

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 339/2023 R.G.E.

**Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA**

Il sottoscritto Dott. Giuseppe Muraro, Notaio 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 10 aprile 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 Montecchio Maggiore (VI) - Fg. 5**

**part. n. 2682 sub 16**, VIA ALCIDE DE GASPERI n. SNC, p. T-1, Cat. A/10, Cl. 2, Cons. vani 7, Sup. Cat. Tot. mq. 184, Rendita € 2.151,04;

confini (in senso N.E.S.O.): sub 3, muro perimetrale su tre lati, sub 19 (salvo più precisi e aggiornati);

**part. n. 2682 sub 29**, VIA ALCIDE DE GASPERI n. SNC, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 18, Sup. Cat. Tot. mq. 21, Rendita € 63,21;

confini (in senso N.E.S.O.): sub 28, sub 2, sub 30, muro perimetrale (salvo più precisi e aggiornati);

**part. n. 2682 sub 38**, VIA ALCIDE DE GASPERI n. SNC, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 23, Sup. Cat. Tot. mq. 30, Rendita € 80,77;

confini (in senso N.E.S.O.): sub 39, muro perimetrale, sub 2 su due lati (salvo più precisi e aggiornati).

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 Montecchio Maggiore (VI) - Fg. 5**

**part. n. 2682**, ente urbano di mq. 1020 (**ex part. n.ri 2682** di mq. 672 (**ex part. n. 2032** di mq. 740 (**ex part. n. 103** di mq. 4072)) e **2033** di mq. 348 (**ex part. n. 103** di mq. 4072)).

Trattasi di ufficio ai piani terra e primo con due autorimesse al piano interrato (superficie commerciale complessiva di mq. 222,16) sito a Montecchio Maggiore (VI) in Via Lorenzoni civ. n. 1/b.

Ubicato in ampio contesto condominiale (per la maggior parte residenziale) su quattro piani fuori terra più interrato (denominato "Condominio Residenze Marconi"), l'ufficio in oggetto (mai utilizzato e con alcune finiture da completare) si compone, al piano terra, di ingresso con scala di



accesso e, al piano primo, di ampio vano open space al con bagno ed antibagno.

Note:

- come segnalato in perizia, da una portafinestra a Nord-Est del vano open space al piano primo è possibile accedere ad una “terrazza non praticabile” (come definita nell’elaborato grafico di progetto allegato al Permesso di Costruire n. 35/08 del 14.10.2009 infra citato), non rappresentata in planimetria catastale e non oggetto di stima; l’esperto stimatore ritiene che, come per le altre finestre sul medesimo fronte, debba essere posto in opera un parapetto di protezione al fine di inibire l’accesso a tale “terrazza non praticabile”;
- le autorimesse hanno accesso da Via De Gasperi.

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c. tra cui, come da elenco subalterni agli atti, i seguenti beni comuni non censibili:

- part. n. 2682 sub 1 (PASSAGGIO COPERTO, AREA ESTERNA DI MANOVRA AL P.T.), comune ai subb 7, 9, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40;
- part. n. 2682 sub 2 (VANI SCALA DAL P.T. AL P.S1, MONTAUTO, CENTRALINA, AREA DI MANOVRA AL P.S1), comune ai subb 13, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40;
- part. n. 2682 sub 4 (CENTRALE TERMICA), comune ai subb 7, 9, 12, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27.

Stato di possesso

All’udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 10.12.2024, il Custode Giudiziario ha dato atto che:

- l’ufficio (come sopra indicato, mai utilizzato) è nella disponibilità dell’esecutata; su istanza del Custode stesso, il Giudice dell’Esecuzione ha autorizzato il cambio delle serrature;
- le due autorimesse, precedentemente occupate da terzi *sine titulo*, sono state liberate e le serrature sono già state sostituite su autorizzazione dell’esecutata medesima.

Pratiche edilizie

Presso l’U.T. comunale, sono stati reperiti i seguenti:

- titoli riguardanti le opere di urbanizzazione:
  - Concessione Edilizia n. 01/U/03 del 13.03.2003 per “*eseguire le opere di urbanizzazione del P. di R. “San Vitale - Comparto ex Calpeda”*”;
  - Permesso di Costruire n. 01/U/05 del 21.02.2005 per “*variante n. 1 relativo alle opere di urbanizzazione del P. di R. “San Vitale - Comparto ex Calpeda”*”;
  - Permesso di Costruire n. 01/U/06 del 10.05.2006 per “*variante n. 2 relativo alle opere di urbanizzazione del P. di R. “San Vitale - Comparto ex Calpeda”*”;
- titoli riguardanti l’edificazione del condominio di cui si tratta:



