

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 495/2021 R.G.E. (N. 238/2022 R.G.E. RIUNITA)

Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA

La sottoscritta Dott.ssa Francesca Boschetti, 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 11 maggio 2023 alle ore 10:30 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**LOTTO 1**

**Per l'intero in piena proprietà**

**C.F. - Comune di Bressanvido (VI) - Fg. 1**

**m.n. 965 sub 5**, VIA CHIESA NORD n. 12, p. T-1-2, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. vani 14, Sup. Cat. Tot. mq. 355 – Tot. escluse aree scoperte mq. 346, Rendita € 1.084,56;

confini (in senso N.E.S.O.): Via Chiesa Sud (N.), m.n. 965 sub 6 (E.), m.n. 965 sub 9 b.c.n.c. (S.), m.n. 1230 (O.);

**m.n. 965 sub 6**, VIA CHIESA NORD n. 12, p. T-1, lotto RR, Cat. D/10, Rendita € 3.421,53;

confini (in senso N.E.S.O.): Via Chiesa Sud e m.n. 965 sub 9 b.c.n.c. (N.), m.n. 965 sub 9 b.c.n.c. (E.), m.n. 965 sub 9 b.c.n.c. e m.n. 53 (S.), m.n. 965 sub 9 b.c.n.c., m.n. 1230 e m.n. 965 sub 5 (O.);

note: è compreso il **m.n. 965 sub 9**, bene non censibile (corte) comune ai subb 5-6;

confini (in senso N.E.S.O.): Via Chiesa Sud, m.n. 965 sub 6 e m.n. 965 sub 5 (N.), m.n. 965 sub 8 (E.), m.n. 965 sub 6 e m.n. 53 (S.), m.n. 965 sub 6 e m.n. 1230 (O.).

Trattasi di compendio formato da porzione di fabbricato in linea ad uso abitazione su tre livelli fuori terra (m.n. 965 sub 5) e da fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole di cui una parte in aderenza alla porzione di fabbricato ad uso abitazione predetta (m.n. 965 sub 6), oltre area di corte con fondo in terra battuta (m.n. 965 sub 9), sito a Bressanvido (VI) in Via Chiesa Sud n.ri 11-13-15.

La porzione di fabbricato ad uso abitazione risulta, nel dettaglio, così composta:

- al p. T: portico, cucina, pranzo e soggiorno;
- al p. 1: n. 2 disimpegni, corridoio e n. 5 camere;
- al p. 2: n. 2 soffitte.

Una scala interna a doppia rampa (di cui, per le ragioni infra indicate, non è stato possibile accertare le caratteristiche costruttive ed i materiali impiegati) collega i vari livelli.

Alla data del sopralluogo da parte dell'esperto stimatore, l'immobile si trovava in precarie



condizioni manutentive, con copertura e solai totalmente o parzialmente crollati; lungo la pubblica via, per tutta la lunghezza del marciapiede addossato al fronte dell'edificio che su di essa si affaccia, è stata posta una recinzione di cantiere, costituita da maglia metallica di rete elettrosaldata e rete plastificata, che indica il pericolo di crolli; inoltre, sulla corte interna posta a sud dell'edificio, risultavano ammassate alcune macerie e travi in legno delle strutture orizzontali e/o della copertura; considerate le condizioni, prudenzialmente non è stato effettuato il sopralluogo interno, per cui i dati metrici e la distribuzione interna dei locali sono stati ricavati dalla scheda catastale e dagli elaborati di progetto.

Quanto ai fabbricati di cui al m.n. 965 sub 6, trattasi, come da perizia, dei seguenti:

a) stalla ad un solo livello fuori terra, in sufficiente stato manutentivo, costituita da: tettoia, rip., stalla, sala mungitura, raccolta latte, w.c., area esterna fronti sud ed est con poste per animali e vasca liquami (quest'ultima a sud);

b) volumi edilizi, in precario stato di manutenzione, con coperture con probabile presenza di amianto (eventualmente da smaltire) e in parte crollate, addossati a parte del fronte est della stalla di cui sopra al punto a) e così composti: tettoia per attrezzi e macchine, n. 2 ripostigli per attrezzi e macchine, rimessa, tettoia fronte sud;

c) accessori agricoli su due livelli fuori terra, in precario stato di manutenzione, con coperture con probabile presenza di amianto (eventualmente da smaltire), in parte crollate e con presenza di vegetazione infestante, addossati alla porzione di fabbricato ad uso abitazione di cui sopra e così composti:

- al p. T: portico, porcilaia, rip., n. 2 tettoie fronte sud;

- al p. 1: fienile, vuoto su portico.

