

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 336/2022 R.G.E. (N. 394/2022 R.G.E. RIUNITA)

Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA

La sottoscritta Dott.ssa Gaia 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 10 gennaio 2024 alle ore 10:40 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Zanè (VI) - Fg. 8

m.n. 1137 sub 2, VIA N. SAURO, p. S1-S2-T, Cat. A/7, Cl. 2, Cons. vani 18,5, Rendita € 2.006,44;

m.n. 1137 sub 3, VIA N. SAURO, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 73, Rendita € 71,63.

Note:

- è compreso il m.n. 1137 sub 1, bene non censibile (corte) comune ai subb 2-3;
- le u.i. in oggetto insistono su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Zanè (VI) - Fg. 8

m.n. 1137, ente urbano di mq. 1050.

Confini del lotto: a Nord-Est Via Fabio Filzi (m.n. 804); a Sud-Est m.n. 1735; a Sud-Ovest m.n. 1089 e m.n. 488; a Nord Ovest Via Nazario Sauro (m.n. 1446).

Trattasi di abitazione singola unifamiliare su più livelli con giardino esclusivo (superficie commerciale complessiva di mq. 501,74) sita a Zanè (VI) in Via Nazario Sauro n. 55.

Il fabbricato, nel dettaglio, è composto da:

- al piano terra (h ml. 2,80), una zona ingresso-disimpegno di circa mq. 15,50, un ripostiglio-guardaroba di circa mq. 2,35, una sala pranzo di circa mq. 29,20, una cucina abitabile di circa mq. 11,40, una dispensa di circa mq. 9,15, un salotto di circa mq. 26,60 (h variabile) un corridoio-disimpegno di circa mq. 19,70, uno studio di circa mq. 8,15, un w.c. di circa mq. 5, una camera di circa mq. 10,40, una camera di circa mq. 14,60 con bagno privato di circa mq. 5,70, un bagno di circa mq. 7,30, una camera di circa mq. 13,45, una camera di circa mq. 24,60 con bagno privato di circa mq. 10,20, scala di accesso al piano interrato ed al piano sottotetto;
- al piano interrato (h ml. 2,70), un portico d'ingresso lato rampa di circa mq. 16,50, un'autorimessa di circa mq. 73,30, una centrale termica di circa mq. 8,10, una taverna di circa mq. 45,40, una cantina di circa mq. 10,25, un deposito di circa mq. 15,55, un deposito di circa mq. 23,05, un



disimpegno di circa mq. 8,30, un bagno di circa mq. 10,80, una lavanderia di circa mq. 8,60, scala di accesso al piano terra, scala di accesso alla cantina al piano inferiore; sui lati nord, est ed ovest è presenta un'intercapedine areata;

- al piano inferiore rispetto al suddetto (h min. ml. 2 max ml. 2,35), una stanza adibita a cantina di circa mq. 25, scala di accesso al piano interrato;

- al piano sottotetto (h variabile), una stanza di circa mq. 25.90 con h variabile da ml. 2,38 a ml. 3,10, una camera da letto con h variabile da ml. 2,70 a ml. 3,10, una stanza adibita a bagno con h variabile da ml. 2 a ml. 2,55, un terrazzo lato ovest di circa mq. 9,15, scala di accesso al piano terra.

Stato di possesso

L'abitazione in oggetto risulta libera; si segnala, peraltro, che, in base a certificato acquisito dall'esperto stimatore, l'esecutato risulta residente nella stessa; il Giudice dell'Esecuzione, comunque, in sede di ordinanza di vendita (in data 12.09.2023), ha disposto la liberazione (entro 120 giorni dalla pronuncia dell'ordinanza stessa).

Pratiche edilizie

- Concessione Edilizia n. 74/88 (P.E. n. 18/88) del 13.05.1988 per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione;

- Concessione Edilizia n. 74/88 (P.E. n. 18/88) - 1^ Variante del 29.03.1990;

- Autorizzazione di Abitabilità n. 28/91 del 13.06.1991.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato in perizia dall'esperto stimatore:

“Da un confronto tra i disegni autorizzati depositati in Comune e lo stato di fatto reale dell'immobile, si riscontrano alcune differenze ed irregolarità edilizie consistenti nel diverso dimensionamento e posizionamento (e/o mancanza) di alcune forometrie dei muri perimetrali interni ed esterni.

