

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 127/2023 R.G.E.

Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA

Il sottoscritto Dott. Carlo Santamaria Amato, 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 22 luglio 2025 alle ore 10:00 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Chiuppano (VI) - Fg. 2

m.n. 464 sub 5, VIA BENEDETTO CROCE n. 18, p. S1-T-1-2, Cat. F/3;

m.n. 464 sub 6, VIA BENEDETTO CROCE n. 18, p. T-1, Cat. A/2, Cl. 1, Cons. vani 3, Rendita € 247,90;

m.n. 464 sub 10, VIA BENEDETTO CROCE n. 18, p. T, Cat. C/1, Cl. 5, Cons. mq. 81, Sup. Cat. Tot. mq. 89, Rendita € 874,31;

m.n. 464 sub 11, VIA BENEDETTO CROCE n. 18, p. T, Cat. C/3, Cl. 2, Cons. mq. 48, Sup. Cat. Tot. mq. 75, Rendita € 101,64.

Note:

- sono compresi i seguenti beni comuni non censibili:

- **m.n. 464 sub 3** (corte), comune ai subb 5-6-10-11;
- **m.n. 464 sub 7** (ingresso), comune ai subb 5-10-11;
- **m.n. 464 sub 8** (corridoio e bagno), comune ai subb 10-11;

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

C.T. - Comune di Chiuppano (VI) - Fg. 2

m.n. 464, ente urbano di mq. 514.

Confini (in senso N.E.S.O.): m.n. 1445, m.n. 467, Via B. Croce, m.n. 461, m.n. 1054, m.n. 969.

Trattasi di compendio sito a Chiuppano (VI) in Via Benedetto Croce n 16, costituito, al piano terra, da negozio (con ripostiglio) di circa mq. 30 e laboratorio di circa mq. 75 con corte esclusiva di circa mq. 200, al piano primo, da appartamento di superficie commerciale di mq. 90 e, ancora al piano primo, al piano secondo (sottotetto) e al piano interrato, da porzioni al grezzo (a destinazione

residenziale (con cantina al piano interrato)) della superficie commerciale complessiva di mq. 219,20.

Si riporta testualmente, di seguito, la descrizione, nel dettaglio, presente in perizia:

“A. Piano terra (sub 10-11):

con ingresso dalla corte comune (sub 3) è presente negozio con ripostiglio (sub 10) e laboratori di diverse metrature (sub 11) e un bagno. Corte di pertinenza sub 11 a nord del fabbricato.

I locali hanno pavimentazione in piastrelle in ceramica di colore chiaro, intonaco e tinteggiatura alle pareti, serramenti in legno e alluminio. Sulla muratura esterna a nord dell'area di pertinenza del sub 11 è stata realizzata tettoia in legno e lamiera per il riparo di alcuni macchinari, inoltre è presente fabbricato in legno sul lato ovest del giardino che funge da deposito attrezzi.

A B. Piano primo (sub 6):

*Con ingresso dalla corte comune (sub 3) e anche dal laboratorio (sub 10), mediante scala interna (sub 6), si accede ad **appartamento** al piano primo, composto da: **cucina, bagno, corridoio, ripostiglio e due camere.** La scala che conduce all'unità residenziale è in marmo rosa di Asiago, i pavimenti in piastrelle di marmo chiaro, le camere hanno pavimento in legno. Serramenti a vetro singolo con avvolgibili in plastica nella zona giorno e nel bagno, oscuri alla vicentina nelle camere. Radiatori sotto finestra e caldaia in nicchia interna della cucina.*

Il bagno è fornito di vasca e doccia e sanitari di colore bianco, pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica. Tutto il soffitto del bagno è coperto da muffa dovuta a scarsa ventilazione e presenza di ponti termici.

A C. Piano primo e sottotetto (sub 5):

*Con ingresso dalla corte comune (sub 3) si accede a disimpegno (sub 7) collegato al sub 8 che fa parte del laboratorio sub 10 e sub 11, oltre al sub 5 che è anche la scala di accesso che conduce al piano primo e al sottotetto (sempre sub 5): tutti i locali sono allo stato grezzo e, allo stato del sopralluogo, sono utilizzati a magazzino. Solo la copertura del sottotetto è completata: la struttura è in legno e sono presenti due lucernari. Tutte le aperture a nord e a sud dei due livelli sono chiuse da pannelli di legno. Al piano interrato (sub 5), raggiungibile dalla scala, si trova il locale **cantina**, allo stato attuale utilizzata (...) come magazzino.*

La scala è in cemento grezzo e non è installato parapetto.”.

Stato di possesso

Le u.i. m.n. 464 subb 10-11 e la parte interrata dell'u.i. m.n. 464 sub 5 risultano occupate da ditta terza rispetto agli esecutati in forza di contratto di locazione del tipo 8 + 6 anni, stipulato in data

01.03.2020 (con decorrenza dalla stessa data) e registrato (come dato atto dal Custode Giudiziario in relazione depositata in data 25.01.2024) il 19.02.2021; il canone annuo, pari ad € 3.600,00, come dato atto dal Custode Giudiziario anche all'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data in 31.05.2024, è stato ritenuto non congruo, ex art. 2923, 3° co., c.c., dall'esperto stimatore; il Giudice dell'Esecuzione, in sede di ordinanza di vendita (in data 08.06.2024), ha disposto la liberazione entro 120 giorni dalla pronuncia dell'ordinanza stessa.

