

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 232/2021 R.G.E.

**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 26 febbraio 2025 alle ore 10:15 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**LOTTO 3**

**Per l'intero in nuda proprietà (gravata da usufrutto la cui durata è commisurata all'età di soggetto nato il 10.04.1945)**

**C.F. - Comune di Arzignano (VI) - Fg. 2**

**part. n. 584 sub 4**, Via Camillo Benso di Cavour n. 87, p. 1, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. vani 2,5, Sup. Cat. Tot. mq. 35 – Tot. escluse aree scoperte mq. 32, Rendita € 197,54.

Note: l'u.i. in oggetto risulta intestata (anche catastalmente), per il diritto di usufrutto, a favore di soggetto nato il 26.10.2011 e, ciò, in forza di atto di donazione del diritto medesimo stipulato in data 18.07.2014 al n. 2.895 di Rep. Notaio Claudia Croceni di Arzignano e trascritto il 21.07.2014 ai n.ri 11596 R.G. e 8811 R.P.; si segnala, come già sopra riportato, che la durata del diritto di usufrutto in questione è commisurata all'età di soggetto nato il 10.04.1945; si segnala, inoltre, per completezza, che il predetto atto di donazione, giusta sentenza del Tribunale di Vicenza n. 1872/2017 del 23.06.2017, è stato dichiarato inefficace ex art. 2901 c.c. nei confronti, tra gli altri, del soggetto cui è succeduto, nella titolarità del credito, l'odierno creditore procedente (con annotazione in data 11.08.2017 ai n.ri 17077 R.G. e 2347 R.P. alla trascrizione del predetto atto, appunto, di inefficacia relativa ex art. 2901 c.c.); precedenti titolari del diritto di usufrutto (parte donante nel predetto atto), con reciproco diritto di accrescimento (giusta quanto previsto nell'atto di compravendita in data 03.08.1990 al n. 2.736 di Rep. Notaio Vito Guglielmi di Arzignano trascritto il 01.09.1990 ai n.ri 10858 R.G. e 7807 R.P., anche atto in dipendenza del quale l'esecutato è divenuto nudo proprietario), risultano un soggetto nato il 12.01.1942 e deceduto il 28.10.2021 ed il citato soggetto nato il 10.04.1945.

Confini (in senso N.E.S.O.): muri perimetrali su tre lati, part. n. 584 sub 8, part. n. 584 sub 5.

Trattasi di appartamento (superficie lorda commerciale di mq. 37,25) sito ad Arzignano (VI) in Via Camillo Benso di Cavour n. 89.

Ubicato al p. 1 di edificio residenziale plurifamiliare, l'alloggio in oggetto risulta composto da

ingresso su soggiorno-cucina, camera matrimoniale, bagno finestrato, poggiolo e terrazzo, quest'ultimo accessibile attraverso altra proprietà (part. n. 1661); come segnalato in perizia, occorre rimuovere la scala metallica posata e delimitare con apposita ringhiera le due proprietà; il manufatto costruito sopra la part. n. 1661 non è regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio e dovrebbe essere demolito (come da infra menzionata C.E. in Sanatoria del 12.10.1990).

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

- **part. n. 584 sub 8** (ingresso e vano scale), comune ai subb 4-5-6.

### **Stato di possesso**

L'immobile risulta occupato da terzi in forza di contratto di locazione del tipo 4+4 anni stipulato in data 29.04.2011 (con decorrenza dal 01.05.2011) e registrato il 06.05.2011; il canone annuo di locazione, pari ad € 3.600,00, è stato ritenuto congruo dall'esperto stimatore.

### **Pratiche edilizie**

La costruzione dell'edificio in oggetto risale a prima degli anni '60 del secolo scorso; presso l'U.T. Comunale è stato reperito quanto segue:

- Autorizzazione Edilizia n. 27 del 06.07.1959 per "*costruzione di una stanza sopra la terrazza esistente*";

- Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. n. 22568 (Rif. n. 272 Prot. 1792) del 12.10.1990 per (si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia) "*costruzione terrazzo praticabile insistente sopra roggia demaniale, parziale copertura della roggia, costruzione locale ripostiglio al p.f.*";

- Autorizzazione Edilizia n. 90-172 (Prot. n. 21442) del 31.10.1990 per lavori di tinteggiatura/manutenzione straordinaria;

- Permesso di Abitabilità e/o Agibilità n. 1792/272 (Prot. n. 1593) del 21.01.1991;

- Permesso di Costruire n. 06PC0003 (Prot. n. 10488 DG/cb) del 13.03.2006 per "*CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA DIREZIONALE E RESIDENZIALE*";

- Certificato di Agibilità Prot. n. 24258 DG/VA/fc (Codice istanza n. 06PC0003) del 21.06.2006 (rif. part. n. 584 sub 7).

