

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 465/2023 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 10:00 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**LOTTO 1**

**Per l'intero in piena proprietà**

**C.F. - Comune di Cornedo Vicentino (VI) - Fg. 8**

**part. n. 930 sub 8**, VIA G. PASCOLI n. SNC, p. S1, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. mq. 72, Sup. Cat. Tot. mq. 80, Rendita € 66,93.

Note: l'u.i. in oggetto fa parte di un fabbricato insistente su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Cornedo Vicentino (VI) - Fg. 8

part. n. 930, ente urbano di mq. 981.

Confini della part. n. 930: part. n.ri 900, 931, 932, 897, 957 e 7, salvi più precisi.

Trattasi di magazzino/deposito al piano interrato (superficie lorda commerciale di mq. 83) sito a Cornedo Vicentino (VI) in Via Pascoli n.ri 43-45.

Inserito in un complesso condominiale a destinazione residenziale e commerciale/direzionale, l'immobile in oggetto consiste in un unico locale quadrangolare regolare (la cui parete a Sud presenta un foro porta che da in altro locale non in proprietà).

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

- part. n. 930 sub 19 (ingresso esterno, vano scale e corridoio), comune ai subb 29-6-7-8-14-15-16-17.

Note: l'accesso pedonale e carraio avviene, da Via Pascoli, attraverso rampa scivolo ed area di manovra ricadenti in parte sull'attuale part. n. 957 (su cui grava servitù di passaggio trascritta in data 24.03.2006 ai n.ri 8143 R.G. e 4861 R.P. (v. infra) e in parte sulla part. n. 930 sub 19 (b.c.n.c.).

Si riporta testualmente, di seguito, quanto precisato nell'atto in dipendenza del quale la parte esecutata è divenuta proprietaria (compravendita in data 23.09.2013 al n. 23.679 di Rep. Notaio Alberto Bonato di Schio (VI) trascritta il 25.09.2013 ai n.ri 16256 R.G. e 11542 R.P.): *“La parte venditrice precisa che sussiste servitù di passaggio con qualsiasi mezzo a favore del m.n. 930 sub*



19 - bene comune non censibile - ai sub 4-5-6-7-8-14-15-16-17 - e a carico dei mm.nn. 899 e 957, costituita in forza dell'atto Notaio Sapienza in data 6 marzo 2006 n. 33.937 di repertorio, trascritta a Vicenza il 24 marzo 2006 ai nn. 8143 R.G. e 4861 R.P..”.

### **Stato di possesso**

Come dato atto dal Custode Giudiziario all'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 16.01.2025: nella disponibilità della parte esecutata.

### **Pratiche edilizie**

Come da perizia:

- Permesso di Costruire Prot. n. 16056 – Pratica n. C04/0022 del 13.09.2004 per “*Costruzione nuovo edificio*”;
- Permesso di Costruire Prot. n. 14888 – Pratica n. C06/0058 del 10.08.2006 per “*Variante al permesso di costruire*”;
- Certificato di Agibilità n. 4304 del 29.12.2006.

Note: nell'atto di provenienza già sopra richiamato (compravendita in data 23.09.2013 al n. 23.679 di Rep. Notaio Bonato), non risulta menzionato il citato Permesso di Costruire Prot. n. 14888 – Pratica n. C06/0058 del 10.08.2006; risultano, invece, menzionati (si riporta testualmente, di seguito, estratto dell'atto stesso) “*D.I.A (...) acquisita agli atti del Comune in data 21 aprile 2006 al n. C/06/0058 - n. 7680 di Protocollo (...), Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dal Comune di Cornedo Vicentino in data 3 giugno 2013 n. 148 - Prot. n. 9708, Permesso di Costruire in data 10 giugno 2013 n. 1566 - Prot. n. 10085*”.

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

L'esperto stimatore ha rilevato le seguenti difformità:

- lieve aumento della superficie utile;
- lieve scostamento delle forometrie esterne ed interne.

Le suddette difformità, come indicato in perizia, paiono sanabili mediante la redazione di una pratica edilizia in sanatoria e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità; i relativi costi sono stati quantificati in circa € 8.000,00 (oltre I.V.A. se dovuta), da intendersi a carico dell'aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

### **Giudizio di conformità catastale**

L'esperto stimatore ha rilevato le seguenti difformità:

- lieve aumento della superficie utile;
- lieve scostamento delle forometrie esterne ed interne.