Dagli elaborati grafici di progetto di cui al Permesso di Costruire n. 09P/01 (Prot. n. 2586 – Rep. n. 332) del 20.04.2009, risulta che alcuni vani dell'u.i. m.n. 965 sub 6 sono stati oggetto di variazione di destinazione d'uso (cui non è seguito l'aggiornamento della scheda catastale); in particolare:

- il locale principale indicato come “stalla” è stato trasformato in “deposito scorte ed attrezzi agricoli”;

- la “sala mungitura” è divenuta “deposito scorte”;

- il vano “raccolta latte” accanto al w.c. è divenuto l'anti di quest'ultimo;

- il vano “stalla” al piano terra degli accessori agricoli addossati alla porzione di fabbricato residenziale è stata trasformata in “deposito scorte ed attrezzi agricoli”.

I cambi di destinazione d'uso sopra indicati, ove è stato possibile verificare in condizioni di sicurezza, sono stati confermati dall'utilizzo dei locali alla data del sopralluogo.

### **Stato di possesso**



Al momento del sopralluogo da parte dell'esperto stimatore, la porzione di fabbricato ad uso abitazione risultava inagibile perché in parte crollata; l'u.i. m.n. 965 sub 6, invece, risultava interessata da contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 01.04.2011 (con decorrenza dalla stessa data e durata fino al 10.11.2025) e registrato il 08.06.2015 (ante pignoramento); il contratto riguarda, oltre altri terreni non oggetto della presente vendita, anche il terreno m.n. 909 di cui al LOTTO 2 (derivante dal m.n. 136 che, a seguito di frazionamento, ha generato, appunto, il m.n. 909 ed il m.n. 910, quest'ultimo oggetto di espropriazione per pubblica utilità); il canone annuo, pari ad € 100,00, non è stato ritenuto congruo ex art. 2923, 3° co., c.c. dall'esperto stimatore; in sede di ordinanza di vendita (in data 30.01.2023), il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la liberazione entro 120 giorni dalla pronuncia dell'ordinanza stessa.

### **Pratiche edilizie**

La costruzione è stata iniziata ante 01.09.1967.

Successivamente, risultano essere stati rilasciati i seguenti provvedimenti:

- Licenza Edilizia n. 5 del 19.04.1972 per *“la costruzione di fabbricato ad uso stalla, concimaia e porcile”*;
- Licenza Edilizia n. 5 del 19.04.1973 (rinnovo Licenza Edilizia n. 5 del 19.04.1972);
- Licenza Edilizia n. 5 del 19.04.1974 (rinnovo Licenza Edilizia n. 5 del 19.04.1972);
- Licenza Edilizia n. 47 del 03.12.1974 (variante);
- Licenza di Agibilità del 28.10.1980;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 86C/138/MA (Prot. n. 2886 – Rep. n. 1428) del 29.03.2003 per *“Realizzazione annessi agricoli in assenza di concessione edilizia e costruzione di un fabbricato residenziale in difformità dal progetto approvato”*;
- Permesso di Costruire n. 09P/01 (Prot. n. 2586 – Rep. n. 332) del 20.04.2009 per *“costruzione di una struttura zootecnica destinata all'allevamento di bovini da latte”*;

note: il provvedimento in questione, riguardante la costruzione di una nuova stalla in altra località del Comune di Bressanvido, ha interessato indirettamente anche l'u.i. m.n. 965 sub 6, in quanto, con riferimento alla stessa, come già sopra riportato, sono state apportate le seguenti variazioni delle destinazioni d'uso:

- il locale principale indicato come “stalla” è stato trasformato in “deposito scorte ed attrezzi agricoli”;
- la “sala mungitura” è divenuta “deposito scorte”;
- il vano “raccolta latte” accanto al w.c. è divenuto l'anti di quest'ultimo;
- il vano “stalla” al piano terra degli accessori agricoli addossati alla porzione di fabbricato residenziale è stata trasformata in “deposito scorte ed attrezzi agricoli”.



