

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 77/2022 R.G.E.

Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA

La sottoscritta Dott.ssa Francesca Boschetti, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione al compimento delle operazioni di vendita degli immobili sottoposti alla procedura esecutiva in epigrafe, rende noto che **il giorno 27 maggio 2025 alle ore 10:30 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Bassano del Grappa (VI) - Sez. di Bassano del Grappa - Fg. 4

part. n. 1424 sub 22, VIA BORTOLO ZONTA n. SNC, p. T, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. vani 5, Sup. Cat. Tot. mq. 100 – Tot. escluse aree scoperte mq. 83, Rendita € 606,84;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: part. n. 1424 sub 2, Via degli Orti; Est: part. n. 1424 sub 23; Sud: part. n. 1424 sub 77; Ovest: part. n. 1424 sub 2, Via degli Orti;

part. n. 1424 sub 8, VIA BORTOLO ZONTA n. SNC, p. S1, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq. 30, Sup. Cat. Tot. mq. 32, Rendita € 113,10;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: muro controterra; Est: part. n. 1424 sub 16; Sud: part. n. 1424 sub 2; Ovest: part. n. 1424 sub 19.

Trattasi di appartamento al piano terra con corte esclusiva ed autorimessa interrata (superficie commerciale complessiva di mq. 119) sito a Bassano del Grappa (VI) in Via degli Orti n. 9.

Gli immobili in oggetto fanno parte di un complesso condominiale (denominato “RESIDENZA AGLI ORTI”) composto da quattro palazzine di complessive cinquantaquattro unità abitative; la palazzina “C” (nella quale è ubicata l’abitazione in oggetto) si compone di tredici appartamenti sviluppati su cinque piani fuori terra con le relative autorimesse situate al piano interrato (avente accesso carrabile da Via Zonta n. 16).

L'appartamento in questione è composto da un ingresso che immette nella zona giorno adibita a soggiorno-pranzo, un angolo cottura, una piccola lavanderia, un servizio igienico e due camere da letto; l'orientamento prevalente dell'unità abitativa avviene sui lati Nord ed Ovest; è presente un portico lungo l'intero perimetro dell'appartamento da cui si accede al locale c.t.; il soggiorno e le camere hanno uscita diretta sul portico stesso, con affaccio sulla corte esclusiva adibita a giardino.

Parti comuni: è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni ex artt. 1117 e segg. c.c.; tale quota, come risulta dagli atti di provenienza (compravendita in data 05.02.2002 al n.



108.646 di Rep. Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) trascritta il 18.02.2002 ai n.ri 1555 R.G. e 1155 R.P. e cessione di quota in data 30.12.2004 al n. 149.058 di Rep. Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) trascritta il 20.01.2005 ai n.ri 613 R.G. e 434 R.P.), è pari a complessivi 70,744/1000.

Costituiscono beni non censibili comuni alle u.i. in oggetto i seguenti:

- part. n. 1424 sub 2 (LOCALE ASCENSORE, LOCALE CONTATORI, LOCALE COMUNE, INGRESSO COMUNE, SCALE, AREA DI MANOVRA, GIARDINO CONDOMINIALE), comune ai subb dal 6 al 33;
- part. n. 1424 sub 3 (CONTATORI UTENZE), comune ai subb dal 6 al 68, dal 71 al 75 e 78, 79, 82, 83;
- part. n. 1424 sub 70 (RAMPA, AREA DI MANOVRA, PASSAGGIO COMUNE, SCALE ANTINCENDIO, INGRESSO PEDONALE), comune ai subb dal 6 al 68, dal 71 al 75 e 78, 79, 82, 83.

Note:

- il regolamento di condominio, come risulta sempre dagli atti di provenienza sopra citati, trovasi allegato (in unico fascicolo con la tabella di ripartizione millesimale), sotto la lettera B), all'atto in data 15.10.2001 al n. 104.696 di Rep. Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) registrato a Bassano del Grappa (VI) il 18.10.2001 al n. 2029 serie 2V;
- l'esecutato risulta titolare, pro quota, anche di un'area, identificata catastalmente al C.F. - Comune di Bassano del Grappa (VI) - Sez. di Bassano del Grappa - Fg. 4 con la part. n. 1424 sub 69 (Cat. F/1, Cons. mq. 9), la quale non è stata fatta oggetto di pignoramento e, pertanto, non è compresa nella presente vendita; trattasi, come si evince da pec dell'esperto stimatore in data 28.02.2024 agli atti, di piccola porzione di terreno di un ambito adibito a piscina la cui mancata vendita non "pregiudica" il lotto.