Si riscontra, inoltre alcuni muri interni spostati rispetto a quanto approvato.

(...)

Si prevede la presentazione, da parte del futuro proprietario, di una (o più) adeguata pratica edilizia (da concordare con il Comune) per la regolarizzazione delle difformità sopra riportate.

Il sottoscritto stima un costo di circa € 6.000,00 per la pratica di regolarizzazione e sanatoria compreso spese tecniche, sanzioni e diritti. Tale costo verrà posto a carico del futuro acquirente ed è stato considerato e detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.”.

Giudizio di conformità catastale

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

“Al Catasto risulta erroneamente registrata l'intestazione (...), pertanto bisognerà procedere alla



richiesta di variazione dell'intestazione.

Da un confronto tra la documentazione depositata al NCEU e lo di fatto (rectius stato di fatto) dell'immobile si riscontrano alcune difformità nella planimetria relativamente alle posizioni delle forometrie interne che quelle delle forometrie esterne.

La planimetria catastale (che risale al 1991) dovrà essere aggiornata allo stato di fatto dell'alloggio, riportando sia le attuali posizioni delle forometrie interne che quelle delle forometrie esterne, dopo accurato rilievo.

(...)

Per quanto evidenziato sopra, si prevede la necessità di presentare variazioni al catasto (DOCFA) per l'aggiornamento della planimetria catastale e una istanza di variazione intestazione, ai fini della regolarizzazione delle difformità evidenziate.

Il costo per la redazione e presentazione di tali pratiche è stimato in circa € 3.000,00 tra spese tecniche e bolli; tale costo verrà posto a carico dell'acquirente ed è stato considerato e detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.”.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 18.02.2033) dal quale si evince che l'u.i. m.n. 1137 sub 2 in oggetto è di classe energetica G con EPgl,nren 287,80 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nella provenienza (atto di compravendite autenticato in date 11-12.01.1988 ai n.ri 21.651 e 21.664 di Rep. Notaio Cornelio Loretto di Thiene (VI), avente ad oggetto il terreno su cui poi è stato edificato il fabbricato in questione): “*Si danno atto le parti che il terreno compravenduto è interessato da convenzione di lottizzazione autenticata in data 12.1.1987 al n. 17143 di rep. del Not. C. Loretto, registrata a Thiene il 5.2.1987 al n. 243 serie II.*”.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dall'Arch. Agostino Tempestilli con studio a Vicenza.

LOTTO 2

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Thiene (VI) - Fg. 22

m.n. 525 sub 9, VIA LUCA DELLA ROBBIA n. 19, p. S1-T, Cat. A/2, Cl. 4, Cons. vani 7,5, Sup. Cat. Tot. mq. 142 – Tot. escluse aree scoperte mq. 137, Rendita € 1.007,09;

m.n. 525 sub 10, VIA LUCA DELLA ROBBIA n. 19, p. S1, Cat. C/6, Cl. 5, Cons. mq. 12, Sup. Cat. Tot. mq. 14, Rendita € 39,66.

Trattasi di appartamento al piano rialzato con cantina ed autorimessa al piano seminterrato



(superficie commerciale complessiva di mq. 146,26) sito a Thiene (VI) in Via Luca Della Robbia n. 19.

Il tutto, inserito in una palazzina residenziale di sole 4 unità abitative, è, nel dettaglio, composto da:

- al piano rialzato (h ml. 2,75), un soggiorno di circa mq. 27,60 con scala di accesso al piano seminterrato, una cucina abitabile di circa mq. 15,50, un disimpegno di circa mq. 6,20, una camera di circa mq. 15,40 con bagno privato di circa mq. 4,30, un ripostiglio di circa mq. 7,70, una camera di circa mq. 14,50, un bagno di circa mq. 5,10 un balcone lato nord di circa mq. 8,30, un balcone lato sud di circa mq. 5,40;

- al piano seminterrato (h ml. 2,25), una stanza unica di circa mq. 36,20 che comprende sia l'autorimessa che una cantina/magazzino, una centrale termica di circa mq. 4,30, una stanza nella quale è situata la scala a chiocciola di accesso al piano superiore.

