TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 114/2024 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 27 maggio 2025 alle ore 9:45 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Orgiano (VI) - Fg. 7

part. n. 354 sub 3, VIA PRA' DE VIGO, p. S-T-1, Cat. A/3, Cl. 3, Cons. vani 6,5, Sup. Cat. Tot. mq. 148 – Tot. escluse aree scoperte mq. 142, Rendita € 402,84;

part. n. 354 sub 2, VIA PRA' DE VIGO, p. S-T, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 22, Sup. Cat. Tot. mq. 22, Rendita € 23,86.

Note: le u.i. in oggetto fanno parte di un fabbricato insistente su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Orgiano (VI) - Fg. 7

part. n. 354, ente urbano di mq. 800.

Trattasi di appartamento al piano primo con cantina e garage al piano terra (superficie commerciale complessiva di circa mq. 151) sito ad Orgiano (VI) in Via Prà De Vigo n. 6.

Parte di bifamiliare, l'abitazione in oggetto risulta composta da soggiorno, cucina, tre camere e bagno, oltre corridoio centrale che collega i vari locali e due terrazzi sul lato rivolto a Sud.

La cantina ed il garage sono entrambi accessibili sia dall'esterno del fabbricato sia dall'interno (attraverso la part. n. 354 sub 1 b.c.n.c.).

Si precisa, come da perizia, che il piano terra è allo stato grezzo.

Confini (in senso N.E.S.O.), come da perizia:

- del sub 3 (al piano terra): pareti perimetrali (corte comune sub 1), sub 2, corridoio comune sub 1, sub 4 (salvo più precisi);
- del sub 3 (al piano primo): pareti perimetrali (salvo più precisi);
- del sub 2: pareti perimetrali (corte comune sub 1), sub 5, corridoio comune sub 1, sub 3 (salvo più precisi).

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c. tra cui, come da elaborato planimetrico agli atti, il seguente

Firmato Da: FRANCESCA BOSCHETTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 483c

bene comune non censibile:

- **part. n. 354 sub 1** (orto, giardino, corridoio, c.t.).

Stato di possesso

Occupato da una delle parti esecutate con i due figli.

Note: come da documentazione depositata dall'esperto stimatore in data 25.10.2024, è stata individuata la registrazione, in data 14.02.2012, di un contratto di comodato, stipulato in data 13.02.2012, interessante l'autorimessa sub 2, comunque inopponibile alla procedura.

Pratiche edilizie

Presso l'U.T. competente, è stato reperito quanto segue:

- Licenza Edilizia Prot. n. 2894 - Pratica n. 423 del 13.11.1975 per "*la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione*";
- Licenza di Abitabilità del 14.01.1980;
- Concessione Edilizia Prot. n. 15/12/1981 - Pratica n. 79/1981 del 30.01.1982 per "*costruz. recinz. e tettoia*";
- Richiesta di concessione edilizia pratica n. 94/022 del 04.03.1994 per "*Copertura scala esterna e rifacimento parapetti*"; con raccomandata A/R Prot. n. 748 del 21.04.1994 venivano comunicate dal Comune di Orgiano la sospensione dei termini della pratica e la richiesta di presentazione di documentazione integrativa entro 90 giorni; come segnalato in perizia, dalla documentazione messa a disposizione dall'U.T., non risultano integrazioni o successive comunicazioni e, pertanto, l'istanza è da ritenersi essere stata oggetto di rinuncia.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

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

"*Fra lo stato dei luoghi e le tavole grafiche assentite sono state riscontrate difformità riguardanti la trasformazione da finestra a porta e viceversa di due forometrie nel locale cantina al piano terra e la trasformazione da finestra a porta nel locale centrale termica al piano terra, oltre a una rappresentazione grafica imprecisa della scala di accesso al piano primo.*

Le trasformazioni forometriche sono cautelativamente valutate con la messa in pristino dei luoghi.

La differenza di altezza al piano primo tra lo stato assentito e lo stato dei luoghi rientra nella tolleranza del 4% (art. 34 bis D.P.R. 380/2001 e s.m.i.).

