

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 132/2024 R.G.E.

Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA

La sottoscritta Dott.ssa Gaia 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 15 ottobre 2025 alle ore 11:00 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Tezze sul Brenta (VI) - Fg. 12

part. n. 914 sub 18, BORGO ZUCCO n. SNC, p. S1-1-2, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. vani 4, Sup. Cat. Tot. mq. 87 – Tot. escluse aree scoperte mq. 87, Rendita € 320,20;

confini (in senso N.E.S.O.), come da perizia, salvi i più precisi: N: lato libero; E: lato libero; S: in aderenza part. n. 87; O: in aderenza sub 17 e sub 55 (b.c.n.c.);

part. n. 914 sub 35, BORGO ZUCCO n. SNC, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 23, Sup. Cat. Tot. mq. 26, Rendita € 40,39;

confini (in senso N.E.S.O.), come da perizia, salvi i più precisi: N: in aderenza sub 34; E: lato libero; S: in aderenza sub 70; O: sub 69 (b.c.n.c.).

Trattasi di appartamento ai piani primo e secondo con cantina ed autorimessa al piano interrato (superficie commerciale complessiva di mq. 96,90) sito a Tezze sul Brenta (VI), località Belvedere, in Via Borgo Zucco n. 13 int. 18.

Facente parte di complesso condominiale denominato "BORGO ANTICO", l'abitazione in oggetto risulta così composta:

- al piano primo: ingresso/cucina, camera, disimpegno e bagno finestrato;
- al piano secondo: sottotetto non abitabile (di cui solo una porzione autorizzata (v. infra sub "Giudizio di confomità urbanistico-edilizia)).

Parti comuni: è compresa la proporzionale quota di comproprietà (pari, come indicato nell'atto di provenienza (compravendita autenticata in data 28.09.2005 al n. 29.071 di Rep. Notaio Massimo Stefani di Bassano del Grappa (VI)), a complessivi 50,042/1000 (di cui 43,700/1000 quanto all'u.i. part. n. 914 sub 18 e 6,342/1000 quanto all'u.i. part. n. 914 sub 35)) delle parti comuni ex artt. 1117 e segg. c.c. e, in particolare, come da ultimo elenco subalterni presentato, dei seguenti beni comuni non censibili:

- part. n. 914 sub 54 (vano scale e corridoio), comune a tutti i subb;
- part. n. 914 sub 55 (rampa scale e pianerottoli), comune ai subb 14-17-18-23-24-75-76-77-83-87-88;
- part. n. 914 sub 57 (aree a parcheggio e accessi pedonali), comune a tutti i subb;
- part. n. 914 sub 58 (aree a parcheggio e accessi pedonali), comune a tutti i subb;
- part. n. 914 sub 59 (accessi pedonali e cortile interno), comune a tutti i subb;
- part. n. 914 sub 69 (scivolo, spazio manovra, vano contatori e rip.), comune a tutti i subb.

Nel citato atto di provenienza, è anche testualmente precisato quanto segue: *“L’acquirente dichiara di conoscere e si impegna a rispettare il regolamento di condominio e la tabella millesimale che in unico fascicolo si allegano al presente atto sotto la lettera “B”, con precisazione che nel suddetto regolamento di condominio l’autorimessa di cui al M.N. 914 sub 70 è indicata come M.N. 914 sub 36.”*

Note: l’accesso avviene, dalla pubblica via Strada Romana, attraverso un’area di proprietà comunale catastalmente identificata con la part. n. 928.

Con l’atto di acquisto in data 28.09.2005 al n. 29.071 di Rep. Notaio Massimo Stefani già sopra richiamato (trascritto il 11.10.2005 ai n.ri 11073 R.G. e 7198 R.P.), alla parte ora eseguita sono state trasferite anche la quota di 1/25 della part. n. 900 (di mq. 45) e la quota di 1/100 della part. n. 367 (di mq. 220); tali aree (da visura catastale intestate alla parte eseguita per le quote predette) non sono state fatte oggetto di pignoramento e, pertanto, non sono comprese nella presente vendita; si precisa, comunque, in perizia, che:

- quanto alla part. n. 900, trattasi di piccola porzione di terreno prospiciente la strada comunale Via Borgo Zucco, il cui attraversamento porta alla part. n. 914, dopo aver superato anche la part. n. 816 (al C.F., da visura catastale, intestata, per la proprietà superficiaria, all’E.N.E.L. - S.P.A. e, per la proprietà per l’area, a ditta terza (la stessa dante causa della parte eseguita));
- quanto alla part. n. 367, trattasi di porzione di terreno ad uso strada, attraverso la quale accedono le vicine unità censite alla part. n. 362 e che porta al raggiungimento della part. n. 914 con accesso solo pedonale.

