

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 504/2022 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 24 maggio 2024 alle ore 10:00 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**LOTTO UNICO**

**Per l'intero in piena proprietà**

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

m.n. 583 sub 1, VIA GRANEZZA n. 4, p. S1-T, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. vani 7, Sup. Cat. Tot. mq. 177 – Tot. escluse aree scoperte mq. 172, Rendita € 668,81.

Confini (in senso N.E.S.O.): muro perimetrale e m.n. 583 sub 14 (b.c.n.c.); muro perimetrale e m.n. 583 sub 15 (b.c.n.c.); muro perimetrale; muro perimetrale e m.n. 583 sub 14 (b.c.n.c.).

Note: l'u.i. in oggetto fa parte di un fabbricato insistente su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

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

m.n. 583, ente urbano di mq. 935 (ex mapp. n.ri 632 (ex 307/m), 307/l, 306/1/5 e 306/d).

Trattasi di appartamento al piano terra rialzato con cantina al piano seminterrato (superficie commerciale complessiva di mq. 179) sito a Breganze (VI) in Via Granezza n. 4.

Ubicata in contesto condominiale (composto da 5 unità abitative) suddiviso in due distinti blocchi, ognuno servito da propria scala condominiale, l'abitazione in oggetto, inserita nel blocco Nord-Ovest (composto da 3 unità abitative), è così articolata: l'ingresso avviene direttamente su un grande soggiorno che compone la zona giorno assieme ad una cucina collegata, attraverso un antibagno, ad un bagno finestrato; dal soggiorno, poi, si accede a corridoio che distribuisce alla zona notte composta da due camere doppie, una camera singola e un grande bagno finestrato; sono presenti, inoltre, due terrazzini, accessibili, l'uno, dal soggiorno e da una delle camere doppie e, l'altro, dalle rimanenti camere.

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c. tra cui, come da documentazione agli atti, i seguenti beni comuni non censibili:

- m.n. 583 sub 14 (scale, c.t. e disimpegno), comune ai subb 1-2-3;
- m.n. 583 sub 17 (corte), comune ai subb 1-2-3-5-14.

### **Stato di possesso**

Occupato dall'esecutato e dalla propria famiglia.

### **Pratiche edilizie**

Come da documentazione peritale agli atti:

- Licenza Edilizia n. 95 del 28.09.1966 per *“la costruzione di fabbricato urbano”*;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 606 del 20.09.1988 per *“Costruzione fabbricato composto da n. 3 appartamenti, oltre a ripostigli, garage, centrale termica, magazzino ed ufficio al piano seminterrato, in totale difformità alla licenza edilizia n. 95 del 28.09.1966*
- Concessione Edilizia n. 103/88 (Prot. n. 7333) del 02.12.1988 per *“Modifiche prospettiche ed interne ad un alloggio facente parte di un fabbricato residenziale”*.

### **Note:**

- non risulta essere stato reperito il certificato di abitabilità/agibilità;
- nell'atto di provenienza (donazioni in data 04.09.2006 al n. 11.276 di Rep. Notaio Renato Facchin di Schio (VI)), avente ad oggetto anche l'immobile identificato con il m.n. 583 sub 7, oltre ai sopra elencati, sono menzionati anche i seguenti titoli edilizi:
  - Licenza Edilizia n. 12 del 18.01.1971;
  - Licenza Edilizia in variante n. 107 del 15.11.1971;
  - Licenza Edilizia n. 22 del 27.02.1973;
  - Licenza Edilizia n. 171 del 06.11.1973;
  - Concessione Edilizia Prot. n. 11570 del 01.03.2000;
  - D.I.A. Prot. n. 13163 del 22.11.2001.