### **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia**

#### **Porzione di fabbricato ad uso abitazione (m.n. 965 sub 5)**

Come segnalato in perizia, relativamente a tale immobile, non è stato possibile esprimersi in merito alla regolarità urbanistico-edilizia in quanto, prudenzialmente, visto lo stato precario della struttura, non è stato effettuato il sopralluogo interno.

#### **Fabbricati di cui al m.n. 965 sub 6**

Anche per quanto concerne gli accessori addossati alla porzione di fabbricato ad uso abitazione di cui sopra, per le stesse motivazioni, non è stato possibile esprimersi in merito alla regolarità urbanistico-edilizia.

Relativamente agli altri volumi edilizi, invece, non sono state riscontrate difformità.

Si segnala in perizia che, per la regolarizzazione di eventuali difformità, si dovrà procedere al ripristino dei luoghi, con costi da intendersi compresi nell'abbattimento del 15% del valore di stima operato dall'esperto stimatore in sede di determinazione del prezzo base di vendita; anche i costi dello smaltimento dell'eventuale amianto presente sono da intendersi compresi nell'abbattimento del 15% predetto.

### **Giudizio di conformità catastale**

#### **Porzione di fabbricato ad uso abitazione (m.n. 965 sub 5)**

Come segnalato in perizia, relativamente a tale immobile, non è stato possibile esprimersi in merito alla conformità catastale in quanto, prudenzialmente, visto lo stato precario della struttura, non è stato effettuato il sopralluogo interno.

#### **Fabbricati di cui al m.n. 965 sub 6**

La planimetria depositata risulta in gran parte conforme allo stato dei luoghi rilevato; come già sopra riportato, è stata variata della destinazione d'uso di alcuni vani; non è stato possibile, poi, effettuare la verifica relativamente agli accessori addossati alla porzione di fabbricato ad uso abitazione e, ciò, per le stesse ragioni sopra specificate.

### **Altre informazioni per l'acquirente**

- Come indicato in perizia, essendo gli edifici in oggetto compresi all'interno di un "Ambito di Riqualficazione Urbana (ARU)", gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria sono soggetti a progettazione di comparto ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 11 del 23.04.2004 o, in alternativa, a permessi di costruire convenzionati estesi all'intero ambito ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dall'Arch. Riccardo Pozza con studio a Bassano del Grappa (VI).

### **LOTTO 2**



### **Per l'intero in piena proprietà**

#### **C.T. - Comune di Bressanvido (VI) - Fg. 2**

**m.n. 909 (ex m.n. 136)**, seminativo di mq. 9227, R.D. € 64,01 – R.A. € 40,51.

Confini (in senso N.E.S.O.): m.n. 181 (N.), mapp. n.ri 911, 910 e “Risorgiva Lirosa” (E.), m.n. 184 (S.), mapp. n.ri 165, 79 e 245 (O.).

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo (superficie catastale di mq. 9227) sito a Bressanvido (VI) in prossimità di Via S. Benedetto.

Il terreno è ubicato in zona complessivamente pianeggiante e si sviluppa in continuità con altri terreni in prossimità della “Risorgiva Lirosa” (detta anche “Risorgiva Girosa”); al momento del sopralluogo da parte dell'esperto stimatore, risultava lasciato a prato.

#### **Stato di possesso**

Al momento del sopralluogo da parte dell'esperto stimatore, il terreno in oggetto risultava interessato da contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 01.04.2011 (con decorrenza dalla stessa data e durata fino al 10.11.2025) e registrato il 08.06.2015 (ante pignoramento); il contratto, avente ad oggetto il m.n. 136 (da cui, poi, a seguito di frazionamento, sono derivati, appunto, il m.n. 909 ed il m.n. 910, quest'ultimo oggetto di espropriazione per pubblica utilità), riguarda, oltre altri terreni non oggetto della presente vendita, anche l'immobile m.n. 965 sub 6 di cui al LOTTO 1; il canone annuo, pari ad € 100,00, non è stato ritenuto congruo ex art. 2923, 3° co., c.c. dall'esperto stimatore; in sede di ordinanza di vendita (in data 30.01.2023), il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la liberazione entro 120 giorni dalla pronuncia dell'ordinanza stessa.

