

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 390/2012 R.G.E. (N.RI 243/2020 R.G.E. E 66/2022 R.G.E.

RIUNITE)

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

La sottoscritta Dott.ssa Patrizia Cardarelli, 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 3 febbraio 2023 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 Chiampo (VI) - Fg. 23**

**m.n. 185 sub 10 (ex subb 6-7-8)**, VIA CISCHI n. 49, p. T-1, Cat. A/7, Cl. 1, Cons. vani 10,5, Sup. Cat. Tot. mq. 242 – Tot. escluse aree scoperte mq. 242, Rendita € 1.111,67;

note: l'intestazione catastale della predetta u.i. non è corretta;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: a Nord: m.n. 834; ad Est: m.n. 185 subb 4-1-9; a Sud: m.n. 185 sub 4; ad Ovest: mapp. n.ri 834-846-837;

**m.n. 185 sub 5**, VIA CISCHI n. 49, p. S1, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. mq. 138, Sup. Cat. Tot. mq. 150, Rendita € 256,58;

confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: a Nord: interrato; ad Est: m.n. 185 subb 1-2-4; a Sud: interrato; ad Ovest: interrato.

Trattasi di abitazione ai p. T-1 con corte esclusiva, oltre garage ed altri locali accessori al p. interrato, sita a Chiampo (VI) in Via Bioli Bassi n. 49/A.

Nel dettaglio, l'abitazione risulta così composta:

- al p. T: piccolo ingresso, cucina – soggiorno open space, due camere, wc, portico e vano scala;

- al p. 1: tre camere, disimpegno, due ripostigli e bagno.

Al p. interrato sono presenti ampio garage, lavanderia, ripostiglio e disimpegno che immette su scala di collegamento con l'abitazione soprastante.

La superficie commerciale complessiva è di mq. 174,25.

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

- **m.n. 185 sub 4** (corte), comune a tutti i subb.

**Stato di possesso**

Alla data del sopralluogo da parte dell'esperto stimatore: occupato da uno degli esecutati.



## **Pratiche edilizie**

- Concessione Edilizia n. 207/81 del 12.01.1982 per *“la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione”*;
  - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 96C/0806 rilasciata in data 15.09.1997 con Certificato di Abitabilità n. 96C/0806 del 27.08.1998 (rif. m.n. 185 subb 1-2);
  - Concessione Edilizia n. 99/00465 del 20.12.2000 per *“Ampliamento di un fabbricato residenziale e realizzazione di un annesso rustico ai sensi dell’art. 4 e 6 della L.R. 24/85 del 05/03/1985”*; come da perizia, l’intervento ha previsto l’ampliamento del fabbricato precedentemente oggetto di condono mediante la realizzazione di una parte interrata adibita a garage e di una porzione al piano terra in parte agricola ed in parte residenziale;
  - D.I.A. n. 2002/317 (variante alla C.E. n. 99/00465 per modifiche interne);
  - Certificato di Agibilità n. 2002/317 del 25.11.2002;
  - domanda di sanatoria Prot. n. 27732 del 09.12.2004 (Prat. n. 2004/522) per la realizzazione di un portico adibito a taverna-soggiorno e cambio d’uso di una porzione agricola al p. T; come da perizia, trattasi di pratica non definita ma *“evadibile”*;
  - domanda di sanatoria Prot. n. 27733 del 09.12.2004 (Prat. n. 2004/523) per la sopraelevazione del fabbricato con realizzazione di un piano primo adibito ad uso residenziale; preavviso di rigetto in data 21.11.2006;
  - domanda di permesso di costruire (sanatoria in via ordinaria) Prat. n. 2006/395; come da perizia, alla data del 21.06.2022, non risulta essere stato emesso alcun provvedimento da parte del Comune.
- Note: nell’atto di compravendita autenticato in data 23.12.2002 al n. 124.750 di Rep. Notaio Michele Colasanto di Arzignano (VI) e trascritto il 16.01.2003 ai n.ri 1714 R.G. e 1270 R.P. (provenienza), non risultano menzionate le sopra citate Concessione Edilizia n. 207/81 del 12.01.1982 e Concessione Edilizia in Sanatoria n. 96C/0806 rilasciata in data 15.09.1997; si renderà, pertanto, opportuno, successivamente alla vendita, ove possibile, un atto di conferma/sanatoria sottoscritto dall’esecutato e/o dal suo dante causa, a norma della legge urbanistica vigente, con spese, da intendersi a carico dell’aggiudicatario, quantificabili in circa € 1.600,00.