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

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

*“Dai titoli abilitativi sopra elencati di (rectius si) rileva che lo stato dei luoghi osservato in sede di sopralluogo non è conforme ai disegni allegati alla Concessione n. 103/88 del 02/12/1988 e Concessione n. 606 del 20/07/1988 (rectius 20.09.1988) in sanatoria per:*

- a a) Lievi modifiche interne;*
- b b) Diversa dimensione delle forometrie (le misure delle finestre sono state rilevate a campione, evidenziando una difformità non compresa nel limite di tolleranza del 2%)*
- a c) Diverse misure delle distanze da manufatti che apparentemente individuano i confini del lotto condominiale*
- b d) Sono risultate infine modeste difformità di alcune misurazioni, apparentemente comprese nei limiti di tolleranza previsti.*
- c e) Non è stato reperito, come detto, il certificato di agibilità, né alcuna richiesta dello*

stesso.

*Le difformità edilizie ai punti a) e b), essendo conformi ai disposti dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, risultano sanabili con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (previo accertamento di compatibilità paesaggistica per modifiche prospettiche) ed il pagamento di una sanzione amministrativa.*

*Oneri stimati per spese tecniche di redazione del progetto di sanatoria: circa 4.000,00 €.*

*Oneri stimati per sanzioni, che potranno essere precisati solamente a seguito di presentazione di pratica edilizia a cura degli aventi titolo: circa 1.000,00 €.*

*La difformità al punto c) riguarda l'intero edificio condominiale e non è stata compiutamente verificata in questa sede. Essa potrebbe dare origine alla necessità di autorizzazioni in sanatoria onerose non stimabili senza un rilievo complessivo dell'intero edificio condominiale e di rilievo e verifica dei confini del lotto.*

*Sarà a carico dell'Aggiudicatario ogni gravame derivante da tale eventualità.*

*L'immobile è inoltre in parte compreso in fascia di rispetto idrografica art. 96 lett. D r.d. 25/07/1904 (rectius 25.07.1904) n. 523 normati dall'art. 11 delle NTO. Il fabbricato risulterebbe essere stato edificato senza rispettare tale distanza e, tra i titoli reperiti e messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale, non è risultata un'autorizzazione idraulica per la costruzione del fabbricato. Ciò potrebbe comportare che il blocco del complesso condominiale edificato a sud-est risulti completamente difforme. Tale difformità, come detto, risulterebbe interessare il blocco edificato posto a Sud-Est, e non il blocco nel quale è posto il bene oggetto di stima.*

*Sarà a carico dell'Aggiudicatario ogni gravame derivante da tale eventualità.*

*L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio della pratica edilizia in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dalla autorità giudiziaria."*

Note: i sopra riportati costi di regolarizzazione quantificati dall'esperto stimatore (per complessivi € 5.000,00), da intendersi a carico dell'aggiudicatario, sono già stati considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

### **Giudizio di conformità catastale**

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

*"Si attesta che lo stato dei luoghi osservato in sede di sopralluogo non è conforme a quanto riportato nelle planimetrie catastali reperite dal sito dell'Agenzia del Territorio in data 10/03/2023, presentate in data 16/06/1989, che necessitano di migliore rappresentazione grafica. Dovrà inoltre essere aggiornata la mappa catastale poiché la sagoma del fabbricato non corrisponde precisamente alla sagoma dello stato dei luoghi, né alla sagoma del fabbricato riportata*

*nell'elaborato planimetrico. Costo stimato: circa 1.500 €".*

Note: il sopra riportato costo di regolarizzazione, da intendersi a carico dell'aggiudicatario, è già stato considerato in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

### **Prestazione energetica**

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 14.06.2033) dal quale si evince che l'abitazione in oggetto è di classe energetica E con EPgl,nren 178,74 kWh/mq. anno.

