

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 130/2007 R.G.E.

Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA

La sottoscritta Dott.ssa Patrizia Cardarelli, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione al compimento delle operazioni di vendita degli immobili sottoposti alla procedura esecutiva in epigrafe, rende noto che **il giorno 31 luglio 2024 alle ore 11:15 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Vicenza - Fg. 34

m.n. 812 sub 2, STRADELLA DELLA ROTONDA, p. T-1, Cat. A/3, Cl. 6, Cons. vani 8, Sup. Cat. Tot. mq. 219 – Tot. escluse aree scoperte mq. 219, Rendita € 743,70;

confini (in senso N.E.S.O.): m.n. 812 sub 3; muro perimetrale; m.n. 686; muro perimetrale;

m.n. 812 sub 3 (ex sub 1), VIA DELLA ROTONDA n. 62, p. T-1, Cat. D/10, Rendita € 6.086,00;

confini: muri perimetrali su più lati; m.n. 812 sub 2.

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

C.T. - Comune di Vicenza - Fg. 34

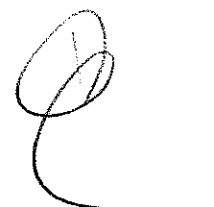
m.n. 812, ente urbano di mq. 2152.

Confini (in senso N.E.S.O.), come da perizia: mapp. n.ri 203-647-809; m.n. 831; m.n. 689; mapp. n.ri 689-827; mapp. n.ri 686-197; strada.

Trattasi di compendio sito a Vicenza, località Valletta del Silenzio, in Stradella della Rotonda, formato da casa colonica (superficie lorda complessiva di circa mq. 223) ed agriturismo (superficie lorda complessiva di circa mq. 844,16).

La casa colonica si articola su due piani collegati da una scala interna a doppia rampa; al piano terra sono presenti soggiorno-pranzo con camino, cucina, ripostiglio-lavanderia, w.c. con doccia e disimpegno; al piano primo si trovano quattro camere da letto e bagno con vasca.

L'agriturismo consiste in una struttura a due piani disposta ad 'L'; su uno dei lati si trovano zona ristorante con reception, due locali cucina più un deposito, due sale da pranzo più un grande soppalco e w.c. con antibagno; al primo piano (collegato con una scala interna) si trovano un'altra sala, ampio locale magazzino ed altri w.c. predisposti per portatori di handicap; sull'altro lato della struttura si trova l'attività di "Bed and Breakfast" con sette miniappartamenti indipendenti, quattro al piano terra e tre al piano primo, composti da soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale,



disimpegno e bagno; al piano primo, inoltre, ci sono due camere matrimoniali con bagno.

Stato di possesso

Il compendio in oggetto risulta occupato da ditta terza sulla base di contratto di affitto agraria stipulato in data 10.11.2005 e registrato il 20.04.2006 il quale, tuttavia, come da sentenza n. 587/2024 Tribunale di Vicenza pubbl. il 15.03.2024, oltre ad essere scaduto il 10.11.2020, prevede un canone annuo (€ 15.000,00) “vile” ex art. 2923, 3° co., c.c. (se confrontato con quello pari a circa € 48.000,00 giudicato equo dall’esperto stimatore); con la predetta sentenza, è stata confermata la validità, l’efficacia e l’opponibilità alla ditta terza in questione dell’ordine di liberazione pronunciato in data 13.09.2021 (in sede di ordinanza di vendita).

Pratiche edilizie

La costruzione originaria risale ad epoca antecedente il 01.09.1967.

Sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n.ri 18365.88 P.G. e 19061 U.T. del 12.07.1990 per “*demolire e recuperare il volume demolito per realizzare annessi rustici in Via della Rotonda*” (rif. attuale u.i. m.n. 812 sub 3);
- Concessione Edilizia n.ri 18365.88 P.G. e 19061 U.T. del 16.08.1991 per “*apportare prima variante ad una concessione edilizia rilasciata il 12 luglio 1990 e relativa alla demolizione e recupero del volume demolito per realizzare annessi rustici in Via della Rotonda*” (rif. attuale u.i. m.n. 812 sub 3);
- Concessione Edilizia in Parziale Sanatoria n.ri 18365/88 P.G. e 25555 U.T. del 11.10.1994 (sostitutiva a tutti gli effetti della Concessione Edilizia del 12.07.1990 per quanto riguarda le opere da ultimare) (rif. attuale u.i. m.n. 812 sub 3);
- Permesso di Costruire in Parziale Sanatoria n.ri 147/2004 P.G., 9/2004 U.T. e 872 S.U.A.P. del 17.03.2004 per “*CAMBIO FUNZIONALE DELL’ANNESSO RUSTICO IN AGRITURISMO E MODIFICHE INTERNE IN PARZIALE SANATORIA*” (rif. attuale u.i. m.n. 812 sub 3); Comunicazione Inizio Lavori in data 22.03.2004 (presentata in pari data); Comunicazione Fine Lavori in data 05.04.2004 (presentata in data 07.04.2004); Richiesta del Certificato di Agibilità presentata in data 15.04.2004 (n.ri 18816/04 P.G., 01655 Progr. e 9/2004 Capofila);
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 28726/86 (Pratica n. 7010/CON – Progressivo n. 0588696405/A) del 15.05.1990 per “*SOPRAELEVAZIONE ED AMPLIAMENTO FABBRICATO PER ABITAZIONE*” (rif. attuale u.i. m.n. 812 sub 2).