- Permesso di Costruire n. 35/08 del 20.03.2008 relativo a “*PROGETTO DI UN FABBRICATO DIREZIONALE, COMMERCIALE E RESIDENZIALE P.d.R. “EX CALPEDA” – EDIFICIO 7/8*”;
- Permesso di Costruire n. 35/08 del 14.10.2009 per “*VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 35/08 DEL 20-03-2008*”;
- D.I.A. Prot. n. 6342 del 04.03.2010 per varianti ai sopra citati permessi di costruire del 20.03.2008 e del 14.10.2009;
- S.C.I.A. Prot. n. 37170 del 02.12.2010 per varianti ai sopra citati permessi di costruire del 20.03.2008 e del 14.10.2009 e alla sempre sopra citata D.I.A. Prot. n. 6342 del 04.03.2010;
- S.C.I.A. Prot. n. 37318 del 03.12.2010 per varianti ai sopra citati permessi di costruire del 20.03.2008 e del 14.10.2009 e alle sempre sopra citate D.I.A. Prot. n. 6342 del 04.03.2010 e S.C.I.A. Prot. n. 37318 del 03.12.2010;
- Autorizzazione di Agibilità Parziale Prot. n. 1522/2011 (relativa, tra gli altri, ai subb 29 e 38);
- Autorizzazione di Agibilità Parziale Prot. n. 35352/2011 (relativa, tra gli altri, al sub 16).

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

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

*“Da un confronto visivo sul posto con la documentazione ricevuta dall’Ufficio Tecnico Comunale sono state osservate alcune modeste difformità con riferimento all’ufficio al primo piano, oltre che una difformità relativa ad una misurazione, apparentemente compresa nei limiti di tolleranza previsti.*

*Nota: si evidenzia come, anche nell’elaborato grafico di progetto del primo piano (all.to al P.C. n. 35/08 in data 14/10/2009), la terrazza sul retro sia precisamente indicata come non praticabile.*

*Regolarizzabile con: presentazione di pratica edilizia in sanatoria dell’unità adibita ad ufficio, previa verifica del rispetto dei rapporti areoilluminanti, per la quale si può sommariamente proporre una decurtazione, in ragione di sanzioni e spese tecniche, ai soli fini della determinazione del valore dei beni ai fini dell’asta (escluse eventuali opere e/o altri oneri) sull’ordine dei € 4.000,00 circa.”.*

#### **Giudizio di conformità catastale**

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

*“Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale reperita presso la banca dati Sister sono risultate, nella planimetria catastale del mapp. 2682 sub 16, alcune difformità di rappresentazione e di misurazioni al primo piano, risulta inoltre da correggere l’indirizzo del sub.*

*Regolarizzabili con: regolarizzazione della planimetria catastale e correzione indirizzo del mapp.*



2682 sub 16, per i quali è possibile stimare, ai soli fini della determinazione del valore dei beni ai fini dell'asta, una decurtazione sull'ordine dei € 1.000,00 circa.”.

### **Prestazione energetica**

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 07.07.2034) dal quale si evince che l'ufficio in oggetto è di classe energetica G con EP<sub>gl,nren</sub> 71,21 kWh/mq. anno.

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

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nell'atto di provenienza (compravendita in data 21.03.2007 al n. 36.869 di Rep. Notaio Giovanni Muraro di Chiampo (VI) trascritta il 30.03.2007 ai n.ri 8758 R.G. e 5273 R.P., avente ad oggetto le originarie part. n.ri 2032 di mq. 740 e 2033 di mq. 348 (relative al terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte le u.i. in oggetto)):

*“4.2) La società (...) (dante causa dell'esecutata) precisa che le porzioni di immobili oggetto della compravendita sono parte di un complesso immobiliare compreso nell'unità di intervento “Ex Calpeda” del Piano di Recupero San Vitale regolato dalle convenzioni redatte ai sensi dell'art. 63 della L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni nonché con convenzione disciplinante la cessione e l'esecuzione di opere al piano terra dell'edificio n. 2, giusta atti in data 4 febbraio 2002 n. 85.882 repertorio Notaio Beniamino Itri di Lonigo (trascritto a Vicenza il 13 marzo 2002 ai n.ri 5811/3947), 12 marzo 2003 n. 95.690 repertorio Notaio Beniamino Itri di Lonigo (trascritta a Vicenza l'8 aprile 2003 ai n.ri 8897/6079, 8898/6080) e successivo atto integrativo in data 9 maggio 2006 n. 119.154/17.960 repertorio Notaio Beniamino Itri di Lonigo (trascritta a Vicenza il 22 maggio 2006 ai n.ri 14162/8583), le cui clausole ed impegni convenzionali le parti dichiarano di ben conoscere e che la parte acquirente (...) dichiara di assumersi per la quota di proprietà e più precisamente per tutte quelle afferenti alla fase 4, come meglio sotto indicato.*