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

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

*"La strada per accedere all'immobile nel quale è posto il bene oggetto di stima, risulta essere una strada privata, come segnalato anche dal cartello stradale posto all'imbocco della stessa.*

*Per accedere all'immobile è necessario transitare attraverso i mapp. 307 e 574, di altra proprietà, parzialmente attraversati dalla suddetta strada privata.*

*Nell'atto di compravendita a firma del Notaio Tessaro in data 28/05/1966 rep. 25244, trascritto a Bassano del Grappa in data 08/06/1966 ai nn. RG 1914 RP 1654, risulta trascritto che i mappali 307/l - 119/h - 306/1/5 e 306/d, compravenduti, "hanno diritto di accedere (e recedere) alla strada Gasparona attraverso la striscia di terreno formata, per la maggior parte, dai mappali 306/1/4... e 306/c..." (questi ultimi ora mappale 574, con nota di variazione 374 del 20/06/1968).*

*Relativamente al map. 307 (attuale) non sono state reperite (nel periodo ispezionato) trascrizioni di diritti di passaggio.*

*In assenza di accesso attraverso i suddetti mappali l'immobile nel quale è posto il bene oggetto di stima **RISULTEREBBE INTERCLUSO.***

*Da una sovrapposizione tra la mappa catastale e l'ortofoto, oltre a risultare l'immobile non correttamente posizionato, appare che porzione della succitata strada d'accesso, via Granezza, ricada anche su porzione del map. 1678, di altra proprietà, non gravato da diritto di passaggio.".*

L'esperto stimatore, ritenuto, come da pec in data 18.03.2024 agli atti (di cui si riporta testualmente, di seguito, estratto), che "l'aggiudicatario potrebbe trovarsi nella condizione di dover far valere il diritto di passaggio, in quanto lotto intercluso, attraverso una causa civile", ha decurtato dal valore di mercato € 5.000,00 quali, come da perizia, "Oneri per la regolarizzazione delle servitù di passaggio attraverso aree di proprietà di terzi"; sono fatte salve le servitù costituite, volontariamente o per legge, anteriormente al periodo ispezionato.

Si riporta testualmente, di seguito, inoltre:

- quanto risulta dalla nota di trascrizione del già sopra richiamato atto di compravendita in data 28.05.1966 al n. 25.244 di Rep. Fortunato Tessaro di Thiene (VI) trascritto il 08.06.1966 ai n.ri 1914 R.G. e 1654 R.P.:

*“Una parte del m.n. 307/l (elle) del foglio VII-Breganze compravenduto, e precisamente la porzione di terreno posta all’angolo nord del m.n. 307/l fino a una distanza di metri sei circa dal vertice dell’angolo medesimo, sarà lasciata a strada aperta al pubblico, e sulla quale, in particolare avranno diritto di passaggio pedonale e carrabile, senza limitazione, e comunque nel modo più ampio possibile, tutti i terreni vicini tuttora in proprietà o che furono di proprietà del signor (...), venditore.”;*

- quanto risulta dalla nota di trascrizione dell’atto di compravendita in data 07.01.1967 al n. 26.607 di Rep. Fortunato Tessaro di Thiene (VI) trascritto il 10.02.1967 ai n.ri 565 R.G. e 472 R.P. (in dipendenza del quale il dante causa dell’esecutato è divenuto proprietario del m.n. 307/m che, come anche sopra riportato, ha originato, con altri mappali, quello su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l’u.i. in oggetto):

*“1) Sul terreno compravenduto, verso sud esiste una canaletta per acqua irrigua, relativamente alla quale dovranno restare salvi i diritti dei terzi aventi diritto.-*

*2) Verso la parte nord del terreno compravenduto, esiste diritto di passaggio sul terreno stesso, pedonale e carrabile, nella forma più ampia possibile, a favore di terzi, detto passaggio è della larghezza di metri sei.-”*

- Come già sopra dato atto, l’immobile in oggetto è pervenuto all’esecutato in dipendenza di atto di donazione (in data 04.09.2006 al n. 11.276 di Rep. Notaio Renato Facchin di Schio (VI)).

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dall’Arch. Nicola Tracanzan con studio a Vicenza.

**PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO): € 111.000,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 83.250,00.**

**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 24 maggio 2024 alle ore 10:00 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. 504/2022 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. In 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, 28 MAR. 2024

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**Notaio Dott.ssa Patrizia Cardarelli**



