

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 511/2022 R.G.E.

Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA

La sottoscritta Dott.ssa Francesca Boschetti, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione al compimento delle operazioni di vendita degli immobili sottoposti alla procedura esecutiva in epigrafe, rende noto che **il giorno 17 dicembre 2024 alle ore 10:30 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1 (beni in Noventa Vicentina (VI))

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Noventa Vicentina (VI) - Fg. 10

m.n. 66 sub 2, VIA CASELLE, p. T-1, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. vani 7, Sup. Cat. Tot. mq. 135 – Tot. escluse aree scoperte mq. 133, Rendita € 704,96;

confini (in senso N.E.S.O.): m.n. 66 sub 3 - m.n. 66 sub 1 - m.n. 236 - m.n. 66 sub 3;

m.n. 66 sub 3, VIA CASELLE, p. T, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. mq. 44, Sup. Cat. Tot. mq. 44, Rendita € 63,63;

confini (in senso N.E.S.O.): m.n. 48 - m.n. 66 sub 1 - m.n. 66 sub 2 - m.n. 80.

Note:

- è compreso, come da elaborato planimetrico agli atti, il m.n. 66 sub 1, bene comune non censibile (cortile);

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

C.T. - Comune di Noventa Vicentina (VI) - Fg. 10

m.n. 66, ente urbano di mq. 157 (ex mapp. n.ri 66 di mq. 60, 67 di mq. 75 e 68 di mq. 22).

Trattasi di abitazione su due piani fuori terra (allineata ad edificio di altra proprietà sul lato Sud/Est), oltre autorimessa alla stessa affiancata e piccola corte, sita a Noventa Vicentina (VI) in Via Caselle n. 56.

L'abitazione è composta:

- al piano terra, da corridoio con apertura a destra verso una sala, vano scala centrale che consente l'accesso al piano primo e, a seguire, sala da pranzo con angolo cucina;

-al piano primo, da corridoio, bagno, locale bagno/lavanderia e due stanze di cui una, la più grande, ad Est, con poggiolo.

L'altezza interna è di cm 263 al piano terra e cm 266 al piano primo; tutti i locali principali sono finestrati; il bagno ha un lucernaio a soffitto.



L'autorimessa (in struttura prefabbricata), accessibile anche dalla sala/cucina sopra indicata, ha altezza interna di cm 282/332; in essa sono posizionati tutti gli impianti tecnologici dell'abitazione. La superficie commerciale complessiva è di mq. 161,87.

Stato di possesso

Libero.

Pratiche edilizie

La costruzione risale ad epoca antecedente il 01.09.1967; presso l'U.T. competente è stato reperito quanto segue:

- Autorizzazione Edilizia del del 29.05.1978 per “*SISTEMAZIONE DI UN FABBRICATO AD USO RICOVERO ATTREZZI E DEPOSITO*”;
- Concessione Edilizia in sanatoria Prot. n. 4170 del 11.12.1989 per “*costruzione garage, poggiolo, e cambio destinazione d'uso*”;
- Permesso di Costruire n. 128 del 16.08.2006 (Prot. n. 12187 del 14.06.2004 – Pratica n. 2004/128) per “*RISTRUTTURAZIONE PREVIA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI UN GARAGE E MODIFICHE AL FABBRICATO RESIDENZIALE*”.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Come segnalato in perizia, i lavori di cui al Permesso di Costruire del 2006 sopra citato sono stati portati a termine soltanto per la parte relativa al sub 2 (abitazione); non è stato, dunque, concluso il relativo procedimento amministrativo; come indicato dall'esperto stimatore, sarà necessaria la presentazione di pratica SCIA in sanatoria per le opere realizzate in difformità rispetto al progetto approvato e, successivamente, di pratica SCIA di agibilità con l'aggiornamento delle schede catastali; i costi relativi sono stati quantificati in complessivi € 3.700,00, da intendersi a carico dell'aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Giudizio di conformità catastale

Come segnalato in perizia, sono state rilevante modifiche sia interne che esterne.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 06.03.2034) dal quale si evince che l'abitazione in oggetto è di classe energetica F con EP_{gl,nren} 181,93 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- Gli immobili in oggetto sono pervenuti all'esecutata in dipendenza di atto di donazione in data 09.06.2004 al n. 77.405 di Rep. Notaio Sergio Cardarelli di Padova trascritto il 17.06.2004 ai n.ri 15290 R.G. e 9820 R.P..
- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dall'Arch. Barbara Timpano di



Asiago (VI).

