



TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 268/2021 R.G.E. – GIUDICE DOTT.SSA MARIALUISA NITTI

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON MODALITA' ANALOGICA

2° esperimento senza incanto

La sottoscritta Avv. Elisa Tagliaro Fortuna, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento ricevuto in data 18.10.2022,

rende noto che sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

Piena proprietà per la quota di 1/1 su appartamento al piano secondo con cantina al piano interrato, piccola area di corte esclusiva, autorimessa doppia e magazzino al piano interrato, sito a Longare (VI) in Via Settimo n. 7.

Trattasi di appartamento di circa mq. 144,10 lordi posto al piano secondo, composto da soggiorno-pranzo-cucina con due poggiali, disimpegno notte, camera matrimoniale con poggiale, due camere doppie di cui una con poggiale e due bagni di cui uno con doccia. Classe energetica F. Al piano interrato, dispone di cantina di circa mq. 6,63 lordi, nonché di autorimessa avente una superficie commerciale di circa mq. 20,92 e di magazzino che sviluppa una superficie commerciale di circa mq. 13,54.

Identificazione Catastale:

Comune di Longare (VI) – C.F. – Fg. 8

Mapp. 248 Sub 43, Via Settimo snc Scala A, Piano S1-T-2, Cat. A/2, Classe 2, vani 5,5, RC Euro 440,28;

Mapp. 248 Sub 4, Via Settimo snc, Piano S1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 28, RC Euro 40,49;

Mapp. 248 Sub 15, Via Settimo snc, Piano S1, Cat. C/2, Classe 2, mq. 23, RC Euro 21,38. *Con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c., accessioni, pertinenze, oneri e servitù attive e passive di ogni specie.*

Confini individuati dal perito da Nord in senso N.E.S.O.: "Cantina al piano interrato: terrapieno, sub 47, sub 1, sub 41. Area di corte esclusiva sub 43: sub 45, sub 1, sub 47, mappale 292. Appartamento: vista su area di corte, vano scala A condominiale, appartamento sub 42, vista su area di corte"; dell'autorimessa "autorimessa sub 5, area di manovra sub 1, autorimessa sub 3, muro di contenimento" e del magazzino "muro di contenimento, area di manovra condominiale sub 1, vano scala sub 1, sub 48, sub 36, corridoio condominiale sub 1, sub 37".

NOTA IMPORTANTE: SI SEGNALE CHE SULL'INTERO COMPENDIO PIGNORATO GRAVA SEQUESTRO PREVENTIVO IN DATA 16.11.2020, N. 3692/2020 GIP DEL TRIBUNALE DI PORDENONE, TRASCRITTO IL 30.11.2020 AI NN. 22.732 R.G. E 15.650 R.P. DALLE VERIFICHE EFFETTUATE DAL CUSTODE GIUDIZIARIO, TRATTASI DI SEQUESTRO TRASCRITTO PER REATI DIVERSI DA QUELLI DI CUI AL D.LGS. 159/2011, CON PROCEDIMENTO PENALE RUBRICATO AL N. 3412/2020 NR DEL GIP DEL TRIBUNALE DI PORDENONE. Per una migliore comprensione circa il rapporto intercorrente tra il sequestro preventivo in questione e la presente procedura esecutiva, si riporta, qui di seguito, il provvedimento adottato dal Giudice dell'Esecuzione Civile del Tribunale di Vicenza in data 18.10.2022: "✓ secondo la Suprema Corte "la confisca è inefficace nei confronti del creditore pignorante e dell'aggiudicatario del bene, se essi sono estranei alla vicenda penale che coinvolge l'imputato e proprietario dell'immobile, dovendosi ritenere, sino a prova contraria, in buona fede, sicchè hanno diritto a conseguire la proprietà del bene" (Cass. sentenza 20/05/2021 n. 20125);

