

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 332/2021 R.G.E.

Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA

La sottoscritta Dott.ssa Patrizia Cardarelli, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione al compimento delle operazioni di vendita degli immobili sottoposti alla procedura esecutiva in epigrafe, rende noto che **il giorno 13 aprile 2023 alle ore 9:45 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

- **Per l'intero diritto di usufrutto (la cui durata, quanto alla porzione corrispondente all'ex m.n. 643 sub 2, è commisurata, per la quota di 1/2, alla vita di soggetto nato il 10.06.1951 e, per la quota di 1/2, alla vita del più longevo tra soggetti nati il 05.01.1950 e il 21.07.1955 e, quanto alla porzione corrispondente all'ex m.n. 643 subb 10-11, è commisurata alla vita di soggetto nato il 10.06.1951)**

C.F. - Comune di Gambellara (VI) - Fg. 13

m.n. 643 sub 18 (ex subb 2-10-11), VIA CAVOUR n. SNC, p. T-1, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. vani 9,5, Sup. Cat. Tot. mq. 284 – Tot. escluse aree scoperte mq. 277, Rendita € 883,14.

- **Per l'intero diritto di usufrutto (la cui durata è commisurata alla vita di soggetto nato il 10.06.1951)**

m.n. 643 sub 16 (ex sub 7), VIA CAVOUR n. SNC, p. T, Cat. F/1, Cons. mq. 117;

m.n. 643 sub 17 (ex sub 7), VIA CAVOUR n. SNC, p. T, Cat. F/1, Cons. mq. 141.

Note: le u.i. in oggetto insistono su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Gambellara (VI) - Fg. 13

m.n. 643, ente urbano di mq. 3951.

Confini del m.n. 643: a nord con i mapp. n.ri 722, 675, 154; ad est con i mapp.n.ri 673, 672; a sud con la pubblica via; ad ovest con i mapp. n.ri 568, 874, 567, 566.

Trattasi di abitazione ai p. T-1 con area esterna scoperta esclusiva (superficie commerciale complessiva di mq. 308) sita a Gambellara (VI) in Via Cavour n. 21/A.

Al p. T si trovano tre stanze principali suddivise da partizioni leggere, un bagno con antibagno ed un ripostiglio con accesso sul retro; il p. 1, raggiungibile attraverso il vano scale interno, ospita un ampio soggiorno, una cucina abitabile con loggia, una lavanderia, un bagno e due camere doppie delle quali una con bagno privato; è presente un lungo poggiolo sul lato sud.

Note: come segnalato in perizia, alcuni impianti relativi ai limitrofi fabbricati risultano passanti nel

sedime del presente lotto, così come alcuni impianti relativi all'abitazione in oggetto insistono su area altrui, ciò in quanto originariamente la proprietà era unica; a tal riguardo, si riporta testualmente, di seguito, quanto precisato nell'atto di compravendite in data 16.03.2012 al n. 1.844 di Rep. Notaio Claudia Crocenzi di Arzignano (VI) (provenienza): *“sui subalterni 14 e 16 della particella 643 passano cavi elettrici interrati e tubature di metano ed acqua che alimentano anche i subalterni 5 e 6 della medesima particella 643, mentre sui subalterni 15 e 17 passa la rete fognaria”*.

Stato di possesso

Occupato dall'usufruttuario esecutato unitamente al figlio nudo proprietario.

