

**TRIBUNALE DI VICENZA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 184/2023 R.G.E.**

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

Il sottoscritto Dott. Giuseppe Muraro, Notaio 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 6 febbraio 2025 alle ore 10:30 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO 1**

**Per l'intero in piena proprietà**

**C.F. - Comune di Creazzo (VI) - Fg. 10**

**part. n. 469 sub 7**, VIALE MILANO, p. 1, Cat. A/3, Cl. 3, Cons. vani 6, Sup. Cat. Tot. mq. 91 – Tot. escluse aree scoperte mq. 87, Rendita € 449,32;

**part. n. 469 sub 1**, VIALE MILANO, p. T, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. mq. 14, Sup. Cat. Tot. mq. 14, Rendita € 33,26.

Note: le u.i. in oggetto insistono su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Creazzo (VI) - Fg. 10

part. n. 469, ente urbano di mq. 191.

Confini della part. n. 469 (in senso N.E.S.O.): part. n.ri 581-582, salvi più precisi.

Trattasi di appartamento al piano primo con autorimessa al piano terra (superficie lorda commerciale complessiva di mq. 106,19) sito a Creazzo (VI) in Via Milano n. 35/C.

Facente parte di edificio condominiale su tre piani fuori terra con scoperto di pertinenza (C.T. - Comune di Creazzo (VI) - Fg. 10, part. n.ri 471-473-581, enti urbani di complessivi mq. 389), edificio nel quale sono presenti cinque unità abitative, l'appartamento in oggetto risulta composto da ingresso, cucina, salotto, disimpegno, tre camere, bagno e ripostiglio per complessivi circa mq. 91,50, oltre due balconi (uno sul lato Sud-Ovest e l'altro sul lato Ovest) per complessivi circa mq. 13,50.

L'autorimessa presenta forma quadrangolare regolare e sviluppa una superficie commerciale di circa mq. 15,50.

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c..

**Stato di possesso**

Occupato da terzi, allo stato, *sine titulo*.

**Pratiche edilizie**

- Licenza Edilizia n.ri 284/72 Reg. e 4710 Prot. del 29.09.1972 per “*COSTRUIRE UNA CASA DI CIVILE ABITAZIONE*”;
- Licenza Edilizia n.ri 347 Reg. e 5556 Prot. del 11.11.1972 per “*VARIARE UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE*”;
- Permesso di Abitabilità del 03.06.1975.

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

L'esperto stimatore ha rilevato le seguenti difformità:

- con riferimento all'appartamento:
  - lieve aumento della superficie coperta;
  - scostamenti generalizzati di pareti interne e forometrie;
  - diminuzione della superficie del balcone sul lato Ovest;
- con riferimento all'autorimessa:
  - presenza di un pilastro;
  - aumento dell'altezza utile interna;
- con riferimento all'intero edificio di cui le u.i. in oggetto fanno parte:
  - eliminazione della scala di ingresso esterna;
  - aumento dell'altezza fuori terra di una parte del fabbricato (che coinvolge anche l'autorimessa pignorata).

Si riporta testualmente, di seguito, a questo punto, quanto indicato in perizia:

*“I lievi scostamenti di murature e forometrie risultano abbastanza comuni in questo tipo di costruzioni e sono certamente sanabili; la difformità rilevante, nel caso specifico, risulta l'aumento dell'altezza fuori terra di circa 50 cm di una parte dell'edificio (ala nord-est, dove è presente l'autorimessa pignorata) che in sede di costruzione originaria è stata uniformata con l'ala sud ovest.*

*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 e tuttavia potrebbe essere necessaria l'acquisizione di un parere legale in considerazione del Piano Gestione del Rischio Alluvioni dell'Autorità di Bacino delle Alpi Orientali a cui è soggetta quella zona.*

(...)