✓ sempre il Supremo Collegio ha precisato come i rapporti tra la confisca per reati diversi da quelli del D.Lgs 159/2011 e le procedure esecutive civili sono regolati dal “principio generale della successione temporale delle formalità nei pubblici registri” (Cass. 28242/2020); ✓ nel caso di specie è emerso che: **a.** i reati da cui è derivato il sequestro penale preventivo sono di natura diversa da quelli di cui al D. Lgs 159/2011; **b.** il sequestro penale è stato trascritto dopo l’ipoteca ma prima del pignoramento; **c.** nella perizia si è fatta menzione del sequestro penale preventivo; ✓ al fine di evitare future possibili e plausibili contestazioni di sorta da tutte le odierne parti (creditore e debitore) nonché dei potenziali aggiudicatari appare opportuno che nel disporre la vendita il Delegato proceda a dare specifico avviso della presenza del sequestro penale preventivo, se pur per reati diversi da quelli di cui al D. Lgs 159/2011 [...]”.

SI PRECISA, SIN D’ORA, CHE IL PREDETTO VINCOLO NON PUO’ ESSERE CANCELLATO CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento e/o chiarimento su quanto precede, si invita a contattare, altresì, il custode giudiziario nominato.

Nota dal perito: Alla data del sopralluogo, il perito ha rilevato che “La corte esclusiva si individua in elaborato planimetrico con il sub 43 al piano terra. In posto l’area non risulta delimitata ma, assieme ad altri subalterni, rientra con altre proprietà in un giardino comune. [...] L’edificio non dispone di ascensore, evidenzia sufficienti condizioni manutentive, nel vano scala sotto le finestre compaiono vecchi segni d’infiltrazioni che non sono ancora stati sistemati. L’appartamento, inizialmente curato, ora evidenzia problemi legati alla scarsa manutenzione. I locali pur finestrati presentano delle muffe causate dall’inadeguata ventilazione e dalla mancanza di sanificazione periodica anche con tinteggiatura”.

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato di manutenzione del compendio, si invita comunque a contattare il custode giudiziario nominato.

Destinazione urbanistica: Alla data della perizia, l’esperto riporta che “Nell’elaborato della Zonizzazione gli immobili sono identificati in: ZONA RESIDENZIALE C: area costituita da aree totalmente o parzialmente edificate, la tipologia costruttiva ammessa è quella prevalente della zona. Gli indici di edificabilità sono indicati nell’elaborato Norme Tecniche Operative del Piano Interventi”; come meglio specificato e rappresentato alle pagine 13 e 14 della perizia pubblicata, alle quali si rimanda.

Pratiche edilizie: A seguito della richiesta di accesso agli atti da parte dell’esperto, lo stesso fa presente che il Comune di Longare (VI) ha comunicato quanto segue: “[...] dalla ricerca è emerso che la pratica [...] risulta sequestrata da parte della Magistratura [...] in data 27/10/1993 e attualmente non è ancora stata restituita al Comune [...]”. Il perito precisa poi che “L’Ufficio Tecnico ha comunque consegnato della documentazione riguardante Pratiche Edilizie non ufficiali e prive di elaborati grafici che ha acquisito da dei proprietari [...] Invece le Pratiche relative al Condono Edilizio, con domanda presentata successivamente al sequestro e riguardanti gli immobili del pignoramento, sono state consegnate con un elaborato grafico riguardante la sola tavola “prospetti-sezione” e con la planimetria catastale corrispondente a quella attuale”. Posto quanto sopra, i titoli abilitativi edilizi riportati dal perito sono i seguenti: “P.E. N. 26/90 U.T. - N. 5410/91 di Prot. Gen. Concessione Edilizia Onerosa rilasciata il 23/10/1991 [...] per i lavori di nuova costruzione di un complesso residenziale/commerciale su terreno sito in via Settimo località Secula, catastalmente individuato in Comune di Longare al fg. 8 mapp. 92 [...]. P.E. N. 26/90 U.T. - N. 3029/92 di Prot. Gen. Concessione Edilizia Gratuita di Variante (1a) in corso d’opera rilasciata il 27/05/1992 [...] per i lavori di nuova costruzione di un complesso residenziale/commerciale su terreno sito in via Settimo località Secula, catastalmente individuato in Comune di Longare al fg. 8 mapp. 92 [...]. P.E. N. 26/90 U.T. - N. 469/93 di Prot. Gen. Concessione Edilizia Gratuita di Variante (2a) in corso d’opera rilasciata il 02/03/1993. Domanda presentata [...], pervenuta agli atti il 25/01/1993 al n. 469 Prot. Gen. per i lavori di nuova costruzione di un complesso residenziale/commerciale su terreno sito in via Settimo località Secula, catastalmente individuato in Comune di Longare al fg. 8 mapp. 92 [...]. P.E. N. 26/90 U.T. - N. 5807/93 di Prot. Gen. Concessione Edilizia Gratuita di Variante (3a) in corso d’opera rilasciata il 31/12/1993. Domanda presentata da [...], pervenuta agli atti il 16/10/1993 al n. 5807 di P.G. per i lavori di nuova costruzione di un complesso residenziale/commerciale su terreno sito in via Settimo località Secula, catastalmente individuato in Comune di Longare al fg. 8 mapp. 92 [...]. P.E. N. 1335/95 di Prot. Gen. - N. 6 di Registro delle domande di sanatoria degli abusi edilizi - Concessione Edilizia in Sanatoria con domanda presentata in data 23/02/1995 dalla ditta [...], concessa alla ditta [...], rilasciata il 07/11/2013 sull’immobile sito in via Settimo n. 7, catastalmente censito al fg. 8 mapp.