Le suddette difformità, come si evince dalla perizia, sono regolarizzabili mediante pratica Docfa; i



relativi costi sono stati quantificati in circa € 800,00 (oltre I.V.A. se dovuta), da intendersi a carico dell'aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

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

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto tra l'altro indicato nel già sopra citato atto di provenienza (compravendita in data 23.09.2013 al n. 23.679 di Rep. Notaio Bonato); *“La parte venditrice ha reso edotta la parte acquirente che relativamente al m.n. 930 sub 8 in oggetto sono inseriti nel Piano di Lottizzazione del Comune di Cornedo Vicentino denominato "DEI FERRARI" e sono soggetti alla disciplina e ai vincoli contenuti nella convenzione stipulata in data 19 novembre 2002 n. 700 di repertorio del Segretario Comunale di Cornedo Vicentino, registrata a Valdagno il 28 novembre 2002 al n. 612 Serie 1 e trascritta a Vicenza il 3 dicembre 2002 ai nn. 28434 R.G. e 19064 R.P., per la quale la stessa parte venditrice dichiara di aver adempiuto a tutti gli obblighi, oneri e adempimenti in essa contenuti.”.*

- L'u.i. in oggetto, come detto, è pervenuta alla parte esecutata in dipendenza di atto di compravendita in data 23.09.2013 al n. 23.679 di Rep. Notaio Alberto Bonato di Schio (VI) trascritto il 25.09.2013 ai n.ri 16256 R.G. e 11542 R.P.; alla trascrizione del predetto atto risultano le seguenti annotazioni:

- in data 07.02.2014 ai n.ri 1944 R.G. e 144 R.P., di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale in data 27.01.2014;
- in data 15.03.2017 ai n.ri 4938 R.G. e 604 R.P., di inefficacia relativa ex art. 2901 c.c. nei confronti di soggetto a favore del quale risulta precedente trascrizione (non suscettibile di cancellazione tramite decreto di trasferimento), in data 27.01.2014 ai n.ri 1280 R.G. e 1003 R.P., di domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione;
- in data 20.09.2021 ai n.ri 21574 R.G. e 2919 R.P., di inefficacia totale nei confronti dello stesso creditore che ha promosso la procedura esecutiva in oggetto e a favore del quale risulta precedente trascrizione (non suscettibile di cancellazione tramite decreto di trasferimento), in data 17.01.2019 ai n.ri 1288 R.G. e 883 R.P., di domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dal Geom. Stefano De Cecchi di Cassola (VI).

**LOTTO 3 (con esclusione dell'immobile identificato al C.T. - Comune di Cornedo Vicentino (VI) - Fg. 5 con la part. n. 259)**

**Per l'intero in piena proprietà**

**C.F. - Comune di Cornedo Vicentino (VI) - Fg. 5**



**part. n. 118 sub 10**, VIA U. FOSCOLO n. 1, p. S1-1-2, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. vani 6,5, Sup. Cat. Tot. mq. 174 – Tot. escluse aree scoperte mq. 174, Rendita € 654,61;

**part. n. 118 sub 8**, VIA U. FOSCOLO n. 1, p. S1, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq. 17, Sup. Cat. Tot. mq. 17, Rendita € 28,10.

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 Cornedo Vicentino (VI) - Fg. 5

part. n. 118, ente urbano di mq. 430.

Confini della part. n. 118: part. n.ri 658, 259 e 279, salvi i più precisi.

Trattasi di appartamento con autorimessa (superficie lorda commerciale complessiva di mq. 191,17) sito a Cornedo Vicentino (VI) in Via Foscolo n. 1.

Facente parte di edificio su due piani fuori terra ed uno seminterrato (composto da due unità abitative), l'abitazione in oggetto (part. n. 118 sub 10) risulta composta:

- al piano seminterrato, da cantina e w.c. per complessivi circa mq. 24,50;
- al piano primo, da ingresso, cucina, salotto, disimpegno, due camere e due bagni per complessivi circa mq. 127,50 a cui si aggiungono balcone per circa mq. 6,50 e veranda per circa mq. 5,50;
- al piano secondo, da soffitta per circa mq. 127,50.

L'autorimessa (part. n. 118 sub 8), ubicata al piano seminterrato e di forma trapezoidale irregolare, sviluppa una superficie commerciale di circa mq. 19.

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

- part. n. 118 sub 4 (corte, portico e vano scale).