Sempre nell’atto di provenienza sopra citato, è testualmente riportato quanto segue:

“La parte venditrice precisa che l’accesso carraio all’interrato degli immobili oggetto del presente atto al momento avviene temporaneamente attraverso i M.N. 914 sub. 67 e 68 (ora subb 71-72-73), di proprietà della parte venditrice stessa, e precisamente fino alla realizzazione della futura strada d’accesso, che verrà realizzata lungo il confine est del complesso edilizio.

La parte acquirente prende atto ed accetta che non appena sarà possibile l’accesso al M.N. 914 sub 69 attraverso la suddetta strada che sarà realizzata, cesserà ogni facoltà di passaggio sui M.N.

914 sub 67 e 68, i quali potranno essere recintati dagli aventi diritto.”.

Come segnalato in perizia, al momento del sopralluogo eseguito, la strada di cui si parla nell'estratto sopra riportato, da realizzarsi lungo il confine Est del complesso, non risultava realizzata; l'accesso, come già sopra riferito, avviene anche dalla pubblica via Strada Romana (posta a Nord del complesso), attraverso un'area di proprietà comunale catastalmente identificata con la part. n. 928; come da informazioni acquisite dall'esperto stimatore presso l'U.T. competente del Comune di Tezze sul Brenta, pur essendo inserita nel P.I. la previsione inerente la realizzazione della strada citata nell'atto di acquisto in questione, l'intenzione di realizzare l'opera da parte dell'Amministrazione, in realtà, non c'è, essendo già presente l'attuale viabilità di accesso.

Stato di possesso

Occupato da terzi in forza di contratto di locazione del tipo 4+4 anni, stipulato in data 22.05.2023 (con decorrenza dal 01.06.2023) e registrato il 30.05.2023 (ante pignoramento); il canone annuo di locazione, pari ad € 9.000,00, è stato ritenuto congruo (ex art. 2923, 3° co., c.c.) dall'esperto stimatore; il contratto, pertanto, è opponibile alla procedura.

Pratiche edilizie

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte le u.i. in oggetto è stata iniziata nel 2003 (a seguito di demolizione del preesistente (risalente ad epoca antecedente il 01.09.1967)); presso l'U.T. competente, sono stati reperiti i seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n. 5320 del 25.07.1987 per “ampliamento di un fabbricato ad uso abitazione”;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 918 del 01.12.1988 per “*ampliamento con modifiche interne ed esterne casa di civile abitazione, ampliamento di un fabbricato artigianale*”;
- Autorizzazione Edilizia n. 2136 del 02.12.1998 per “*APERTURA DI UN NUOVO ACCESSO CARRAIO*”;
- Concessione Edilizia n. 7769 (Prot. n. 2002/12298) del 08.04.2003 per “*COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE*” (successivamente oggetto di cambio d'intestazione giusta provvedimento Prot. n. 10898 del 24.06.2005);
- Permesso di Costruire n. 7769/A (Prot. n. 2005/10478) del 16.09.2005 per “*VARIANTE IN CORSO D'OPERA IN SANATORIA FABBRICATO RESIDENZIALE*”;
- D.I.A. Pratica Edilizia n. 86/2005 – Prot. n. 11228 del 27.06.2005 per costruzione di una recinzione;
- Permesso di Agibilità Prot. n. 14442 del 22.09.2005.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Con riferimento all'u.i. part. n. 914 sub 18, in perizia, si rileva che, al piano primo, la situazione è

pressoché corrispondente allo stato autorizzato, a parte qualche lieve difformità relativa al posizionamento delle forometrie e un divisorio eretto nel locale soggiorno/cucina a creare una zona ingresso; anche le altezze rilevate risultano congrue con quanto riportato nelle sezioni; per quanto riguarda il piano secondo, invece, vi è una chiara difformità tra quanto approvato e quanto rilevato; nelle tavole allegate al titolo edilizio, infatti, è presente una piccola porzione di sottotetto non abitabile ma, nella realtà, è stato realizzato l'intero piano sottotetto ricavando un bagno e tre stanze, attualmente utilizzate come camere da letto; non vi sono i parametri igienico-sanitari necessari affinché tale sottotetto possa considerarsi abitabile che, quindi, al più, potrà configurarsi come locale accessorio; al piano interrato, poi, la cantina ha dimensioni leggermente più grandi di quanto autorizzato; l'esperto non ha effettuato il rilievo dell'intero piano per cui si suppone che la cantina stessa invada parzialmente il pianerottolo comune sub 69 (b.c.n.c.); con riferimento all'autorimessa, infine, la situazione corrisponde in linea di massima allo stato autorizzato.

