

**TRIBUNALE DI VICENZA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 94/2022 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 10:30 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO 1**

**Per l'intero in piena proprietà**

**C.F. - Comune di Vicenza (VI) - Fg. 3**

**m.n. 471 sub 20 graffato m.n. 383**, CONTRA' MURE PORTA NOVA n. 2, p. S1-T-1, Cat. A/3, Cl. 7, Cons. vani 8, Rendita € 867,65;

**m.n. 686 sub 3**, CONTRA' MURE PORTA NOVA n. 6, p. T, Cat. C/6, Cl. 6, Cons. mq. 14, Rendita € 67,97.

Note: le u.i. in oggetto insistono su un'area catastalmente identificata come segue:

C.T. - Comune di Vicenza - Fg. 3

m.n. 471, ente urbano di mq. 380;

confini (in senso N.E.S.O.), secondo la mappa Wegis: m.n. 384, Piazza del Mutilato, Contrà Mure Porta Nova, mapp. n.ri 383-686-382 (salvo più precisi);

m.n. 383, ente urbano di mq. 140;

confini (in senso N.E.S.O.), secondo la mappa Wegis: m.n. 686, m.n. 471, Contrà Mure Porta Nova, m.n. 382 (salvo più precisi);

m.n. 686, ente urbano di mq. 35;

confini (in senso N.E.S.O.), secondo la mappa Wegis: m.n. 382 su due lati, m.n. 471, m.n. 383 (salvo i più precisi).

Trattasi di appartamento ai piani terra e primo con accessori al piano interrato, oltre corte esclusiva e box auto al piano terra, il tutto (superficie commerciale di circa mq. 253,60) sito a Vicenza in Contrà Mure Porta Nova civ. n.ri 2-6.

La distribuzione, nel dettaglio, è la seguente:

- al piano terra: ingresso, guardaroba, atrio con vano scala verso il piano primo e corridoio con vano scala verso il piano interrato, disimpegno, wc e "studio" catastalmente identificato come "taverna"; esternamente è presente la corte da cui si accede al box auto;



- al piano primo: ballatoio, terrazza, corridoio, bagno, cucina, tre camere e due terrazzini;
- al piano interrato: cantina e legnaia.

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c..

### **Stato di possesso**

Occupato dall'esecutato unitamente alla famiglia.

### **Pratiche edilizie/Giudizio di conformità urbanistico-edilizia**

Presso l'U.T. competente non è stata reperita alcuna pratica edilizia; pertanto, come segnalato in perizia, l'esperto stimatore non ha potuto esprimersi in ordine alla conformità urbanistico-edilizia dei beni; si riporta, peraltro, testualmente, di seguito, quanto precisato nell'atto di provenienza (compravendita in data 02.09.2005 al n. 7.787 di Rep. Notaio Daniela Cupini di Vicenza): *“gli immobili oggetto del presente atto preesistevano alla data del 1° settembre 1967 nell'attuale struttura e consistenza”*.

### **Giudizio di conformità catastale**

L'esperto stimatore ha rilevato alcune difformità tra cui, al piano terra, la mancata rappresentazione della finestra del wc e, al piano interrato, la presenza di una partizione e una demolizione nella cantina; inoltre, al momento del sopralluogo, nel locale al piano terra catastalmente identificato come “taverna”, erano presenti un letto e mobilia tipica di uno “studio”; il piano primo, invece, risulta rappresentato correttamente, con l'unica particolarità che le due porte finestre che conducono ai terrazzini sono state rappresentate come finestre; con tutta evidenza, la mancata rappresentazione della finestra del wc al piano terra, le difformità riscontrate al piano interrato e, da ultimo, la rappresentazione delle due porte finestre come finestre al piano primo sono riconducibili a meri errori materiali e, ciò, in quanto, nella precedente planimetria (del 24.11.1998), riconducibile alla precedente identificazione catastale del bene (m.n. 383 graffato 471 sub 9), il tutto risultava correttamente rappresentato; i costi di regolarizzazione (mediante pratica DOCFA), da intendersi a carico dell'aggiudicatario, sono comunque già stati considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

In ordine, poi, alla problematica segnalata in perizia (alla cui lettura si rinvia) relativa alla planimetria catastale del garage (non rinvenuta), si evidenzia che, successivamente al deposito della perizia stessa, è emerso che la planimetria medesima non è mai stata presentata; all'esito dell'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 28.02.2023, l'esperto stimatore ha ricevuto incarico dal Giudice dell'Esecuzione di redigerla e, quindi, di depositarla presso l'Agenzia del Territorio (con costi a carico del creditore procedente); come comunicato dall'esperto stimatore nelle more della redazione del presente avviso di vendita, la pratica si è conclusa.

