

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 64/2021 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 11 aprile 2025 alle ore 9:45 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**LOTTO UNICO**

**Per l'intero in piena proprietà**

**C.T. - Comune di Malo (VI) - Fg. 18**

**m.n. 640 (ex m.n. 563)**, SEMINATIVO di mq. 5656, R.D. € 51,12 – R.A. € 26,29.

Confini: mapp. n.ri 246 e 245 (Nord-Ovest), m.n. 562 (Nord-Est), mapp. n.ri 305 e 349 (Sud-Est), m.n. 639 (Sud-Ovest).

Trattasi di terreno (superficie catastale di mq. 5656) sito a Malo (VI) in Via Cà Bianca.

Il terreno, pianeggiante e di forma regolare (pressochè rettangolare), è costituito da una porzione edificabile (interamente posta sul lato Nord del mappale) stimabile in mq. 3156 e da una porzione agricola stimabile in mq. 2500.

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

*“(...) la porzione edificabile ricade in Zona Residenziale di espansione rada (Zona C2.3) – Ambito d'intervento n. 7, con obbligo di Piano Urbanistico Attuativo, disciplinata dagli artt. 4, 6, 16, 18, 19, 26 e 64 delle Norme Tecniche Operative del P.I, mentre la porzione agricola ricade in Zona Agricola (Zona E), disciplinata dal combinato disposto degli artt. 34 e 35 delle Norme Tecniche Operative del P.I., dai criteri prescrittivi della zona agricola indicati nel Prontuario per la Qualità Architettonica ed Ambientale e dagli artt. 44, 45 e 50 della L.R. 23.04.2004 n. 11*

***Si ritiene di dover sottolineare un aspetto rilevante, riguardante l'intera area di espansione C2.3/7 :***

*All'interno delle Norme Tecniche Operative del nuovo Piano degli Interventi del Comune di Malo, adottato con delibera di C.C. n 23 del 16/05/2023 e approvato con delibera di C.C. n 3 del 05/03/2024, entrato in vigore in data 30/03/2024, si evidenzia come, all'art 3 (Validità e decadenza delle previsioni del PI, dei PUA e dei titoli abilitativi. Edifici ed attività esistenti) al comma 6, sono state prorogate le previsioni di Piano per alcune zone di espansione, tra le quali la zona territoriale definita C2.3/7, nella quale è ricompreso il mappale 640, oggetto della presente relazione.*

La proroga, accettata con deliberazione di Consiglio Comunale n 48 del 31/10/2023, pone una nuova scadenza per l'approvazione dello strumento attuativo, necessario alla realizzazione della lottizzazione delle aree di cui al comparto C2.3/7, **alla data del 30/11/2028, fatto salvo il versamento del contributo di proroga**, ai sensi dell'art. 18, commi 7 e 7bis della Legge Regionale n 11 del 23/04/2004.

Il Consiglio Comunale del Comune di Malo, ha infatti provveduto con delibera n 42 del 26/09/2023, alla "Approvazione del Regolamento per l'applicazione delle disposizioni dell'art.18, commi 7 e 7 bis della L.R. nr 11 del 23/04/2004", che vengono qui riportati, sottolineando quanto di maggior interesse alla presente relazione di stima:

Il comma 7 dell'art. 18 della LR 11/2004 e s.m.i. dispone che: "Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30 (che prevede, al comma 2: "Nelle aree non pianificate esterne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguarda, sono consentiti i soli interventi ammessi per la zona agricola limitatamente alla residenza")

Il comma 7 bis del citato art. 18 recita: "Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU . Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7"

Ai fini della presente relazione di stima, va rilevato quindi che, **per poter mantenere la possibilità edificatoria, tramite piano urbanistico attuativo, della zona definita C2.3 n 7, nella quale ricade il mappale 640, occorre versare entro il 31 dicembre di ogni anno (fino all'approvazione del Piano urbanistico attuativo e comunque non oltre il 30/11/2028) un contributo determinato nella misura dell'1% del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU.**

Tale contributo annuale, per quanto riguarda il mappale 640, è pari a circa € 2000 (come da comunicazione da parte di tecnici comunali)