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Come segnalato in perizia dall’esperto stimatore (si riporta testualmente, di seguito, estratto della stessa), “*Oltre a (...) Realizzazione di una pergola in ferro in assenza di autorizzazione- sono*

inoltre emerse modifiche distributive interne regolarizzabili mediante presentazione di permesso di costruire in sanatoria e lievi modifiche delle altezze interne. Al fine della determinazione dei costi per la regolarizzazione si rende necessario un preciso rilievo planoaltimetrico di tutto lo stabile al fine di determinare con esattezza le difformità e la presentazione di un progetto in sanatoria, sulla scorta del quale il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Vicenza determinerà le sanzioni, oneri ecc. Al fine meramente indicativo, di larga massima e non esaustivo, il sottoscritto indica in via presuntiva l'importo di € 5.000,00 ribadendo che l'esatto costo sarà determinato a seguito della presentazione in sanatoria. Si precisa che quanto sopra non costituisce attestazione di conformità, ma bensì mera indicazione di larga massima delle difformità risultanti da un confronto visivo fra quanto riportato negli elaborati reperiti e quanto realizzato. In particolare si fa presente che eventuali difformità relative alla posizione del fabbricato rispetto ai confini di proprietà, alle distanze dai fabbricati, nonché dei confini materializzati sul posto non sono state oggetto di verifica in quanto l'incarico non comprende la verifica dei confini e pertanto i confini materializzati sul posto potrebbero non essere esatti o comunque corrispondenti ai confini di proprietà.”.

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

Giudizio di conformità catastale

Come si evince dalla perizia, gli immobili in oggetto risultano catastalmente intestati a ditta terza; tale ditta (ora in fallimento) ha promosso opposizione all'esecuzione, rivendicando la proprietà del compendio pignorato sulla base di atto di compravendita in data 30.07.2004 al n. 55.598 di Rep. Notaio Domenico Pulejo di Vicenza trascritto il 31.07.2004 ai n.ri 19848 R.G. e 12711 R.P.; con sentenza n. 855/2019 Tribunale di Vicenza pubbl. il 12.04.2019, l'opposizione è stata rigettata (con revoca della sospensione della procedura esecutiva in oggetto all'epoca disposta); si riporta testualmente, di seguito, estratto della sentenza stessa:

“(…) i beni (…) risultano a tutt'oggi, al catasto dei fabbricati, di proprietà della Sig.ra (...) (debitrice esecutata).

Ciò in quanto nella compravendita tra la Sig.ra (...) (debitrice esecutata) e la (...) (ditta terza ora in fallimento) l'identificazione del bene è avvenuta sulla base del catasto dei terreni (fgl 34, part. 812), e non di quello urbano, nonostante, come emerso dalla CTU espletata nell'esecuzione sospesa, sopra detti terreni insistessero già degli immobili (fgl 34, part. 812 sub. 1 (...) e fgl 34, part. 812 sub 2 (...).”.

Altre informazioni per l'acquirente

- Risulta trascritto, in data 01.08.1990 ai n.ri 9786 R.G. e 7021 R.P., a carico degli originari mapp.

n.ri 646-683 del C.T. - Comune di Vicenza - Fg. 34 (dai quali è derivato l'attuale m.n. 812 del C.T. - Comune di Vicenza - Fg. 34) vincolo di destinazione d'uso per costruzione di accessorio rurale ad uso stalla, fienile e ricovero attrezzi derivante da atto autentificato in data 11.07.1990 al n. 76.030 di Rep. Notaio Giuseppe Novello di Vicenza.

