TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 106/2024 R.G.E.

Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA

Il sottoscritto Dott. Carlo Santamaria Amato, 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 giugno 2025 alle ore 10:15 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Bassano del Grappa (VI) - Sez. di Bassano del Grappa - Fg. 3

part. n. 602 sub 12, VIA BASTION n. 49, p. T-1, Cat. A/2, Cl. 4, Cons. vani 2,5, Rendita € 355,06; confini (in senso N.E.S.O.), salvi i più precisi ed aggiornati:

- al p. T: part. n. 602 sub 13, part. n. 602 sub 11, part. n. 606 sub 6, muro perimetrale;
- al p. 1: part. n. 602 sub 10, muro perimetrale, part. n. 602 sub 18, muro perimetrale;

part. n. 602 sub 114, VIA BASTION n. 11, p. S2, Cat. C/6, Cl. 5, Cons. mq. 20, Sup. Cat. Tot. mq. 22, Rendita € 103,29;

confini (in senso N.E.S.O.), salvi i più precisi ed aggiornati: part. n. 602 sub 102, part. n. 602 sub 115, muro perimetrale, part. n. 602 sub 113.

Trattasi di appartamento ai piani terra e primo con autorimessa al piano secondo interrato (superficie commerciale complessiva di mq. 70,22) sito a Bassano del Grappa (VI) in Via Mure del Bastion n. 4.

Facente parte di complesso a destinazione mista (residenziale, commerciale e direzionale) denominato "Porto di Brenta" e derivante da un progetto di restauro e ristrutturazione con parti la cui prima edificazione è risultata risalire al primo decennio del XVII sec., l'abitazione in oggetto si compone, al piano terra, di vano ingresso e, al piano primo (raggiungibile mediante scaletta a chiocciola interna), di zona giorno (con accesso diretto anche dalle scale condominiali), camera e servizio non finestrato.

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

- part. n. 602 sub 6 ("*PORTICI CORTI E CAMMINAMENTI AL PT.*");
- part. n. 602 sub 10 ("*VANO SCALA DA PT A P3*");
- part. n. 602 sub 11 ("*INGRESSO E VANO TECNICO AL PT.*");

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- part. n. 602 sub 20 ("*INGRESSO A PT, VANOSCALE E ASCENSORE DA PT A PS1,DISIMPEGNO A PS1.*");
- part. n. 602 sub 33 ("*INGRESSO AL PT, VANO SCALE E ASCENSORE DA PT A PS3.*");
- part. n. 602 sub 50 ("*INGRESSO AL PT, VANO SCALE E ASCENSORE DA PT A PS3.*");
- part. n. 602 sub 64 ("*RAMPA DI ACCESSO DA PT A PS3.*");
- part. n. 602 sub 79 ("*VANO TECNICO A PS1, PS2, PS3.*");
- part. n. 602 sub 85 ("*CENTRALE TERMICA E DI RAFFRESCAMENTO AL PS1.*");
- part. n. 602 sub 95 ("*VANO TECNICO A PS1, PS2, PS3.*");
- part. n. 602 sub 102 ("*ZONA DI MANOVRA A PS2.*").

Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nell'atto di provenienza (compravendita in data 16.11.2010 al n. 193.528 di Rep. Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) trascritta il 01.12.2010 ai n.ri 10153 R.G. e 6628 R.P.):

"*Dette unità fanno parte del complesso denominato*

"PORTO DI BRENTA"

costituito da quattro corpi separati ad uso residenziale direzionale/commerciale

aventi in comune tra loro gli interi piano primo sottostrada, secondo sottostrada e terzo sottostrada (…).

(…)

La parte acquirente dichiara di conoscere il regolamento di condominio e si impegna a rispettarlo.".

Stato di possesso

Come dato atto dal Custode Giudiziario all'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 04.02.2025:

- risulta registrato, in data 15.06.2023, a favore di società terza, contratto di locazione ad uso abitativo del tipo 4+4 anni, stipulato in data 17.05.2023 (con decorrenza dal 01.06.2023) e con canone annuo pattuito di € 4.800,00, ritenuto congruo (ex art. 2923, 3° co., c.c.) dall'esperto stimatore;
- è stata rilevata, peraltro, l'occupazione da parte di altro soggetto (professionista) in forza di scrittura privata del 28.05.2023 (tra il predetto soggetto e la conduttrice) non registrata con la quale, come si evince dalla lettura della stessa, è stato modificato ed integrato contratto di concessione di servizi sottoscritto (dall'esecutata e dal professionista predetto) e registrato in data 25.06.2013 (contratto del quale il Custode Giudiziario non detiene copia) per l'utilizzo degli immobili in oggetto con destinazione "Studio Legale" (durata fissata in 3+3 anni a decorrere dal 01.06.2023 e corrispettivo fissato in complessivi € 550,00 mensili (oltre IVA));
- in data 27.08.2024, la conduttrice ha inviato al Custode Giudiziario comunicazione con la quale ha

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

informato che, a fronte di una situazione di debiti/crediti tra la società esecutata e la conduttrice medesima, le parti hanno stabilito di compensare parzialmente i debiti/crediti stessi per € 19.200,00, quali canoni di locazione per il periodo dal 01.06.2023 al 01.06.2027.