248 sub 43. Nella presente concessione si fa obbligo di richiedere il rilascio del prescritto certificato di abitabilità/agibilità. Il Certificato di abitabilità/agibilità non è mai stato richiesto dai proprietari”.

Conformità urbanistico-edilizia: L'esperto precisa che “successivamente al sequestro, è stato richiesto dai proprietari dell'appartamento [...], un condono con rilascio di concessione edilizia in sanatoria che ha sanato la destinazione d'uso dell'attuale appartamento, da soffitta ad alloggio, mediante un aumento di cubatura di mc. 40 al fine di acquisire l'altezza abitabile di m. 2,70. Con la sanatoria è stata presentata la sola tavola “prospetti-sezione” e la planimetria dell'appartamento che riporta l'altezza di m. 2,70 per tutto l'alloggio” e che “Durante l'ispezione si sono riscontrate le seguenti difformità: 1 - L'altezza di m. 2,70 si è rilevata nella sola zona notte mentre nella zona giorno è presente una situazione diversa. La zona giorno è un unico locale con soffitto che segue l'andamento del tetto e nella parte centrale è collocato un soppalco. Il soppalco delle dimensioni di m. 3,58x4,00 è realizzato in legno con una struttura composta da otto travi di cm. 10x20 aggrappate a putrelle d'acciaio e collegate con sovrastante tavolato inchiodato di circa 3 cm. accessibile mediante scala a giorno che parte dalla zona ingresso. Si sono rilevate le seguenti altezze: - altezza interna muro perimetrale est circa m. 2,78 e muro perimetrale ovest circa m. 2,99; - altezza sotto soppalco fin sottotavolato circa m. 2,45; - altezze sopra il tavolato: lato est circa m.1,55, lato ovest circa m.1,78, altezza massima m. 2,28. Con tale composizione della zona giorno l'appartamento ha una cubatura maggiore rispetto quella condonata. 2 – Per quanto riguarda la conformità planimetrica dell'appartamento, della cantina, dell'autorimessa e del magazzino nulla si può dire non essendo disponibili i progetti approvati necessari per effettuare il controllo”. A parere dell'esperto, le pratiche e gli interventi di regolarizzazione, consistono in: “1. Presentazione di un nuovo Permesso di Costruire in sanatoria per ripristinare lo stato approvato come da condono. 2. Ripristino della zona giorno procedendo con demolizione del soppalco, della scala, del lucernario e con la realizzazione di un controsoffitto al fine di ottenere l'altezza autorizzata”, con una spesa di circa euro 8.300,00, detratta dal prezzo di stima.

