



TRIBUNALE DI VICENZA

ESEC. IMM. N. 137/2022 R.G.E. – GIUDICE DOTT.SSA SONIA PANTANO

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
CON MODALITA' ANALOGICA**

1° esperimento - senza incanto

Il sottoscritto Avv. Federico Gobbato, delegato dal Giudice dell'Esecuzione alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe in data 09.05.2023,

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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO n. 1

Piena proprietà, per la quota di 1/1, su abitazione al piano terra e primo con cantina interrata, tettoia esterna e terreni agricoli, il tutto sito a Fara Vicentino (VI) in Via Reale n. 2/B.

Trattasi di porzione di bifamiliare sviluppata su due piani fuori terra con cantina interrata e vicino accessorio esterno. Vi sono tre accessi: pedonale e carraio direttamente sulla corte comune e pedonale direttamente sulla corte esclusiva dei locali ufficio.

L'abitazione, Mapp. 45 Sub 17, di circa mq. 108,34 lordi, adibita a locali di servizio all'ufficio principale adiacente e comunicante, è composta da due vani principali, ingresso, disimpegno, bagno, due ripostigli e centrale termica; dispone inoltre di portico e corte esclusiva. Classe energetica G.

L'abitazione, Mapp. 45 Sub 18 gf. Mapp. 183 Sub 2, di circa complessivi mq. 357,91 lordi, è composta al piano terra da taverna, wc, portico e corte esclusiva, al piano primo da ingresso, cucina, ampio soggiorno, disimpegno, tre camere e due bagni, di cui uno con lavanderia, oltre a tre terrazze ed al piano interrato da cantina. Classe energetica G.

L'ufficio, Mapp. 45 Sub 19 gf. Mapp. 183 Sub 3, di circa mq. 80,80 lordi, è composto al piano terra da ingresso che porta a tre locali adibiti ad ufficio e dispone di piccola corte esclusiva. Classe energetica G.

Il deposito-tettoia, Mapp. 45 Sub 20 gf. Mapp. 183 Sub 4, di circa mq. 41,55 lordi, è composto al piano terra da magazzino aperto con corte esclusiva.

L'appezzamento di terreno collinare, Mapp. 45, con forte pendenza e coltivato, alla data della perizia, a bosco, è situato lungo la strada di Via Valle di Sotto che porta a Lusiana e non risulta direttamente accessibile dalla stessa strada, ma, probabilmente, da capezzagne interne.

Identificazione Catastale:

Comune di Fara Vicentino (VI) – C.F. – Fg. 3

Mapp. 45 Sub 17, Via Reale n. 5, Piano T, Cat. A/2, Classe 1, vani 4,5, RC Euro 278,89;

Mapp. 45 Sub 18 graffato con Mapp. 183 Sub 2, Via Reale n. 5, Piano INT-T-1, Cat. A/2, Classe 2, vani 10, RC Euro 723,04;

Mapp. 45 Sub 19 graffato con Mapp. 183 Sub 3, Via Reale n. 5, Piano T, Cat. A/2, Classe 3, vani 3,5, RC Euro 298,25;

Mapp. 45 Sub 20 graffato con Mapp. 183 Sub 4, Via Reale n. 5, Piano T, Cat. C/2, Classe U, mq. 79, RC Euro 69,36.

Comune di Fara Vicentino (VI) – C.T. – Fg. 3

Mapp. 386 di mq. 6, RD Euro 0,05, RA Euro 0,03;

Mapp. 429 di mq. 9, RD Euro 0,08, RA Euro 0,05;

Mapp. 430 di mq. 7, RD Euro 0,07, RA Euro 0,04;

Mapp. 431 di mq. 90, RD Euro 0,74, RA Euro 0,42;

Mapp. 432 di mq. 7, RD Euro 0,06, RA Euro 0,03.

Comune di Fara Vicentino (VI) – C.T. – Fg. 1

Mapp. 45 di mq. 7720, RD Euro 19,94, RA Euro 9,97.

