

**TRIBUNALE DI VICENZA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 489/2022 R.G.E.**

**Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA**

Il sottoscritto Dott. Carlo Santamaria Amato, delegato 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 30 ottobre 2024 alle ore 10:15 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO 1**

**Per l'intero in piena proprietà**

**C.F. - Comune di Crespadoro (VI) - Fg. 7**

**m.n. 529 sub 1**, PIAZZA MUNICIPIO, p. T-1-2-3, Cat. A/4, Cl. 4, Cons. vani 8, Sup. Cat. Tot. mq. 221 – Tot. escluse aree scoperte mq. 217, Rendita € 252,03.

Note: l'u.i. in oggetto insiste su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Crespadoro (VI) - Fg. 7

m.n. 529, ente urbano di mq. 64.

Confini: a nord: m.n. 339; ad est: Piazza Municipio; a sud e ad ovest: m.n. 530.

Trattasi di complesso immobiliare con destinazione mista (commerciale/residenziale) sito a Crespadoro (VI) in Piazza Municipio n. 28.

Il complesso (superficie commerciale complessiva di circa mq. 175,60) si articola su un piano interrato (che non occupa l'intera area di sedime) e n. 4 piani fuori terra e, nel dettaglio, come da perizia, risulta così composto:

- al piano interrato: una cantina; si precisa che la stessa è parte di un locale più ampio; la parte residua è di proprietà di terzi non interessati dalla procedura in oggetto; il confine tra la due porzioni non risulta sul posto materializzato; l'accesso al locale risulta possibile anche da altra porta raggiungibile da altra u.i. di proprietà di terzi non interessati dalla procedura in oggetto; l'altezza, considerato il soffitto a volta, è di m. 1,70/2,85 (minima/massima);

- al piano terra:

- un'area commerciale (così come definita sotto il profilo urbanistico-edilizio, non catastalmente) costituita da due locali, il primo (lato piazza) con altezza di circa m. 2,82/2,95 (sotto travi/tavole), il secondo con altezza di circa m. 2,40/2,50 (sotto travi/tavole);
- un secchiaio con altezza minima di circa m. 1,94;



- un wc;
- un'area esclusiva presente sul lato ovest;

- al piano primo:

- un primo locale residenziale con altezza di circa m. 2,56;
- un bagno con altezza di circa m. 2,56;
- un secondo locale residenziale con altezza di circa m. 2,62;

- al piano secondo: due locali residenziali con altezza, entrambi, di circa m. 2,19/2,35 (sotto travi/tavole);

- al piano terzo (sottotetto): un unico locale con altezza verso ovest di circa m. 0,50/0,55 (sotto travetti/tavelle), verso est di circa m. 0,65/0,70 (sotto travetti/tavelle) e in corrispondenza del colmo di circa m. 2,70/2,75 (sotto travetti/tavelle).

### **Stato di possesso**

Come dato atto dal Custode Giudiziario all'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 14.11.2023: libero (comunque, nella disponibilità dell'esecutato).

### **Pratiche edilizie**

Come si evince dalla perizia, presumibilmente, il complesso in oggetto è stato costruito ante 01.09.1967; presso l'U.T. competente, è stato rinvenuto soltanto il seguente titolo:

- Concessione Edilizia n. 3/2003 Prot. n. 1474 per lavori di cambio di destinazione d'uso di parte di un fabbricato.

In particolare, come segnalato in perizia, non è stato reperito il certificato di abitabilità/agibilità.

### **Giudizio di conformità catastale**

Come si evince dalla perizia (v. risposta a quesito 3.8), sono state riscontrate difformità; si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato dall'esperto stimatore:

*“(...) si ritiene che le difformità riscontrate, relativamente alla distribuzione interna (anche se modeste), ma in particolare **relativamente al cambio di destinazione d'uso di parte del piano terra (da residenziale a commerciale)**, incidano così come indicato nelle Circolari 2 e 3 del 2010, Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale - Territorio -, sullo stato, sulla consistenza, sulla attribuzione di categoria e di classe, e quindi sulla rendita catastale originaria della U.I., pertanto la planimetria catastale attualmente depositata presso l'archivio della suddetta Agenzia, riferita alla U.I. identificata con Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 529 sub. 1 è da considerare non conforme allo stato dei luoghi.*

*Al fine di risolvere la problematica riscontrata, deve essere redatta opportuna pratica di aggiornamento catastale presso il Catasto Fabbricati (Denuncia Docfa), così da ottenere dall'attuale unica U.I., numero due U.I. con destinazione così come definito dal confronto tra la*



documentazione urbanistica (...) e quella catastale, con un costo stimato, comprensivo di spese tecniche, diritti, etc., complessivo pari a circa € 1.500,00;

*Il sopracitato importo sarà, successivamente, dedotto dal valore a base d'asta".*

Note: in perizia, si segnala che anche l'estratto Wegis non risulta conforme allo stato dei luoghi.

