

**TRIBUNALE DI VICENZA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 167/2022 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 31 gennaio 2025 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 Sarcedo - Fg. 5**

**m.n. 422 sub 8**, VIA CA' BONATE n. 8, p. T-1, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. vani 5,5, Sup. Cat. Tot. mq. 136 – Tot. escluse aree scoperte mq. 121, Rendita € 383,47.

Confini in senso N.E.S.O., al p. 1, come da perizia: pareti perimetrali su quattro lati, salvo più precisi ed aggiornati.

Trattasi di unità a destinazione abitativa al piano primo, internamente e con scala esterna e terrazze completamente al grezzo, con scoperto esclusivo (superficie commerciale complessiva di mq. 149,30), sita a Sarcedo (VI) in Via San Giuseppe snc.

L'immobile fa parte di un fabbricato bifamiliare su due piani fuori terra ed uno seminterrato (dove al piano terra risulta un appartamento (abitato) e al piano seminterrato sono presenti due vani catastalmente censiti come autorimesse ed altri vani ad uso esclusivo dello stesso predetto appartamento); l'accesso avviene da Via San Giuseppe (non è segnalato alcun civico, ma si presume possa essere il n. 46), si attraversa, poi, parte dello scoperto esclusivo per, quindi, accedere ad una scala esterna che conduce al piano primo; l'unità, internamente, come detto, completamente al grezzo, priva di tutte le finiture, della quasi totalità degli impianti, dei serramenti esterni ed interni, ad esclusione del portoncino d'ingresso, appare predisposta per essere suddivisa nei seguenti vani: ingresso, due locali giorno, una porzione centrale con un disbrigo ed un servizio, un corridoio di distribuzione, due camere, un ulteriore servizio, un ripostiglio e due terrazze; anche la scala esterna e le terrazze sono, come detto, al grezzo e dotate, quali dispositivi di protezione, di vetusti parapetti di cantiere; risulta demolita una porzione di solaio dalla quale sono visibili un soprastante sottotetto (privo di una scala fissa di accesso) e l'intradosso della struttura di copertura; lo scoperto esclusivo, parzialmente recintato, risulta, per buona parte, occupato da materiali edili, rifiuti vari ed attrezzature di cantiere; dato quanto comunicato in sede di sopralluogo, una porzione dello scoperto

risulta attraversata da una condotta della rete fognaria comunale; per quanto riguarda gli impianti, nell'unità in oggetto risultano solo alcune parziali predisposizioni; sempre dato quanto comunicato in sede di sopralluogo, risultano presenti i contatori civili di energia elettrica, acqua e gas, non attivi da oltre 15 anni.

**Avvertenze:** si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato in perizia con riferimento allo stato di conservazione e di manutenzione:

*“In occasione dei sopralluoghi effettuati, come detto, l'immobile è risultato al grezzo, con opere da completare, privo di chiusure e/o protezioni a finestre e portefinestre (risulta chiuso solo l'ingresso con un portoncino). La scala e le terrazze in c.a., anch'esse al grezzo, presentano diffusi annerimenti, scrostature delle finiture all'intradosso, ove esistenti, e dotate di vetusti parapetti di cantiere.*

*Nel corso del sopralluogo effettuato con il Custode I.V.G. il marito dell'esecutata ha comunicato in merito a problematiche di infiltrazioni dalla copertura che causano “danni ai muri perimetrali e all'abitazione sita al piano terra” e la necessità di “definire il rifacimento della copertura” (si veda quanto esposto in tal senso a seguito delle disposizioni in sede di udienza del 15/7/2024).*

*Nel corso del sopralluogo si è potuto osservare, attraverso una porzione demolita del solaio dell'unità al primo piano, il soprastante intradosso della copertura con manto in coppi posta in opera su datata struttura lignea e pilastri centrali in laterizio (si veda doc. fotografica all.to 1). Inoltre, in data 7/2/2023, è risultato si sia sviluppato “un incendio di porzione in legno del tetto (...) causato dal surriscaldamento del condotto fumario a servizio di una stufa alimentata a legna”. Si allegano alla presente perizia il Verbale di intervento ed il Verbale provvedimenti urgenti, redatto dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Vicenza, ed una successiva dichiarazione di conformità di impianto alla regola d'arte per esecuzione di “canna fumaria” (all.to 16). Come esposto a pag. 3 è stata disposta dal G.E. e redatta dall'ing. Massimo Di Girolamo una “Relazione tecnica sulle strutture di copertura” (all.to 15). Nella medesima, a seguito di descrizione della copertura, di azioni e carichi, effettuate le verifiche del caso, esposte criticità e carenze osservate, si conclude principalmente che:*