Note del perito: In sede di sopralluogo, il perito ha riscontrato che:

-la situazione catastale *“non rispecchia la situazione reale dell’immobile, poiché il fabbricato di fatto è un’unica abitazione di due piani con una parte del piano terra adibita a locali abitativi e una parte adibita a ufficio dell’azienda di famiglia; mentre al piano primo vi è l’abitazione principale.[...] (cfr. pagina 10 perizia pubblicata)*

-Gli impianti elettrico, idrico-sanitario e termico, sono funzionanti ma senza dichiarazione di conformità che dovrà essere eseguita a cure e spese del futuro acquirente;

-Da segnalare la presenza di umidità di risalita al piano terra lato est, zona uffici”.

-Lo stato manutentivo del fabbricato, considerato l’età dell’immobile, è complessivamente buono. [...];

Nota del perito relativa ai Mappali 431, 432, 429, 430 e 386: *“L’esperto rileva che ... sono terreni di piccole superfici che fanno parte in realtà di una strada di accesso ad una lottizzazione di altra proprietà. Sono attualmente [alla data della perizia] censite al Catasto Terreni quale seminativo arborato. Tali terreni pur essendo pignorati non saranno oggetto di stima”. (cfr. pag. 20 perizia pubblicata)*

Giudizio di regolarità catastale: Di seguito si riporta quanto rilevato dall’esperto: *“L’elaborato planimetrico non è aggiornato e vi è quindi un’incongruenza tra quanto indicato nelle schede catastali e quanto riportato nell’elaborato planimetrico del 1992. Sub. 17 - Abitazione La planimetria catastale dell’abitazione presenta delle difformità dovute a spostamenti dei muri interni e perimetrali rispetto all’originale planimetria depositata; in particolare si evidenzia che una porzione a sud dell’ufficio sub 19 è in realtà ricompresa nell’unità immobiliare sub 17 a destinazione abitativa. Inoltre, presenta altezze interne diverse da quanto indicato in planimetria. Sub. 18 – Abitazione La planimetria catastale dell’abitazione presenta delle difformità dovute a spostamenti dei muri interni e perimetrali con differente sagoma anche delle terrazze rispetto all’originale planimetria depositata; si segnala anche l’inesatta indicazione grafica della scala esterna e di alcuni fori; Sub. 19 – ufficio La planimetria catastale dell’ufficio presenta delle difformità dovute a spostamenti dei muri interni e perimetrali rispetto all’originale planimetria depositata; in particolare si evidenzia che una porzione a sud dell’ufficio sub 19 è in realtà ricompresa nell’unità immobiliare sub 17 a destinazione abitativa. Inoltre, si rilevano altezze interne diverse da quanto indicato in planimetria. Sub. 20 – Deposito-Tettoia Il manufatto in blocchi di cemento sostanzialmente si presenta conforme allo stato rilevato, mentre la parte di copertura esterna e la relativa area di corte non coincidono con lo stato rilevato in quanto il mappale 45 sub 20 è diviso in due porzioni da un muro esistente che separa l’unità pignorata dalla confinante porzione di bifamiliare. Si segnala quindi che una porzione del sub 20 pignorato ricade all’interno di proprietà di terzi. Si segnala inoltre altezza diversa da quanto indicato in planimetria”. Per la regolarizzazione, il perito evidenzia che “andrà eseguita presentando Denuncia di Variazione Catastale per i subalterni n. 17-18 e 19; si stima che il costo della pratica catastale possa ammontare a circa € 2.500,00. Le problematiche derivanti dalla difformità di confine tra le unità immobiliari comportano dei costi difficilmente quantificabili e pertanto si ritengono comprese nell’abbattimento del valore di vendita forzata che in questa sede si propone del 15%”. (cfr. pagine 25,26,27,28 perizia pubblicata).*

Destinazione urbanistica: L'esperto riporta che, come dal C.D.U., gli immobili sono così classificati: "Foglio 1, Mappale n. 45 nella seguente destinazione urbanistica: "Zona Agricola - Art. 21 NTO"; Foglio 3, Mappali n. 45-183 nella seguente destinazione urbanistica: "Zona Residenziale soggetta a Intervento Edilizio Diretto – R/5 – Art. 18 N.T.O."; Foglio 3, Mappali n. 386-429-431 nella seguente destinazione urbanistica: "Zona Residenziale soggetta a Intervento Edilizio Diretto – R/7 – Art. 18 N.T.O.""; come meglio e compiutamente specificato alle **pagine 30-31-32 della perizia pubblicata**, a cui si rimanda.