Note: nell'atto di provenienza già sopra richiamato (compravendita in data 03.08.1990 al n. 2.736 di Rep. Notaio Vito Guglielmi), è menzionata Autorizzazione Edilizia n. 249/AUT./LF/mv del 09.12.1983 per lavori di manutenzione straordinaria.

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

Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia:

*"Dal punto di vista urbanistico per l'u.i.u. oggetto di stima non sono state riscontrate irregolarità.*

*Non si considera la porzione di terrazza costruita sopra la p.lla 1661, alla quale si può accedere*

*dall'appartamento stimato, che risulta di altra proprietà e non è in regola urbanisticamente in quanto doveva essere demolita.”.*

### **Giudizio di conformità catastale**

Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia:

*“Dal punto di vista catastale è stata riscontrata l'inesattezza della planimetria catastale che indica erroneamente come di proprietà la p.lla 1661 e la terrazza costruita sopra di essa (che risulta inoltre non in regola dal punto di vista urbanistico).*

(...)

*Per poter mettere all'asta il bene sopra descritto è necessario correggere la planimetria catastale. È in corso, a cura dell'esperto stimatore, la presentazione della pratica di correzione come da incarico ricevuto dal GE.”.*

L'esperto stimatore, in data 21.06.2023, ha provveduto a depositare agli atti della procedura la planimetria catastale corretta.

### **Prestazione energetica**

In data 13.08.2022, è stato redatto, ma non registrato, Attestato di Prestazione Energetica dal quale si evince che l'alloggio in oggetto è di classe energetica G con EPgl,nren 297,46 kWh/mq. anno; come segnalato in perizia, l'impianto termico non risulta iscritto al Catasto degli impianti termici della Regione Veneto “CIRCE”, istituito ed attivato dal 02.01.2015 con D.G.R.V. n. 2569/2014; pertanto, non si è potuto registrare l'Attestato nel registro Regionale degli APE, istituito con D.G.R.V. n. 121/2011, in quanto per la trasmissione e registrazione dello stesso è obbligatorio indicare il codice di registrazione dell'impianto termico (per gli immobili in cui è presente un impianto termico).

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

- Risulta la seguente formalità non suscettibile di cancellazione tramite decreto di trasferimento:
  - trascrizione, in data 20.10.2009 ai n.ri 21709 R.G. e 13429 R.P., di atto di costituzione di fondo patrimoniale in data 08.10.2009 al n. 49.543 di Rep. Notaio Vito Guglielmi di Arzignano (VI); si segnala, comunque, che la formalità in questione è successiva all'iscrizione ipotecaria esistente a favore del creditore precedente.
- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 29.12.2022), redatta dall'Arch. Emanuela Sbrissa con studio a Bassano del Grappa (VI).

### **LOTTO 4**

**Per l'intero in nuda proprietà (gravata da usufrutto la cui durata è commisurata all'età di soggetto nato il 10.04.1945)**

**C.F. - Comune di Arzignano (VI) - Fg. 2**

**part. n. 584 sub 7 (ex sub 3)**, Via Camillo Benso di Cavour n. 89, p. T, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. vani 3,5, Sup. Cat. Tot. mq. 71 – Tot. escluse aree scoperte mq. 71, Rendita € 276,56.