Stato di possesso

Occupato dall'esecutato.

Pratiche edilizie

- Concessione Edilizia Prot. n. 5099/1998 del 09.11.1998 per *"costruzione dell'edificio "C" costituito da n. 10 appartamenti con pertinente quota di piano interrato, quale primo stralcio del complesso edilizio previsto sul lotto n. 2 del piano di lottizzazione "Via degli Orti"*;
- Concessione Edilizia Prot. n. 6817/2000 del 06.07.2000 per *"variante in corso d'opera all'intervento assentito con la precedente Concessione Edilizia n. 5099/98 del 09/11/98 relativo alla costruzione dell'edificio "C", quale primo stralcio del complesso edilizio previsto sul lotto n. 2 del piano di lottizzazione "Via degli Orti", con aumento delle unita' immobiliari, da n. 10*



(autorizzati) a n. 14 alloggi (variante)”;

- D.I.A. Prot. n. 910 del 12.01.2001 per “*VARIANTI INTERNE E MODIFICHE ALLA FOROMETRIA*”;

- Dichiarazione di Abitabilità n. 13934/2001 del 02.08.2001.

Note: i titoli edilizi indicati a pag. 17 della perizia, come comunicato dallo stesso esperto stimatore con pec in data 25.02.2025 agli atti, costituiscono un refuso.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato in perizia dall’esperto stimatore:

“In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l’immobile di cui all’abitazione part. 1424 sub 22 e all’autorimessa sub 8 così come realizzati presentano delle difformità rispetto quanto assentito dall’U.T.C. di Bassano del Grappa VI. In particolare si riscontra l’apertura di una porta di comunicazione con l’unità abitativa adiacente e la demolizione del separé del portico con l’unità abitativa adiacente poiché, di fatto, sono state unite le due unità immobiliari. Tali modifiche richiedono la presentazione di una pratica edilizia S.C.I.A. in sanatoria (...) il cui costo delle spese tecniche, comprensive dei diritti comunali e/o di sanzioni amministrative, viene stimato in c.a euro 1.800,00 a cui si devono aggiungere i costi di ripristino della chiusura della porta e della recinzione di separazione del giardino e del portico per un costo complessivo stimato in € 3.800,00.”.

Note: i costi sopra riportati (per complessivi € 5.600,00), da intendersi a carico dell’aggiudicatario, sono già stati considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Giudizio di conformità catastale

Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato in perizia dall’esperto stimatore:

“In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l’immobile di cui all’abitazione part. 1424 sub 22 e all’autorimessa sub 8, così come realizzato presentano, rispetto quanto rappresentato nelle schede catastali del 26.02.2001 depositate all’AE di Vicenza, delle difformità. In particolare si riscontra l’apertura di una porta di comunicazione con l’unità abitativa adiacente e la demolizione del separé del portico con l’unità abitativa adiacente poiché, di fatto, sono state unite le due unità immobiliari. Tali modifiche richiedono l’aggiornamento della planimetria mediante la redazione di una pratica DOCFA il cui costo delle spese tecniche, comprensive dei diritti catastali ammonta, viene stimato in c.a euro 700,00.”.

Note: il costo di regolarizzazione sopra riportato (€ 700,00), da intendersi a carico dell’aggiudicatario, è già stato considerato in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Prestazione energetica

E’ agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 23.08.2032) dal quale si evince che



l'abitazione in oggetto è di classe energetica D con EP_{gl,nren} 54,74 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- Negli atti di provenienza già sopra richiamati, risultano menzionate:

- servitù costituita con atto in data 18.10.2001 al n. 104.910 di Rep. Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) registrato a Bassano del Grappa (VI) il 06.11.2001 al n. 2055 mod. 2°, gravante sulle originarie part. n.ri 1424 sub 1 e 1424 sub 20;
- convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Bassano del Grappa con atto in data 01.04.1994 al n. 28.824 di Rep. Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) trascritto il 14.04.1994 ai n.ri 2594 R.G. e 1912 R.P.; si precisa che, nel secondo degli atti di provenienza citati (cessione di quota in data 30.12.2004 al n. 149.058 di Rep. Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI)), la parte cedente ha garantito che gli oneri relativi alla convenzione in questione sono già stati interamente assolti.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 11.10.2022), redatta dall'esperto stimatore, Arch. Marco Vianello di Vicenza.

