TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 43/2015 R.G.E.

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 22 dicembre 2023 alle ore 10:15 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1 (1-A + 1-B)

Per l'intero in piena proprietà

1-A:

C.F. - Comune di Dueville (VI) - Fg. 9

m.n. 246 sub 2, Via Sega n. 67, p. T, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq. 24, Sup. Cat. Tot. mq. 27, Rendita € 57,02;

m.n. 246 sub 6, Via Sega n. 67, p. T, Cat. A/3, Cl. 4, Cons. vani 2,5, Sup. Cat. Tot. mq. 51 – Tot. escluse aree scoperte mq. 51, Rendita € 180,76;

m.n. 246 sub 7, Via Sega n. 67, p. T-1-2, Cat. A/3, Cl. 4, Cons. vani 8,5, Sup. Cat. Tot. mq. 235 – Tot. escluse aree scoperte mq. 229, Rendita € 614,58;

m.n. 246 sub 8, Via Sega n. 67, p. T-1, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. mq. 87, Sup. Cat. Tot. mq. 89, Rendita € 116,82;

Note:

- sono compresi i seguenti beni comuni non censibili:
  - **m.n. 246 sub 3** (corte e c.t.), comune ai subb 6-7;
  - **m.n. 246 sub 4** (corte), comune ai subb 2-7;
  - **m.n. 246 sub 5** (corte), comune ai subb 2-7-8;
- le u.i. in oggetto insistono su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Dueville (VI) - Fg. 9

m.n. 246, ente urbano di mq. 2425 (comprendente il m.n. 1018, giusta "Variazione del 18/07/2017 Pratica n. VI0073826 in atti dal 18/07/2017 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 1111.1/2017))".

Confini, salvo più precisi: asse stradale – Via Sega, m.n. 248, m.n. 249, m.n. 252, m.n. 253, m.n. 985, m.n. 983, fosso.

1-B:

Firmato Da: FRANCESCA BOSCHETTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 483c

C.T. - Comune di Dueville (VI) - Fg. 9

m.n. 249 (ex m.n. 249 subb 1-2), "COSTR NO AB" di mq. 108;

confini, salvo più precisi: m.n. 248, m.n. 251, m.n. 252, m.n. 246;

m.n. 248, seminativo di mq. 175, R.D. € 1,32 – R.A. € 0,77;

confini, salvo più precisi: asse stradale – Via Sega, m.n. 251, m.n. 249, m.n. 246.

Trattasi di compendio formato da appartamento al piano terra (superficie totale ragguagliata di circa mq. 55,30), abitazione su due piani fuori terra ed un piano sottotetto (superficie totale ragguagliata di circa mq. 273,26), garage al piano terra (superficie totale ragguagliata di circa mq. 15,19) e magazzino/deposito su due piani fuori terra allo stato grezzo (superficie totale ragguagliata di circa mq. 144,58), oltre corte di pertinenza, fabbricato rurale su due piani fuori terra (in stato precario/di abbandono e risultato inaccessibile per motivi di pubblica incolumità) e strada di accesso, il tutto sito a Dueville (VI) in Via Sega n.ri 109 (accesso pedonale) e 109/A (accesso carraio).

L'appartamento al piano terra (m.n. 246 sub 6) è composto da studio, cucina con annesso portico e w.c..

L'altra abitazione (m.n. 246 sub 7) è composta:

- al piano terra, da disimpegno, studio e lavanderia;
- al piano primo: da scala, terrazzo, atrio, soggiorno, cucina con annesso terrazzo, antibagno e bagno, disimpegno e tre camere di cui una con annesso terrazzo; si precisa, in perizia, che una delle camere nella planimetria catastale è indicata quale "ripostiglio";
- al piano sottotetto: scale, soggiorno, cucina con annesso terrazzo, bagno, disimpegno e due camere; si precisa, in perizia, che i vari locali nella planimetria catastale sono indicati quale "soffitta".

Stato di possesso

Occupato dall'esecutato.

Pratiche edilizie

Come da perizia (alla cui lettura, per maggiori informazioni, si rinvia):

- Autorizzazione Edilizia n. 109 del 23.07.1966 per "*Costruire un fabbricato rurale per uso abitazione*";
- Permesso di Abitabilità Prat. n. 32 del 19.04.1979;
- Concessione Edilizia n. 135 del 26.11.1980 per lavori di ampliamento;
- Autorizzazione Edilizia Prot. n. 3506 del 03.06.1982 avente il seguente oggetto: "*Manufatto ad uso recinzione – intervento edilizio – Dueville Via sega – Foglio 9° mapp. 246-248*";
- Licenza di Abitabilità Prat. n. 79/1982 del 29.07.1982;
- D.I.A. n. 188/2004 presentata in data 16.12.2004 (Prot. n. 30558);

Firmato Da: FRANCESCA BOSCHETTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 483c

- Atto Unico n. 2004.3132 (Prot. Gen. n. 2755) del 26.01.2005 per "*ristrutturazione accessorio rurale*";

- Richiesta Permesso di Costruire Prot. n. 6318 del 10.03.2006 per lavori di ampliamento; la pratica, come da comunicazione Prot. n. 11145 del 04.05.2006, è stata sospesa per mancanza di documentazione;

- D.I.A. n. 19/2008 presentata in data 24.01.2008 (Prot. n. 2440) (variante alla D.I.A. n. 188/2004).