Pratiche edilizie: Il perito ha rinvenuto i seguenti titoli edilizi: "- Licenza Edilizia n. 211 del 06/11/1965 per la costruzione di una casa di Civile abitazione. - Certificato di Abitabilità n. 211/RC del 09/01/1968 - Concessione Edilizia n. 168 del 15/12/1971 prot.n. 2357 per ampliamento e magazzino ad uso civile abitazione e deposito attrezzi - Concessione Edilizia n. 578 del 16/06/1980 per ampliamento fabbricato per ricavo lavanderia - Concessione Edilizia n. 792 del 24/06/1983 per costruzione portico, manutenzione coperto e sostituzione grondaia - Condonò Edilizio n. 1361 del 09/1/1989 per cambio di destinazione d'uso da residenziale ad uffici". (cfr. pag. 32 perizia pubblicata)

Regolarità urbanistico-edilizia: L'esperto ha rilevato le seguenti **irregolarità**: "Fabbricato piano terra: • sagoma edificio leggermente difforme, che comporta una variazione di superficie lorda di pavimento (Slp). • spostamenti di alcune porte interne e finestre, leggeri spostamenti di muri interni; • diversa distribuzione interna; Fabbricato piano primo: • sagoma edificio leggermente difforme, che comporta una variazione di superficie lorda di pavimento (Slp); • spostamenti di alcune porte interne e finestre, leggeri spostamenti di muri interni; • diversa distribuzione interna". Le difformità tra i progetti approvati ed il rilievo effettuato dal perito, sono indicate anche negli elaborati grafici inseriti alle pagine 33-34-35-36 della perizia pubblicata; il perito chiarisce che "dagli schemi grafici sopra esposti si può dedurre che le varie superfici utili costruite in aumento e difformità comportano un aumento totale pari a circa mq 85 rispetto ai progetti autorizzati. Tale superficie, come riferito dall'ufficio tecnico del comune, non è sanabile e pertanto si dovrà procedere con il calco della sanzione amministrativa (fiscalizzazione) ai sensi dell'art. 34 comma 2 DPR 380/2001;

Si precisa che i dati tecnici utilizzati derivano da un'analisi di massima effettuata ai soli fini della detraibilità finale e la definizione del valore base d'asta; i conteggi potrebbero essere soggetti a variazione e andranno verificati al momento della presentazione delle pratiche di sanatoria/fiscalizzazione."

Per la regolarizzazione delle difformità elencate, il perito ha così stimato i costi di massima:

"1) Presentazione del Permesso di Costruire in sanatoria/fiscalizzazione, si stima indicativamente l'onorario del professionista incaricato in **€ 5.000,00;**

2) Verifica delle difformità di superficie, su indicazione dell'Ufficio Tecnico del comune di Fara Vicentino, la sanzione amministrativa ammonta a circa **€ 180.000,00;** il conteggio è da considerarsi di massima ed è stato effettuato dal tecnico del comune di Fara Vicentino ai soli fini della detraibilità finale per la definizione del valore di vendita forzata. "

(il tutto è compiutamente e dettagliatamente descritto da pagina 32 a pagina 39 della perizia pubblicata a cui espressamente si rimanda)

Vincoli ed oneri giuridici: Dalla perizia si segnala che "Con atto in data 28/03/2013 a rogito del notaio Dr. Giuseppe Muraro del distretto notarile di Vicenza e Bassano del Grappa gli sposi ... hanno costituito un fondo patrimoniale. Con atto in data 23/09/2013 a rogito del notaio Dr. Nicola Cassano del distretto di Padova gli sposi ... hanno integrato un fondo patrimoniale già esistente ai sensi dell'art. 167 C.C. Il sig. ... risulta deceduto in data 20/08/2018 ...". La costituzione del fondo patrimoniale, con sentenza n. 466/2020 del Tribunale di Vicenza, confermata dalla Corte di Appello di Venezia con sentenza n. 2472/21, è **stata dichiarata inefficace, ex art 2901 e segg. c.c., nei confronti del creditore procedente.**

Stato di occupazione: L'immobile risulta **occupato da parte esecutata**.