Estratti da progetto autorizzato: Il perito dà atto di quanto segue: “Causa il sequestro non si presentano gli estratti della piante del progetto autorizzato”.

Conformità catastale: Il perito riporta quanto segue: “La mappa wegis è conforme allo stato dei luoghi. Le planimetrie catastali della cantina, dell'autorimessa e del magazzino sono conformi allo stato dei luoghi. La planimetria catastale dell'appartamento risulta conforme allo stato dei luoghi. L'elaborato planimetrico è stato presentato”.

Vincoli ed oneri giuridici: Nell'elaborato peritale vengono segnalati i seguenti atti di asservimento urbanistico: “1. Convenzione edilizia in data 11/09/1991 n. rep. 108.183 notaio Gian Paolo Boschetti, trascritta a Vicenza in data 18/09/1991 ai nn. 14.307/9.622. 2. Servitù di elettrodotto a favore dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica – Enel costituita con atto in data 14/11/1991 e 27/11/1991 nn. 109.502 – 109.803 rep. notaio Gian Paolo Boschetti gravante sul mappale 92 da cui deriva il mappale 248, registrato il 04/12/1991 n. 2.573 atti privati, trascritto a Vicenza il 23/12/1991 ai nn. 20.094/13.602. 3. Servitù di passo pedonale e carraio costituita con atto in data 22/04/1993 n. 119.753 rep. Gian Paolo Boschetti a carico del mappale 224 ed a favore del mappale 248, registrata a Vicenza il 04/05/1993 n. 1.046 atti privati, trascritta a Vicenza in data 28/05/1993 ai nn. 6.473/4.618. Nota. La particella 224 è stata soppressa e alla data attuale [n.d.r. data di redazione della perizia] la servitù ha come fondo servente la particella 291”.

Spese condominiali: Il perito riporta quanto segue: “Spese condominiali annuali da bilancio preventivo individuale anno 2022: - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile circa € 1.277,32 - Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia per analisi energetica preventiva bonus 110% già deliberato: € 507,52 Spese condominiali insolute saldo anno 2021 € - 1.579,74 Spese condominiali insolute rateizzate anni 2021 e 2022 al momento della perizia: ... Totale € - 2.293,67”; il tutto come meglio precisato alla pagina 19 della perizia pubblicata, alla quale si rimanda.

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento in ordine alle spese condominiali, si rimanda comunque al custode giudiziario nominato.

In ogni caso, si informa che ai sensi dell'Art. 63 delle Disp. Att. del C.C. l'acquirente è tenuto in via solidale al pagamento dei contributi (spese condominiali) relativi al biennio antecedente l'acquisto che andrà poi conteggiato a ritroso dall'anno in corso alla data del Decreto di Trasferimento.

Stato di occupazione: Il perito ha riscontrato che l'immobile risulta occupato da terzi in forza di contratto di locazione ad uso foresteria, sottoscritto il 30.11.2020, con decorrenza dal 01.12.2020 e scadenza al 30.11.2021, regolarmente registrato. Con provvedimento del 02.11.2021, il GIP del Tribunale di Pordenone ha autorizzato il custode nominato in sede penale a rinnovare il contratto in questione alle medesime condizioni contrattuali dal 01.12.2021 al 31.07.2023, con incameramento del relativo canone.

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento su quanto precede, si rimanda al custode giudiziario nominato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vicenza.

In ordine alle caratteristiche strutturali ed alle componenti edilizie e costruttive, si precisa che non sono state eseguite delle indagini dettagliate. Le valutazioni espresse si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Arch. Gabriella Brodesco in data 31.05.2022, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE: Euro 84.713,00 (ottantaquattromilasettecentotredici/00).

OFFERTA MINIMA: Euro 63.535,00 (sessantatremilacinquecentotrentacinque/00).

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 1.000,00 (mille/00).