Confini:

- al piano rialzato: a Nord parete perimetrale esterna su rampa autorimesse; ad Est m.n. 525 sub 1; a Sud muro perimetrale esterno; ad Ovest muro perimetrale esterno;

- al piano seminterrato: a Nord parete perimetrale esterna su rampa autorimesse; ad Est m.n. 525 sub 1 e sub 8; a Sud muro perimetrale esterno; ad Ovest m.n. 525 sub 4 e sub 5.

Parti comuni: è compresa la proporzionale quota di comproprietà (indicata in 220/1000 nell'atto di identificazione catastale autenticato in data 03.08.1979 al n. 34.896 di Rep. Notaio Giancarlo Muraro di Thiene (VI) allegato in copia alla perizia) delle parti comuni ex artt. 1117 e segg. c.c..

Stato di possesso

Come dato atto dal Custode Giudiziario all'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 12.09.2023: occupato dalla figlia dell'esecutato (*sine titulo*).

Pratiche edilizie

- Concessione Edilizia n. 34/78 del 12.04.1978 per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione;

- Concessione Edilizia n. 34/78/V del 18.12.1978 per “*eseguire alcune varianti interne nel fabbricato sito in Via Della Robbia e cambio di intestazione della Concessione edilizia*”;

- Certificato di Abitabilità n. 34/78 del 06.06.1979;

- S.C.I.A. Prot. n. 20120034 presentata in data 07.02.2012 per lavori di manutenzione straordinaria (modifiche interne e rifacimento degli impianti di riscaldamento ed elettrico).

Note: in data 20.09.2012 è stata presentata (Prot. n. 20120034) la Richiesta del certificato di agibilità; come dato atto in perizia, il Comune ha comunicato che l'agibilità stessa è da ritenersi essere stata rilasciata per silenzio-assenso.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia



Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato in perizia dall'esperto stimatore:

“Da un confronto tra i disegni depositati in Comune di cui all'ultima pratica edilizia (SCIA del 2012) e lo stato di fatto reale dell'immobile si riscontrano la seguente differenze ed irregolarità edilizie

(...)

- al piano seminterrato il progetto di cui alla SCIA del 2012 prevedeva una separazione, tramite un muro e porta/ serranda scorrevole, tra l'autorimessa e la restante parte dell'interrato (cantina); ma nello stato attuale non esiste nessuna separazione fisica tra lo spazio definito “autorimessa” dal progetto, situato sul lato nord verso la corsia carrabile comune e lo spazio situato sul lato sud che è adibito a cantina. In pratica attualmente esiste un'unica stanza adibita sia ad autorimessa che a cantina;*
- al piano seminterrato, l'altezza di tutte le stanze nello stato di fatto attuale è di circa ml. 2,23. Nel progetto iniziale approvato nel 1978 è riportata nel disegno in sezione un'altezza di ml. 2,40 per il piano interrato; nella SCIA del 2012 nei disegni in pianta è riportata un'altezza del piano interrato di ml. 2,30; nello stato di fatto attuale si è rilevata un'altezza dal pavimento al soffitto del piano seminterrato di circa ml. 2,23. Pertanto si evidenzia che l'altezza attuale del piano interrato non corrisponde all'altezza prevista dai disegni dell'ultima pratica edilizia (SCIA del 1012 (rectius 2012)).*

(...)

Si prevede la presentazione, da parte dell'aggiudicatario / futuro proprietario, di una adeguata pratica edilizia (da concordare con il Comune) per la regolarizzazione delle difformità sopra riportate.

Tale pratica edilizia dovrà riportare il muro di divisione tra l'autorimessa e la cantina (nella stessa posizione prevista dalla SCIA del 2012 e non realizzato), inoltre dovrà riportare l'esatta altezza attuale del piano seminterrato.

Si evidenzia che il suddetto muro da realizzare tra l'autorimessa e la cantina dovrà avere caratteristiche di resistenza al fuoco REI come da normativa attuale ed anche la porta che verrà installata sullo stesso muro dovrà essere REI a norma di legge.

Riguardo l'altezza attuale del piano seminterrato di circa ml. 2,23, il sottoscritto ha verificato tale situazione con l'Ufficio Tecnico del Comune di Thiene, che ha risposto con mail del 18-07-2023, scrivendo che secondo il Regolamento Edilizio Intercomunale (REI) i locali di servizio (centrali termiche, garage, cantine, soffitte, ecc...) l'altezza è riducibile fino a ml. 2,20.