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 all'esame dell'intera perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Geom. Antonella Di Nuovo in data 28.02.2023.

PREZZO BASE: Euro 37.600,00 (trentasettemilaseicento/00).

OFFERTA MINIMA: Euro 28.200,00 (ventottomiladuecento/00).

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 500,00 (cinquecento/00).

Si fa presente che **non** è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c., in quanto il prezzo base è inferiore ad Euro 50.000,00.

Regime del trasferimento: La presente vendita non è soggetta ad IVA in quanto trattasi di cessione da privati. Sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale come per legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

* * *

LOTTO n. 2

Piena proprietà, per la quota di 1/1, su abitazione al piano terra, primo e secondo con autorimessa e due locali con destinazione deposito, il tutto sito a Lusiana - Conco (VI) in Via Valle di Sotto n. 25; **piena proprietà, per la quota di 1/1**, su terreni agricoli-boschivi ubicati nel comune di Lusiana-Conco (VI) e nei comuni limitrofi di Lugo di Vicenza (VI) e Salcedo (VI).

Trattasi di abitazione di corte in aderenza con altro fabbricato, facente parte di un piccolo borgo storico residenziale di vecchia edificazione, accessibile direttamente dalla strada comunale tramite corte esclusiva. L'abitazione, di circa complessivi mq. 244,21 lordi, è composta al piano terra da ingresso-soggiorno, cucina, piccolo disimpegno, bagno finestrato e ripostiglio. Dal retro dell'abitazione si accede ad un vano cucina-soggiorno e bagno, non direttamente comunicanti con gli altri locali. Al piano primo vi sono due camere, bagno finestrato, due ripostigli e poggiole; il ripostiglio è comunicante, tramite scala a chiocciola, con la cucina sottostante. Al piano secondo si trova soffitta praticabile costituita da due vani utilizzati come camere. Classe energetica E.

Dispone di autorimessa di circa mq. 81,61 lordi e deposito di circa mq. 22,79 lordi, accessibili sia da strada comunale che da corte esclusiva, i quali formano un unico fabbricato posto al lato della strada comunale e sviluppato su due piani così composti: al piano terra da garage e due piccoli depositi ed al piano primo da terrazza coperta e sottotetto non abitabile.

Vi è un piccolo deposito in legno nelle immediate vicinanze [...]; tale manufatto non è autorizzato e pertanto ne è prevista la demolizione.

Vi sono inoltre terreni agricoli ubicati nel comune di Lusiana-Conco (VI) e nei comuni limitrofi di Lugo di Vicenza (VI) e Salcedo (VI).

Identificazione Catastale:

Comune di Lusiana-Conco (VI) Sez. Lusiana – C.F. – Fg. 25

Mapp. 1063, Via Valle di Sotto n. 25, Piano T-1-2, Cat. A/2, Classe 2, vani 9,5, RC Euro 613,29;

Mapp. 1064 Sub 2, Via Valle di Sotto n. 25, Piano T-1, Cat. C/6, Classe 3, mq. 60, RC Euro 55,78;

Mapp. 1064 Sub 3, Via Valle di Sotto n. 25, Piano T, Cat. C/2, Classe 2, mq. 18, RC Euro 11,16;

Mapp. 1064 Sub 4, Via Valle di Sotto n. 25, Piano T, Cat. C/2, Classe 2, mq. 18, RC Euro 11,16.

Le unità immobiliari insistono su un lotto di terreno catastalmente identificato al Comune di Lusiana-Conco (VI) Sez. Lusiana – C.T. – Fg. 25, Mapp. 1063 di are 1.23 - ente urbano e Mapp. 1064 di are 3.69 – ente urbano.

Comune di Lusiana-Conco (VI) Sez. Lusiana – C.T. – Fg. 25

Mapp. 905, ente urbano di mq. 30;

Mapp. 1058 di mq. 851, RD Euro 3,74, RA Euro 2,42;

Mapp. 1060 di mq. 84, RD Euro 0,37, RA Euro 0,24;

Mapp. 1062 di mq. 12, RD Euro 0,05, RA Euro 0,03.

Comune di Lugo di Vicenza (VI) – C.T. – Fg. 14

Mapp. 240 di mq. 3967, RD Euro 6,15, RA Euro 5,12;

Mapp. 546 di mq. 646, RD Euro 3,00, RA Euro 2,00.