Note: l'u.i. in oggetto risulta intestata (anche catastalmente), per il diritto di usufrutto, a favore di soggetto nato il 26.10.2011 e, ciò, in forza di atto di donazione del diritto medesimo stipulato in data 18.07.2014 al n. 2.895 di Rep. Notaio Claudia Crocenzi di Arzignano e trascritto il 21.07.2014 ai n.ri 11596 R.G. e 8811 R.P.; si segnala, come già sopra riportato, che la durata del diritto di usufrutto in questione è commisurata all'età di soggetto nato il 10.04.1945; si segnala, inoltre, per completezza, che il predetto atto di donazione, giusta sentenza del Tribunale di Vicenza n. 1872/2017 del 23.06.2017, è stato dichiarato inefficace ex art. 2901 c.c. nei confronti, tra gli altri, del soggetto cui è succeduto, nella titolarità del credito, l'odierno creditore procedente (con annotazione in data 11.08.2017 ai n.ri 17077 R.G. e 2347 R.P. alla trascrizione del predetto atto, appunto, di inefficacia relativa ex art. 2901 c.c.); precedenti titolari del diritto di usufrutto (parte donante nel predetto atto), con reciproco diritto di accrescimento (giusta quanto previsto nell'atto di compravendita in data 03.08.1990 al n. 2.736 di Rep. Notaio Vito Guglielmi di Arzignano trascritto il 01.09.1990 ai n.ri 10858 R.G. e 7807 R.P., anche atto in dipendenza del quale l'esecutato è divenuto nudo proprietario), risultano un soggetto nato il 12.01.1942 e deceduto il 28.10.2021 ed il citato soggetto nato il 10.04.1945.

Confini (in senso N.E.S.O.): roggia demaniale, part. n. 1661, part. n. 1347, Via C. Benso di Cavour, part. n. 505.

Trattasi di appartamento (superficie lorda commerciale di mq. 68) sito ad Arzignano (VI) in Via Camillo Benso di Cavour n. 87.

Ubicato al p. T di edificio residenziale plurifamiliare, l'alloggio in oggetto risulta composto, allo stato, in primo luogo, da ingresso su soggiorno-cucina, camera matrimoniale e bagno finestrato; poi, con accesso indipendente esterno (perché la porta interna è stata murata) si entra in un altro locale cucina e in una stanza utilizzata come camera (dalla quale si accede ad un bagno che, però, non è in proprietà (part. n. 1661)); l'immobile, di fatto, è stato diviso in due porzioni al fine di ricavare due unità abitative; il terrazzo esterno, a servizio del bene, non risulta in proprietà ed è stato costruito sopra roggia demaniale; si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia:

*“La terrazza a servizio dei due appartamenti è stata costruita sopra la roggia demaniale denominata “Roggia Arzignano”; dalle ricerche effettuate è stata trovata l'autorizzazione edilizia e l'autorizzazione “ai soli fini idraulici” della Regione Veneto del 27.09.1990 (Prat. n. 4711 – Prot. n. 8822) alla quale è legata la Concessione demaniale “per tombinamento”, intestata all'esecutato e comproprietari, come da comunicazione del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta che ha in gestione i beni facenti parte del ramo idrico del Demanio Pubblico.*

*Il canone annuo della concessione demaniale ammonta a circa € 430,27 (dati febbraio 2023). Al momento del passaggio di proprietà del bene è necessario procedere alla voltura della concessione.”.*

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

### **Stato di possesso**

L'immobile risulta occupato, in parte, da terzi in forza di contratto di locazione del tipo 4+4 anni stipulato in data 01.09.2015 (con decorrenza dalla stessa data) e registrato il 29.09.2015, con canone annuo di locazione, pari ad € 3.000,00, ritenuto non congruo, ex art. 2923, 3° co., c.c., dall'esperto stimatore e, in parte, da terzi *sine titulo*.

### **Pratiche edilizie**

La costruzione dell'edificio in oggetto risale a prima degli anni '60 del secolo scorso; presso l'U.T. Comunale è stato reperito quanto segue:

- Autorizzazione Edilizia n. 27 del 06.07.1959 per “*costruzione di una stanza sopra la terrazza esistente*”;
- Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. n. 22568 (Rif. n. 272 Prot. 1792) del 12.10.1990 per (si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia) “*costruzione terrazzo praticabile insistente sopra roggia demaniale, parziale copertura della roggia, costruzione locale ripostiglio al p.l'*”;
- Autorizzazione Edilizia n. 90-172 (Prot. n. 21442) del 31.10.1990 per lavori di tinteggiatura/manutenzione straordinaria;
- Permesso di Abitabilità e/o Agibilità n. 1792/272 (Prot. n. 1593) del 21.01.1991;
- Permesso di Costruire n. 06PC0003 (Prot. n. 10488 DG/cb) del 13.03.2006 per “*CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA DIREZIONALE E RESIDENZIALE*”;
- Certificato di Agibilità Prot. n. 24258 DG/VA/fc (Codice istanza n. 06PC0003) del 21.06.2006 (rif. part. n. 584 sub 7).