LOTTO 2 (beni in Pojana Maggiore (VI))

Per l'intero in piena proprietà

- C.F. - Comune di Pojana Maggiore (VI) - Fg. 19

m.n. 191 sub 7, VIA PONTE CAZZOLA n. SNC, p. T-1, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. mq. 193, Sup. Cat. Tot. mq. 176, Rendita € 159,48;

confini (in senso N.E.S.O.): m.n. 191 sub 12 - m.n. 293 - m.n. 265 - m.n. 292 - m.n. 295 - m.n. 191 sub 10 - m.n. 191 sub 4;

- C.T. - Comune di Pojana Maggiore (VI) - Fg. 19

m.n. 270 (ex m.n. 207 ex m.n. 5), SEMIN ARBOR di mq. 8181, R.D. € 67,27 – R.A. € 42,25;

confini (in senso N.E.S.O.): m.n. 271 - m.n. 142 - m.n. 131 - m.n. 125 - m.n. 135 - m.n. 268 - m.n. 295;

m.n. 295 (ex m.n. 272 ex m.n. 208 ex m.n. 5), SEMIN ARBOR di mq. 685, R.D. € 5,63 – R.A. € 3,54;

confini (in senso N.E.S.O.): m.n. 296 - m.n. 273 - m.n. 270 - m.n. 268 - m.n. 191 sub 7.

Trattasi di immobile su due piani fuori terra a destinazione stalla/fienile con corte esclusiva (superficie commerciale di mq. 159,92), porzione laterale di fabbricato sito a Pojana Maggiore (VI) in Via Ponte Cazzola, oltre terreni agricoli imitrofi (superficie catastale complessiva di mq. 8866).

L'immobile, allo stato, è non agibile in quanto, negli anni scorsi, come anche infra indicato, è stato oggetto di demolizioni interne per lavori di ristrutturazione e cambio d'uso autorizzati, poi sospesi; in origine, era composto da locale deposito e stalla al piano terra e soffitta e fienile al piano primo; è presente portico a tutta altezza con arco di ingresso.

L'accesso al lotto dalla strada provinciale Pojanese si ha con passo carrabile insistente, in parte, anche su terreno di proprietà comunale e attraverso i terreni limitrofi (ad Est) di superficie catastale complessiva, come detto, di mq. 8866 (coltivati, come precisato in perizia, con i comuni seminativi della zona, confinanti tra loro e con la corte esclusiva dell'immobile principale).

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c. tra cui il seguente bene comune non censibile:

- m.n. 191 sub 12 (corte), comune ai subb 3-4-7.

Stato di possesso

Come indicato in perizia, al momento del sopralluogo da parte dell'esperto stimatore, gli immobili in oggetto risultavano occupati da terzo in forza di contratto di affitto di fondo rustico (interessante anche i mapp. n.ri 265 e 293) stipulato in data 01.02.2023 (con scadenza il 10.11.2037) e registrato il 01.03.2023, successivo al pignoramento e, pertanto, non opponibile alla procedura, come dato atto dal Giudice dell'Esecuzione all'esito dell'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 22.07.2024;



in sede di ordinanza di vendita (sempre in data 22.07.2024), il Giudice dell'Esecuzione stesso ha disposto la liberazione entro 120 giorni dalla pronuncia dell'ordinanza medesima.

Pratiche edilizie/Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

La costruzione risale ad epoca antecedente il 01.09.1967; presso l'U.T. competente è stato reperito quanto segue:

- Concessione Edilizia n. 28/01 del 21.12.2001 (Prot. n. 3284) per “*ristrutturazione con cambio d'uso e ricavo di fabbricato uso abitazione*”;

note: il titolo, come da perizia, concerne solamente l'u.i. m.n. 191 sub 7 in oggetto;

- Denuncia di inizio lavori Prot. n. 9527 del 31.12.2002;

- D.I.A. Prot. n. 11126 del 21.12.2005 (variante alla C.E. n. 28/01);

- D.I.A. Prot. n. 0008451 del 07.10.2006 per “*Ripristino e sistemazione di un accesso carrabile*”;

- Permesso di Costruire n. 15/2007 del 13.03.2007 (Prot. n. 2136) per “*realizzazione annessi rustici e garage*” (a seguito, come indicato nel provvedimento medesimo, di domanda presentata in data 21.10.2005 ed integrata il 28.02.2007);

- Denuncia di inizio lavori Prot. in data 14.03.2008;

- successive pratiche riguardanti altra porzione del fabbricato (ad Ovest), di altra proprietà.

Come già sopra indicato, l'edificio è stato oggetto di demolizioni interne per lavori edili autorizzati ai quali non è più stato dato seguito; al momento del sopralluogo da parte dell'esperto stimatore, lo stesso si presentava in stato di degrado anche strutturale.

Note: con pec in data 18.10.2024 agli atti, l'esperto stimatore ha precisato quanto segue (si riporta testualmente, di seguito, estratto della stessa):

“L'edificio oggetto di stima alla data del sopralluogo risultava privo dei solai del piano primo e svuotato di ogni tramezza interna al piano terra.