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

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

*"il confronto:*

*- tra la situazione reale dei luoghi;*  
*- con la situazione ottenuta utilizzando come riferimento la documentazione (modesta) recuperata presso l'archivio edilizia privata del Comune di Crespadoro (...) e quanto graficamente riportato nella planimetria catastale (...) ritenendo quest'ultima, PRESUMIBILMENTE, considerato l'anno di presentazione della stessa, presso l'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Ufficio Provinciale - Territorio – Servizi Catastali, come situazione autorizzata, anche a seguito di opportuno confronto con i tecnici dell'Ufficio edilizia privata del Comune di Crespadoro;*  
*ha messo in evidenza alcune difformità negli stessi termini così come già riportati, nella presente relazione, nei grafici inseriti in risposta al quesito 3.8., precisando che, con riferimento al presente quesito, quanto indicato negli stessi (grafici) in verde corrisponde alle difformità tra la situazione reale e la situazione ritenuta autorizzata, in rosso le difformità tra la situazione ritenuta autorizzata e la situazione reale.*

*Considerata quanto sopra descritto, l'U.I. identificata con Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 529 sub. 1 risulta, nonostante le modeste difformità riscontrate, NON REGOLARE dal punto di vista EDILIZIO/URBANISTICO.*

*Per risolvere quanto sopra, il sottoscritto esperto, stima complessivamente un costo per la redazione delle pratiche; l'invio delle stesse agli Enti preposti per il rilascio delle autorizzazioni; costi/oneri urbanistici; diritti; escluso eventuali non note sanzioni, di circa € 4.000,00 importo, questo, che successivamente, verrà dedotto dal valore a base d'asta (...).".*

### **Prestazione energetica**

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 15.09.2033) dal quale si evince che l'u.i. in oggetto è di classe energetica F con EPgl,nren 111,22 kWh/mq. anno.

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

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dal Geom. Giacomo Mercadante con studio a Cassola (VI).

### **LOTTO 2**

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



**C.F. - Comune di Crespadoro (VI) - Fg. 7**

**m.n. 530 sub 1**, PIAZZA MUNICIPIO n. 20, p. T-1, Cat. C/1, Cl. 1, Cons. mq. 72, Sup. Cat. Tot. mq. 163, Rendita € 409,03;

**m.n. 530 sub 2**, PIAZZA MUNICIPIO n. 20, p. T-1, Cat. A/3, Cl. 1, Cons. vani 12, Sup. Cat. Tot. mq. 173 – Tot. escluse aree scoperte mq. 173, Rendita € 421,43.

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

**C.T. - Comune di Crespadoro (VI) - Fg. 7**

m.n. 530, ente urbano di mq. 151.

Confini (come da perizia): a nord: m.n. 529 e altri lotti indefiniti; ad est: Piazza Municipio; a sud: Via Sasso Moro; ad ovest: m.n. 696.

Trattasi di complesso immobiliare, costituito da un'unità commerciale ai piani 1-2 (sub 1) e da un'unità residenziale ai piani T-1-2-3-4 (sub 2), sito a Crespadoro (VI) in Piazza Municipio n. 27 (accesso principale) – Via Sasso Moro n. 2 (accesso secondario).

Il complesso (superficie commerciale complessiva di circa mq. 375,80), nel dettaglio, come da perizia, risulta così composto:

- al piano terra:

- uno sgombero e un primo ripostiglio, entrambi con altezza di circa m. 2,05;
- una modesta C.T.;
- un secondo ripostiglio con altezza di circa m. 2,10/2,20 (sotto trave/tavola);
- una cantina con altezza di m. 1,90/3,10 (minima/massima);
- una corte (sul lato ovest);

- al piano primo:

- un locale commerciale (negozio) con altezza di circa m. 2,65;
- una cucina con altezza di circa m. 2,77;
- un anti wc con altezza di circa m. 2,77;
- un wc con altezza di circa m. 2,67;
- un locale secchiaio con altezza di circa m. 2,77;
- un ripostiglio con altezza di circa m. 1,20/2,35 (minima/massima);

- al piano secondo:

- una sala giochi con altezza di circa m. 2,68;
- una sala con altezza di circa m. 2,74;
- un wc con altezza di circa m. 2,23;

- al piano terzo: un disimpegno e n. 4 locali con altezze diverse (minima circa m. 2,42 – massima



circa m. 2,67);

- al piano quarto: un disimpegno e n. 4 locali con altezze diverse.

### **Stato di possesso**

Come dato atto dal Custode Giudiziario all'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 14.11.2023: libero (e, comunque, nella disponibilità dell'esecutato).