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

“Effettuati i colloqui con l'Ufficio Tecnico del Comune di Tezze sul Brenta, l'Ufficio interpellato ritiene che:

- *Con riguardo all'appartamento per la porzione al piano primo, per le opere interne e il piano interrato si potrà procedere con una pratica di sanatoria, mentre per il maggior volume edificato al piano secondo (sottotetto) è necessario procedere con la fiscalizzazione. Si precisa che in tale ipotesi, con le modifiche apportate dalla legge di conversione del D.L. n. 69/2024 – Legge di conversione 24 luglio 2024, n. 105 – la fiscalizzazione, così come normata dall'art. 34 comma 2, comporta che “Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al **triplo** del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.”*

L'esperto, come evidenziato nel paragrafo, sottolinea che l'importo della sanzione con la nuova norma è stato elevato dal “doppio” al “triplo” del costo di produzione, rendendo la sanzione particolarmente onerosa; nel caso in specie, l'UTC non ha fornito all'esperto importi nemmeno di massima relativi alla sanzione che potrebbe gravare sui beni oggetto di pignoramento, e riferisce che tali importi verranno in ogni caso definiti al momento della presentazione della pratica.

Ai fini valutativi, quindi, l'esperto non comprenderà tale porzione nell'ambito della

valutazione dei beni, definendo il valore di mercato medio ordinario della sola porzione autorizzata. I soli rischi inerenti l'acquisto dell'unità pignorata, che comunque presenta delle criticità in merito alla presenza del sottotetto abusivo, verranno ricompresi nell'abbattimento proposto ai fini della definizione del valore base d'asta.

- *A titolo cautelativo, l'esperto prevede la redazione di una pratica edilizia di sanatoria con costi professionali stimati pari a euro 5.000,00 oltre accessori e spese/sanzioni.*

TOTALE euro 5.000,00 oltre accessori, spese ed eventuali sanzioni

La regolarizzazione dei beni (il cui costo professionale è stato stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene e per questo viene detratto dal valore medio ordinario stimato), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con spese e oneri a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.”.

Giudizio di conformità catastale

Come si evince dalla perizia, sono state riscontrate alcune difformità che necessitano di essere regolarizzate; in particolare, quanto all'u.i. part. n. 914 sub 18, sono state rilevate difformità relative al piano secondo, in ordine alla dimensione della cantina e con riferimento ad un divisorio nel soggiorno/cucina che va ad individuare una zona di ingresso; il costo della variazione catastale è stato quantificato in € 900,00 (oltre accessori, spese ed eventuali sanzioni), da intendersi a carico dell'acquirente e, comunque, già considerato in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

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

“Si precisa in particolare che il rilievo effettuato dall'esperto evidenzia che rispetto a quanto riportato nella scheda catastale la cantina è leggermente più grande e, in apparenza, invade il pianerottolo condominiale, di proprietà comune. La discrepanza rilevata, se confermata, potrebbe essere risolvibile attraverso diverse strade percorribili, tutte da valutare e verificare attraverso un controllo generale delle unità condominiali, comuni e non.

In ogni caso la risoluzione di tale problematica rimane in capo al futuro aggiudicatario; gli eventuali e relativi costi e/o rischi rimangono a suo carico e vengono ricompresi nell'abbattimento proposto ai fini della definizione del valore base d'asta.”.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 11.02.2035) dal quale si evince che l'abitazione in oggetto è di classe energetica D con EPgl,nren 95,89 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- Si riporta testualmente, di seguito, ulteriore estratto dell'atto di provenienza già sopra richiamato (compravendita autenticata in data 28.09.2005 al n. 29.071 di Rep. Notaio Massimo Stefani):

“Si precisa che i M.N. 900 e 914 (ex 897) (...) sono gravati da servitù di passaggio a favore dei M.N. 898 e 899, sulla strada esistente, onde accedere e recedere alla pubblica Via Borgo Zucco.

(...)

