

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 726/2011 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 31 ottobre 2023 alle ore 10:30 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**LOTTO 1 (di cui alla perizia di stima dell'Ing. Carlo Casonato datata 28.04.2022)**

**-Per l'intero in piena proprietà**

**C.F. - Comune di Grumolo delle Abbadesse (VI) - Fg. 6**

**part. n. 13 sub 9 graff. part. n.ri 606 e 608 [ex part. n. 13 subb 3, 4, 5 e 7 (ex sub 6)],** Via Rasega n. 75, p. T-1-2, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. vani 8,5, Sup. Cat. Tot. mq. 297 – Tot. escluse aree scoperte mq. 286, Rendita € 768,23.

**-Per la quota di 1/2 in piena proprietà**

**C.F. - Comune di Grumolo delle Abbadesse (VI) - Fg. 6**

**part. n. 609,** Via Rasega n. 75, p. T, Cat. F/1, Cons. mq. 68.

Trattasi di porzione di fabbricato residenziale con corti esclusive, oltre area in comproprietà (per la quota di 1/2) che permette l'accesso all'abitazione, sita a Grumolo delle Abbadesse (VI) in Via Rasega n. 75.

L'abitazione si sviluppa su tre piani fuori terra; al p. T sono presenti un portico, un locale cantina-magazzino e le scale interne ad uso esclusivo per il collegamento tra i vari piani, oltre un locale cantina nel sottoscala; al p. 1 sono presenti un disimpegno centrale, un locale lavanderia con bagno (sanitari presenti: lavabo, wc, bidet, doccia), tre camere, un soggiorno, una cucina e un bagno (sanitari presenti: 2 lavabi, wc, bidet, doccia, vasca) con antibagno, oltre una terrazza; al p. 2 è presente una soffitta-granaio al grezzo.

L'accesso all'abitazione avviene da Via Rasega transitando prima sulla part. n. 609 e, quindi, sulla corte esclusiva individuata con la part. n. 608; la corte esclusiva identificata con la part. n. 606, posta sul retro del fabbricato, è accessibile dal locale cantina-magazzino al p. T.

La superficie commerciale è di mq. 334.

Confini (in senso N.E.S.O.):

- della part. n. 13 sub 9

- al p. T: part. n. 606, part. n. 13 sub 8, part. n. 608, part. n. 13 sub 10 (salvo più precisi);



- al p. 1: pareti perimetrali, part. n. 13 sub 10 (salvo più precisi);
  - al p. 2: pareti perimetrali (salvo più precisi);
- della part. n. 606: part. n. 563, part. n. 567, part. n. 566, part. n. 607, part. n. 13, part. n. 610, part. n. 202 (salvo più precisi);
- della part. n. 608: part. n. 13, part. n. 607, strada pubblica, part. n. 609, part. n. 610 (salvo più precisi);
- della part. n. 609: part. n. 608, strada pubblica, part. n. 610 (salvo più precisi).

Note: è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni ex artt. 1117 e segg. c.c..

### **Stato di possesso**

Libero.

### **Pratiche edilizie/Giudizio di conformità urbanistico-edilizia**

Presso l'U.T. competente è stato reperito quanto segue:

- Diniego di Concessione Edilizia per *“la ristrutturazione e l'ampliamento di un fabbricato rurale”* Prot. n. 4096 del 12.11.1985 (per contrasto con le norme del R.E.C.);
- Vincolo decennale d'uso autenticato in data 27.10.1986 al n. 32.397 di Rep. Notaio Francesco D'Ercole di Vicenza (trascritto il 12.11.1986 ai n.ri 12721 R.G. e 10009 R.P.) con il quale il dante causa dell'esecutato (si riporta testualmente, di seguito, estratto dell'atto) *“allo scopo di adempiere alle obbligazioni assunte col Comune di GRUMOLO DELLE ABBADESSE, assoggetta al vincolo decennale d'uso previsto dall'art. 5 ultimo comma della Legge Regionale Veneto n. 24 del 5/3/1985., il fabbricato esistente su porzione dei M.N. 12 e 13”*;
- Vincolo di “non edificazione” (ai sensi dell'art. 8 della L.R. Veneto n. 24/1985) autenticato in data 23.12.1986 al n. 32.928 di Rep. Notaio Francesco D'Ercole di Vicenza (trascritto il 19.01.1987 ai n.ri 1003 R.G. e 920 R.P.) con il quale il dante causa dell'esecutato (si riporta testualmente, di seguito, estratto dell'atto) *“allo scopo di ottenere dal Comune di Grumolo delle Abbadesse licenza a costruire su porzione dei mappali 12-13 e 10, assoggettano (rectius assoggetta) a vincolo di “non edificazione” a sensi dell'art. 8 della Legge regionale 5.3.1985 n. 24 tutto il terreno dei mappali sopra portati (fatta eccezione dell'area coprenda)”*;
- Concessione Edilizia n. 10 del 14.05.1987 (Prot. n.ri 1233/83 e 4096/85 – Prat. n.ri 83/85 e 27/83 U.T.) per lavori di *“demolizione e costruz. con ampliamento”*;
- Vincolo di “non costruzione su terreno” autenticato in data 20.05.1987 al n. 34.222 di Rep. Notaio Francesco D'Ercole (trascritto il 02.06.1987 ai n.ri 6954 R.G. e 5425 R.P.) con il quale il dante causa dell'esecutato (si riporta testualmente, di seguito, estratto dell'atto) *“allo scopo di ottenere dal Comune di Grumolo delle Abbadesse licenza a costruire su porzione dei mappali 12, 13 e 10*



assoggetta a vincolo di “non edificazione” a sensi dell’art. 8 della Legge regionale 5/3/1985 n. 24 tutto il terreno dei mappali sopra portati (fatta eccezione dell’area coprenda). (...) Il presente vincolo va a completare ed integrare il vincolo (...) precedentemente (...) creato (...) con atto in data 23/12/1986 autenticato nelle firme dal Notaio Dr. Francesco D’Ercole di Vicenza Rep.N. 32928”;

- Concessione Edilizia Prot. n. 3137 – Prat. n. 54/87 U.T. del 30.07.1987 per “*variazione dell’ubicazione del fabbricato in progetto*” (variante alla C.E. n. 10 del 14.05.1987);

- Provvedimento Prot. n. 871 del 30.04.1990 di proroga relativo alla C.E. n. 10 del 14.05.1987 (e successiva variante del 30.07.1987);

- Autorizzazione Edilizia in sanatoria n. 66 U.T. del 15.01.1998 (n. 06/98 Reg. Concessioni – Prot. n. 1396/95) per “*Realizzazione di una scala interna e sopraelevazione della stessa, varianti prospettiche e opere interne, in difformità della concessione n. 10 del 14.05.87 e successive varianti*”;

note: come segnalato in perizia, è stata messa a disposizione la richiesta di sanatoria completa di relazione ma senza tavole grafiche; senza l’ausilio di queste, come precisato dall’esperto stimatore, non è possibile determinare quale sia la conformazione dello stato assentito, soprattutto per quanto riguarda le variazioni interne sia della parte residenziale che di quella rustica citate nella relazione stessa;

- Richiesta di Abitabilità e Agibilità del 27.04.1998 (Rif. Prat. n. 66 U.T. in sanatoria);

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 18/99 Registro concessioni – Prot. n. 0467/86 del 27.02.1999 per:

“- *trasformazione di un fabbricato accessorio ad uso ricovero attrezzi per una superficie di 79.49 mq*

- *realizzazione di un fabbricato accessorio residenziale ad uso ricovero attrezzi per una superficie di 49.70 mq.*

- *ampliamento fabbricato residenziale per ricavo locale ad uso pollaio al piano terra e bagno al piano primo, tali locali sono stati demoliti a seguito progetto n. 10 del 14.02.1987 per la demolizione e ristrutturazione del fabbricato residenziale*

- *realizzazione di tratto recinzione esistente*”.

- Certificato di Abitabilità del 23.03.1999 (rif. Concessione Edilizia in sanatoria n. 18/99 Registro concessioni – Prot. n. 0467/86 del 27.02.1999);

- D.I.A. n. 35/99 presentata il 02.11.1999 per opere interne (realizzazione di una tramezza interna per ricavare un wc);

- D.I.A. n. 12/2009 presentata il 17.02.2009 (Prot. n. 1420) per “*SPOSTAMENTO DI DUE PASSI*



*CARRAI E PEDONALI, MODIFICA E COSTRUZIONE DI RECINZIONI DI PERTINENZA DI UN FABBRICATO SITO IN VIA RASEGA*” con successive integrazioni Prot. n. 8460 del 08.10.2009;