#### **Pratiche edilizie**

Non risultano pratiche edilizie.

#### **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

Non si segnalano difformità.

#### **Altre informazioni per l'acquirente**

- Risulta trascritta, in data 06.12.2018 ai n.ri 27211 R.G. e 17983 R.P., servitù coattiva di acquedotto a favore di “DEMANIO DELLO STATO RAMO IDRICO” derivante da atto in data 27.11.2018 al n. 4/2018 di Rep. “CONSORZIO DI BONIFICA BRENTA”; si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel quadro D della nota di trascrizione:

*“TRATTASI DI DECRETO DI ESPROPRIAZIONE E ASSERVIMENTO DEFINITIVO EMESSE PER EFFETTO DEI LAVORI DI “RIQUALIFICAZIONE DEI CAPIFONTE DI RISORGIVA E REALIZZAZIONE DI AREE DI RICARICA DELLA FALDA TRAMITE AREE FORESTALI DI INFILTRAZIONE NEI COMUNI DI BRESSANVIDO E POZZOLEONE IN PROVINCIA DI VICENZA. 2° STRALCIO - RIQUALIFICAZIONE DEL CAPOFONTE DELLA RISORGIVA*



*LIROSA IN COMUNE DI BRESSANVIDO" CON DECRETO DEL DIRETTORE DELLA SEZIONE DIFESA DEL SUOLO N. 179 DEL 15 MAGGIO 2017 , I SUDETTI LAVORI SONO STATI AFFIDATI IN CONCESSIONE AL CONSORZIO E GLI STESSI SONO STATI DICHIARATI DI PUBBLICA UTILITA'. AI FINI DELL'ESECUZIONE DEL PRESENTE DECRETO DI ESPROPRIAZIONE E ASSERVIMENTO SI PRECISA CHE L'OCCUPAZIONE DELLE AREE E' AVVENUTA, COME RISULTA DAI VERBALI DI IMMISSIONE IN POSSESSO E DI COSTITUZIONE DI SERVITU' DI ACQUEDOTTO, NELLE DATE INDICATE A MARGINE DI OGNI DITTA ESPROPRIATA E ASSERVITA ALLEGATI AL TITOLO CON IDENTIFICATIVI DAL N. 1 AL N. 3 (PER LA PRESENTE TRASCRIZIONE N.3). LA SERVITU' AVRA' CARATTERE DI PERMANENZA ED INAMOVIBILITA' E DURERA' PER TUTTO IL TEMPO IN CUI IL BENEFICIARIO DELL'ASSERVIMENTO, O CHI PER ESSO, AVRA' IL DIRITTO DI ESERCITARLA. LA PARTE CONCEDENTE CONSERVA LA PIENA PROPRIETA' DEI TERRENI SOGGETTI A SERVITU', OBBLIGANDOSI A NON LASCIARE FARE SUI TERRENI SOGGETTI A SERVITU' OPERE E COLTIVAZIONI CHE POSSANO COMUNQUE IMPEDIRE, MENOMARE O LIMITARE L'ESERCIZIO PI AMPIO E COMPLETO DELLA SERVITU' COME SOPRA CONCESSA, NEL RISPETTO DEI VINCOLI DI CUI AL R.D. N. 368/1904, TITOLO VI, ART. 132 E SEGUENTI.".*

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dall'Arch. Riccardo Pozza con studio a Bassano del Grappa (VI).

**PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):**

**LOTTO 1: € 81.000,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 60.750,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.**

**LOTTO 2: € 66.500,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 49.875,00.**

**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 11 maggio 2023 alle ore 10:30 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](mailto:info@anvipes.com) – Sito web [www.anvipes.com](http://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. 495/2021 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](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, 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, 15/03/2023

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**  
**Notaio Dott.ssa Francesca Boschetti**