*In adempimento di quanto previsto all'art. 14 della succitata convenzione n. 119.154 repertorio Notaio Itri Beniamino di Lonigo, la parte acquirente (...) si impegna a riportare la clausola sopra scritta in tutti gli atti di compravendita delle aree e degli immobili di sua proprietà, ferma restando la solidità della società (...) (dante causa dell'esecutata) nelle obbligazioni assunte.*

*4.3) La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che i terreni oggetto del presente atto fanno parte dell'area esterna ricompresa nella convenzione urbanistica e precisamente nella fase denominata "quarta fase" consistente in area a verde di perimetro sia interno al lotto ed esterna sulle proprietà del Comune di Montecchio Maggiore. Tutti gli obblighi previsti nella suddetta convenzione si intendono quindi assunti dalla stessa parte acquirente, compreso l'esecuzione delle opere previste a livello progettuale e convenzionale di tutta la fase 4.*

*La stessa parte acquirente si impegna quindi:*

*- ad eseguire tali lavori entro i tempi previsti dalla convenzione n. 119.154 repertorio notaio Itri del*



*9 maggio 2006 (sopra indicata);*

*ad eseguire i lavori del portico ad uso pubblico sull'area interna al lotto e la parte sulla superficie di proprietà del Comune di Montecchio Maggiore compreso l'onere di realizzazione ed edificazione;*

*alla realizzazione delle opere previste non ancora realizzate dell'area C2 con i relativi oneri, da cedere dopo il collaudo al Comune di Montecchio Maggiore.*

*Si precisa che le parti si concedono deroga e delega per eseguire in modo separato sia sotto il profilo temporale, tecnico ed amministrativo, il collaudo, la consegna, la costituzione di servitù e la cessione di aree al Comune di Montecchio Maggiore, anche separatamente tra le fasi 1.2.3, che rimangono a carico della società venditrice e della fase 4, che rimane a carico della società acquirente.*

*La società acquirente si impegna inoltre a prestare polizza fidejussoria per le opere afferenti la fase 4 per un importo non inferiore alla quota del 25% (venticinque per cento), ai sensi dell'art. 15 della convenzione citata, limitatamente all'urbanizzazione primaria.*

*Si conviene inoltre che nel caso in cui la società acquirente non realizzasse tali opere di urbanizzazione nei tempi previsti dalla succitata convenzione, la società venditrice potrà realizzare le opere di urbanizzazione convenzionate, addebitandone i costi sostenuti alla società acquirente (tali oneri sono infatti a totale carico della parte acquirente).*

**4.3) La società acquirente, come sopra rappresentata:**

**4.3.1)** *dichiara di essere a conoscenza dell'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi a giardino esclusivo in gestione unitaria a tutte le aree esterne condominiali degli edifici 7 e 8 e dell'obbligo di manutenzione degli spazi a giardino delle singole proprietà esclusive a carico dei singoli proprietari;*

**4.3.2)** *conferisce mandato irrevocabile in quanto conferito anche nell'interesse della mandataria, alla stessa società venditrice e pertanto a valere anche per sé, successori ed aventi causa a qualunque titolo:*

**a)** *per la presentazione per la parte afferente le fasi 1, 2, 3, ovvero per tutta la parte soprastrada, che rimane di esclusiva proprietà della società venditrice, di eventuali varianti al progetto dell'intero comparto e del Piano di Recupero cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, alla destinazione d'uso ed alla configurazione materiale anche di singole unità immobiliari ed alle parti comuni, per la presentazione di progetti edilizi, architettonici ed urbanistici, per i carichi volumetrici, per le scelte progettuali e quant'altro afferente ad esso in modo diretto od indiretto potranno a discrezione e scelta della stessa società venditrice venire modificate. Gli eventuali vantaggi, utili o svantaggi rimarranno a favore ed a carico esclusivo della stessa società venditrice.*



*Dette varianti non interesseranno l'unità immobiliare della fase 4, oggetto della presente compravendita, ma solamente quanto riguarda gli edifici 1, 2, 3, 4, 5 e le fasi 1, 2, 3;*

*b) per la sottoscrizione, per quanto di competenza, potere e titolo di ogni documentazione amministrativa e legale, presentazione, la notifica, l'elezione di domicilio, il ritiro ed il completamento di ogni pratica principale ed accessoria afferente i procedimenti presso le pubbliche amministrazioni, completamento dei lavori sulle restanti fasi 1, 2, 3 e dei relativi spazi esclusivi e comuni, richieste autorizzative, D.I.A., concessioni edilizie e permessi di costruire, pareri e quant'altro necessario presso il Comune di Montecchio Maggiore, la Provincia, la Regione, l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Vicenza (Catasto Fabbricati) ed ogni altro Ente, convenzionamenti di variante od integrativi, contestazioni di pratiche, variazioni di destinazione, atti di cessione di terreni di parti o istituzioni di vincoli, costituzioni di servitù ed in quanto occorra con autorizzazione alla trascrizione con rinuncia all'ipoteca legale, pareri ASL, denunce e variazioni catastali, ricorsi, rettifiche catastali anche sulla consistenza dei beni comuni non censibili e censibili, aggiornamenti e revisione delle pratiche catastali e/o degli elaborati allegati, ecc.;*