Non è possibile valutare la difformità relativa alla differenza di altezza al piano terra (eccedente la tolleranza del 4%) in quanto lo stesso non risulta completato e si trova allo stato grezzo, senza finitura di pavimento e soffitto.

Ai fini della valutazione del prezzo a base d'asta, le difformità e le problematiche sopra indicate saranno comprese all'interno del ribasso percentuale, (…) *in via puramente indicativa.*".

Firmato Da: FRANCESCA BOSCHETTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 483c

Giudizio di conformità catastale

Come si evince dalla perizia, si sono rilevate difformità; è necessario, pertanto, presentare pratica di aggiornamento; i relativi costi, da intendersi a carico dell'aggiudicatario, sono stati quantificati in € 1.500,00 (già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita).

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 10.10.2034) dal quale si evince che l'abitazione in oggetto è di classe energetica F con EPgl,nren 332,42 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della documentazione depositata dall'esperto stimatore, Ing. Carlo Casonato di Vicenza, con precisazione che quanto segnalato in conclusione della perizia depositata il 15.10.2024, ossia la mancanza delle trascrizioni delle accettazioni di eredità con riferimento a due successioni, è da ritenersi superato a seguito delle trascrizioni stesse eseguite in data 04.11.2024.

LOTTO 2

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Orgiano (VI) - Fg. 7

part. n. 354 sub 4, VIA PRA' DE VIGO, p. S-T-2, Cat. A/3, Cl. 3, Cons. vani 6,5, Sup. Cat. Tot. mq. 138 – Tot. escluse aree scoperte mq. 131, Rendita € 402,84;

part. n. 354 sub 5, VIA PRA' DE VIGO, p. S-T, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 23, Sup. Cat. Tot. mq. 23, Rendita € 24,94.

Note: le u.i. in oggetto fanno parte di un fabbricato insistente su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Orgiano (VI) - Fg. 7

part. n. 354, ente urbano di mq. 800.

Trattasi di appartamento al piano secondo con cantina e garage al piano terra (superficie commerciale complessiva di circa mq. 151) sito ad Orgiano (VI) in Via Prà De Vigo n. 4.

Parte di bifamiliare, l'abitazione in oggetto risulta composta da soggiorno, cucina, tre camere e bagno, oltre corridoio centrale che collega i vari locali e tre terrazzi sul lato rivolto a Sud.

La cantina ed il garage sono entrambi accessibili sia dall'esterno del fabbricato sia dall'interno (attraverso la part. n. 354 sub 1 b.c.n.c.).

Si precisa, come da perizia, che il piano terra è allo stato grezzo.

Note: all'interno del bagno dell'appartamento, è presente una botola per l'accesso al sottotetto; come segnalato in perizia, non è stato possibile ispezionare lo stesso ma uno degli esecutati ha informato che trattasi di vano tecnico al cui interno vi sono i muretti che sostengono il tetto ed un

Firmato Da: FRANCESCA BOSCHETTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 483c

lucernario.

Confini (in senso N.E.S.O.), come da perizia:

- del sub 4 (al piano terra): corridoio e c.t. comuni sub 1, pareti perimetrali (corte comune sub 1), sub 3 (salvo più precisi);
- del sub 4 (al piano secondo): pareti perimetrali (salvo più precisi);
- del sub 5: pareti perimetrali (corte comune sub 1), corridoio e c.t. comuni sub 1, sub 2 (salvo più precisi).

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c. tra cui, come da elaborato planimetrico agli atti, il seguente bene comune non censibile:

- **part. n. 354 sub 1** (orto, giardino, corridoio, c.t.).

Stato di possesso

Occupato da due degli esecutati (uno con la moglie).