**Il mancato versamento di tale cifra, entro il 31/12/2024, e successivamente entro il 31/12 di ogni anno precedente l'approvazione del PUA, comporta la decadenza delle previsioni relative all'area di trasformazione o espansione, ovvero, ai sensi dell'art. 30, comma 2 della L.R. 11/2004, la modifica della destinazione d'uso dell'intero comparto, da edificabile (tramite PUA) ad agricola, con conseguente sensibile diminuzione del valore di mercato dell'area stessa.**

Si riporta, per completezza, estratto del certificato di Destinazione Urbanistica, ricevuto in data 21/05/2024:

a) l'immobile censito in Catasto al Fg. 18 mapp. 640 ricade in parte in **Zona Residenziale di espansione rada (Zona C2.3) - Ambito d'intervento n. 7**, con obbligo di Piano Urbanistico Attuativo, disciplinata dagli artt. 3, 4, 6, 16, 18, 19, 26 e 66 delle Norme Tecniche Operative del P.I. e dai criteri prescrittivi indicati nel Prontuario per la Qualità Architettonica ed Ambientale (PARTE 2);

b) la validità quinquennale della zona C2.3 - Ambito d'intervento n. 7, soggetta a Piano Urbanistico Attuativo non approvato, è stata prorogata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 31/10/2023 fino al 30/11/2028 previo versamento del relativo contributo. l'omesso o parziale versamento del contributo entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla scadenza comporta l'immediata decadenza dell'area ai sensi dell'art. 18, comma 7 bis della L.R. 11/2004

L'orientamento interpretativo dei responsabili degli uffici tecnici del Comune di Malo, estende inoltre questa decadenza della possibilità di edificare, tramite PUA, all'intera zona di espansione definita C2.3/7, anche se il contributo annuale non versato riguardasse solo una porzione della stessa (si ricorda che il mappale 640, in carico all'esecutato, è solamente una parte dell'area di espansione C2.3/7, che comprende anche i mappali 299 e 639, di altre proprietà).

A titolo indicativo, il valore di mercato attuale del mappale 640, considerando la sua capacità edificatoria, e determinato come descritto in seguito, è stimabile in € 189.400, mentre, nel caso l'intero mappale 640 tornasse ad essere compreso in zona agricola, il suo valore (considerandolo compreso nella categoria seminativo) sarebbe pari ad € 5656 x €/mq 8,45 = € 47.793,20".

In sede di ordinanza di vendita, il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che, nel presente avviso, si desse atto di quanto segue (si riporta testuale): "il contributo annuale per mantenere l'edificabilità del mappale pignorato deve essere corrisposto entro il 31/12 di ogni anno da parte di tutti i comproprietari dei terreni facenti parte del piano di lottizzazione".

Note:

- si riporta testualmente, di seguito, quanto comunicato dal Comune di Malo con pec in data

22.01.2025 agli atti:

*“il contributo previsto per la proroga dell'area di espansione classificata come z.t.o. "C2.3 n. 7" identificata in Catasto al foglio 18 porzione dei mappali 161, 162, 299, 639 e 640, ai sensi dell'art. 18 comma 7 bis della L.R. 11/2004, è stato correttamente conferito secondo i termini di legge.*

*La suddetta zona di espansione "C2.3 n.7" risulta quindi ad oggi vigente.”.*

- come segnalato in perizia, il terreno, allo stato, è privo di accesso diretto da strada pubblica; tuttavia, come da determinazione del Piano degli Interventi del Comune di Malo, è previsto il futuro accesso al lotto in oggetto attraverso l'attuale terreno identificato al Fg. 18 con il m.n. 246, intestato al Comune stesso; si riporta testualmente, di seguito, estratto delle N.T.O. del Piano degli Interventi approvato con Delib. di C.C. n. 3 del 05.03.2024 : *“E' ammesso l'utilizzo dell'area a verde pubblico adiacente alla ZTO B3 n. 24 pari a mq. 965 per ricavare l'accesso alla zona C2.3 n. 7 e un parcheggio pubblico. Tale modifica comporta il reperimento, oltre agli standard di legge, di un'area almeno di pari superficie (mq 965) destinata a verde pubblico all'interno del perimetro della C2.3 n. 7 in posizione adiacente alla strada di accesso. Il parcheggio pubblico potrà essere conteggiato negli standard del PUA. La convenzione del PUA dovrà disciplinare quanto riportato al presente comma.”;*

- infine, si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato in perizia dall'esperto stimatore:

*“Si segnala che, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, si è potuta evincere la presenza di una conduttura sotterranea dell'acquedotto comunale, all'interno del perimetro del mappale 640. Dopo aver interpellato l'ente gestore (Viacqua) si è potuta confermare la presenza di tale sottoservizio (tubazione di cm 20 di diametro), posizionata lungo il confine Nord-Ovest del mappale, nei pressi del confine dei mappali con le proprietà adiacenti. La presenza di tale tubazione, comporta l'esistenza di un tratto di inedificabilità pari a ml 3,00 complessivi, ovvero ml 1,5 parte per parte rispetto alla tubazione stessa. Questo vincolo di inedificabilità comporta comunque la necessità di mantenere libera da opere edili una porzione di ml 3,00 dal confine e si dovrà prevedere una servitù di passaggio, in favore di Viacqua, necessaria per poter realizzare una eventuale manutenzione alla tubazione dell'acquedotto con mezzi meccanici. Tale limitazione è stata considerata in sede di stima dei terreni edificabili, quantificando economicamente la spesa necessaria per l'ipotesi di spostamento della stessa, per poterla interrare sotto l'asse stradale ipotizzato al centro della futura lottizzazione.*

(...)

*Si segnala la presenza di alcune linee aeree di elettrodotti, una di alta e una di bassa tensione, che attraversano il comparto in direttrice Nord-Sud, ma che non sembrano interessare direttamente il mappale 640, passando a Ovest dello stesso.”.*

### **Stato di possesso**

Libero.

Come precisato in perizia, il terreno risulta coltivato (seminativo) ma non risultano contratti d'affitto in essere (come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate in data 02.05.2024).

### **Pratiche edilizie/Giudizio di conformità urbanistico-edilizia**

Non risultano pratiche edilizie.

Come precisato in perizia, il terreno in oggetto appare privo di costruzioni o manufatti.

### **Giudizio di conformità catastale**

Non si segnalano difformità.

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

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

- trascrizione, in data 24.05.2022 ai n.ri 5686 R.G. e 4261 R.P., dell'ordinanza introduttiva del giudizio divisionale (n. 3187/2022 R.G. Tribunale di Vicenza) all'esito del quale l'immobile in oggetto è stato attribuito per l'intero in piena proprietà all'esecutato.

- Per ulteriori informazioni, anche, in particolare, in ordine ai criteri di stima del valore di mercato e di determinazione del prezzo base di vendita, si rinvia alla lettura della perizia, redatta dall'Arch. Stefano De Cal di Vicenza, con precisazione, disposta dal Giudice dell'Esecuzione in sede di ordinanza di vendita, che (si riporta testuale) *“i costi di lottizzazione indicati dall'esperto in perizia sono stati ipotizzati ai fini della sola stima”*.

**PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO): € 90.800,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 68.100,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.**

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

#### MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

**L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Professionista Delegato il giorno 11 aprile 2025 alle ore 9:45 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. 64/2021 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. Il tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 1 minuto dal rilancio precedente. Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella presentata per prima. Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al valore dell'immobile il Giudice si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.
  - Nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 comma 3° c.p.c. saranno comunque preferite le prime, salvo diverso avviso dei creditori presenti all'udienza.
  - Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un sesto a quello di aggiudicazione.
  - Nel caso in cui, nei 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata offerta per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita, nel caso in cui il prezzo offerto dagli offerenti sia inferiore al valore dell'immobile così come indicato nell'ordinanza di vendita.
  - Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato cesserà le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al Giudice; in alternativa, quando siano in vendita più lotti e il prezzo di alcuni di essi sia già sufficiente a coprire l'ammontare complessivo dei crediti, il delegato potrà procedere all'aggiudicazione con riserva, rimettendo al Giudice ex art. 591 ter c.p.c. l'aggiudicazione definitiva.
- 2) Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.
- 3) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo per cauzione già versato); il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine dovrà essere versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a carico dello stesso aggiudicatario) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o nella diversa misura che

sarà indicata dal Professionista Delegato; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere depositata, presso la sede dell'ANVIPES, la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a suo carico.

- 4) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito al Custode Giudiziario e al Professionista Delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Delegato stesso.
- 5) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarci 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.net, 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 S.r.l. (Via Volto n. 63 - 36023 Costozza di Longare (VI) - Tel. 0444/953915 – Fax 0444/953552 – e-mail: [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it)),**

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, 29/01/2025

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**Notaio Dott.ssa Gaia Boschetti**