*- gli elementi lignei di copertura, ad eccezione dei listelli, hanno evidenziato una ridotta e non adeguata capacità di resistenza a flessione, per carichi gravitazionali (pesi propri e permanenti) e azioni di servizio (neve e vento), rispetto ai livelli di sicurezza per le nuove costruzioni richiesti dalle vigenti norme tecniche, con maggiore criticità per arcarecci e cantonali.*

*Si rileva, inoltre, che le tre colonne in muratura non proseguono al piano inferiore ma si interrompono al solaio piano in latero-cemento, sul quale sono presenti dei basamenti in calcestruzzo alla base di ciascuna colonna. Tale situazione, piuttosto critica dal punto di vista*

statico, espone l'ultimo solaio piano in latero-cemento ad un rischio di cedimento potenzialmente elevato, soprattutto se ulteriormente carico.

Al termine della Relazione viene fortemente raccomandato di:

- non aggiungere ulteriori carichi sia sulla copertura sia sull'ultimo solaio piano in latero-cemento;
- valutare e realizzare in tempi brevi interventi di messa in sicurezza per la rimozione delle criticità e delle carenze strutturali rilevate.

**Si evidenzia pertanto la necessità, da parte dei potenziali acquirenti, di consultare attentamente detta "Relazione tecnica sulle strutture di copertura", (all.to 15) e di effettuare approfondite e specifiche valutazioni in merito a quanto esposto, necessariamente con l'ausilio di un professionista abilitato del settore, al fine di individuare gli interventi da porre in opera, in accordo e collaborazione con gli altri proprietari dell'immobile.**

Date le disposizioni in sede di udienza del 15/7/2024, è stata inoltre redatta una ulteriore relazione, che qui a seguire viene riportata ed integrata.

Dette disposizioni riguardavano la verifica dell'esistenza di problematiche addotte dal proprietario del piano terra, in particolare l'esistenza di un loro effettivo collegamento causale con lo stato dell'immobile oggetto di esecuzione, tali "problematiche" sono quelle riferite con comunicazione trasmessa a (...) [esecutata] da parte di (...) [ditta terza] in data 7/10/2021 (all.to 12).

Tale comunicazione, con allegati un preventivo di spesa (non datato e privo dei riferimenti del professionista e/o impresa che lo ha redatto), un contratto d'appalto sottoscritto dalla sola società proprietaria del piano terra ed immagini fotografiche, è stata consegnata alla scrivente ed al Custode dal marito dell'esecutata (...) in occasione del primo sopralluogo effettuato (all.to 12).

Ciò premesso, data la "Relazione tecnica sulle strutture della copertura" in data 18/1/2024, redatta dall'ing. Di Girolamo, e dato quanto riportato nella relazione peritale successivamente depositata in data 17/4/2024, è stato eseguito un ulteriore sopralluogo, in data 1/8/2024, con il Custode I.V.G. Tale sopralluogo, come tutti i precedenti, si è svolto alla presenza del marito dell'esecutata (...), entrambi residenti al piano terra del fabbricato bifamiliare, che ha illustrato in loco quanto rappresentato nella documentazione fotografica allegata alla suddetta raccomandata, con riferimento alle problematiche in questa addotte. Premettendo la pessima qualità e leggibilità di buona parte delle immagini allegate si è potuto, sommariamente, dedurre che le stesse avrebbero rappresentato quanto segue:

- le immagini 1, 4, e 6 l'angolo nord-ovest del fabbricato e porzione del soffitto di una camera al piano terra posta in corrispondenza di tale angolo;
- le immagini 2, 10, 11 e 29 una porzione ammalorata della cornice del tetto, con rottura di una

*porzione del tavolato;*

- le immagini 3, 5, 12, 15 e 30 porzioni della cornice del tetto;*
- l'immagine 9 un frammento di una tegola in cotto, a terra;*
- le immagini 7, 8, 13 e 14 una porzione della cornice del tetto, in corrispondenza del fronte principale;*
- le immagini 16 e 20 una porzione della cornice del tetto e della canna fumaria in corrispondenza del fronte principale, foto 26 vista da maggiore distanza;*
- le immagini 17, 18, 19, 21 e 22 sempre porzioni della cornice del tetto;*
- le immagini 23, 24 e 25 ammaloramenti dell'intonaco all'intradosso del terrazzo del primo piano, sul fronte principale;*
- le immagini 27 e 30 porzioni, con ingrandimento, del fronte principale a ridosso della cornice;*
- l'immagine 28 è stata scattata vicino alla porta d'ingresso al primo piano, con porzioni da completare.*