### **Stato di possesso**

Occupato da terzi in forza di contratto di locazione stipulato in data 02.11.2016 e registrato il 15.11.2016 (ante pignoramento), della durata originaria di 9 anni (con decorrenza dalla data della stipula), poi prorogata, giusta *addendum* al contratto predetto stipulato in data 22.05.2023 e registrato il 12.06.2023 (sempre ante pignoramento), al 31.12.2027 e, ciò (si riportano testualmente, di seguito, estratti dell'accordo), *“(...) a fronte dell'impegno della conduttrice di corrispondere in unica soluzione il canone per il periodo che va dal 01.06.2023 al 31.12.2027 in unica soluzione; (...) La conduttrice si obbliga a corrispondere al locatore i canoni di locazione anticipati sino alla nuova scadenza convenuta, complessivamente n. 55 mensilità pari a € 11.000,00, in due rate anticipate con scadenza 30.06.2023 e 30.07.2023”*; il canone annuo di locazione pattuito, pari ad € 2.400,00 (€ 200,00 mensili), è, come da perizia, di importo esiguo in quanto il conduttore si è accollato spese per interventi di miglioramento dell'immobile (come da contratto (si riporta testuale), *“installazione di nuovi impianti elettrici, idraulici e di riscaldamento, isolamento,*



*pavimentazione e intonacatura*") pari ad € 30.000,00.

Come dato atto dal Custode Giudiziario in relazione depositata agli atti in data 24.10.2024, parte conduttrice ha prodotto copia delle contabili dei versamenti eseguiti in ottemperanza a quanto previsto nell'*addendum* sopra citato; ad ogni modo, all'esito dell'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 16.01.2025, il Giudice dell'Esecuzione, dato atto dell'inopponibilità, ai sensi dell'art. 2924 c.c., dei pagamenti anticipati dei canoni asseritamente effettuati dal conduttore, in quanto non trascritti, ha dato incarico al Custode Giudiziario di intimare al medesimo il pagamento, autorizzando il Custode Giudiziario stesso ad esperire l'azione di sfratto in caso di protratto inadempimento.

### **Pratiche edilizie**

Come da perizia:

- Autorizzazione Edilizia n. 815 del 29.04.1964 per "*costruzione di un fabbricato urbano*";
- Permesso di Abitabilità del 24.09.1966;
- Concessione Edilizia n. 743 del 13.05.1981 per "*adeguamento igienico di una unità*";
- Concessione Edilizia in Sanatoria (Rif. n. 2413/235) del 26.01.1988.

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

L'esperto stimatore ha rilevato le seguenti difformità:

- con riferimento all'appartamento:
  - scostamenti generalizzati di pareti interne e forometrie;
  - aumento della superficie del balcone;
  - trasformazione di un terrazzo in veranda;
  - suddivisione del locale cantina;
- con riferimento all'autorimessa:
  - scostamento di un pilastro esistente e di una forometria esterna;
  - aumento dell'altezza utile interna con soprizzo a confine con terzi.

Si riporta testualmente, di seguito, a questo punto, quanto indicato in perizia sub "Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi":

*"Da un'analisi tra quanto autorizzato e quanto costruito emerge, oltre alle consuete difformità di forometrie e pareti, una diminuzione generalizzata del volume complessivo del fabbricato.*

*Per quanto riguarda la situazione dell'autorimessa, questa risulta essere stata oggetto di interventi, non autorizzati, in data successiva alla pratica di condono edilizio che ne hanno modificato la consistenza volumetrica ed in particolar modo un innalzamento di un fronte (privo di aperture) su muro di confine di proprietà di terzi.*

*Dopo vari colloqui avuti con i tecnici preposti dell'ufficio Urbanistica, vista anche la recente Legge*



*105/2024 di conversione del D.L. 69/2024, gli interventi paiono sanabili tramite pratica di sanatoria edilizia dato che vi è disponibilità volumetrica ed a condizione che vi sia l'assenso del confinante tramite convenzione trascritta o cointestazione della pratica edilizia di sanatoria e previo nulla osta dell'Ulss n. 8 Berica per deroga altezze interne del locale al piano interrato.*

*Costi di massima per sanare le difformità riscontrate*

*Al fine di regolarizzare le difformità presenti nell'immobile sono necessari una verifica preliminare edilizia, un rilievo, la redazione da parte di tecnico abilitato di una pratica edilizia in sanatoria e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità.*