L'u.i. m.n. 464 sub 6, invece, risulta occupata dagli esecutati.

L'u.i. m.n. 464 sub 5 (piani primo e secondo), infine, risulta libera.

Pratiche edilizie

- Concessione Edilizia n. 1001 del 30.03.1992 per lavori di ristrutturazione (non rinvenuta dall'esperto stimatore);
- Concessione Edilizia Prot. n. 3892/11/tec/92 del 07.01.1993 per variante alla C.E. n. 1001 del 30.03.1992;
- Autorizzazione n. 27/99 (Prot. n. 1548/ut) del 12.03.1999 per *“l'immissione di scarico nella pubblica fognatura”*;
- Certificato di Agibilità Prot. n. 1186/utc (Abitabilità n. 10/99) del 18.03.1999 (rif. unità ad uso commerciale al piano terra);
- Certificato di Abitabilità Prot. n. 1186/utc (Abitabilità n. 13/99) del 30.03.1999 (rif. unità ad uso residenziale al piano primo);
- Concessione Edilizia n. 01/00 (Prot. n. 157/utc – P.E. n. 00C/04) del 21.01.2000 per *“Cambio d'uso parziale da negozio a laboratorio e realizzazione di tettoie a sbalzo nel prospetto nord” e modifiche interne di un edificio da commerciale ad artigianale*;
- Concessione Edilizia n. 12/00 (Prot. n. 926/utc – P.E. n. 00C/19) del 01.03.2000 per *“Variante alla conc. ed. n° 01/2000 per il cambio d'uso parziale e modifiche interne di un edificio da commerciale ad artigianale”*;
- Certificato di Agibilità Prot. n. 926 (Agibilità n. 06/00) del 06.03.2000 (rif. unità ad uso laboratorio artigianale al piano terra);
- Permesso di Costruire n. 30/06 (Prot. n. 0007463 – P.E. n. 06/06) del 03.10.2006 per *“Ristrutturazione edificio residenziale unifamiliare”*;
- Permesso di Costruire n. 07/2009 del 16.03.2009 (non rinvenuto dall'esperto stimatore (ma richiamato nel provvedimento subito infra menzionato));
- Permesso di Costruire Prot. n. 7804/2018 – P.E. n. 27/2016 del 13.11.2018 per *“ULTIMAZIONE*

DEI LAVORI IN VARIANTE IN PARZIALE SANATORIA AI PERMESSI DI COSTRUIRE N. 30/2006 DEL 03/10/2006 E N. 07/2009 DEL 16/03/2009 RELATIVI AI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE”; come precisato dall’esperto stimatore tramite pec in data 04.10.2024, l’abitabilità non è stata rilasciata in quanto le opere ai piani interrato e primo non sono mai state completate.

Note: come precisato dall’esperto stimatore tramite pec in data 04.10.2024, la costruzione originaria del fabbricato in oggetto risale ad epoca antecedente il 01.09.1967.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

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

“Per quanto ai beni indicato con la lettera -A- mappale 464 sub 10-11 non risultano catastalmente conformi. Si rilevano (...) modifiche interne rispetto alla planimetria catastale.

Sarà (...) necessaria sanatoria per le opere interne realizzate in assenza di titolo e adeguamento delle planimetrie catastali. Oltre alla sanatoria del fabbricato in legno a deposito attrezzi.

Il costo preventivato è di circa euro 2.000,00

(...)

CONFORME la regolarità catastale ed edilizia dell’appartamento al mapp. 464 sub 6 indicato in perizia come bene **B**

(...)

Per quanto attiene ai beni C, come già anticipato di tratta di beni allo stato grezzo: una cantina al piano interrato e due unità residenziale unite ai piani primo e secondo. Ingresso indipendente dalla corte sub 3 e ingresso dal sub 7. Scala al grezzo di cemento priva di parapetto. Cantina raggiungibile anche dal sub 7.

Per la regolarizzazione e completamento degli interni, vista la decadenza dell’autorizzazione edilizia, sarà necessario prevedere nuova pratica con permesso di costruire.”.

Note: i costi quantificati sopra riportati (€ 2.000,00), da intendersi a carico dell’aggiudicatario, sono, comunque, già stati considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Prestazione energetica

Sono agli atti:

- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 23.02.2034) dal quale si evince che l’u.i. m.n. 464 sub 6 è di classe energetica F con EP_{gl,nren} 195,42 kWh/mq. anno;
- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 23.02.2034) dal quale si evince che l’u.i. m.n. 464 sub 10 è di classe energetica E con EP_{gl,nren} 339,04 kWh/mq. anno;

- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 23.02.2034) dal quale si evince che l'u.i. m.n. 464 sub 11 è di classe energetica E con EP_{gl,nren} 471,88 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 02.01.2024), redatta dall'Arch. Alessandra Casari di Vicenza.