Comune di Salcedo (VI) - C.T. – Fg. 1

Mapp. 39 di mq. 1255, RD Euro 0,97, RA Euro 0,19;

Mapp. 41 di mq. 1370, RD Euro 1,27, RA Euro 0,28;

Mapp. 130 di mq. 318, RD Euro 0,30, RA Euro 0,07;

Mapp. 131 di mq. 1597, RD Euro 7,84, RA Euro 4,54.

Nota dal perito: In sede di sopralluogo, il perito ha riscontrato che:

–“Gli impianti elettrico, idrico-sanitario e termico, sono funzionanti ma senza dichiarazione di conformità che dovrà essere eseguita a cure e spese del futuro acquirente. [...];

- Lo stato manutentivo del fabbricato, considerato l'età dell'immobile, è sufficiente”.

Giudizio di regolarità catastale: L'esperto ha rilevato difformità per ognuna delle unità, come segue:
“Mappale 1063 – Abitazione La planimetria catastale dell'abitazione presenta delle difformità dovute a imprecisioni grafiche rispetto all'originale planimetria depositata; si segnala anche l'inesatta indicazione grafica del muro portante ad est; presenta altezze interne conformi con quanto indicato in planimetria, tranne al piano secondo dove l'altezza minima indicata pari a mt. 1,50 è stata rilevata pari a mt. 1,60 sotto tavolato. Mappale 1064 sub 2 – Autorimessa La planimetria catastale dell'autorimessa presenta delle difformità dovute a imprecisioni grafiche rispetto all'originale planimetria depositata; presenta inoltre altezza rilevata pari a mt. 2,65 lievemente diversa da quanto indicato in planimetria pari a mt. 2,67. Mappale 1064 sub 3 – Deposito La planimetria catastale del deposito presenta delle difformità dovute a imprecisioni grafiche rispetto all'originale planimetria depositata presenta inoltre altezza rilevata pari a mt. 2,43 lievemente diversa da quanto indicato in planimetria pari a mt. 2,36 e al colmo altezza rilevata pari a mt. 3,47 lievemente diversa da quanto indicato in planimetria pari a mt. 3,50. Mappale 1064 sub 4 – Deposito L'esperto precisa che non è stato possibile effettuare il rilievo del deposito sub. 4 poiché inaccessibile e fatiscente e che pertanto non sarà eseguita la sovrapposizione grafica con la relativa scheda catastale. Si rileva inoltre che tale manufatto è abusivo poiché è stato costruito in assenza di atti autorizzativi del comune di Lusiana. [...], di tale manufatto se ne prevederà la demolizione”. Per la regolarizzazione, il perito evidenzia che “andrà eseguita presentando Denuncia di Variazione Catastale tramite programma Docfa con la nuova presentazione delle schede catastali aggiornate. Si stima che il costo della pratica catastale possa ammontare a circa **euro 1.800,00**. Tale costo verrà posto a carico dell'acquirente ed è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile”. (cfr pagine 24 e 25 perizia pubblicata)

Destinazione urbanistica: L'esperto riporta che i Mappali di Lusiana sono classificati come segue: “(Sez. A) Foglio 25° mappale n. 905 rientra nell'ATO 4 – Sistema delle Contrade di Covolo, Valle di Sopra e Valle di

*Sotto e risulta classificato in: ambito di edificazione diffusa. Contrade (ZTO CT); rientra nell'area soggetta a: vincolo sismico OPCM 3274/2003 e vincolo paesaggistico art. 142 c. 1 let. g) D.Lgs. 42/2004 (zone boscate); (Sez. A) Foglio 25° mappali nn. 1058, 1062, 1063 e 1064 rientrano nell'ATO 4 – Sistema delle Contrade di Covolo, Valle di Sopra e Valle di Sotto e risultano classificati in: ambito di edificazione diffusa. Contrade (ZTO CT); rientrano nell'area soggetta a: vincolo sismico OPCM 3274/2003; (Sez. A) Foglio 25° mappale n. 1060 rientra nell'ATO 4 – Sistema delle Contrade di Covolo, Valle di Sopra e Valle di Sotto e risulta classificato in: ambito di edificazione diffusa. Contrade (ZTO CT) con attraversamento percorso storico-naturalistico ciclo-pedonale; rientrano nell'area soggetta a: vincolo sismico OPCM 3274/2003; Nello specifico, le porzioni di fabbricato catastalmente censite al foglio 25 mappali nn. 905 e 1063, sono individuati con grado d'intervento 4, mentre i fabbricati ubicati al mappale n. 1064 sono individuati con grado d'intervento nn. 5 e 6"; (il tutto come meglio e dettagliatamente specificato **alle pagine 29-30-31 della perizia pubblicata, a cui si rimanda.**)*