LOTTO 3

Per l'intero in piena proprietà

- C.F. - Comune di Bassano del Grappa (VI) - Sez. di Val Rovina - Fg. 12

part. n. 9, CONTRA' FAGARE' ALTO, p. T, Cat. A/4, Cl. 1, Cons. vani 4, Rendita € 72,30;

note: il predetto immobile insiste su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Bassano del Grappa (VI) - Sez. di Valrovina - Fg. 12

part. n. 9, ENTE URBANO di mq. 60;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: part. n. 10; Est: part. n. 10; Sud: part. n. 25; Ovest: part. n. 38;

- C.T. - Comune di Bassano del Grappa (VI) - Sez. di Valrovina - Fg. 12

part. n. 8, SEMINATIVO di mq. 420, R.D. € 0,87 – R.A. € 0,87;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: part. n. 38; Est: part. n. 38; Sud: part. n. 38; Ovest: part. n. 3;

part. n. 10, SEMINATIVO di mq. 345, R.D. € 0,71 – R.A. € 0,71;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: part. n. 38; Est: part. n. 38; Sud: part. n.ri 38 e 9; Ovest: part. n. 38;

part. n. 25, SEMINATIVO di mq. 582, R.D. € 1,20 – R.A. € 1,20;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: part. n. 9; Est: part. n. 38; Sud: part. n. 38; Ovest: part. n. 38;

part. n. 38, PASCOLO di mq. 23063, R.D. € 17,87 – R.A. € 17,87;



confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: part. n. 106; Est: part. n. 54; Sud: part. n.ri 15 e 520; Ovest: part. n.ri 3, 8, 474, 405, 7 e 106.

Trattasi di piccolo fabbricato diroccato sito a Bassano del Grappa (VI) in Contrà Fagarè (nella Val Rovina), oltre quattro appezzamenti di terreno agricoli.

Il fabbricato, di circa mq. 30, ad un solo piano e, in origine, ad uso residenziale, è crollato da tempo; non sono più presenti la copertura e buona parte delle murature in pietra portanti.

I terreni sono ubicati in un luogo collinare impervio e, di fatto, inaccessibili sia per il forte pendio che per gli arbusti e le piante boschive ivi insistenti.

Come segnalato in perizia, in loco non sono stati individuati picchetti e/o elementi fisicamente riconoscibili per procedere con la verifica puntuale dello sviluppo dimensionale di ciascun appezzamento di terreno; la stima, pertanto, è stata effettuata sulla base della superficie catastale e di quanto graficamente riportato in mappa.

Stato di possesso

Come dato atto dal Custode Giudiziario all'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 10.12.2024: nella disponibilità dell'esecutato.

Pratiche edilizie/Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Presso l'U.T. competente non sono stati reperiti titoli edilizi; la costruzione del fabbricato in oggetto, comunque, risale a data antecedente il 01.09.1967.

Giudizio di conformità catastale

Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato in perizia dall'esperto stimatore:

“In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui all'abitazione part. 9, poiché ridotto ad un mero rudere, non consente di addivenire ad una valutazione dello stato di conformità catastale.”.

Altre informazioni per l'acquirente

- Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (datato 06.09.2022) allegato alla perizia:

- le part. n.ri 10 (parte) e 38 (parte) sono classificate “Zona agricola di Montagna”;
- le part. n.ri 8, 9, 10 (parte), 25 e 38 (parte) sono classificate “Zona agricola di Collina”.

Inoltre:

- le part. n.ri 8, 9, 10, 25 e 38 ricadono in “Terreno non idoneo all'edificabilità e Zona soggetta a dissesto idrogeologico con frane attive e zone di accumulo”;
- le part. n.ri 8 (parte), 10 (parte), 25 (parte marginale) e 38 (parte) ricadono in “Zona Tutelata di interesse paesaggistico - Territori coperti da boschi” ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. n. 42/2004.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 11.10.2022), redatta



dall'esperto stimatore, Arch. Marco Vianello di Vicenza.

LOTTO 5

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Marostica (VI) - Sez. di Vallonara - Fg. 8

part. n. 1051, VIA MARCHETTI n. 10, p. S1-T-1-2, Cat. A/3, Cl. 1, Cons. vani 3,5, Sup. Cat. Tot. mq. 45 – Tot. escluse aree scoperte mq. 45, Rendita € 189,80;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: Via Marchetti; Est: part. n. 947; Sud: part. n. 949; Ovest: part. n. 949;

part. n. 1050, VIA MARCHETTI n. SNC, p. T, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. mq. 27, Sup. Cat. Tot. mq. 116, Rendita € 51,59;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: Via Marchetti; Est: part. n. 949; Sud: part. n.ri 547 e 1239; Ovest: part. n. 547.