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

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

*“In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l’immobile di cui all’abitazione part. 185 sub 10 così come realizzato presenta “sostanziali difformità” rispetto agli elaborati progettuali assentiti di cui alla C.E. N. 99/00465 e D.I.A. N. 2002/317, per cui in data 25.11.2002 fu rilasciato dall’U.T.C. di Chiampo il Certificato di Agibilità n. 2002/317.*



*Le difformità riscontrate sono le seguenti:*

📄 *Al piano terra la trasformazione con cambio di destinazione d'uso del locale deposito attrezzi, mediante la costruzione di divisori interni, ricavando una camera, uno studio, un bagno e un disimpegno in ampliamento della parte uso abitazione, trasformata anch'essa, mediante la demolizione dei divisori interni, da studio, due camere e disimpegno in un unico locale uso cucina - soggiorno. Anche la sagoma del fabbricato e le forometrie esterne risultano diverse rispetto il progetto assentito a seguito della costruzione di un volume avente una superficie di 31,35 mq ad uso ingresso, taverna – soggiorno.*

📄 *Il piano primo che accoglie tre camere, due ripostigli, un bagno ed un disimpegno è stato realizzato con la sopraelevazione del piano terra in totale difformità della C.E. in quanto non previsto nel progetto assentito dall'U.T.C.*

*(...)*

*A seguito dei diversi colloqui intercorsi con il responsabile del settore Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Chiampo, (...), appare sanabile il cambio di destinazione d'uso del deposito attrezzi da agricolo a residenziale, mediante l'evasione del condono.*

*Mentre non appaiono sanabili i volumi edilizi in ampliamento ed in sopraelevazione dell'abitazione.*

*Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Chiampo in data 15/07/2015, prot. N. 0013589, il fabbricato in questione ricade in zona E2 – (Agricola) del vigente P.R.G. (attualmente in ZTO AdED) e del P.A.T.I. "Valle del Chiampo" e risulta, nella Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale, sottoposto a Vincolo Idrogeologico Forestale (art. 12 delle NN.TT.AA), e, secondo la Carta delle Fragilità, l'area in cui ricade è classificata di livello 3 per la scarsa proprietà geotecnica (art. 40 delle NN.TT.AA).*

*Considerata la natura prescrittiva dei suddetti vincoli viene evidenziata, dallo stesso responsabile del settore Urbanistica ed Edilizia privata dell'U.T.C., la non sanabilità dell'aumento di volume relativo sia alla costruzione al piano terreno dei locali ingresso e taverna-soggiorno, che alla costruzione in sopraelevazione dell'intero piano primo nonostante che, quest'ultima, non incida per aumento di sagoma sul vincolo, ciò in base a quanto previsto dalla L.R. Veneto n. 21/2004.*

*Pertanto, si dovrà dare corso al ripristino dello stato dei luoghi secondo i volumi edilizi del progetto assentito e/o assentibile dall'Ufficio Tecnico Comunale il cui costo sommario viene di seguito stimato dall'esperto:*

- 🕒 *Volumi edilizi abusivi non sanabili previsti in demolizione mc 347,00;*
- 🕒 *Costo stimato per la demolizione € 120/mc;*
- 🕒 *Superfici da ricostruire con nuova copertura mq 105,00*



⓪ Costo stimato per i ripristini e la costruzione della copertura € 220/mq

⓪ Spese tecniche per trasformazione edilizia, dd.ll – sicurezza, autorizzazioni ecc. €

Totale importo demolizioni € 120/mc x 347 mc = € 41.640,00

Totale importo ricostruzione € 220/mq x 105 mq = € 23.100,00

Totale spese tecniche..... = € 8.260,00

L'importo complessivo dei costi da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo urbanistico-edilizio ammonta a complessive € 73.000,00.”