*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 di accertamento di compatibilità paesaggistica, la redazione 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 sarà probabilmente necessario coinvolgere nella pratica l'intero edificio ed effettuare la sanatoria per l'intero immobile; l'indicativo esborso da sostenere tra onorari, oneri accessori, diritti comunali, bolli, ed altre spese risulta di difficile quantificazione e tuttavia viene qui indicato sommariamente in € 6.000,00= 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 € 6.000,00 oltre I.V.A. se dovuta.”.*

Note: i costi di regolarizzazione sopra riportati (€ 6.000,00), da intendersi a carico dell'aggiudicatario, sono già stati considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

### **Giudizio di conformità catastale**

L'esperto stimatore ha rilevato le seguenti difformità:

- con riferimento all'appartamento:

- lievi scostamenti della sagoma, dei muri perimetrali, delle tramezzature interne, delle forometrie e delle terrazze esterne;

- con riferimento all'autorimessa:

- presenza di un pilastro;
- lievi scostamenti delle murature e dell'altezza utile interna.

Come indicato in perizia, per eliminare le difformità suddette sarà necessario presentare pratica catastale (Docfa); i relativi costi, da intendersi a carico dell'aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita, sono stati quantificati in complessivi circa € 1.200,00 (oltre IVA se dovuta).

### **Prestazione energetica**

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 03.05.2034) dal quale si evince che l'abitazione in oggetto è di classe energetica G con EPgl,nren 171,84 kWh/mq. anno.

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

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 09.09.2024), redatta dal Geom. Stefano De Cecchi di Cassola (VI).

## **LOTTO 2**

### **Per l'intero in piena proprietà**

## **C.F. - Comune di Vicenza - Fg. 49**

**part. n. 176 sub 1**, VIALE SAN'AGOSTINO n. 25, p. T-1, Cat. A/3, Cl. 5, Cons. vani 9,5, Sup. Cat. Tot. mq. 205 – Tot. escluse aree scoperte mq. 182, Rendita € 735,95;

**part. n. 176 sub 3**, VIALE SAN'AGOSTINO n. 25, p. 2, Cat. A/3, Cl. 5, Cons. vani 4, Sup. Cat. Tot. mq. 76 – Tot. escluse aree scoperte mq. 71, Rendita € 309,87;

**part. n. 176 sub 2**, VIALE SAN'AGOSTINO n. 25, p. T, Cat. C/6, Cl. 5, Cons. mq. 16, Sup. Cat. Tot. mq. 16, Rendita € 66,11.

Note: le u.i. in oggetto insistono su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Vicenza - Fg. 49

part. n. 176, ente urbano di mq. 361.

Confini della part. n. 176 (in senso N.E.S.O.): part. n.ri 177-258-198, Viale Sant'Agostino, salvi più precisi.

Trattasi di edificio composto da due appartamenti (uno ai piani terra e primo e l'altro al piano secondo) con autorimessa al piano terra e scoperto di pertinenza (superficie lorda commerciale complessiva di mq. 313,84) sito a Vicenza in Viale S. Agostino n. 37.

Il primo appartamento (part. n. 176 sub 1) è composto:

- al piano terra, da veranda d'ingresso di circa mq. 4, corridoio, soggiorno, cucina, bagno e camera per complessivi circa mq. 71,50, oltre ripostiglio e serra per complessivi circa mq. 20;
- al piano primo, da disimpegno, w.c, tre camere e stanza per complessivi circa mq. 86, oltre verande sul lato Ovest e sul lato Est per complessivi circa mq. 11 e terrazza a due livelli sul lato est per circa mq. 22,50.

Per accedere al piano primo vi è un vano scala di circa mq. 9 collegato al corridoio del piano terra; il vano scala presenta, altresì, un accesso diretto dal giardino;

L'appartamento al piano secondo (part. n. 176 sub 3) è composto da ingresso-corridoio, cucina, soggiorno, bagno e camera per complessivi circa mq. 80, oltre terrazzi sul lato Nord e sul lato Sud-Est per complessivi circa mq. 18,5; l'accesso avviene dal vano scala sopra citato (in comune con l'appartamento part. 176 sub 1).

L'autorimessa (part. n. 176 sub 2) presenta forma quadrangolare irregolare e sviluppa una superficie commerciale di circa mq. 27.

Lo scoperto di pertinenza (comune) sviluppa una superficie di circa mq. 230.

### **Stato di possesso**

L'appartamento ai piani terra e primo e l'autorimessa risultano occupati dall'esecutato; l'appartamento al piano secondo, invece, risulta occupato da terzi in forza di titolo non opponibile (comodato).