Trattasi di abitazione rurale con piccola corte esclusiva e tre piccoli depositi agricoli (superficie commerciale complessiva di mq. 159,60) sita a Marostica (VI), frazione di Vallonara, lungo Via Marchetti (via che termina a fondo cieco in corrispondenza del fabbricato rurale).

L'abitazione in oggetto, sviluppata su tre livelli fuori terra ed uno interrato ed inserita in un fabbricato plurifamiliare composto da sei unità abitative affiancate aventi accesso pedonale direttamente dalla via pubblica (Via Marchetti), è composta:

- al piano interrato (accessibile dall'esterno dal retro del fabbricato), da un locale ad uso ripostiglio;
- al piano terra, da un locale con piccola scala in legno di collegamento al piano superiore;
- al piano primo, da un w.c. e da una stanza;
- al piano secondo, dal sottotetto (accessibile sempre mediante scala in legno).

I tre piccoli depositi agricoli, costruiti per lo più con lamiere grecate assemblate, insistono su un'ampia porzione di terreno incolto con accentuata pendenza e, come segnalato in perizia, priva di riferimenti per l'individuazione dei confini.

Note: nell'atto di provenienza (compravendita in data 03.10.2013 al n. 11.831 di Rep. Notaio Carlo Santamaria Amato di Piovene Rocchette (VI) trascritta il 29.10.2013 ai n.ri 8670 R.G. e 6336 R.P.), è testualmente riportato quanto segue: *“Sono (...) compresi nella presente compravendita tutti gli spazi ed enti in comune dei fabbricati di cui fanno parte le porzioni immobiliari predette per legge e/o destinazione effettiva spettano pro-quota alle singole unità immobiliari, ed in particolare il diritto alle corti così censite al Catasto dei Terreni del medesimo Comune, Foglio 8:*

- p.lla 1162, corte della superficie catastale di are 1 (una) e centiare 3 (tre);
- p.lla 1163, corte della superficie catastale di centiare 7 (sette).”.

Stato di possesso



Come dato atto dal Custode Giudiziario all'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 10.12.2024: libero (nella disponibilità dell'esecutato).

Pratiche edilizie/Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Presso l'U.T. competente non sono stati reperiti titoli edilizi; la costruzione dell'abitazione in oggetto, comunque, risale a data antecedente il 01.09.1967; quanto, invece, ai manufatti ad uso magazzino/deposito, si configura lo stato abusivo in zona vincolata; gli stessi, pertanto, non risultano sanabili e dovranno essere demoliti; in relazione a ciò, in sede di determinazione del prezzo base di vendita, sono stati detratti dal valore di stima € 3.300,00 (da intendersi a carico dell'aggiudicatario).

Giudizio di conformità catastale

Non si segnalano difformità.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 23.08.2032) dal quale si evince che l'abitazione in oggetto è di classe energetica G con EP_{gl,nren} 220,47 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 11.10.2022), redatta dall'esperto stimatore, Arch. Marco Vianello di Vicenza.

LOTTO 9

Per l'intero in piena proprietà

- C.T. - Comune di Marostica (VI) - Sez. di Vallonara - Fg. 8

part. n. 253, BOSCO CEDUO di mq. 1862, R.D. € 1,44 – R.A. € 0,38;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: part. n. 223; Est: part. n. 254; Sud: part. n. 279; Ovest: part. n. 559;

part. n. 254, BOSCO CEDUO di mq. 4552, R.D. € 3,53 – R.A. € 0,94;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: part. n.ri 223 e 225; Est: part. n.ri 255 e 708; Sud: part. n. 279; Ovest: part. n.ri 253 e 279;

part. n. 705, BOSCO CEDUO di mq. 1850, R.D. € 1,91 – R.A. € 0,48;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: Strada Pradipaldo; Est: part. n. 706; Sud: part. n. 708; Ovest: part. n. 704;

part. n. 711, PASCOLO di mq. 1230, R.D. € 1,91 – R.A. € 0,64;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: part. n. 707; Est: part. n.ri 707, 713 e 259; Sud: part. n. 975; Ovest: part. n.ri 706 e 709;

part. n. 713, PASCOLO di mq. 1550, R.D. € 2,40 – R.A. € 0,80;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: part. n.ri 761 e 712; Est: Strada Coppola; Sud:



part. n. 259; Ovest: part. n. 711;

- C.T. - Comune di Marostica (VI) - Sez. di Vallonara - Fg. 9

part. n. 135, PRATO ARBOR di mq. 235, R.D. € 0,97 – R.A. € 0,91;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: Nord: part. n. 106; Est: part. n. 54; Sud: part. n.ri 15 e 520; Ovest: part. n.ri 3, 8, 474, 405, 7 e 106.