*c) per la sottoscrizione degli atti di costituzione a favore del Comune di Montecchio Maggiore, delle servitù sulle aree appartenenti alle fasi 1, 2, 3.*

*Le parte venditrice, come sopra rappresentata, a sua volta conferisce gli stessi poteri sopra conferiti alla parte acquirente che, come sopra rappresentata accetta mandato per l'espletamento delle attività sopra previste ai commi a) e b), che si intendono qui nuovamente riportati e trascritti, relativamente alla fase 4.”.*

Si riporta testualmente, di seguito, a questo punto, quanto indicato in perizia:

*“- Con atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito in data 19/5/2011 (...) (al n. 45.856 di Rep. Notaio Giovanni Muraro di Chiampo (VI) trascritto il 01.06.2011 ai n.ri 11277 R.G. e 7303 R.P.), (...) (esecutata) cede al Comune di Montecchio Maggiore i mapp.li 2682 su 6 (portico) e sub 8 (lastrico solare), oltre che il mapp. 2677 di 68 mq. Si precisa che tali immobili vengono venduti con le servitù attive e passive di fatto esistenti, tra le quali le servitù condominiali che vengono a costituirsi come per legge in seguito alla vendita frazionata dell'intero stabile, tra cui le servitù di posa e mantenimento di tubazioni per servizi e sottoservizi (servitù di elettrodotto, acquedotto, gasdotto, e altre);*

*- Con atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito in data 19/5/2011 (...) (al n. 45.856 di Rep. Notaio Giovanni Muraro di Chiampo (VI) trascritto il 01.06.2011 ai n.ri 11279 R.G. e 7305 R.P.), (...) (esecutata ed altri soggetti), quali pieni ed esclusivi proprietari dell'unità mapp. 2682 sub 1 (passaggio coperto, area esterna di manovra al P.T., bene comune non censibile ai subb 16, 21 e*



38, oltre ad altri) costituiscono servitù di uso pubblico a favore del Comune di Montecchio Maggiore.”.

Come precisato dall'esperto stimatore tramite pec in data 06.02.2024 agli atti, gli impegni convenzionali dovrebbero risultare già adempiuti (salva ulteriore verifica in corso).

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (depositata in data 17.09.2024), redatta dall'Arch. Monica Berlato con studio a Vicenza.

**PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO): € 198.300,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 148.725,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 2.000,00.**

**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 10 aprile 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ricavabili dalla ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base, a pena di esclusione;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 gg.. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini) dall'aggiudicazione. Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi; in caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma e a prima richiesta, della durata pari al termine di pagamento dell'ultima rata e per un importo pari almeno al 30% del prezzo di aggiudicazione; il mancato pagamento anche di una sola rata, peraltro, comporterà decadenza dall'aggiudicazione e le rate versate rimarranno acquisite alla procedura a titolo di multa. L'offerta potrà prevedere infine anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, ex artt. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;
- 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. 339/2023 R.G.E. TRIB. VICENZA**”, per un importo pari al 10 per cento del prezzo



offerto.

5. L'offerta non è valida se non è prestata cauzione o se perviene oltre il termine.
6. L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.
7. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
8. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

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

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



- Nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 comma 3° c.p.c. saranno comunque preferite le prime, salvo diverso avviso dei creditori presenti all'udienza.
  - Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un sesto a quello di aggiudicazione.
  - Nel caso in cui, nei 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata offerta per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita, nel caso in cui il prezzo offerto dagli offerenti sia inferiore al valore dell'immobile così come indicato nell'ordinanza di vendita.
  - Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato cesserà le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al Giudice; in alternativa, quando siano in vendita più lotti e il prezzo di alcuni di essi sia già sufficiente a coprire l'ammontare complessivo dei crediti, il delegato potrà procedere all'aggiudicazione con riserva, rimettendo al Giudice ex art. 591 ter c.p.c. l'aggiudicazione definitiva.
- 2) Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.
  - 3) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo per cauzione già versato); il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine dovrà essere versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a carico dello stesso aggiudicatario) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o nella diversa misura che sarà indicata dal Professionista Delegato; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere depositata, presso la sede dell'ANVIPES, la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a suo carico.
  - 4) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito al Custode Giudiziario e al Professionista Delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Delegato stesso.
  - 5) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine, 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 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, 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, 11/02/2025

## **IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**Notaio Dott. Giuseppe Muraro**