- Diniego di Permesso di Costruire per “*Ristrutturazione parziale di un edificio ad uso residenziale e rurale*” Prot. n. 292 del 12.01.2010 (Rif. prot. n. 10446/2009 – n. pratica 1/2009);
- Richiesta di Permesso di Costruire per lavori di ristrutturazione presentata il 05.08.2010 (Prot. n. 6768 – n. 51/2010 U.T.);
- D.I.A. n. 52/2010 presentata il 05.08.2010 (Prot. n. 6769) per lavori di ampliamento;
- Conclusione del procedimento amministrativo relativo alle pratiche n.ri 51/2010 e 52/2010, rispettivamente in data 14.02.2012 Prot. n. 1312 ed in data 05.01.2012 Prot. n. 144, subordinata al pagamento del costo di costruzione, rispettivamente pari ad € 708,72 e ad € 936,52; il titolo edilizio n. 51/2010 non risulta rilasciato in quanto non risulta alcun riscontro alla predetta nota Prot. n. 1312 del 14.02.2012 relativa al pagamento degli oneri; per la D.I.A. n. 52/2010 non risulta versato il contributo di costruzione richiesto;
- Riscontro Prot. n. 6314 del 04.07.2019 alla richiesta di parere preventivo Prot. n. 5194 del 04.06.2019 relativamente alla ripresentazione di nuova pratica per lo spostamento degli accessi carrai come previsti nella D.I.A. n. 12/2009 presentata il 17.02.2009 (Prot. n. 1420); si riporta testualmente, di seguito, estratto della comunicazione: “*si ritiene in linea di massima compatibile la realizzazione dell’intervento fatta salva l’acquisizione di nuovi pareri ed atti di assenso specifici (es. Polizia Locale)*”.

Infine, si riporta testualmente, di seguito, quanto precisato dall’esperto stimatore in perizia:

*“In merito ai chiarimenti circa l’ottenimento di agibilità del fabbricato catastalmente identificato al fg. 3 m.n. 13 sub. 3 e 7, il Responsabile del Servizio del Comune di Grumolo delle Abbadesse, con nota prot. 1266 del 16.02.2017 indirizzata al precedente CTU arch. Marrocco e prot. 1630 del 01.03.2017 indirizzata al sig. Zordan Antonio, **prende atto** che in seguito all’integrazione documentale prot. 8978 del 27.10.2009 e prot. 3491 del 22.04.2010 di riscontro alla nota UT prot. 2584/98 del 18.05.1998, risultano decorsi i termini di cui all’art. 25 del D.P.R. 380/2001 s.m.i. della richiesta di abitabilità e agibilità prot. 2584 del 04.05.1998.*

*Dalla documentazione visionata risulta pertanto che il Comune di Grumolo delle Abbadesse ritiene decorso il termine di cui all’art. 25 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (termine per il rilascio dell’agibilità tramite silenzio assenso – articolo abrogato dal D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222) per il fabbricato catastalmente identificato al fg. 3 m.n. 13 sub. 3 e 7.*

*In ogni caso, a seguito di accesso agli atti, non sono state messe a disposizione le tavole grafiche allegare alle pratiche edilizie e conseguente richiesta di sanatoria. Non è pertanto possibile determinare la configurazione dello stato assentito rispetto all’attuale stato dei luoghi.*



(...)

*Pur non avendo a disposizione le tavole grafiche allegare alla pratica edilizia in sanatoria n. 66 UT, dallo studio delle planimetrie catastali storiche, dei fascicoli edilizi e di causa relativi all'immobile, è plausibile che la rappresentazione grafica del piano primo riportata nella DIA n. 35/99 del 02.11.1999 corrisponda all'ultimo stato assentito (salvo ulteriori tavole depositate in Comune non visionate durante l'accesso agli atti).*

*Fra lo stato dei luoghi e le tavole grafiche assentite (nella DIA n. 35/99 del 02.11.1999) non sono state riscontrate difformità sostanziali relativamente all'appartamento piano primo. Non è stato possibile eseguire il confronto tra lo stato assentito e lo stato dei luoghi nei locali al piano terra e secondo-soffitta per i motivi espressi in narrativa.”.*

### **Giudizio di conformità catastale**

Come si evince dalla perizia, tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, non si sono rilevate difformità sostanziali.