Si segnala, infine, in perizia, che non è stato possibile accedere al locale legnaia.



## **Prestazione energetica**

Come si evince dalla documentazione allegata alla perizia, l'abitazione in oggetto è di classe energetica F con EP<sub>gl,nren</sub> 113,40 kWh/mq. anno.

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

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nell'atto di provenienza già sopra richiamato:

*“Le parti dichiarano di essere a conoscenza dei patti indicati nell'atto di compravendita in data 13 luglio 1998 n. 152.068 rep. notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza (...) trascritto a Vicenza il 21 luglio 1998 ai n.ri 13234/9467, che qui si riportano integralmente:*

*“PATTI:*

*La corte ad Ovest del fabbricato è gravata da servitù di passo a favore dei garages a Nord M.N. 686.”.*

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

## **LOTTO 2**

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

#### **C.F. - Comune di Montecchio Precalcino (VI) - Fg. 11**

**m.n. 30 sub 3**, VIA BARCHETTO, p. S1-T-1, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. vani 6,5, Sup. Cat. Tot. mq. 81

– Tot. escluse aree scoperte mq. 81, Rendita € 315,56;

**m.n. 30 sub 10**, VIA BARCHETTO, p. T, Cat. C/6, Cl. U, Cons. mq. 11, Sup. Cat. Tot. mq. 13, Rendita € 13,63.

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

C.T. - Comune di Montecchio Precalcino (VI) - Fg. 11

m.n. 30, ente urbano di mq. 684.

Confini (in senso N.E.S.O.), secondo la mappa Wegis (non aggiornata): m.n. 26 su due lati, altro foglio, strada pubblica, m.n. 9 (soppresso), m.n. 603 su due lati (salvo più precisi).

Trattasi di appartamento ai piani terra, primo ed interrato con box auto esterno (da ritenersi abusivo) al piano terra (superficie commerciale complessiva di circa mq. 86,10) sito a Montecchio Precalcino (VI), frazione Levà, in Via Barchetto civ. n. 3A.

Nel dettaglio, l'abitazione risulta così composta:

- al piano terra: ingresso, vani scale, “cucina” (dove era prevista centrale termica) e “soggiorno” (dove era previsto locale sgombero);

- al piano primo: disimpegno, bagno, cucina e due locali ad uso camere (uno con superficie inferiore a mq. 9 e l'altro con superficie inferiore a mq. 14; sul soffitto della cucina è presente una botola che, come riferito, conduce a sottotetto non utilizzabile;



- al piano interrato: cantina.

Il box auto esterno ha struttura metallica.

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 28.02.2023: libero da persone.

In ordine al contratto di locazione menzionato in perizia, si segnala che, successivamente alla suddetta udienza, il Custode Giudiziario ha depositato agli atti relazione nella quale si fa presente che l'Agenzia delle Entrate ha comunicato che il contratto medesimo è già stato risolto in data 30.06.2022.

### **Pratiche edilizie/Giudizio di conformità urbanistico-edilizia**

A seguito di richiesta di accesso agli atti, l'U.T. competente ha trasmesso all'esperto stimatore quanto segue:

- Autorizzazione Edilizia n.ri 2517 P.G. e 135 r.p. del 24.10.1973 per lavori di "*sistemazione interna ad uso civile abitazione*";

note: nella pratica trasmessa non è presente l'abitabilità/agibilità;