Risulta, inoltre, trascrizione, in data 25.01.2013 ai n.ri 1920 R.G. e 1242 R.P., a carico, tra gli altri, del m.n. 812 del C.F. - Comune di Vicenza - Fg. 34 (senza indicazione di subalterni), di atto di costituzione di vincoli legali a favore del MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI; si riporta testualmente, di seguito, quanto riportato nel quadro D della relativa nota: *"CON PROVVEDIMENTO 21/12/2011 IL MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI HA DETTATO AI SENSI DELL'ART. 45 DEL D.LGS N. 42/2004 LE PRESCRIZIONI DI TUTELA INDIRETTA SOTTOINDICATE SUGLI IMMOBILI DENOMINATI "VALLETTA DEL SILENZIO" INDIVIDUATI AL FOGLIO 34 E 36 DEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI VICENZA ED EVIDENZIATI NELL'ALLEGATA PLANIMETRIA CATASTALE: ART. 1 - AREE INEDIFICATE: LE AREE INEDIFICATE SONO ASSOGGETTATE A DIVIETO ASSOLUTO DI EDIFICAZIONE E A CULTURA AGRICOLA, A CONDIZIONE CHE TALE ATTIVITA' NON COMPORTI LA MESSA A DIMORA DI PIANTE AD ALTO FUSTO O DI SPECIE VEGETALI COMUNQUE SUSCETTIBILI DI INCIDERE SULLA PERCEZIONE DEI BENI TUTELATI E SULLA LORO CORNICE AMBIENTALE. E' FATTO DIVIETO DI MODIFICARE LE QUOTE E I PROFILI DEL TERRENO SIA IN ELEVAZIONE CHE IN DEPRESSIONE, AD ECCEZIONE DI EVENTUALI LIEVI MODIFICHE CONSEGUENTI LA CONDUZIONE DEI FONDI AGRICOLI (ARATURA, CAMBIO COLTURE, ECC.) GLI ELEMENTI STORICI DELL'AMBIENTE RURALE (STRADE, FOSSI, CAPEZZAGNE, ECC.) DEVONO ESSERE CONSERVATI ED EVENTUALI OPERE DI MANUTENZIONE DEVONO ESSERE REALIZZATE CON MATERIALI PROPRI DELLA TRADIZIONE LOCALE. POSSONO ESSERE RIPRISTINATI EVENTUALI ELEMENTI MATERIALI (QUALI SENTIERI, FOSSI, RECINZIONI STORICHE, ETC.) RIFERIBILI DOCUMENTATAMENTE ALL'ASSETTO STORICO DEI LUOGHI; ART. 2 - EDIFICI E COSTRUZIONI: GLI EDIFICI ESISTENTI, LADDOVE CONGRUENTI CON IL CONTESTO, DEBBONO ESSERE CONSERVATI E RESTAURATI E NON POSSONO SUBIRE INCREMENTI VOLUMETRICI, PLANIMETRICI E DI ALTEZZA O MODIFICHE DELLE QUOTE DI GRONDA, DI COLMO E DELLA PENDENZA DELLE FALDE DI COPERTURA. EVENTUALI OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA O STRAORDINARIA DEVONO ESSERE ESEGUITE CON L'IMPIEGO DI TECNICHE E DI MATERIALI DI TIPO TRADIZIONALE; ART. 3 - IMPIANTI TECNOLOGICI: SONO AMMESSI L'ADEGUAMENTO E L'INSERIMENTO DI IMPIANTI TECNOLOGICI, PURCHÉ NON ALTERINO L'ASPETTO ESTETICO DEGLI EDIFICI E*

*L'IMMAGINE COMPLESSIVA DEGLI AMBITI STORICO-ANTROPOLOGICI DI RIFERIMENTO;
ART. 4 - PROGETTI DELLE OPERE: I PROGETTI DELLE OPERE DI CUI AI PRECEDENTI
ARTICOLI 1, 2 E 3 DEVONO ESSERE SOTTOPOSTI ALLA PREVENTIVA VALUTAZIONE
DELLA SOPRINTENDENZA, CUI SPETTER ACCERTARNE LA COMPATIBILIT CON LE
PRESCRIZIONI DI CUI AL PRESENTE PROVVEDIMENTO.”.*

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dall'Arch. Giuseppe Gavazzo con studio a Torri di Quartesolo (VI).

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):

LOTTO 1: € 906.700,00.

OFFERTA MINIMA: € 680.025,00.

RILANCIO MINIMO: € 5.000,00.

Nota: è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c., purché la rateazione sia mensile.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Professionista Delegato il giorno 31 luglio 2024 alle ore 11:15 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 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;
- un assegno circolare non trasferibile (a titolo di cauzione) intestato a "**PROC. ESEC. N.**

130/2007 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 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 la pubblicazione di 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, 06/06/2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott.ssa Patrizia Cardarelli

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Patrizia Cardarelli', written in a cursive style.