### **Prestazione energetica**

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 16.02.2032) dal quale si evince che l'abitazione in oggetto è di classe energetica F con EPgl,nren 194,82 kWh/mq. anno.

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

- Risultano:

- servitù di passaggio con ogni mezzo per permettere l'accesso ed il recesso dei mezzi agricoli provenienti dalla carrareccia comune posta sulle part. n.ri 566 e 568, a carico della part. n. 570 (per la porzione di mq. 38 sulla porzione sud, per la lunghezza di m 7,30 sul lato ovest e per tutta la larghezza del lato sud) e a favore delle part. n.ri 248, 562, 563, 564, 567, 569, 612, 614 e 616, trascritta in data 07.12.2021 ai n.ri 28421 R.G. e 20182 R.P.;
- servitù di scolo ai sensi dell'art. 1094 c.c., a carico delle part. n.ri 248, 562, 563, 564 e 614 e a favore della part. n. 613, trascritta in data 07.12.2021 ai n.ri 28422 R.G. e 20183 R.P.;
- servitù di condotta interrata per scarico acque meteoriche provenienti dalle condotte verticale dei pluviali, a carico e a favore reciproco della part. n. 13 sub 9 graff. part. n.ri 606 e 608, della part. n. 13 sub 8 graff. part. n. 607 e della part. n. 13 sub 10 graff. part. n. 610, con partenza dai pluviali sino allo scarico sui fossati posti sui lati est ed ovest delle proprietà, trascritta in data 07.12.2021 ai n.ri 28423 R.G. e 20184 R.P.;
- servitù di posizionamento nicchia di alloggiamento contatori Gas, Acqua ed Enel, a carico della part. n. 13 sub 9 graff. part. n.ri 606 e 608 (angolo sud-ovest della part. n. 608) e a favore della part. n. 13 sub 8 graff. part. n. 607, trascritta in data 07.12.2021 ai n.ri 28424 R.G. e 20185 R.P.;



- servitù di condotta interrata per tubatura di adduzione gas e acqua, a carico della part. n. 13 sub 9 graff. part. n.ri 606 e 608 e a favore della part. n. 13 sub 8 graff. part. n. 607, trascritta in data 07.12.2021 ai n.ri 28425 R.G. e 20186 R.P.;
  - servitù di condotta interrata e tubatura verticale esterna per rete di adduzione gas, a carico della part. n. 13 sub 8 graff. part. n. 607 e a favore della part. n. 13 sub 9 graff. part. n.ri 606 e 608, trascritta in data 07.12.2021 ai n.ri 28426 R.G. e 20187 R.P.;
  - servitù di condotta interrata per cavidotto linea elettrica, a carico della part. n. 13 sub 9 graff. part. n.ri 606 e 608 e a favore della part. n. 13 sub 8 graff. part. n. 607, trascritta in data 07.12.2021 ai n.ri 28427 R.G. e 20188 R.P.;
  - servitù di condotta interrata e colonna di risalita per cavidotto linea elettrica, a carico della part. n. 13 sub 8 graff. part. n. 607 e a favore della part. n. 13 sub 9 graff. part. n.ri 606 e 608, trascritta in data 07.12.2021 ai n.ri 28428 R.G. e 20189 R.P.;
  - servitù di posizionamento vasca biologica e vasca a tenuta della rete fognaria, a carico della part. n. 13 sub 8 graff. part. n. 607 e a favore della part. n. 13 sub 9 graff. part. n.ri 606 e 608, trascritta in data 07.12.2021 ai n.ri 28429 R.G. e 20190 R.P.
- Risulta la seguente formalità non suscettibile di cancellazione tramite decreto di trasferimento:
- trascrizione, in data 21.12.2015 ai n.ri 22045 R.G. e 15849 R.P., di ordinanza introduttiva di giudizio divisionale ex art. 600 c.p.c.; trattasi del giudizio divisionale (n. 7765/2015 R.G. Tribunale di Vicenza) all'esito del quale gli immobili in oggetto sono stati assegnati all'esecutato (per l'intero quanto all'immobile part. n. 13 sub 9 graff. part. n.ri 606 e 608 e per la quota di 1/2 quanto all'immobile part. n. 609).
- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia.

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

**LOTTO 1: € 138.000,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 103.500,00.**

**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 31 ottobre 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. 726/2011 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 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 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.

**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, 29/08/2023

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**  
**Notaio Dott.ssa Patrizia Cardarelli**