Note: non sono state rinvenute pratiche edilizie relative al fabbricato insistente sul m.n. 249; la costruzione dello stesso, comunque, dovrebbe risalire ad epoca antecedente il 01.09.1967.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Come si evince dalla perizia, con riferimento agli immobili di cui al punto 1-A, in primo luogo, sono state rilevate modifiche interne ed esterne che, comunque, appaiono sanabili.

Sull'area esterna (su quello che era il m.n. 1018), poi, senza autorizzazione, è stata installata una casetta/baracca; tale manufatto/accessorio non appare sanabile e, pertanto, dovrà essere rimosso con ripristino dei luoghi.

È presente, altresì, una tettoia adibita ad autorimessa la quale risulta essere stata autorizzata ma realizzata in modo difforme rispetto a quanto previsto.

In sede di determinazione del prezzo base di vendita, dal valore di stima sono stati detratti € 3.000,00 quali costi di regolarizzazione edilizia (da intendersi a carico dell'aggiudicatario).

Giudizio di conformità catastale

Come si evince dalla perizia, sono state rilevate difformità per le quali si rende necessario predisporre denuncia di variazione docfa.

Si segnala, peraltro, che, come da pec dello stesso esperto stimatore in data 29.07.2022 agli atti, è da ritenersi superata la problematica di cui alla "NOTA 01" della perizia depositata; come anche sopra riportato, infatti, con variazione catastale del 2017, è stato soppresso il m.n. 1018 ed è stato "ricostituito" l'originale m.n. 246 di mq. 2425.

In sede di determinazione del prezzo base di vendita, dal valore di stima sono stati detratti complessivi € 4.500,00 quali costi di regolarizzazione catastale (da intendersi a carico dell'aggiudicatario).

Prestazione energetica

Sono agli atti:

- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 25.08.2027) dal quale si evince che le u.i. m.n. 246 subb 6-7 (p. T-1) sono di classe energetica G con EPgl,nren 156,31 kWh/mq. anno;

- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 25.08.2027) dal quale si evince che l'u.i. m.n. 246 sub 7 (p. 2) è di classe energetica F con EPgl,nren 156,21 kWh/mq. anno.

Firmato Da: FRANCESCA BOSCHETTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 483c

Altre informazioni per l'acquirente

- Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica (datato 13.04.2022) agli atti, i terreni mapp. n.ri 248-249 ricadono in zona agricola.

- Risulta vincolo "non aedificandi" in data 10.11.1980 al n. 1558 di Rep. Segretario Comunale di Dueville trascritto il 13.01.1981 ai n.ri 580 R.G. e 511 R.P.; si riporta testualmente, di seguito, estratto dell'atto (allegato in copia alla perizia agli atti): "*I sigg.* (…) (danti causa dell'esecutato) *al fine del rilascio della concessione a ristrutturare ed ampliare il fabbricato di loro proprietà in zona rurale, si obbligano nei confronti del comune di Dueville a non realizzare altre costruzioni in perpetuo, costruzioni residenziali, sui terreni* (…) *mapp.* (…) *246* (…) *248* (…) *249* (…) *col presente atto riconoscono che l'obbligazione assunta consente il rilascio della concessione edilizia per la ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato residenziale insistente sul mapp. 246 per una maggiore superficie di mq 69 ed un maggiore volume di mc 387 fuori terra e che non potranno realizzare altre costruzioni residenziali utilizzando i terreni vincolati.*".

Risulta trascritto, poi, in data 10.05.1982 ai n.ri 4785 R.G. e 4095 R.P., atto d'obbligo autenticato in data 21.04.1982 al n. 32.223 di Rep. Notaio Bruno Bertuzzo di Vicenza; si riporta testualmente, di seguito, estratto della nota di trascrizione dell'atto (comunque allegato in copia alla perizia agli atti): "*il sottoscritto* (…) (esecutato) *ha fatto redigere* (…) *il progetto di un fabbricato ad uso civile abitazione ed il COMUNE DI DUEVILLE ha rilasciato apposita concessione edilizia in data 26/11/1980 n. 135 -* (…) *intende avvalersi dell'esonero della quota del costo di costruzione, a' sensi del I comma dell'art. 7 della legge 28/1/1977 n. 10 -* (…) *alla convenzione-tipo prevista dal I comma dell'art. 7 della citata legge può tener luogo un atto unilaterale d'obbligo a' sensi del successivo IV comma del predetto art. 7 - tutto ciò premesso il sottoscritto* (…) *assunse* (…) *formale ed irrevocabile impegno ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione-tipo, approvata con delibera del consiglio comunale n. 4 dell'8/2/1982 - esecutiva per decorrenza dei termini -* (…) *DURATA DELLA VALIDITA' DEL PRECITATO ATTO D'OBBLIGO è fissata in anni 20 (venti) -*".