Trattasi di sei appezzamenti di terreno agricoli siti a Marostica (VI), frazione di Vallonara, nelle vicinanze di Via Marchetti.

I terreni, di diverse dimensioni, forma e coltura e caratterizzati da una giacitura che segue l'andamento delle pendenze collinari, più o meno accentuate, sono perlopiù incolti o adibiti a bosco e le poche coltivazioni in essere, ove presenti, sono prive di sistemi irrigui.

Come segnalato in perizia, in loco non sono stati individuati picchetti e/o elementi fisicamente riconoscibili per procedere con la verifica puntuale dello sviluppo dimensionale di ciascun appezzamento di terreno; la stima, pertanto, è stata effettuata sulla base della superficie catastale e di quanto graficamente riportato in mappa.

Stato di possesso

Come dato atto dal Custode Giudiziario all'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 10.12.2024: libero.

Pratiche edilizie

Non risultano titoli edilizi.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Non si segnalano difformità.

Altre informazioni per l'acquirente

- Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (datato 06.09.2022) allegato alla perizia:
 - le part. n.ri 253, 254, 705 e 711 (parte) ricadono in “E1 - zona agricola di tutela art. 17 NTA”;
 - le part. n.ri 711 (parte), 713 e 135 ricadono in “E2.a - zona di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva in ambito collinare”.
- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 11.10.2022), redatta dall'esperto stimatore, Arch. Marco Vianello di Vicenza.

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):

LOTTO 1: € 165.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 123.750,00.

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00.

LOTTO 3: € 7.500,00.



OFFERTA MINIMA: € 5.625,00.

RILANCIO MINIMO: € 500,00.

LOTTO 5: € 36.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 27.000,00.

RILANCIO MINIMO: € 500,00.

LOTTO 9: € 14.700,00.

OFFERTA MINIMA: € 11.025,00.

RILANCIO MINIMO: € 500,00.

Nota: è ammessa, limitatamente al LOTTO 1, la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c. purchè la rateazione sia mensile.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Professionista Delegato il giorno 27 maggio 2025 alle ore 10:30 presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza.

OFFERTE

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto.
3. Le offerte, in marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza (Tel. 0444 235462 – Fax 0444 527273 – E-mail info@anvipes.com – Sito web www.anvipes.com). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice o il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data ed ora del deposito.
4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il fac simile in uso (disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale, presso il Custode e presso l'ANVIPES) e contenere:
 - l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
 - l'indicazione del Giudice cui è assegnata la procedura;
 - l'indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.;
 - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche



presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ricavabili dalla ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al minimo sopra indicato, a pena di esclusione;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 gg.. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini) dall'aggiudicazione. Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi; in caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fidejussione 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. 77/2022 R.G.E. TRIB. VICENZA”**, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto.

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



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

MODALITA' DELL'AGGIUDICAZIONE - SALDO PREZZO

- 1) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:
 - In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (comunque non oltre il minimo sopra indicato) al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, il Giudice si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.
 - In caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.
 - In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il rilancio minimo sarà di euro 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, di euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00, di euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, di euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, di euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore ad euro 500.000,00. Il tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 1 minuto dal rilancio precedente. Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella presentata per prima. Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al valore dell'immobile il Giudice si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.
 - Nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 comma 3° c.p.c. saranno comunque preferite le prime,



salvo diverso avviso dei creditori presenti all'udienza.

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



- 6) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato presso la sede dell'ANVIPES, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato o al Custode giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione Generale della Giustizia Civile, prot. N. m_dg.DAG.06/12/2006.129650.U).

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

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

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

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

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



catastale.

PUBBLICITA'

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

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

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

- spot televisivo "Il Tribunale e le aste";
- campagna pubblicitaria su mezzi di trasporto pubblico;
- inserimento, a cura di AstaLegale, 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, 02/04/2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott.ssa Francesca Boschetti