Pratiche edilizie

Presso l'U.T. competente, è stato reperito quanto segue:

- Licenza Edilizia Prot. n. 2894 - Pratica n. 423 del 13.11.1975 per "*la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione*";
- Licenza di Abitabilità del 14.01.1980;
- Concessione Edilizia Prot. n. 15/12/1981 - Pratica n. 79/1981 del 30.01.1982 per "*costruz. recinz. e tettoia*";
- Richiesta di concessione edilizia pratica n. 94/022 del 04.03.1994 per "*Copertura scala esterna e rifacimento parapetti*"; con raccomandata A/R Prot. n. 748 del 21.04.1994 venivano comunicate dal Comune di Orgiano la sospensione dei termini della pratica e la richiesta di presentazione di documentazione integrativa entro 90 giorni; come segnalato in perizia, dalla documentazione messa a disposizione dall'U.T., non risultano integrazioni o successive comunicazioni e, pertanto, l'istanza è da ritenersi essere stata oggetto di rinuncia.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

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

"*Fra lo stato dei luoghi e le tavole grafiche assentite è stata riscontrata la difformità relativa alla copertura del vano scala esterno (Istanza di concessione edilizia e parere sospensivo).*

A parere dello scrivente è ragionevole ritenere sia assentito l'andamento della scala a rampe parallele con la pratica n. 79/1981 del 15/12/1981 in cui viene rappresentata con l'attuale conformazione.

Successivamente è stata presentata la richiesta di concessione edilizia per "la copertura di una scala esterna ed il rifacimento dei parapetti" pratica n. 94/022 del 04.03.1994. Con raccomandata

Firmato Da: FRANCESCA BOSCHETTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 483c

A.R. del 21.04.1994 veniva comunicata dal Comune di Orgiano la sospensione dei termini della pratica e la richiesta di presentazione di documentazione integrativa. Dalle pratiche messe a disposizione dall'UT non risultano ulteriori documenti pertanto la copertura del vano scala, così come realizzata, deve ritenersi non assentita.

(…)

Al piano terra nel locale centrale è stata rilevata la trasformazione della finestra in porta.

La differenza di altezza al piano secondo tra lo stato assentito e lo stato dei luoghi rientra nella tolleranza del 4% (art. 34 bis D.P.R. 380/2001 e s.m.i.).

Non è possibile valutare la difformità relativa alla differenza di altezza al piano terra (eccedente la tolleranza del 4%) in quanto lo stesso non risulta completato e si trova allo stato grezzo, senza finitura di pavimento e soffitto.

Ai fini della valutazione del prezzo a base d'asta, le difformità e le problematiche sopra indicate saranno comprese all'interno del ribasso percentuale, (…) *in via puramente indicativa.*".

Giudizio di conformità catastale

Come si evince dalla perizia, si sono rilevate difformità; è necessario, pertanto, presentare pratica di aggiornamento; i relativi costi, da intendersi a carico dell'aggiudicatario, sono stati quantificati in € 1.500,00 (già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita).

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 10.10.2034) dal quale si evince che l'abitazione in oggetto è di classe energetica F con EPgl,nren 310,00 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della documentazione depositata dall'esperto stimatore, Ing. Carlo Casonato di Vicenza, con precisazione che quanto segnalato in conclusione della perizia depositata il 15.10.2024, ossia la mancanza delle trascrizioni delle accettazioni di eredità con riferimento a due successioni, è da ritenersi superato a seguito delle trascrizioni stesse eseguite in data 04.11.2024.

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):

LOTTO 1: € 69.600,00.

OFFERTA MINIMA: € 52.200,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

LOTTO 2: € 72.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 54.000,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

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

Firmato Da: FRANCESCA BOSCHETTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 483c

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 27 maggio 2025 alle ore 9:45 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

Firmato Da: FRANCESCA BOSCHETTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 483c

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. 114/2024 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

Firmato Da: FRANCESCA BOSCHETTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 483c

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

Firmato Da: FRANCESCA BOSCHETTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 483c

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, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con perdita della cauzione versata. 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.
   Sempre nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. L'omesso rilascio, nel termine predetto, delle informazioni prescritte comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, con perdita della cauzione versata. Anche in tal caso, 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

Firmato Da: FRANCESCA BOSCHETTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 483c

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.

Firmato Da: FRANCESCA BOSCHETTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 483c

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, 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, 31/03/2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott.ssa Francesca Boschetti

Firmato Da: FRANCESCA BOSCHETTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 483c