- domanda di sanatoria Prot. n. 2434 del 30.05.1987, non ancora definita;

note: l'U.T. competente ha riferito che la pratica risulta completa in ogni sua parte; le oblazioni sono state pagate e alle integrazioni richieste si è dato seguito; per la definizione formale della stessa, è sufficiente la presentazione di una richiesta per iscritto in tal senso; per tal motivo, l'esperto stimatore ha ritenuto che le difformità per cui è stato chiesto il condono si possano considerare sanate.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati a corredo della richiesta di condono, l'esperto stimatore ha rilevato alcune difformità relativamente alle destinazioni d'uso; in particolare, al piano terra, dove era prevista la centrale termica, è stata attrezzata una cucina con i relativi impianti e, nel locale sgombero, è stato ricavato un soggiorno; inoltre, la camera più piccola al piano primo non ha le dimensioni minime per poter essere dichiarata come tale; pertanto, si deve ritenere che la stessa sia una stanza "ad uso camera".

Si segnala, infine, che, relativamente al box auto, non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia e, pertanto, lo stesso è da ritenersi abusivo.

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, si ritiene necessario il ripristino dei luoghi (compresa la demolizione del box auto) e delle destinazioni d'uso assentite; i costi di regolarizzazione, da intendersi a carico dell'aggiudicatario, sono comunque già stati considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita (anche quelli relativi alla demolizione del box



auto, quantificati in circa € 2.000,00).

Note: come comunicato dall'esperto stimatore nelle more della redazione del presente avviso di vendita, la costruzione dell'abitazione dovrebbe risalire ad epoca antecedente il 01.09.1967.

### **Giudizio di conformità catastale**

Dal confronto tra la planimetria catastale e quanto rilevato in sede di sopralluogo, l'esperto stimatore ha rilevato alcune difformità relativamente alle destinazioni d'uso; in particolare, al piano terra, dove era prevista la centrale termica, è stata attrezzata una cucina con i relativi impianti e, nel locale sgombero, è stato ricavato un soggiorno; inoltre, la camera più piccola al piano primo non ha le dimensioni minime per poter essere dichiarata come tale.

Si segnala, infine, che la mappa Wegis non è aggiornata, in quanto rappresenta ancora il fabbricato identificato con il m.n. 9, in realtà soppresso e unito al m.n. 30 unitamente al m.n. 602, pure soppresso.

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, si ritiene necessario il ripristino dei luoghi e delle destinazioni d'uso assentite (v. quanto sopra indicato sub "Giudizio di conformità urbanistico-edilizia"); relativamente al mancato aggiornamento della mappa Wegis, invece, occorrerà presentare apposita segnalazione all'Ufficio del Territorio.

### **Prestazione energetica**

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 17.03.2032) dal quale si evince che l'abitazione in oggetto è di classe energetica F con EP<sub>gl,nren</sub> 175,50 kWh/mq. anno.

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

- Risulta trascritto, in data 13.05.1980 ai n.ri 6004 R.G. e 4910 R.P., vincolo di destinazione d'uso autenticato in data 21.04.1980 al n. 27.953 di Rep. Notaio Bruno Bertuzzo di Vicenza con il quale (si riporta testualmente, di seguito, estratto della nota di trascrizione) *“la signora (...) (dante causa della dante causa dell'esecutato) si obbligò per sé, eredi ed aventi causa, a non modificare la destinazione d'uso del fabbricato che verrà eretto sui M.N. 26-30-199-18-9 del FOGLIO 11 (undici) del COMUNE DI MONTECCHIO PRECALCINO – fraz. Levà, Via Barchetto 1 – per anni 10 (dieci) a partire dalla data del rilascio del certificato di agibilità – Qualora le vigenti norme edilizie dovessero subire modificazioni tali da non più richiedere la conservazione del vincolo di destinazione col precitato atto costituito, il vincolo stesso cesserà automaticamente. La precitata obbligazione non potrà essere revocata, né modificata senza il benestare del COMUNE DI MONTECCHIO PRECALCINO –”*.

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

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



**LOTTO 1: € 290.000,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 217.500,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 2.000,00.**

**LOTTO 2: € 23.600,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 17.700,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 500,00.**

**Nota: è ammessa, limitatamente al LOTTO 1, la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c. purchè 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 30 ottobre 2024 alle ore 10:30 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 al minimo sopra indicato, 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. 94/2022 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 di importo inferiore al minimo sopra indicato 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 (comunque non oltre il minimo sopra indicato) 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.

**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**