In sede di ordinanza di vendita (in data 16.01.2025), il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la liberazione, da attuarsi previa notifica all'occupante dell'ordinanza stessa.

Pratiche edilizie

Come si evince dalla perizia, presso l'U.T. competente, sono stati reperiti i seguenti titoli:

- Concessione Edilizia Prot. n. 3812/1999 per "*opere di urbanizzazione relative alle unita' A1, A2, A4, e A5 del piano particolareggiato "P.R.6 Porto di Brenta"*";
- Autorizzazione Edilizia Prot. n. 458/1999 per "*demolizione di parti di fabbricato esistenti nella porzione nord dell'unita' definita dal P.P.E. come "A.2"*";
- Concessione Edilizia Prot. n. 458/1999 del 25.05.2000 per "*restauro e ristrutturazione delle unita' di progetto A.1 e A.2, con costruzione di un'autorimessa interrata, nel P.P.E. denominato "P.R. n. 6 Porto di Brenta"*";
- Concessione Edilizia Prot. n. 2383/2000 del 19.02.2002 per "*restauro, ristrutturazione e costruzione di nuove autorimesse interrate nelle unita' minime di progetto A.3, A.4 e A.5 del Piano Particolareggiato "P.R.6 Porto di Brenta"*";
- Concessione Edilizia Prot. n. 15471/2001 del 03.10.2002 per "*variante al progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano Particolareggiato "P.R.6 Porto di Brenta" (relative alle unita' di progetto A1, A2, A3, A4 e A5 dello stesso P.P.E.) in Via Mure del Bastion, 4-7-9-10*";
- Concessione Edilizia Prot. n. 14264/2001 del 14.10.2002 per "*variante al progetto di restauro e ristrutturazione* (…) *di cui alla precedente concessione edilizia n. 458/99 del 25/05/2000*";
- D.I.A. Prot. n. 22747/02 del 15.11.2002 per varianti alla C.E. n. 2383/00 del 19.02.2002;
- D.I.A. Prot. n. 22746/02 del 18.11.2002 per varianti alla C.E. n. 458/99 del 25.05.2000;
- D.I.A. Prot. n. 24446/02 del 09.12.2002 per varianti alla C.E. n. 458/99 del 25.05.2000;
- Permesso di Costruire Prot. n. 15396/2003 del 22.10.2003 per "*opere di completamento e di variante all'intervento assentito con le precedenti concessioni edilizie n. 458/99 in data 25/05/2000 e n. 14264/01 del 14/10/2002*";
- Permesso di Abitabilità n. 10047/2003.

Note: nell'atto di provenienza già sopra richiamato:

- è indicato che l'originaria costruzione risulta essere stata iniziata ante 01.09.1967;
- si menziona sanatoria n. 7263/95 del 23.12.1998; a tal riguardo, si segnala che è pervenuta all'esperto stimatore comunicazione da parte dell'U.T. competente (Prot. in data 26.09.2024) nella

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

quale si dà atto che il predetto provvedimento non è stato rinvenuto.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

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

"*Da un confronto visivo sul posto e la documentazione reperita dall'Ufficio Tecnico Comunale con riferimento ai beni in oggetto sono state osservate alcune modeste difformità interne. Nell'unità sub 12 è stata osservata la presenza di una foratura a collegamento con l'unità adiacente (non oggetto del presente pignoramento), realizzata in assenza di titolo. L'intera unità inoltre, a destinazione residenziale, è attualmente adibita a studio professionale e non è risultato in atti alcun titolo riferito a tale variazione di destinazione d'uso. Una modesta difformità è stata osservata anche in corrispondenza dell'autorimessa sub 114, oltre che relativamente ad alcune misurazioni in entrambe le unità, apparentemente comprese nei limiti di tolleranza previsti.*

(…)

Regolarizzabili con: le difformità osservate, fatta esclusione per la porta di collegamento con l'unità adiacente e la variazione di destinazione d'uso, possono essere regolarizzate con presentazione di pratica edilizia in sanatoria a cura degli aventi titolo (previa verifica degli specifici vincoli e normative di zona ed eventuale verifica 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 € 5.000,00 circa.

Sentiti in merito i tecnici comunali non risulta sanabile il collegamento con l'unità adiacente realizzato, per quanto la scrivente ha potuto reperire, in assenza di titolo. Dato quanto discusso e valutato con i tecnici stessi risulta inoltre, nel complesso, notevolmente onerosa, e di conseguenza non considerata nella presente sede, la variazione di destinazione d'uso da residenza a studio professionale.".

