità paesaggistica. Il costo sarà quindi complessivo del rilievo dello stato di fatto,

presentazione di idonee pratiche, pagamento dei diritti di segreteria e delle sanzioni previste Iva e Cassa previdenziale per un totale di € 6.000,00, ogni onere incluso.”

Conformità catastale: Il perito rileva *“In riferimento alla situazione catastale l’Esperto ha eseguito un rilievo dello stato attuale, ed è stata eseguita successivamente la sovrapposizione con le planimetrie catastali rilasciate dall’Agenzia delle Entrate di Vicenza. Le differenze che sono state riscontrate sono lievi relative per lo più a differenze interne. Nel caso di vendita dell’immobile le planimetrie dovranno essere aggiornate con la corretta rappresentazione grafica dello stato attuale. Il costo per eseguire la variazione catastale completa di spese tecniche, oneri, diritti di segreteria, IVA e Cassa previdenziale, è pari a 1.200,00 €.”*

Titoli urbanistici: Il perito ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie relativamente all’ immobile:

- Concessione Edilizia n. 958 del 29/07/1983 per ristrutturazione di civile abitazione;
- Concessione Edilizia n. 958 variante a sanatoria del 24/09/1987 per variante a sanatoria di civile abitazione;
- Concessione Edilizia n. 166 del 21/09/1992, prot. 4591/11/tec/92 per ristrutturazione con cambio di destinazione 2° variante alla C.E. n. 958/83 con rinnovo;
- Certificato di Abitabilità n. 0006 del 14/04/1994.

Destinazione urbanistica: L’esperto riporta che: *“allo stato attuale, nel Comune di Valli del Pasubio, è presente il Piano degli Interventi vigente secondo cui l’immobile in questione ricade all’interno della zona di tessuto urbanistico Tipo 2 come da art. 53 delle N.T.O., ricade all’interno dell’ambito di centri storici minori, è sottoposto a vincolo paesaggistico e rientra nelle fasce di rispetto di pozzi di prelievo per uso idropotabile, idrotermale e idroproduttivo. Il tessuto urbanistico tipo due, corrisponde a centri storici individuati nell’Atlante Regionale di cui alla L.R. 80/80 come modesta entità, all’interno dei quali gli interventi sui manufatti di riconosciuto valore storico monumentale dovranno avere particolare riguardo. Comprende agglomerati insediativi di contrada e singoli edifici che conservano nell’impianto urbanistico e nella struttura una formazione antica legata a funzioni economiche di tipo primario. Si rende opportuno il recupero del patrimonio esistente con interventi di risanamento, ristrutturazione e manutenzione. Gli interventi si attuano in modo diretto. È assentibile l’integrazione della residenza con funzioni commerciali turistiche purché non venga compromesso il tessuto edilizio storico e le capacità infrastrutturali di mobilità della zona. Si rimanda alla visione delle Norme del Piano degli interventi e della documentazione riportata all’allegato n. 7 alla presente.”*

Oneri condominiali: in perizia si fa presente che: *“l’immobile non è inserito all’interno di un condominio Va precisato che al piano interrato, nel muro antistante l’autorimessa è presente una nicchia contenente due contattori dell’energia elettrica di cui uno relativo alle unità in esame e l’altro dell’unità confinante. Altresì catastalmente è presente una porta al piano interrato che collega l’autorimessa oggetto della presente al ripostiglio limitrofo (ricadente su altra unità), non è stato possibile verificare con certezza se tale porta sia tamponata o se sia esistente. Non vi sono spese condominiali.”*

Vincoli giuridici: Il perito rileva che non vi sono oneri vincoli giuridici a carico dell’acquirente.

Stato di occupazione: l’immobile risulta attualmente occupato dall’esecutato e dai suoi familiari.

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.

PERIZIA PREDISPOSTA DALL’ESPERTO GEOM. SIMONE BUCCO IN DATA 27.12.2024 a cui si rimanda per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE della vendita senza incanto: Euro 52.000,00 (cinquantaduemila/00).

OFFERTA MINIMA: Euro 39.000,00 (trentanovemila/00).

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 1.000,00 (mille/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.

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 (prima casa, prezzo valore, ecc.), 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. in persona del Direttore Signora Lucia Dal Brun.

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

27.05.2025 alle ore 15:00

innanzi al Professionista Delegato, Dott.ssa Elena Mistrorigo, presso Futura Studio sito in Vicenza, Viale Sant'Agostino n. 134.

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.). Qualora l'offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell'offerta, di un Avvocato, dovrà rilasciare allo stesso procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte. L'Avvocato è necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 cp. 3 c.p.c.: per tale opzione il procuratore dovrà inserire nell'offerta i propri dati e documenti, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, deve dichiarare al professionista delegato, entro i tre giorni successivi all'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando la dichiarazione ex art. 583 c.p.c. ed il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore.
3. Le offerte, in marca da bollo da Euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio del Professionista Delegato – Vicenza, Viale Sant'Agostino n. 134, previo appuntamento (tel. 0444 960691 – email: procedure@futura-studio.it). 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 del deposito.
4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il modello fac simile in uso (disponibile presso il sito del Tribunale di Vicenza, sezione "Vendite Giudiziarie – Come partecipare" e presso lo studio 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, 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 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 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, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. 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;
 - l'espressa indicazione di tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare e deve essere sottoscritta esclusivamente da tutti i predetti soggetti (salva l'ipotesi di cui all'art. 579 c.p.c., commi 2 e 3);
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ricavabili dall'avviso di vendita, 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 gg.. 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 E' 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 la liberazione dell'immobile da persone e/o cose a cura del custode;**
- **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 "**TRIBUNALE DI VICENZA E.I. 254/2024**", **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.

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 valida, 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;
 - all'offerente che non risulterà aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita, con contestuale sottoscrizione per ritiro da parte del ricevente;
 - 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 (precisando che tale termine **non** è soggetto alla sospensione feriale – 1 agosto/31 agosto); nello stesso termine dovrà essere versato un importo nella misura pari al 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.
- Sono posti 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, nonché, per l'intero, 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;
- 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) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario ai sensi dell'art. 585, c.3 c.p.c., che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. In tal caso l'aggiudicatario dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista delegato e contestualmente al versamento del residuo prezzo, dovrà far pervenire al Professionista copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento. Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso, purché nei 15 giorni da quello in cui l'aggiudicazione sarà definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese (art. 41 co 5, 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 ricavarci 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 Studio Futura, Vicenza, Viale Sant'Agostino n. 134) 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 n. 63, tel. 0444/953915, fax 0444/953552, mail prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com, con l'incarico, tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando e ad inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;
- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- 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 <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 giudiziario, 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, li 07.03.2025

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Elena Mistrorigo