Ulteriori informazioni per l'aggiudicatario: Con la Risoluzione n. 38/E del 28.05.2021 dell'Agenzia delle Entrate, **la sottoscrizione di tutte le dichiarazioni rese da parte aggiudicataria**, in ordine ad eventuali agevolazioni richieste (prima casa, prezzo valore, ecc.) e pertinenza, **dovrà essere autenticata da un Notaio**. Per maggiori informazioni, si invita a consultare la Risoluzione stessa, pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/maggio-2021-risoluzioni>.

Il Giudice dell'Esecuzione ha confermato custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l. in persona del Direttore Signora Lucia Dal Brun con provvedimento del 18.10.2022.

Potrete trovare le indicazioni per visitare l'immobile o i recapiti del Custode, per eventuali informazioni sullo stato dell'immobile, alle pagine 8 e 9 del presente avviso.

* * *

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 il giorno 15.05.2023 alle ore 10:00

**innanzi alla sottoscritta Professionista delegata,
presso la sede di Delta Vendite Delegate in Viale Dante Alighieri n. 41, 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. L'offerta può essere fatta solo dall'interessato o da procuratore legale (avvocato), che deve essere munito di procura speciale (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83, comma 3, c.p.c.).
3. Le offerte, in marca da bollo da Euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso Delta Vendite Delegate a Vicenza, Viale Dante Alighieri n. 41 (aperto dal lunedì al venerdì dalle ore 09:30 alle ore 12:30). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice dell'Esecuzione e il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data e ora di ricezione della busta.

4. Le offerte dovranno essere compilate e sottoscritte secondo il modello fac-simile in uso (disponibile presso il sito del Tribunale di Vicenza, sezione “Vendite Giudiziarie – Come partecipare”, presso il Custode) e contenere le seguenti informazioni:

- l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
- l'indicazione del Giudice dell'Esecuzione 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, salvi i casi di legge**), 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 si vuole escludere l'immobile aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.*. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita IVA e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile, da inserire all'interno della busta. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vicenza;
- l'identificazione catastale del lotto per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'avviso di vendita e dalla perizia;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima già sopra indicata (pari al prezzo base ridotto di un quarto);
- 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 giorni. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dall'aggiudicazione. Visti gli Artt. 569-574 c.p.c., i quali ammettono ora anche l'offerta rateale del prezzo, laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta e sarà ammessa solo se il prezzo base si mantiene superiore ad euro 50.000,00; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi e dovrà avere cadenza mensile con rate aventi pari importo. 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;
- **SI FA PRESENTE CHE L'OFFERTA RATEALE È AMMISSIBILE SOLO FINO A CHE IL PREZZO BASE SI MANTENGA SUPERIORE AD EURO 50.000,00 (CINQUANTAMILA/00), E SOLO QUALORA L'OFFERTA PREVEDA LA RATEIZZAZIONE MENSILE.**
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto, di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni e di aver visionato l'immobile con il Custode.

All'offerta dovrà essere allegata:

- se offerta di persona fisica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale; se coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati nella domanda anche i corrispondenti dati del coniuge e acclusi

ad essa, copia della carta d'identità e l'estratto per sunto dell'atto di matrimonio; se persona separata legalmente, occorre produrre copia del decreto di omologa della separazione;

- se offerta nel caso di minore: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale di entrambi i genitori e copia autentica dell'Autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - se offerta di persona giuridica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché visura camerale aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - il versamento della cauzione, versata solo con assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare (rosa) che assicuri la pronta disponibilità delle somme, intestato a "PROC. ESEC. N. 268/2021 R.G.E. TRIB. VICENZA", per un importo di almeno il 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 base 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.
9. Nella vendita senza incanto l'offerta può essere fatta solo dall'interessato o da procuratore legale (avvocato), che deve essere munito di procura speciale (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83 co. 3 c.p.c.). non è ammessa altra forma di rappresentanza. In caso di impedimento dell'offerente a presenziale alla data fissata per l'apertura delle buste, questi potrà farsi rappresentare solo da un procuratore legale, munito di procura speciale. L'Avvocato è necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 cp. 3 c.p.c.: per tale opzione il procuratore dovrà inserire nell'offerta i propri dati e documenti, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, deve dichiarare al professionista delegato, entro i tre giorni successivi all'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando la dichiarazione ex art. 583 c.p.c. ed il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore.