Dallo stato di fatto ritrovato è stato presunto essere questo il risultato dei lavori di demolizione autorizzati, propedeutici al compimento a termine del progetto di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso sopra citati.

Non è dato comunque sapere se tali demolizioni siano state invece conseguenza di uno stato di degrado del fabbricato che ha portato allo stato di fatto attuale.

Non è stato poi più dato seguito ai lavori di ristrutturazione, nè alla costruzione dei 2 fabbricati in parte destinati a garage e in parte ad annessi rustici a servizio del fondo, questi autorizzati con il Permesso di Costruire n. 15/2007 e per i quali era stato comunque comunicato l'inizio dei lavori. Ritengo, che in base a quanto sopra esposto, l'aggiudicatario farà presente lo stato attuale del fabbricato nelle eventuali pratiche edilizie che trasmetterà agli organi competenti.”.

Giudizio di conformità catastale



Come indicato in perizia, la situazione reale dei luoghi non corrisponde alla situazione riportata nella planimetria catastale; come detto, l'edificio è stato oggetto di demolizioni interne per lavori edili autorizzati ai quali non è più stato dato seguito; l'esperto stimatore ritiene, stante lo stato dei luoghi, che non si debba procedere, al momento, ad un aggiornamento della planimetria stessa.

Altre informazioni per l'acquirente

- Risultano trascritte:

- in data 08.02.2007 ai n.ri 3677 R.G. e 2224 R.P., a carico dei mapp. n.ri 191-206-208, a favore del Comune di Pojana Maggiore, costituzione di vincolo di destinazione derivante da atto autenticato in data 30.01.2007 al n. 11.184 di Rep. Notaio Pietro Signorile di Noventa Vicentina (VI); si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel quadro D della nota di trascrizione: *“COSTITUISCONO VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO RELATIVAMENTE AL PROGETTO CHE HA RICEVUTO PARERE FAVOREVOLE DALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI POIANA MAGGIORE IN DATA 21.10.2005 PROT. N.147, PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI COSTRUZIONE DI DUE ANNESSI RUSTICI, DA INSISTERE SULL'IMMOBILE IN COMUNE DI POIANA MAGGIORE FG.19 M.N.191 ENTE URBANO DI ARE 10.05 (DERIVANTE DALLA FUSIONE DEI M.N.4 DI ARE 6.68 E 5/B DI ARE 3.37, GIUSTA DENUNCIA DI CAMBIAMENTO, MOD.3/SPC N.576438 DEL28.12.2001), 206 (EX 5/A, GIA 5/A) DI ARE 88.20 E 208 (EX 5/C, GIA 5/A) DI ARE 07.43, E CIO FINO ALLA VARIAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO DELLA ZONA, IMPEGNANDOSI A NON MODIFICARNE LA DESTINAZIONE, NEI LIMITI E TERMINI PREVISTI DALLA LEGGE 05.03.1985 N.24, SENZA IL PREVENTIVO BENESTARE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE. DETTO VINCOLO E STATO COSTITUITO AL FINE DI OTTENERE IL PRESCRITTO PERMESSO DI COSTRUIRE E SI AVRA PER NON MAI STIPULATO IN DIFETTO. E' RIMASTO ESPRESSAMENTE DICHIARATO CHE QUALORA IN FUTURO NUOVE NORME, ANCHE RELATIVE ALLA VARIAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO DELLA ZONA, MUTASSERO LA DESTINAZIONE D'USO DEI FABBRICATI IN SENSO MENO RESTRITTIVO DEGLI ATTUALI VERRANNO A CESSARE GLI OBBLIGHI ASSUNTI COL TITOLO CHE FOSSERO IN CONTRASTO CON LE NUOVE NORME. IL TITOLO E SOGGETTO AL TRATTAMENTO TRIBUTARIO PREVISTO DALL'ART.32 SECONDO COMMA DEL D.P.R. N.601/73 RICHIAMATO DALL'ART.20 DELLA LEGGE 28.01.1977N.10.”*;
- in data 24.03.2017 ai n.ri 5817 R.G. e 4190 R.P., a carico del m.n. 207, a favore del “DEMANIO DELLO STATO - RAMO BONIFICA” con sede a Roma, costituzione di



servitù coattiva derivante da atto in data 27.02.2017 al n. 1718/2017 di Rep. “CONSORZIO DI BONIFICA ADIGE EUGANEO” con sede ad Este (PD); si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel quadro D della nota di trascrizione: “*SI VUOLE COSTITUITA LA SERVITU' DI CONDOTTA SOTTERRANEA PERMANENTE CHE HA PER OGGETTO LA FASCIA DI TERRENO AVENTE LA LARGHEZZA DI CIRCA 50 CM IL CUI PERCORSO E' IDENTIFICATO IN BLU NELLA PLANIMETRIA DI CUI ALL 'ALLEGATO "A" AL TITOLO, SUI BENI IN COMUNE DI POIANA MAGGIORE CATASTO TERRENI FOGLIO 19 PARTICELLA 207 DA ASSERVIRE PER MQ. 36, CON TUTTI I PATTI E LE CONDIZIONI DI CUI AL TITOLO CHE SI PRODUCE.*”.