*L'iter procedurale potrebbe essere particolarmente problematico con esiti non sempre prevedibili; nel caso in questione potrebbe essere necessario coinvolgere nella pratica l'altra unità dell'immobile che presenta probabilmente altrettante discrasie al fine di effettuare sanatoria dell'intero edificio; l'indicativo esborso da sostenere tra onorari, oneri accessori, diritti comunali, bolli, ed altre spese risulta viene qui indicato sommariamente in € 8.000,00= salvo imprevisti. Non è possibile fornire indicazioni sulle presunte sanzioni amministrative ed il loro esatto importo potrà essere quantificato solo a pratica edilizia in itinere dato che agli uffici Comunali non è dato rilasciare preventivi in materia e dato che la recente Legge 105/2024 di aggiornamento del D.P.R. 380/2001 demanda in alcuni casi all'Agenzia delle Entrate la valutazione delle sanzioni determinate dal Responsabile del Procedimento Amministrativo: di tutto ciò se ne terrà conto in sede di riduzione del prezzo a base d'asta.*

*Costo regolarizzazione circa € 8.000,00 oltre I.V.A. se dovuta.”.*

Note: il costo sopra riportato/precisato, da intendersi a carico dell'aggiudicatario, è già stato considerato in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

### **Giudizio di conformità catastale**

L'esperto stimatore ha rilevato le seguenti difformità:

- con riferimento all'autorimessa:

- lieve scostamento di una canna fumaria;
- lieve diminuzione della superficie utile;
- aumento dell'altezza utile interna;
- lieve aumento dello spessore del muro perimetrale a Sud;

- con riferimento all'appartamento:

- presenza di un foro porta verso l'esterno nella cantina;
- diminuzione della superficie coperta;
- modifica alle forometrie esterne, interne e alle partiture interne;
- presenza di una veranda;



- variazione delle altezze utili interne nella soffitta.

Le suddette difformità, come si evince dalla perizia, sono regolarizzabili mediante pratica Docfa; i relativi costi sono stati quantificati in circa € 1.200,00 (oltre I.V.A. se dovuta), da intendersi a carico dell'aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

### **Prestazione energetica**

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 19.07.2034) dal quale si evince che l'abitazione in oggetto è di classe energetica G con EP<sub>gl,nren</sub> 209,83 kWh/mq. anno.

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

- Le u.i. in oggetto sono pervenute alla parte esecutata in dipendenza di atto di compravendita in data 23.09.2013 al n. 23.679 di Rep. Notaio Alberto Bonato di Schio (VI) trascritto il 25.09.2013 ai n.ri 16256 R.G. e 11542 R.P.; alla trascrizione del predetto atto risultano le seguenti annotazioni:

- in data 07.02.2014 ai n.ri 1944 R.G. e 144 R.P., di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale in data 27.01.2014;
- in data 15.03.2017 ai n.ri 4938 R.G. e 604 R.P., di inefficacia relativa ex art. 2901 c.c. nei confronti di soggetto a favore del quale risulta precedente trascrizione (non suscettibile di cancellazione tramite decreto di trasferimento), in data 27.01.2014 ai n.ri 1280 R.G. e 1003 R.P., di domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione;
- in data 20.09.2021 ai n.ri 21574 R.G. e 2919 R.P., di inefficacia totale nei confronti dello stesso creditore che ha promosso la procedura esecutiva in oggetto e a favore del quale risulta precedente trascrizione (non suscettibile di cancellazione tramite decreto di trasferimento), in data 17.01.2019 ai n.ri 1288 R.G. e 883 R.P., di domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione.

- Diversamente da quanto riportato in perizia (pag. 28), con riferimento alla successione *mortis causa* apertasi in data 11.01.1998, risulta accettazione tacita di eredità trascritta (a favore del dante causa della parte esecutata) in data 07.10.2013 ai n.ri 16943 R.G. e 12057 R.P..

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dal Geom. Stefano De Cecchi di Cassola (VI).

### **PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):**

**LOTTO 1: € 17.000,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 12.750,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 500,00.**

**LOTTO 2: € 50.000,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 37.500,00.**



**RILANCIO MINIMO: € 500,00.**

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

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

**L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Professionista Delegato il giorno 27 maggio 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 al minimo sopra indicato, a pena di esclusione;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 gg.. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini) dall'aggiudicazione. L'offerta potrà prevedere anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, ex artt. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;
- 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. 465/2023 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 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.
  - 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, 31/03/2025

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**Notaio Dott.ssa Francesca Boschetti**