Note: i predetti costi (complessivi € 73.000,00) sono già stati considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

### **Giudizio di conformità catastale**

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

*“In fase di sopralluogo lo scrivente CTU ha verificato che l'immobile, così come realizzato, presenta delle difformità rispetto quanto rappresentato nelle attuali schede catastali del 03/08/2005 (...).*

*In particolare nei disegni si riscontra la chiusura del portico con serramenti.*

*L'esperto evidenzia che le planimetrie riportano graficamente lo stato corrispondente al costruito ma non corrispondente ad un titolo abilitativo rilasciato dal Comune, pertanto, in presenza di opere abusive, prima di procedere con la pratica di variazione catastale è necessario adeguare l'immobile alla normativa urbanistico-edilizia vigente.”*

### **Prestazione energetica**

Come si evince dalla documentazione trasmessa dall'esperto stimatore, l'abitazione in oggetto è di classe energetica F con IPE globale pari a 170,97 kWh/mq. anno.

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

- Risultano trascritti:

- in data 14.04.2000 ai n.ri 8391 R.G. e 6110 R.P., vincolo di destinazione costituito con atto autentificato il 24.03.2000 al n. 104.637 di Rep. Notaio Michele Colasanto di Arzignano (VI); si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel quadro D della relativa nota di trascrizione: *“I SIGNORI (...) SI SONO OBBLIGATI NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI CHIAMPO, AI FINI DI OTTENERE IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA PER AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE E COSTRUZIONE DI RICOVERO ATTREZZI E PRODOTTI AGRICOLI DA INSISTERE SUL TERRENO IN OGGETTO, GIUSTA PARERE FAVOREVOLE ESPRESSO DALLA COMMISSIONE EDILIZIA IN DATA 31 GENNAIO 2000 CON VERBALE N. 0207, PRATICA EDILIZIA N. 99/00465/MA, AI SENSI DELL'ART. 6, LEGGE REGIONE VENETO 5 MARZO 1985, N.*



24, A NON MODIFICARE FINO ALLA VARIAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO DELLA ZONA LA DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO DA REALIZZARE, SECONDO QUANTO ACQUISITO AGLI ATTI DEL COMUNE CONCEDENTE.”;

- in data 09.01.2001 ai n.ri 634 R.G. e 410 R.P., atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito autenticato il 19.12.2000 al n. 141.225 di Rep. Notaio Giuseppe Giardina di Arzignano (VI); si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel quadro D della relativa nota di trascrizione: *“I SIGNORI (...) RECIPROCAMENTE CONSENTONO E SI CONCEDONO IL DIRITTO DI COSTRUIRE A DISTANZA INFERIORE A METRI LINEARI 5 (CINQUE) E AD ALTEZZA NON SUPERIORE A METRI LINEARI 3,30 (TRE VIRGOLA TRENTA) TRA I RISPETTIVI CONFINI AI MAPPALI NUMERI 834, 842, 371 E 185, FOGLIO 23 (...) (VENTITREESIMO) DEL COMUNE DI CHIAMPO, E CIO' ANCHE IN DEROGA ALLE DISTANZE PREVISTE DAL P.R.G. COMUNALE. TALE CONCESSIONE VALE ANCHE PER GLI EREDI E FUTURI ACQUIRENTI, A TITOLO UNIVERSALE O PARTICOLARE.”.*

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (redatta dall'Arch. Marco Vianello con studio a Vicenza).

**PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO): € 56.300,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 42.225,00.**

**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 3 febbraio 2023 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](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 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 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. 390/2012 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 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](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.aste.com](http://www.aste.com), gestiti rispettivamente da AstaLegale e da Aste On Line, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione, per estratto, sul periodico “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”.

**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, 05/12/2022

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**Notaio Dott.ssa Patrizia Cardarelli**