MODALITÀ 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 inferiore al prezzo base, ma non più di 1/4, il delegato deve ritenersi fin da ora autorizzato ad effettuare l'aggiudicazione definitiva, salvo che ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
 - in caso di unica offerta, pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato. La mancata partecipazione dell'unico offerente non preclude l'aggiudicazione;
 - in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta – alla gara deve procedersi anche se chi ha presentato l'offerta più alta non è presente e **in ogni caso potranno presenziare alla fase dei rilanci solamente gli offerenti che hanno presentato offerta ritenuta valida dal Professionista delegato.** 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, ex art. 573, co. 3, c.p.c., l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella a cui è stata

allegata la maggior cauzione o, a parità di cauzioni, a quella che prevede un termine di pagamento più breve o, a parità di termine di pagamento, a quella presentata per prima.

Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al prezzo base, il delegato 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 co. III 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;
- 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 G.E. 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 (non si applica la sospensione feriale dei termini); nello stesso termine dovrà essere versato un importo nella misura di circa il 15% del prezzo di aggiudicazione, o nella misura che sarà indicata dal Delegato alla vendita in fase di aggiudicazione, relativo al pagamento delle imposte di registro, catastali e ipotecarie.

È posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario il 50% delle competenze del delegato per la fase del trasferimento della proprietà, così come regolato dal D.M. 227/2015, le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che rimangono a carico della procedura).

Le eventuali somme versate in eccesso verranno restituite all'aggiudicatario.

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 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;

- 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/o al Professionista Delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato stesso. Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso, purchè nei 15 giorni da quello in cui l'aggiudicazione sarà definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese (art. 41 co. V, D.Lgs. 01.09.1993 n. 385, Testo Unico Bancario).
- 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) Dal momento della delega, tutte le ulteriori attività che dovrebbero compiersi presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, dovranno compiersi presso il Professionista Delegato, che è "Pubblico Ufficiale depositario di atti pubblici" e, come tale, dovrà anche rilasciare le copie degli atti agli interessati con applicazione dell'art. 18 DPR 445/2000; ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Professionista all'indirizzo mail astedelegate.tagliaro@gmail.com o al Custode Giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione della Giustizia Civile, prot. N. m_dg.DAG.06/12/2006.129650.U).

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 Professionista delegato.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura).

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

PUBBLICITÀ
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 e www.astalegale.net gestiti da AstaLegale, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione per estratto su il "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 del gestore 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, in sostituzione del/i debitore/i, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l., con sede in Costozza di Longare (VI), Via Volto n. 63, tel. 0444/953915, fax 0444/953552, mail immobiliari@ivgvicenza.it, con l'incarico tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando e ad 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 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;
- 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.

La prenotazione delle visite dell'immobile dovrà avvenire attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

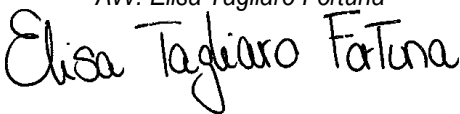
La richiesta di visita di bene viene inoltrata dal Portale al Custode che contatterà l'interessato utilizzando i riferimenti inseriti nel modulo di richiesta. Nella richiesta dovranno essere indicati chiaramente nominativo, recapiti telefonici ed indirizzo mail del richiedente. Solo in caso di malfunzionamento del servizio, inviare la richiesta via mail al Custode utilizzando gli indirizzi sopra indicati.

Le visite dell'immobile, concordate con il Custode, saranno gratuite.

Vicenza, lì 22.02.2023

Il Delegato alla vendita

Avv. Elisa Tagliaro Fortuna

A handwritten signature in black ink that reads "Elisa Tagliaro Fortuna". The signature is written in a cursive, flowing style.