Note: nell'atto di provenienza già sopra richiamato (compravendita in data 03.08.1990 al n. 2.736 di Rep. Notaio Vito Guglielmi), è menzionata Autorizzazione Edilizia n. 249/AUT./LF/mv del 09.12.1983 per lavori di manutenzione straordinaria.

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

Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia:

*“Sono state riscontrate alcune difformità interne dell'immobile. La porzione di terrazza alla quale si accede dall'u.i.u. pignorata e costruita sopra la Roggia demaniale, non in proprietà dell'esecutato, risulta urbanisticamente in regola. Il bagno sulla p.lla 1661, non in proprietà, non è urbanisticamente conforme perché doveva essere demolito come da C.E. in Sanatoria del 1990.*

(...)

*Per sanare le irregolarità urbanistiche è necessario ripristinare le due aperture interne che sono state chiuse. Costo presunto € 250,00.”.*

Note: il costo di regolarizzazione sopra riportato (€ 250,00), da intendersi a carico dell'aggiudicatario, è già stato considerato in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

### **Giudizio di conformità catastale**

Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia:

*“Dal punto di vista catastale è stata riscontrata l'inesattezza della planimetria catastale che indica erroneamente come di proprietà la terrazza costruita sopra la Roggia demaniale.*

(...)

*Per poter mettere all'asta il bene sopra descritto è necessario correggere la planimetria catastale, indicando la terrazza come altra proprietà.*

*È in corso, a cura dell'esperto stimatore, la presentazione della pratica di correzione come da incarico ricevuto dal GE.”.*

L'esperto stimatore, in data 21.06.2023, ha provveduto a depositare agli atti della procedura la planimetria catastale corretta.

### **Prestazione energetica**

In data 18.12.2022, è stato redatto, ma non registrato, Attestato di Prestazione Energetica dal quale si evince che l'immobile in oggetto è di classe energetica G con EP<sub>gl,nren</sub> 223,86 kWh/mq. anno; come segnalato in perizia, l'impianto termico non risulta iscritto al Catasto degli impianti termici della Regione Veneto “CIRCE”, istituito ed attivato dal 02.01.2015 con D.G.R.V. n. 2569/2014; pertanto, non si è potuto registrare l'Attestato nel registro Regionale degli APE, istituito con D.G.R.V. n. 121/2011, in quanto per la trasmissione e registrazione dello stesso è obbligatorio indicare il codice di registrazione dell'impianto termico (per gli immobili in cui è presente un impianto termico).

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

- Risulta la seguente formalità non suscettibile di cancellazione tramite decreto di trasferimento:

- trascrizione, in data 20.10.2009 ai n.ri 21709 R.G. e 13429 R.P., di atto di costituzione di fondo patrimoniale in data 08.10.2009 al n. 49.543 di Rep. Notaio Vito Guglielmi di Arzignano (VI); si segnala, comunque, che la formalità in questione è successiva all'iscrizione ipotecaria esistente a favore del creditore precedente.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 12.06.2023), redatta dall'Arch. Emanuela Sbrissa con studio a Bassano del Grappa (VI).

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

**LOTTO 3: € 27.000,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 20.250,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 500,00.**

**LOTTO 2: € 45.000,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 33.750,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 500,00.**

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

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

**L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Professionista Delegato il giorno 26 febbraio 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](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, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 gg.. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini) dall'aggiudicazione. L'offerta potrà prevedere anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, ex artt. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- un assegno circolare non trasferibile (a titolo di cauzione) intestato a **“PROC. ESEC. N. 232/2021 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.
  - 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) 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, 20/12/2024

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**Notaio Dott.ssa Patrizia Cardarelli**