- Nell'ultima provenienza (divisione in data 20.07.2007 al n. 11.857 di Rep. Notaio Pietro Signorile di Noventa Vicentina (VI) trascritto il 01.08.2007 ai n.ri 21330 R.G. e 12708 R.P.), è testualmente riportato quanto segue: “*(...) le parti riconoscono e danno atto che sul m.n. 207, assegnato a (...) (esecutata), esiste un pozzo per attingere acqua, pertanto ai signori (...) (condividenti) viene espressamente attribuito il diritto di eduazione d'acqua a titolo personale; in merito a tale pozzo il signor (...) dichiara di aver effettuato la regolare denuncia del medesimo alle autorità competenti. (...) per il pozzo esistente sul m.n. 207, è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile della Regione Veneto, domanda di concessione (...) per la derivazione di acqua pubblica da falda sotterranea ad uso irriguo (pratica n. 1256/AG) per la quale lo stesso ufficio del Genio Civile ha fatto richiesta di documentazione con comunicazione del 03 aprile 2007 (protocollo n. 189512)*”.

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato in perizia: “*le vasche fognarie con le relative tubazioni e sub irrigazione della parte di immobile di proprietà (...) (terzo (condividente nell'atto di divisione del 2007 sopra richiamato)), confinante a ovest con il bene oggetto di perizia, insistono sul m.n. 191 sub 12 (b.c.n.c) e sul m.n. 293 pertanto deve essere garantito l'accesso per tali impianti.*”.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dall'Arch. Barbara Timpano di Asiago (VI).

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):

LOTTO 1: € 83.600,00.

OFFERTA MINIMA: € 62.700,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

LOTTO 2: € 78.900,00.

OFFERTA MINIMA: € 59.175,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

Nota: è ammessa 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 17 dicembre 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 – 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 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. 511/2022 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. Il tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 1 minuto dal rilancio precedente. Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella presentata per prima. Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al valore dell'immobile il Giudice si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.
 - Nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 comma 3° c.p.c. saranno comunque preferite le prime, salvo diverso avviso dei creditori presenti all'udienza.
 - Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un sesto a quello di aggiudicazione.
 - Nel caso in cui, nei 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata offerta per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita, nel caso in cui il prezzo offerto dagli offerenti sia inferiore al valore dell'immobile così come indicato nell'ordinanza di vendita.
 - Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato cesserà le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per



cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al Giudice; in alternativa, quando siano in vendita più lotti e il prezzo di alcuni di essi sia già sufficiente a coprire l'ammontare complessivo dei crediti, il delegato potrà procedere all'aggiudicazione con riserva, rimettendo al Giudice ex art. 591 ter c.p.c. l'aggiudicazione definitiva.

- 2) Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.
- 3) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo per cauzione già versato); il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine dovrà essere versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a carico dello stesso aggiudicatario) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o nella diversa misura che sarà indicata dal Professionista Delegato; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere depositata, presso la sede dell'ANVIPES, la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a suo carico.
- 4) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito al Custode Giudiziario e al Professionista Delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Delegato stesso.
- 5) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.
- 6) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato presso la sede dell'ANVIPES, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato o al Custode giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione Generale della Giustizia Civile, prot. N. m_dg.DAG.06/12/2006.129650.U).

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della



normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Custode e dal Delegato (quest'ultimo presso la sede dell'ANVIPES).

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario (o dell'assegnatario) gli oneri fiscali, la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà (compenso che si intende regolato dal D.M. 15 ottobre 2015 n. 227), nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

PUBBLICITA'

ai sensi dell'art. 490 c.p.c.

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net, gestiti da AstaLegale, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione, per estratto, sul periodico "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA".

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



- spot televisivo “Il Tribunale e le aste”;
- campagna pubblicitaria su mezzi di trasporto pubblico;
- inserimento, a cura di Astalegale.net, negli ulteriori canali di pubblicità complementare online, c.d. progetto “social media marketing”, attraverso pubblicazione dell’estratto dell’avviso sui social networks e potenziamento della ricerca tramite Google.

Il Giudice dell’Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario l’Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza 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, 18/10/2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Notaio Dott.ssa Francesca Boschetti