LOTTO 2

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Cogollo del Cengio (VI) - Fg. 7

m.n. 294 sub 2, LOCALITA' VAL DI GEVANO, p. T-1, Cat. A/3, Cl. 3, Cons. vani 4,5, Sup. Cat. Tot. mq. 69 – Tot. escluse aree scoperte mq. 68, Rendita € 290,51;

m.n. 294 sub 3, LOCALITA' VAL DI GEVANO, p. T-1, Cat. C/6, Cl. U, Cons. mq. 137, Sup. Cat. Tot. mq. 119, Rendita € 240,57.

Note:

- è compreso il seguente bene comune non censibile:

- **m.n. 294 sub 1** (corte);

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

C.T. - Comune di Cogollo del Cengio (VI) - Fg. 7

m.n. 294, ente urbano di mq. 1295.

Confini (in senso N.E.S.O.): m.n. 288, m.n. 286, m.n. 283.

Trattasi di abitazione rurale con stalla e soprastante fienile, oltre area a verde di pertinenza, sita a Cogollo del Cengio (VI), località Val di Gevano.

Si riporta testualmente, di seguito, la descrizione, nel dettaglio, presente in perizia:

“Si tratta di edificio rurale eretto intorno agli anni '60 come abitazione rurale. Allo stato attuale le caratteristiche igienico sanitarie lo rendono appena fruibile come malga per l'attività agricola. Il corpo originario in sasso è composto al piano terra sul versante nord dalla stalla e dal soprastante fienile.

con tetto a capanna (min h. 1,50 max h. 3,70)

L'ingresso alla abitazione è posto sul lato est, da qui si accede ad un piccolo ingresso centrale che distribuisce un locale adibito a ripostiglio e una cucina. L'altezza interna dei locali è di ml 2,40.

Al piano superiore si accede attraverso una scala esterna in legno. Qui si trovano due camere con h. ml 2,25.

In fase di sopralluogo sono stati ravvisati lavori in corso d'opera per la realizzazione nella stalla di

due locali a deposito.

(...)

Il bagno è posto sul lato nord del fabbricato esterno quindi rispetto alla parte abitativa.

Appoggiata al lato nord di tutto il fabbricato è stata realizzata, con struttura in legno e polycarbonato un'ampia zona coperta dove quale organizzare feste e/eventi.

*La superficie è di circa **mq 150,00** con pavimentazione terra battuta. Il bagno esistente, sopra citato, è stato quindi accorpato alla struttura.*

La pavimentazione di quasi tutti i locali è in tavole di legno, quello della stalla in cemento, nelle camere in pvc, in piastrelle quello del bagno.

I serramenti sono in legno con vetro semplice e balconi ad anta in legno, le porte interne sono in legno, il portoncino di ingresso in legno.

Riscaldamenti a legna, impianto elettrico interamente a vista. Acqua raccolta in cisterna.

Lo stato di conservazione e manutenzione complessivo è scadente”.

La superficie commerciale complessiva del lotto è di mq. 189,24.

Stato di possesso

Libero.

Pratiche edilizie/Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Come indicato in perizia, la costruzione del fabbricato in oggetto è stata completata nel 1963, come da targa apposta sul muro perimetrale (quindi, ante 01.09.1967 (come risulta anche nell'atto di provenienza (compravendita in data 16.10.2013 al n. 109.507 di Rep. Notaio Cornelio Loretto di Thiene (VI))).

Non sono state reperite pratiche edilizie, nemmeno per le “parti aggiunte” (v. grande tettoia chiusa) che, a questo punto, risultano abusive; come segnalato in perizia, si dovrà demolire la superfetazione e ristabilire la struttura muraria originale.

Per le piccole modifiche interne alla stalla (peraltro non completate), invece, si dovrà procedere alla demolizione o alla presentazione di D.I.A. in sanatoria e all'aggiornamento della planimetria catastale.

I costi di demolizione e di sanatoria sono stati quantificati dall'esperto stimatore in complessivi circa € 1.600,00, da intendersi a carico dell'aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Altre informazioni per l'acquirente

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 02.01.2024), redatta dall'Arch.

Alessandra Casari di Vicenza.

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):

LOTTO 1: € 179.900,00.

OFFERTA MINIMA: € 134.925,00.

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00.

LOTTO 2: € 49.480,00.

OFFERTA MINIMA: € 37.110,00.

RILANCIO MINIMO: € 500,00.

Nota: è ammessa, limitatamente al LOTTO 1, 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 22 luglio 2025 alle ore 10:00 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 minorenni, 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. 127/2023 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. 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.

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 in tutto o in parte delle predette informazioni comporterà la mancata sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del Giudice e la decadenza dall'aggiudicazione (con restituzione delle somme versate).

- 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, 14/05/2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott. Carlo Santamaria Amato