## **Pratiche edilizie**

- Autorizzazione Edilizia n. 6863 P.G. del 06.10.1949 per la costruzione di una villetta;
- Autorizzazione Edilizia n.ri 107 P.G. e 37 r.p. del 10.01.1958 per sopraelevazione del fabbricato;
- Autorizzazione Edilizia n.ri 107 P.G. e 1510 r.p. del 08.05.1958 per sopraelevazione del fabbricato;
- Nulla Osta all'Abitabilità n.ri 19805/58 P.G. e 4037/58 u.p. del 02.01.1959.

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

L'esperto stimatore ha rilevato quanto segue:

- evidente difformità riferita alla rappresentazione dei piani;
- significativi ampliamenti di sagoma ai piani;
- significativi scostamenti dei muri perimetrali, delle tramezzature interne e delle forometrie.

Si riporta testualmente, di seguito, a questo punto, quanto indicato in perizia:

*“Le difformità riscontrate producono, come detto, significative variazioni della sagoma e dell'edificio con aumenti anche rilevanti di superfici e volumi ammessi nonché problematiche relative a mancato rispetto delle distanze tra confini, strada e fabbricati.*

*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 potrebbero essere sanabili e tuttavia è necessaria una complessa istruttoria al fine di valutare da un lato le sanzioni amministrative da assoggettare e dall'altro la possibile demolizione di eventuali porzioni di edificio accessorie che non pregiudichino la staticità del corpo principale dell'edificio tenuto conto pure della tutela del Piano d'Area dei Monti Berici vigente in quella zona.*

(...)

*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 di edilizia in sanatoria e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità.*

*L'iter procedurale potrebbe essere particolarmente problematico con esiti non sempre prevedibili; l'indicativo esborso da sostenere tra onorari, oneri accessori, diritti comunali, bolli, ed altre spese risulta di difficile quantificazione e tuttavia viene qui indicato sommariamente in € 10.000,00= 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 € 10.000,00 oltre I.V.A. se dovuta.”.*

Note: i costi di regolarizzazione sopra riportati (€ 10.000,00), da intendersi a carico dell'aggiudicatario, sono già stati considerati 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:

- aumento dell'altezza utile interna;

- con riferimento all'appartamento part. n. 176 sub 1:

- generali lievi scostamenti di murature e forometrie;
- mancata rappresentazione di ripostiglio e serra sul lato Est;
- presenza di una finestra al piano terra sul lato Sud-Ovest;
- lieve aumento dell'altezza utile interna al piano terra;

- con riferimento all'appartamento part. n. 176 sub 3:

- generali lievi scostamenti di murature e forometrie;
- lieve scostamento della sagoma della terrazza e variazioni alle murature;
- lieve diminuzione dell'altezza utile interna.

Come indicato in perizia, per eliminare le difformità suddette sarà necessario presentare due pratiche catastali, una Pregeo (per aggiornare l'inserimento in mappa della sagoma dell'edificio) e una Docfa; i relativi costi, da intendersi a carico dell'aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita, sono stati quantificati in complessivi circa € 2.300,00 (oltre IVA se dovuta).

### **Prestazione energetica**

Sono agli atti:

- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 09.08.2034) dal quale si evince che l'abitazione part. n. 176 sub 1 è di classe energetica G con EP<sub>gl,nren</sub> 324,83 kWh/mq. anno;

- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 09.08.2034) dal quale si evince che l'abitazione part. n. 176 sub 3 è di classe energetica G con EP<sub>gl,nren</sub> 325,08 kWh/mq. anno.

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

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 09.09.2024), redatta dal Geom. Stefano De Cecchi di Cassola (VI).

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

**LOTTO 1: € 72.000,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 54.000,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.**

**LOTTO 2: € 120.000,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 90.000,00.**

**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 6 febbraio 2025 alle ore 10:30 presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza.**

OFFERTE

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto.
3. Le offerte, in marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza (Tel. 0444 235462 – Fax 0444 527273 – E-mail [info@anvipes.com](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. 184/2023 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 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. 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.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, 10/12/2024

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**Notaio Dott. Giuseppe Muraro**