Note:

- la spesa sopra riportata/precisata (€ 5.000,00), da intendersi a carico dell'acquirente, è, comunque, già stata considerata in sede di determinazione del prezzo base di vendita;
- sono da intendersi a carico dell'acquirente e, comunque, sempre già considerate in sede di determinazione del prezzo base di vendita anche le spese di chiusura della foratura di collegamento con l'unità adiacente (quantificate dall'esperto stimatore in € 1.000,00).

Giudizio di conformità catastale

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

"*Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale reperita presso la banca dati Sister sono state osservate modeste difformità in entrambe i sub. Si precisa che, con riferimento*

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

alla

planimetria (…) *del* (…) *sub 12, la porta in corso di realizzazione con l'adiacente sub 18, non oggetto di pignoramento, dovrà essere chiusa e ripristinato lo stato dei luoghi. Sentiti i tecnici Comunali dovrà inoltre essere ripristinata la destinazione d'uso residenziale dell'unità, attualmente adibita a studio professionale.*

Regolarizzabili con, premesse le regolarizzazioni edilizie che verranno effettuate: correzione e migliore rappresentazione grafica delle planimetrie catastali per le quali è possibile stimare, ai soli fini della determinazione del valore dei beni ai fini dell'asta, una decurtazione sull'ordine dei € 1.500,00 circa.

Si precisa inoltre che il portone a chiusura dell'autorimessa al secondo piano interrato è posto in opera in posizione arretrata rispetto alla linea catastale, ma ciò non costituisce difformità che richieda regolarizzazione catastale.".

Note: la spesa sopra riportata/precisata (€ 1.500,00), da intendersi a carico dell'acquirente, è, comunque, già stata considerata in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 12.02.2035) dal quale si evince che l'abitazione in oggetto è di classe energetica F con EPgl,nren 248,19 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nell'atto di provenienza già sopra richiamato (compravendita in data 16.11.2010 al n. 193.528 di Rep. Notaio Giuseppe Fietta):

"*trattasi di APPARTAMENTO e GARAGE gravati da vincolo di pertinenzialità come infra indicato*

(…)

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza:

(…)

b) che le unità in oggetto sono gravate da vincolo di pertinenzialità ai sensi dell'art. 9 della legge 122/89 costituito con l'atto in data 19 dicembre 2002 n. 119.892 di mio rep. registrato a Bassano del Grappa il 7 gennaio 2003 al n. 56 serie 2 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Bassano del Grappa in data 6.2.2003 ai nn. 955/1390;

c) che l'intero complesso insistente sull'attuale m.n. 602 fa parte del piano di lottizzazione denominato "P.R. 6 – Porto di Brenta" (…) *ed è interessato dalla convenzione sottoscritta con il Comune medesimo giusta atto in data 29 febbraio 2000 al n. 145.884 rep. notaio Todescan dr. Alessandro di Bassano del Grappa, ivi registrato l'8 marzo 2000 al n. 291/1 mod. 2°, cui ha fatto seguito convenzione integrativa in data 24 luglio 2002 al n. 161.166 rep. stesso notaio registrato il 2 agosto 2002 al n. 1505 mod. 2° a Bassano del Grappa,*

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

i cui oneri ed obblighi relativi al vincolo perpetuo di destinazione ad uso pubblico sull'area destinata a spazi scoperti, percorsi pedonali e parcheggi (gravante il m.n. 602 sub. 6 (…)) sono stati assolti dalla società (…) *già dante causa dell'odierna parte venditrice come da atto in data 26 novembre 2002 n. 118.793 di mio rep. registrato a Bassano del Grappa il 2 dicembre 2002 al n. 2310 mod. 2 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Bassano del Grappa in data 2 gennaio 2003 ai nn. 5/15*

d) di tutti i portati, patti e condizioni di cui al succitato atto di provenienza (rif. compravendita in data 21.11.2003 al n. 132.327 di Rep. Notaio Giuseppe Fietta trascritta il 10.12.2003 ai n.ri 13026 R.G. e 8941 R.P.).".

- Per ulteriori informazioni, anche, in particolare, con riferimento alle spese condominiali insolute, si rinvia alla lettura della perizia, redatta dall'Arch. Monica Berlato di Vicenza.

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO): € 122.800,00.

OFFERTA MINIMA: € 92.100,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

Nota: è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c., purché 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 giugno 2025 alle ore 10:15 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:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
- l'indicazione del Giudice cui è assegnata la procedura;
- l'indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.;
- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ricavabili dalla ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base, a pena di esclusione;
- il termine di versamento del saldo prezzo, 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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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. 106/2024 R.G.E. TRIB. VICENZA**", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto.

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

MODALITA' DELL'AGGIUDICAZIONE - SALDO PREZZO

1) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di 1/4) al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, il Giudice si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.
- In caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.
- In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il rilancio minimo sarà di euro 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, di euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00, di euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, di euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, di euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore ad euro 500.000,00. Il tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 1 minuto dal rilancio precedente. Nel caso in cui le parti non siano

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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.

ASTAlegale.net

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.

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;

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- 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, 14/04/2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott. Carlo Santamaria Amato

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009