Sono inoltre note alle parti:

- le servitù di elettrodotto a favore dell'Enel, trascritte a Bassano del Grappa il 16 giugno 2003 ai numeri 6421/4469 e 6424/4472;

- la servitù di parcheggio a favore dei M.N. 898 e 899 (e a carico della part. n. 897) costituita con l'atto in data 2 agosto 2003 a rogito del Notaio Massimo Stefani di Bassano del Grappa, n. 23.707 di repertorio (...) (trascritta il 11.08.2003 ai n.ri 8955 R.G. e 6161 R.P.);

- il diritto ad edificare e la servitù di passaggio a favore del M.N. 365, costituite con l'atto autenticato in data 29 settembre 2003, 2 e 23 ottobre 2003 dal Notaio Massimo Stefani di Bassano del Grappa, ai numeri 23.978, 24.004 e 24.145 di repertorio (...) trascritto il 20 novembre 2003 ai numeri 12302/8451, 12303/8452 e 12304/8453, servitù successivamente modificata con atto autenticato in data 31 maggio 2005 dal Notaio Massimo Stefani di Bassano del Grappa, al n. 28.334 di repertorio, (...) trascritto il 23 giugno 2005 ai numeri 7221 R.G. e 4812 R.P. (...).”;

- Oltre a quanto sopra riportato, si menziona, in perizia, anche atto unilaterale d'obbligo edilizio autenticato in data 17.05.2005 al n. 6.815 di Rep. Notaio Daniela Cupini e trascritto il 22.07.2005 ai n.ri 8247 R.G. e 5462 R.P.; si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel quadro D della nota (allegata alla perizia stessa): “NELL'ATTO SI RIPORTAVA QUANTO SEGUE: "CON IL PRESENTE ATTO LA SOCIETA' (...) (dante causa della parte esecutata) SI OBBLIGA UNILATERALMENTE ED IRREVOCABILMENTE A TRASFERIRE A TITOLO GRATUITO AL COMUNE DI TEZZE SUL BRENTA, CON SEDE A TEZZE SUL BRENTA (VI), CODICE FISCALE 00216530246, L'AREA COSI' CATASTALMENTE IDENTIFICATA: IN COMUNE DI TEZZE SUL BRENTA, CATASTO TERRENI FOGLIO 12, MAPPAL N. 896, DI METRI QUADRATI 1.717 (MILLESETTECENTODICIASSETTE), DA DESTINARSI ALL'AMPLIAMENTO DELL'IMPIANTO SPORTIVO (NUOVO CAMPO DA CALCIO DA ALLENAMENTO), A CONDIZIONE CHE IL COMUNE DI TEZZE SUL BRENTA TRASPONGA SUL LATO SUD DEL PREVISTO IMPIANTO SPORTIVO LA STRADA DI PENETRAZIONE CHE INTENDE REALIZZARE, E A CONDIZIONE CHE IL COMUNE SI IMPEGNI A REALIZZARE TALE STRADA CON LARGHEZZA MINIMA DI 6 METRI LINEARI E CONSENTA IL PASSAGGIO NELLA PROPRIA PROPRIETA' DEI SOTTOSERVIZI RELATIVI ALL'ERIGENDO FABBRICATO DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' (...) NELL'AREA VICINA (FOGLIO 12 MAPPALI NN. 363, 897, 895 E 367). IL PRESENTE ATTO D'OBBLIGO E' DICHIARATO IRREVOCABILE PER LA DURATA DI 36 (TRENTASEI) MESI.”.

- Per ulteriori informazioni, anche, in particolare, in ordine alle spese condominiali, si rinvia alla

lettura della perizia (datata 13.02.2025), redatta dal Geom. Anna Parise di Montecchio Precalcino (VI).

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO): € 87.900,00.

OFFERTA MINIMA: € 65.925,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

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

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Professionista Delegato il giorno 15 ottobre 2025 alle ore 11:00 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 – 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 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. 132/2024 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 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. In tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 1 minuto dal rilancio precedente. Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella presentata per prima. Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al valore dell'immobile il Giudice si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.
 - Nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 comma 3° c.p.c. saranno comunque preferite le prime, salvo diverso avviso dei creditori presenti all'udienza.
 - Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara,

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

dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. L'omesso rilascio, nel termine predetto, delle informazioni prescritte comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, con perdita della cauzione versata. Anche in tal caso, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.

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

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

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

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

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

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

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

PUBBLICITA'

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

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione nei siti internet www.astalegale.net e www.asteannunci.it, gestiti, rispettivamente, da Astalegale.net S.p.A. e Gruppo Edicom S.p.A., 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.net S.p.A., 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, 24/07/2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott.ssa Gaia Boschetti