Pratiche edilizie

- Concessione Edilizia n. 104/92 del 09.10.1993 (Prot. n. 5617/92) per eseguire *“LABORATORIO ARTIGIANALE E UFFICI IN AMPLIAMENTO AL MAGAZZINO ESISTENTE”*;
- Comunicazione di Inizio Attività P. Ed. n. 56/97 presentata il 02.05.1997 (Prot. n. 3456) per lavori di variante alla C.E. n. 104/92;
- Certificato di Agibilità (*“di un laboratorio artigianale e relativi uffici autorizzato con C.E. n. 104/92 del 9.10.1993”*) Prot. n. 9242/97 del 25.11.1998;
- Concessione Edilizia n. 43/98 del 05.10.1998 (Prot. n. 4155) per *“il rinnovo della concessione edilizia n. 104/92”*;
- Concessione Edilizia n. 79/2002 del 10.03.2003 (Prot. n. 2.810) per *“il completamento opere di cui alla C.E. n. 43/1998 del 05.10.1998 e precedente C.E. 104/92”*;
- D.I.A. P. Ed. n. 113/2006 del 25.09.2006 (rinnovo C.E. n. 79/2002 del 10.03.2003 per ultimazione dei lavori);
- D.I.A. P. Ed. n. 113/2008 presentata il 05.11.2008 (Prot. n. 11665) per lavori di variante (modifiche interne e prospettiche riguardanti il p. 1) di cui alla D.I.A. del 25.09.2006;
- Certificato di Agibilità Prot. n. 4.254 del 08.04.2009;
- Permesso di Costruire n. 33/2013 del 16.02.2015 (Prot. n. 1080) per *“opere interne e prospettiche”*; a seguito della Dichiarazione di Fine Lavori presentata in data 01.04.2015 non è stata presentata la richiesta di agibilità;
- C.I.L.A. Prat. n. 03486770245-06072019-1205 presentata il 08.07.2019 per opere di recinzione e sistemazione esterna;
- S.C.I.A. Prot. n. 7077 del 04.09.2020 (P. Ed. n. 74/2020) per la realizzazione di una porta di ingresso.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato in perizia:

“Si segnala che a seguito dei lavori di fusione e cambio d'uso parziale dell'unità oggetto di valutazione (Permesso di Costruire 33/2013), non è stata depositata la domanda di agibilità dell'immobile. Allo stato attuale pertanto i locali risultano sprovvisti del certificato di agibilità. Si precisa che i certificati di agibilità reperiti presso i competenti uffici si riferiscono allo stato dell'unità precedentemente alla pratica di cambio d'uso. Inoltre il piano terra dell'immobile viene impropriamente utilizzato come ufficio.

Costi di regolarizzazione (puramente indicativi): €7.000,00”.

Note: i costi di regolarizzazione sopra indicati sono già stati considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Giudizio di conformità catastale

Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato in perizia:

“Si segnalano alcune difformità nella dimensione e posizione di fori finestra e porta finestra sui lati nord e est del piano terra dell'unità.

Costi di regolarizzazione: €800,00”.

Note: i costi di regolarizzazione sopra indicati sono già stati considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Prestazione energetica

Sono agli atti:

- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 26.04.2032) dal quale si evince che l'u.i. m.n. 643 sub 18 (p. T) è di classe energetica E con EPgl,nren 234,20 kWh/mq. anno;
- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 26.04.2032) dal quale si evince che l'u.i. m.n. 643 sub 18 (p. 1) è di classe energetica C con EPgl,nren 147,20 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- Risulta trascritto, in data 13.04.2012 ai n.ri 6777 R.G. e 5072 R.P., atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito in data 16.03.2012 al n. 1.844 di Rep. Notaio Claudia Croceni di Arzignano (VI) con il quale, a favore delle u.i. m.n. 643 subb 10-11-16-17-2, è stata costituita (si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel quadro D della nota di trascrizione) *“SERVITU' DI PASSAGGIO, PEDONALE E CARRAIO SIA DIURNA CHE NOTTURNA MEDIANTE QUALUNQUE TIPO DI VEICOLO, DA ESERCITARSI A CONFINE CON LA PARTICELLA 568 E 567 DEL FOGLIO 13, PER TUTTA LA LUNGHEZZA DEL SUBALTERNO 13 E PER UNA LARGHEZZA DI CIRCA 5 (CINQUE) METRI, AL FINE DI CONSENTIRE L'ACCESSO ALLE DETTE UNITA' IMMOBILIARI ALTRIMENTI INTERCLUSO, FERMO RESTANDO QUANTO PREVISTO DALL'ART. 2812 C.C. RELATIVAMENTE AI SUBALTERNI 16 E 17”.*