*Pertanto, dato quanto rappresentato nelle immagini fotografiche sopradescritte, sono state scattate, in data 1/8/2024, immagini fotografiche delle medesime porzioni di fabbricato (all.to 1.a).*

*Dato quanto potuto osservare gli ammaloramenti segnalati alla cornice del tetto permangono tuttora. Ciò fatta eccezione per la porzione a ridosso della canna fumaria sul fronte principale, come detto interessata da incendio in data 7/2/2023, e successivamente parzialmente sistemata.*

*Date le immagini allegate alla succitata comunicazione, alcuni deterioramenti rappresentati potrebbero trovare miglioramento a seguito della sistemazione della copertura (cornice del tetto, grondaie, pluviali, etc.). Ciò, si evidenzia, sempre come specificato nella "Relazione tecnica sulle strutture di copertura" redatta dall'ing. Di Girolamo (all.to 15).*

*La presenza di tracce di muffa nel vano interno dovranno essere verificate successivamente alla sistemazione della copertura, potendoci essere concause derivanti da altri fattori (ad esempio una scarsa/errata aerazione della stanza, insufficiente isolamento termico, elevata presenza di umidità all'interno dell'abitazione).*

*Altre problematiche però, delle quali è stata allegata immagine fotografica riferite al deterioramento dell'intradosso della terrazza sul fronte principale, potranno non progredire ulteriormente ponendo in opera interventi, di carattere provvisorio, sulle terrazze stesse tuttora al grezzo, senza pavimentazione né alcuna protezione agli agenti atmosferici.*

*La circostanza che l'intero piano primo sia completamente abbandonato, al grezzo, con le forature di finestre e portefinestre completamente aperte, oltre che le terrazze prive di alcun tipo di protezione, è motivo di alcuni degli ammaloramenti rappresentati nelle immagini di cui alla succitata comunicazione.*

*Pertanto al presente capitolo “Stato di conservazione e necessità di manutenzioni urgenti”, oltre a quanto già riportato con riferimento alla copertura del fabbricato, dato il protrarsi della procedura ed il conseguente, ulteriore, deterioramento della porzione al grezzo del fabbricato, si dovranno prevedere delle opere di protezione di alcune parti, non correttamente poste in atto dall’esecutata a tempo debito.*

*Osservate le immagini attuali, condivise anche con l’ing. Di Girolamo, si ritiene che le forature del primo piano debbano essere protette con chiusura provvisoria in teli di nylon fissati su listelli in legno grezzo, e le terrazze, compreso il pianerottolo al primo piano della scala esterna, con soprastante stesura di guaina debitamente fissata e risvoltata (interventi da ritenersi chiaramente di carattere provvisorio e temporaneo).*

*Si evidenzia ad ogni modo come, permanendo completamente al grezzo il primo piano, non si possano in alcun modo escludere ammaloramenti al piano sottostante, che potranno trovare miglioramento, o quantomeno non progredire, solamente a seguito del completamento delle opere (si precisa che le opere qui proposte sono di carattere provvisorio e dovranno essere necessariamente sostituite dalle opere di completamento definitive).”.*

Note: anche in ragione delle problematiche di cui si è dato riscontro nella “Relazione tecnica sulle strutture di copertura” redatta dall’ Ing. Di Girolamo, l’esperto stimatore, in sede di determinazione del prezzo base di vendita, ha applicato una decurtazione del 30% del valore di stima; sempre in sede di determinazione del prezzo base di vendita, poi, sono state applicate anche le seguenti decurtazioni:

- € 20.000,00, quale costo stimabile, per quanto di “competenza” dell’unità in oggetto, per il rifacimento del coperto;
- € 5.000,00, per opere di protezione provvisoria (come esposte nella relazione suddetta).

### **Stato di possesso**

Libero (non abitabile).

### **Pratiche edilizie**

Presso l’U.T. competente è stata reperita la seguente documentazione:

- Dichiarazione del Comune di Sarcedo del 08.05.1964, n. 80 Reg. Nuove Costruzioni – Anno 1953, nella quale è indicato che i lavori di costruzione del fabbricato in oggetto sono stati iniziati in data 09.12.1953 e terminati nel mese di novembre del 1954;
- Autorizzazione di Abitabilità n. 16 del 08.12.1954;
- Permesso di Costruire n. 12/2004, Prot. n. 1222, del 30.04.2004 per “lavori di ristrutturazione edificio plurifamiliare”;
- D.I.A. Prot. n. 4950 del 29.06.2004 per “Variante in corso d’opera al permesso di costruire n.