Per quanto sopra, il sottoscritto stima i seguenti costi

- € 3.000,00 per la pratica di regolarizzazione e sanatoria compreso spese tecniche, sanzioni*



e diritti;

- **€ 6.000,00** per la realizzazione del muro REI e per l'installazione della porta REI come sopra dettagliato.

Tali costi verranno posti a carico dell'aggiudicatario / futuro acquirente e sono stati considerati e detratti nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.”.

Giudizio di conformità catastale

Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato in perizia dall'esperto stimatore:

“Da un confronto tra la documentazione depositata al NCEU e lo di fatto (rectius stato di fatto) dell'immobile si riscontra una difformità nelle planimetrie catastali (sub 9 e sub 10) del piano seminterrato relativamente al muro di divisione tra la cantina (sub 9 con l'abitazione) e l'autorimessa (sub 10), che attualmente non esiste ma è riportato in planimetria. Tale muro era previsto nei disegni di progetto della SCIA del 2012 , ma non è stato realizzato.

Non si rilevano difformità nella planimetria catastale del piano rialzato.

(...)

In riferimento alla suddetta difformità nelle planimetrie del piano seminterrato, il sottoscritto non prevede che si debbano aggiornare le planimetrie attuali, in quanto (...) è prevista, a carico del futuro aggiudicatario, la presentazione di una pratica edilizia che preveda (tra altro) anche la realizzazione del muro (con una porta) tra l'autorimessa e la cantina nella stessa posizione che era prevista dai disegni della SCIA.

Pertanto, a seguito di tali lavori, il piano interrato verrà ad avere il muro di divisione tra l'autorimessa e la zona cantina nella stessa posizione riportata nelle planimetrie catastali attuali, che quindi, dopo tali lavori rispecchieranno lo stato dell'immobile.”.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 30.06.2033) dal quale si evince che l'u.i. m.n. 525 sub 9 in oggetto è di classe energetica D con EPgl,nren 62,55 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dall'Arch. Agostino Tempestilli con studio a Vicenza.

LOTTO 3

Per l'intero in piena proprietà

C.T. - Comune di Thiene (VI) - Fg. 21

m.n. 403, semin arbor di mq. 3500, R.D. € 28,92 – R.A. € 15,36.

Confini: a Nord m.n. 402; ad Est mapp. n.ri 22-690; a Sud m.n. 24; ad Ovest mapp. n.ri 359-358.

Trattasi di terreno pianeggiante (superficie catastale di mq. 3500) sito a Thiene (VI), ricadente,



come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica (datato 19.04.2023) allegato alla perizia, parte “in sede viaria” e parte “in zona E2N territorio di valenza naturalistico paesaggistica in parte interessata dalla fascia di rispetto stradale e con indicazione di percorso ciclo pedonale”.

Il lotto è accessibile da Via Cà Pajella attraversando una fascia di terreno sulla quale grava servitù di passaggio costituita con l’atto in dipendenza del quale l’esecutato è divenuto proprietario dello stesso (compravendita in data 18.06.1981 al n. 76.921 di Rep. Notaio Giustino Segalla di Thiene (VI)).

Stato di possesso

Come dato atto dal Custode Giudiziario all’udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 12.09.2023: libero.

Pratiche edilizie

Non risultano pratiche edilizie.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Non si segnalano difformità.

Altre informazioni per l’acquirente

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dall’Arch. Agostino Tempestilli con studio a Vicenza.

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):

LOTTO 1: € 498.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 373.500,00.

RILANCIO MINIMO: € 3.000,00.

LOTTO 2: € 144.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 108.000,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

LOTTO 3: € 19.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 14.250,00.

RILANCIO MINIMO: € 500,00.

Nota: è ammessa, fatta eccezione per il LOTTO 3, 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 10 gennaio 2024 alle ore 10:40 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 minorenni, 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. 336/2022 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.net, negli ulteriori canali di pubblicità complementare online, c.d. progetto "social media marketing", attraverso pubblicazione dell'estratto dell'avviso sui social networks e potenziamento della ricerca tramite Google.



Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza S.r.l. [Via Volto n. 63 - 36023 Costozza di Longare (VI) - Tel. 0444/953915 – Fax 0444/953552 – e-mail: immobiliari@ivgvicenza.it],

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, 08/11/2023

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott.ssa Gaia Boschetti