### **Pratiche edilizie**

Come si evince dalla perizia, presumibilmente, il complesso in oggetto è stato costruito ante 01.09.1967; presso l'U.T. competente, sono stati rinvenuti soltanto i seguenti titoli:

- Autorizzazione Edilizia Prot. n. 1988 del 03.07.1985 per lavori di manutenzione straordinaria (rifacimento del manto di copertura);
- Concessione Edilizia n. 12/2000 del 02.05.2000 (Prot. n. 2390) per lavori di manutenzione straordinaria e sistemazione delle facciate.

In particolare, come segnalato in perizia, non è stato reperito il certificato di abitabilità/agibilità.

### **Giudizio di conformità catastale**

Come si evince dalla perizia (v. risposta a quesito 3.8), sono state riscontrate difformità; si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato dall'esperto stimatore:

*“(...) si ritiene che le difformità riscontrate (anche se modeste), relativamente al Catasto Fabbricati, incidano così come indicato nelle Circolari 2 e 3 del 2010, Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale - Territorio -, sullo stato, sulla consistenza, sulla attribuzione di categoria e di classe, e quindi sulla rendita catastale originaria delle U.I., pertanto le planimetrie catastali attualmente depositate presso l'archivio della suddetta Agenzia, riferite alle U.I. identificate con Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 530 subb. 1-2 sono da considerare non conformi allo stato dei luoghi.*

*Al fine di risolvere la problematica riscontrata, deve essere redatta opportuna pratica di aggiornamento catastale presso il Catasto Fabbricati (Denuncia Docfa), con un costo stimato, comprensivo di spese tecniche, diritti, etc., complessivo pari a circa € 2.000,00;*

*Il sopracitato importo sarà, successivamente, dedotto dal valore a base d'asta”.*

Note: in perizia, si segnala che anche l'estratto Wegis non risulta conforme allo stato dei luoghi.

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

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

*“il confronto:*

- tra la situazione reale dei luoghi;
- con la situazione ottenuta utilizzando come riferimento la documentazione (modesta) recuperata presso l'archivio edilizia privata del Comune di Crespadoro (...) e quanto graficamente riportato



nelle planimetrie catastali (...) ritenendo quest'ultime, PRESUMIBILMENTE, considerato l'anno di presentazione delle stesse, presso l'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Ufficio Provinciale - Territorio – Servizi Catastali, come situazione autorizzata, anche a seguito di opportuno confronto con i tecnici dell'Ufficio edilizia privata del Comune di Crespadoro; ha messo in evidenza alcune difformità negli stessi termini così come già riportati, nella presente relazione, nei grafici inseriti in risposta al quesito 3.8., precisando che, con riferimento al presente quesito, quanto indicato negli stessi (grafici) in verde corrisponde alle difformità tra la situazione reale e la situazione ritenuta autorizzata, in rosso le difformità tra la situazione ritenuta autorizzata e la situazione reale.

Considerata quanto sopra descritto, le U.I. identificate con Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 530 subb. 1-2 risultano, nonostante le modeste difformità riscontrate, NON REGOLARI dal punto di vista EDILIZIO/URBANISTICO.

Per risolvere quanto sopra, il sottoscritto esperto, stima complessivamente un costo per la redazione delle pratiche; l'invio delle stesse agli Enti preposti per il rilascio delle autorizzazioni; costi/oneri urbanistici escluso eventuali sanzioni (quest'ultime all'attualità non note); diritti; di circa **€ 5.000,00** importo, questo, che successivamente, verrà dedotto dal valore a base d'asta (...).”.

#### **Prestazione energetica**

Sono agli atti:

- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 15.09.2033) dal quale si evince che l'u.i. m.n. 530 sub 1 è di classe energetica G con EPgl,nren 39,17 kWh/mq. anno;
- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 15.09.2033) dal quale si evince che l'u.i. m.n. 530 sub 2 è di classe energetica G con EPgl,nren 160,06 kWh/mq. anno.

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

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dal Geom. Giacomo Mercadante con studio a Cassola (VI).

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

**LOTTO 1: € 47.500,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 35.625,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 500,00.**

**LOTTO 2: € 104.000,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 78.000,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.**

**Nota: è ammessa, limitatamente al LOTTO 2, la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex**



**art. 574 c.p.c., purch  la rateazione sia mensile.**

MODALIT  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 avr  luogo innanzi al Professionista Delegato il giorno 30 ottobre 2024 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   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.), pu  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 dovr  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   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 andr  intestato l'immobile (non sar  possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovr  anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente   coniugato dovr  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   minorenne, l'offerta dovr  essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovr  essere inserita nella busta. Se l'offerente   una societ  o altro ente, dovr  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. 489/2022 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](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), gestiti da AstaLegale, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione, per estratto, sul periodico "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA".



Per tutte le procedure, inoltre, verrà effettuata anche la seguente pubblicità integrativa e complementare:

- spot televisivo “Il Tribunale e le aste”;
- campagna pubblicitaria su mezzi di trasporto pubblico;
- inserimento, a cura di Astalegale.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 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, 29/07/2024

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**Notaio Dott. Carlo Santamaria Amato**