12/04 del 30.04.2004”;

- D.I.A. Prot. n. 0001091 del 03.02.2005 per “Variante in corso d’opera al permesso di costruire n. 12/04 del 30.04.2004”;

- D.I.A. Prot. n. 0004818 del 31.05.2005 per “Variante nr 3 in corso d’opera al permesso di costruire n. 12/04 del 30.04.2004”;

note: i lavori di cui alle succitate pratiche edilizie, depositate tra il 2004 ed il 2005, sono stati parzialmente ultimati in data 08.06.2005; risultano essere stati ultimati i soli lavori relativi all’unità abitativa posta ai piani terra-interrato, con relativa autorimessa, con rilascio di certificato di agibilità parziale (rif. m.n. 422 subb 11 e 9), in data 18.07.2005; non risultano essere state ultimate, invece, le opere relative all’unità in oggetto; i succitati titoli, pertanto, sono decaduti;

- S.C.I.A. in sanatoria per opere ultimate Pratica n. 00672840865-03122021-1720, Prot. SUAP n. REP\_PROV\_VI/VI-SUPRO/0460097 del 15.12.2021 per (come da perizia) sanatoria di “interventi eseguiti in difformità al permesso di costruire”;

- S.C.I.A. alternativa al permesso di costruire Pratica n. 00672840865-16122021-0957, Prot. SUAP n. REP\_PROV\_VI/VI-SUPRO/0084633 del 01.03.2022 per (come da perizia) “opere di manutenzione straordinaria per ristrutturazione di un edificio”; come anche infra segnalato, nella documentazione ricevuta dall’U.T. Comunale, non è stata reperita la relativa comunicazione di inizio lavori.

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

Come segnalato in perizia, tenendo presente che l’immobile è, come detto, completamente al grezzo e, pertanto, privo di superfici finite, risultano una modesta difformità della dimensione del pianerottolo della scala esterna ed altre modeste difformità dimensionali che appaiono rientrare nei limiti di tolleranza previsti.

La situazione sopra descritta è comunque regolarizzabile mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria; i relativi costi sono stati quantificati in complessivi circa € 5.000,00, da intendersi a carico dell’aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Si segnala, altresì, in perizia, che, con riferimento all’ultima pratica edilizia depositata (n. 00672840865-16122021-0957, Prot. SUAP n. REP\_PROV\_VI/VI-SUPRO/0084633 del 01.03.2022), non risulta che sia stata presentata la comunicazione di inizio lavori e che siano state effettuate opere riferite alla pratica medesima.

### **Giudizio di conformità catastale**

Come segnalato in perizia, nella planimetria catastale, sono state rilevate difformità di rappresentazione e di altezza; difformità di rappresentazione dell’unità in oggetto sono state

riscontrate anche nell'ultimo elaborato planimetrico presentato; inoltre, risulta errato l'indirizzo riportato in visura.

La situazione sopra descritta è regolarizzabile mediante redazione di nuova planimetria catastale e correzione dell'elaborato planimetrico e dei dati in visura; i relativi costi sono stati quantificati in complessivi circa € 2.500,00, da intendersi a carico dell'aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

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

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dall'Arch. Monica Berlato con studio a Vicenza.

**PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO): € 41.700,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 31.275,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 500,00.**

**Nota: non è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c..**

#### 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 gennaio 2025 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, 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. L'offerta potrà prevedere 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. 167/2022 R.G.E. TRIB. VICENZA**”, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto.

5. L'offerta non è valida se non è prestata cauzione o se perviene oltre il termine.

6. L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.

7. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra

indicata.

8. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

#### MODALITA' DELL'AGGIUDICAZIONE - SALDO PREZZO

- 1) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:
- In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di 1/4) al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, il Giudice si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.
  - In caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.
  - In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il rilancio minimo sarà di euro 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, di euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00, di euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, di euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, di euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore ad euro 500.000,00. Il tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 1 minuto dal rilancio precedente. Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella presentata per prima. Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al valore dell'immobile il Giudice si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.
  - 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 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, 03/12/2024

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**Notaio Dott.ssa Patrizia Cardarelli**