- L'esecutato è divenuto proprietario per l'intero degli immobili identificati al C.T. - Comune di Dueville (VI) - Fg. 9 con i mapp. n.ri 249 (ex m.n. 249 subb 1-2) e 248 giusta sentenza n. 1384/2021 Tribunale di Vicenza pubbl. il 05.07.2021 e trascritta il 24.05.2022 ai n.ri 11793 R.G. e 8479 R.P.; tale sentenza ha definito il giudizio n. 5477/2018 R.G. introdotto giusta ordinanza ex art. 600 c.p.c. trascritta il 27.09.2018 ai n.ri 20966 R.G. e 14183 R.P..

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia di stima agli atti, redatta dal Geom. Simone Bernardi con studio a Rosà (VI).

LOTTO 2

Firmato Da: FRANCESCA BOSCHETTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 483c

Per l'intero in piena proprietà

C.T. - Comune di Dueville (VI) - Fg. 6

m.n. 112, semin arbor di mq. 5265, R.D. € 40,79 – R.A. € 23,11.

Confini, salvo più precisi, come da perizia: a Nord: m.n. 977; a Sud: mapp. n.ri 636, 1077, 1078, 731; ad Ovest: m.n. 409.

Trattasi di terreno (superficie catastale di mq. 5265) sito a Dueville (VI), con accesso da Via Monte Pasubio, ricadente, come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica (datato 13.04.2022) agli atti, in "PARTE ZONA "E" AGRICOLA, PARTE ZONA CONTRADA RURALE (Via Pasubio – puntualmente disciplinata) E PARTE ZONA "F6" FERROVIA IN FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIO".

Stato di possesso

Al momento del sopralluogo da parte dell'esperto stimatore, il terreno risultava coltivato a seminativo da terzi *sine titulo*.

Pratiche edilizie

Non risultano pratiche edilizie.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Non si segnalano difformità.

Altre informazioni per l'acquirente

- L'esecutato è divenuto proprietario per l'intero dell'immobile in oggetto giusta sentenza n. 1384/2021 Tribunale di Vicenza pubbl. il 05.07.2021 e trascritta il 24.05.2022 ai n.ri 11793 R.G. e 8479 R.P.; tale sentenza ha definito il giudizio n. 5477/2018 R.G. introdotto giusta ordinanza ex art. 600 c.p.c. trascritta il 27.09.2018 ai n.ri 20966 R.G. e 14183 R.P..
- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia di stima agli atti, redatta dal Geom. Simone Bernardi con studio a Rosà (VI).

LOTTO 4

Per l'intero in piena proprietà

C.T. - Comune di Dueville (VI) - Fg. 6

m.n. 436, frutteto di mq. 4779, R.D. € 35,79 – R.A. € 25,92.

Confini, salvo più precisi, come da perizia: a Nord: m.n. 115; a Sud: m.n. 118; ad Ovest: m.n. 113.

Trattasi di terreno agricolo (superficie catastale di mq. 4779) sito a Dueville (VI), distante circa km 1,5 dal centro cittadino.

Stato di possesso

Al momento del sopralluogo da parte dell'esperto stimatore, il terreno risultava coltivato a seminativo da terzi *sine titulo*.

Firmato Da: FRANCESCA BOSCHETTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 483c

Pratiche edilizie

Non risultano pratiche edilizie.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Non si segnalano difformità.

Altre informazioni per l'acquirente

- L'esecutato è divenuto proprietario per l'intero dell'immobile in oggetto giusta sentenza n. 1384/2021 Tribunale di Vicenza pubbl. il 05.07.2021 e trascritta il 24.05.2022 ai n.ri 11793 R.G. e 8479 R.P.; tale sentenza ha definito il giudizio n. 5477/2018 R.G. introdotto giusta ordinanza ex art. 600 c.p.c. trascritta il 27.09.2018 ai n.ri 20966 R.G. e 14183 R.P..
- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia di stima agli atti, redatta dal Geom. Simone Bernardi con studio a Rosà (VI).

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):

LOTTO 1 (1-A + 1-B): € 287.200,00.

OFFERTA MINIMA: € 215.400,00.

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00.

LOTTO 2: € 28.200,00.

OFFERTA MINIMA: € 21.150,00.

RILANCIO MINIMO: € 500,00.

LOTTO 4: € 45.600,00.

OFFERTA MINIMA: € 34.200,00.

RILANCIO MINIMO: € 500,00.

Nota: è ammessa, limitatamente al LOTTO 1, 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 22 dicembre 2023 alle ore 10:15 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

Firmato Da: FRANCESCA BOSCHETTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 483c

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

Firmato Da: FRANCESCA BOSCHETTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 483c

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. 43/2015 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

Firmato Da: FRANCESCA BOSCHETTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 483c

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

Firmato Da: FRANCESCA BOSCHETTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 483c

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

Firmato Da: FRANCESCA BOSCHETTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 483c

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 del gestore 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),

Firmato Da: FRANCESCA BOSCHETTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 483c

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, 19/10/2023

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott.ssa Francesca Boschetti

Firmato Da: FRANCESCA BOSCHETTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 483c