Risultano, poi, essere stati trascritti, successivamente, però, alla trascrizione, in data 17.03.2014 ai

n.ri 4186 R.G. e 3299 R.P., dell'ordinanza di sequestro conservativo pronunciata a favore del creditore procedente (sequestro che, a seguito di sentenza di condanna esecutiva annotata in data 09.07.2021 ai n.ri 16064 R.G. e 2041 R.P., si è convertito ex art. 686 c.p.c. nel pignoramento che ha dato origine alla procedura esecutiva in oggetto):

- in data 28.06.2019 ai n.ri 14628 R.G. 9636 R.P., atto di rinuncia a servitù in data 07.06.2019 al n. 10.585 di Rep. Notaio Gaia Boschetti di Vicenza, avente ad oggetto le u.i. m.n. 643 subb 18-16-17, con il quale (si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel quadro D della nota di trascrizione) *“A TITOLO TRANSATTIVO, I SIGNORI (...) (usufruttuario esecutato) E (...) (nudo proprietario), CONGIUNTAMENTE TRA LORO, RINUNCIANO ALLA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO, SIA DIURNA CHE NOTTURNA, MEDIANTE QUALUNQUE TIPO DI VEICOLO COSTITUITA CON L'ATTO IN DATA 16 MARZO 2012 N. 1.844 DI REP. NOTAIO CLAUDIA CROCENZI DI ARZIGNANO, SERVITU' TRASCRITTA A VICENZA IL 13 APRILE 2012 AI NN. 6777 DI R.G. ET 5072 DI R.P., COSTITUITA A CARICO DEL SUBALTERNO 13 DEL M.N. 643 (ORA SUBALTERNO 19 DEL M.N. 643 E M.N. 874)”*;
- in data 28.06.2019 ai n.ri 14629 R.G. 9637 R.P., accordo di mediazione ai sensi del d.lgs. n. 28/2010 in data 07.06.2019 al n. 10.585 di Rep. Notaio Gaia Boschetti di Vicenza, avente ad oggetto il m.n. 874, con il quale (si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel quadro D della nota di trascrizione) *“LA SOCIETA' (...) CONSENTE, SENZA COSTITUIRE SERVITU', AI SIGNORI (...) (usufruttuario esecutato) E (...) (nudo proprietario) DI ACCEDERE AL TETTO DEL SUBALTERNO 5 DEL M.N. 643 PER LA MANUTENZIONE DELL'ANTENNA DI PROPRIETA' DEI SIGNORI (...) (usufruttuario esecutato) E (...) (nudo proprietario) (NON ACCESSIBILE DA ALTRE ZONE); - I SIGNORI (...) (usufruttuario esecutato) E (...) (nudo proprietario) CONSENTONO ALLA SOCIETA' (...), SENZA COSTITUIRE SERVITU', DI ACCEDERE AL FONDO DI CUI AL SUBALTERNO 16 DEL M.N. 643, DI LORO PROPRIETA', PER LA MANUTENZIONE DEL SUB 5 PROSPICIENTE LA PROPRIETA' DEI SIGNORI (...) (usufruttuario esecutato) E (...) (nudo proprietario). IN ENTRAMBI I CASI, SARA' NECESSARIO UN PREAVVISO SCRITTO DI TRE (3) GIORNI, SALVO CASI SPECIALI DI NECESSITA' E URGENZA NEI QUALI SARA' SUFFICIENTE UN AVVISO TELEFONICO, MANLEVANDO VICENDEVOLMENTE CIASCUNA PARTE DA QUALSIASI RESPONSABILITA'”*;
- in data 28.06.2019 ai n.ri 14630 R.G. 9638 R.P., atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso in data 07.06.2019 al n. 10.585 di Rep. Notaio Gaia Boschetti di Vicenza con il quale (si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel quadro D della nota di

trascrizione) “*LA SOCIETA' (...) COSTITUISCE A CARICO DELL'AREA URBANA M.N. 643 SUBALTERNO 19 (DICIANNOVE), DI SUA PROPRIETA', E A FAVORE DELL'AREA URBANA M.N. 874 (OTTOCENTOSETTANTAQUATTRO) ORA TRASFERITA, E A FAVORE DEI SUBALTERNI 16 (SEDICI), 17 (DICIASSETTE) ET 18 (DICIOOTTO) DEL M.N. 643, SEMPRE DI PROPRIETA' DEI SIGNORI (...) (usufruttuario esecutato) E (...) (nudo proprietario), IN RAGIONE DELL'USUFRUTTO GENERALE, IL PRIMO, E IN RAGIONE DELLA NUDA PROPRIETA', IL SECONDO, CHE ACCETTANO, SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO, SIA DIURNA CHE NOTTURNA, MEDIANTE QUALUNQUE TIPO DI VEICOLO; DETTA SERVITU' INTERESSA LA PORZIONE SUD-OVEST DEL M.N. 643 SUBALTERNO 19, INDIVIDUATA CON LINEE OBLIQUE NERE, NELLA PIANTA CHE, PREVIA VISIONE E SOTTOSCRIZIONE DELLE PARTI, SI ALLEGA (ALLEGATO A) AL PRESENTE ATTO. IN PARTICOLARE, VIENE GRAVATA DA SERVITU' LA FASCIA DELLA LARGHEZZA DI CIRCA ML. 5 (CINQUE) CHE PARTE DALLA STRADA PROVINCIALE 11 (VIA CAVOUR) FINO A RAGGIUNGERE L'ACCESSO AL M.N. 874. SU TALE AREA NON E' CONSENTITA LA SOSTA*”.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia [redatta dall'Ing. Martino Viero con studio a Marostica (VI)].

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):

LOTTO 1: € 56.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 42.000,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

Nota: è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c., purché la rateazione sia mensile.

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 innanzi al Professionista Delegato il giorno 13 aprile 2023 alle ore 9:45 presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, 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.
3. Le offerte, in marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso

l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza (Tel. 0444 235462 – Fax 0444 527273 – E-mail info@anvipes.com – Sito web www.anvipes.com). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice o il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data ed ora del deposito.

4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il fac simile in uso (disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale, presso il Custode e presso l'ANVIPES) e contenere:

- 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. 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 1/4 rispetto al prezzo base, a pena di esclusione;
- 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. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini) dall'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 artt. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- un assegno circolare non trasferibile (a titolo di cauzione) intestato a **“PROC. ESEC. N. 332/2021 R.G.E. TRIB. VICENZA”**, per un importo pari al 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 sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
8. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

MODALITA' DELL'AGGIUDICAZIONE - SALDO PREZZO

- 1) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:
 - In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di 1/4) al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, il Giudice 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 valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.

- In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il rilancio minimo sarà di euro 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, di euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00, di euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, di euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, di euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore ad euro 500.000,00. Il tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 1 minuto dal rilancio precedente. Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella presentata per prima. Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al valore dell'immobile il Giudice 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 comma 3° 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.
 - Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato cesserà le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al Giudice; in alternativa, 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 Giudice 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 deposito (per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a carico dello stesso aggiudicatario) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o nella diversa misura che

sarà indicata dal Professionista Delegato; 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 la sede dell'ANVIPES, 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 e delle spese poste a suo carico.

- 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 al Custode Giudiziario e al Professionista Delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Delegato stesso.
- 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 la sede dell'ANVIPES, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato 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

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 Delegato (quest'ultimo presso la sede dell'ANVIPES).

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario (o dell'assegnatario) gli oneri fiscali, la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà (compenso che si intende regolato dal D.M. 15 ottobre 2015 n. 227), nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

PUBBLICITA'

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, sul periodico "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 di AstaLegale, 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 l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza Srl - Via Volto n. 63 - 36023 Costozza di Longare (VI) - Tel. 0444/953915 – Fax 0444/953552.

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 fornendo ed 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 (gratuite) 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.

Vicenza, 16/02/2023

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott.ssa Patrizia Cardarelli