Pratiche edilizie: Il perito ha rinvenuto i seguenti titoli edilizi: “- Concessione Edilizia n. 1 del 02/01/1992 (prot. 7114) per lavori di straordinaria manutenzione di un fabbricato con varianti interne e prospettiche. - Concessione Edilizia n. 43 del 13/02/1992 (prot. 917) rilasciata il 11/11/1992 per variante in sanatoria alla C.E. n. 1 del 1992 per la modifica degli sporti e di opere accessorie. - Ordinanza di sospensione n. 112 del 15/04/1992 (prot. 1671 del 15/04/1992) demolizione n. 115 del 28/05/1992 (prot. 1671 del 04/06/1992) per modifica degli sporti e modifica della falda di copertura del portico in contrasto con la normativa urbanistica in vigore per le Z.T.O. “A”. - Concessione Edilizia n. 95 in sanatoria del 11/11/1992 (prot. 915) per ristrutturazione di un fabbricato ad uso agricolo con ampliamento e ricavo di garage di pertinenza. - Segnalazione Corpo Forestale dello Stato prot. n. 885 del 13/12/1999 (posizione 07.02.00 n. 1) per realizzazione di manufatto in legno privo di atti autorizzativi – segue ordinanza di demolizione n. 4 del 08/02/2000”. **(cfr pagina 32 perizia pubblicata)**

Regolarità urbanistico-edilizia: L'esperto ha rilevato le seguenti **difformità**: “• Abitazione P.T - altezza interna rilevata 2,30-2,42; si precisa che nella Sezione A-A della variante di progetto approvato, viene indicata la sola altezza del piano primo; - sagoma fabbricato difforme dal progetto approvato; - alcune forometrie esterne sono leggermente spostate rispetto l'approvato; - scala esterna di accesso, posta sul retro del fabbricato, difforme rispetto al progetto approvato. • Abitazione P.1 - altezza interna rilevata 2,50 tranne nella camera posta a sud dove l'altezza interna è di circa 2,27 ml; si precisa che nella Sezione A-A della variante di progetto approvato, viene indicata la sola altezza del piano primo di 2,55 ml; - sagoma fabbricato difforme dal progetto approvato; - alcune forometrie esterne sono leggermente spostate rispetto l'approvato; - il bagno del piano primo non è autorizzato nel progetto approvato. • Abitazione P.2 (soffitta) - altezza interna rilevata: colmo 2,90 (sotto trave), laterale muro delle camera sud-ovest altezza interna è di circa 1,54-56 (sotto trave); si precisa che nella Sezione A-A della variante di progetto approvato, viene indicata la sola altezza del piano primo di 2,55 ml e graficamente viene indicata la soffitta; - sagoma fabbricato difforme dal progetto approvato; - alcune forometrie esterne sono leggermente spostate rispetto l'approvato; - il bagno del piano primo non è autorizzato nel progetto approvato. • Deposito-autorimessa P.T - altezza interna rilevata H 2,65 ml nella zona autorimessa, difforme dall'altezza indicata in progetto di ml. 2,20; - sagoma fabbricato leggermente difforme dal progetto approvato; - quasi tutte le forometrie esterne sono spostate rispetto l'autorizzato; - la posizione della scala e di alcuni muri interni sono difformi dal progetto autorizzato; • Deposito-terrazza coperta P.1 - altezze interne rilevate nella terrazza coperta difformi rispetto al progetto approvato; - distribuzione e posizione della terrazza e del sottotetto difformi rispetto al progetto approvato; • Deposito in legno abusivo (sub 4) - tale manufatto è stato costruito senza le regolari autorizzazioni edilizie”.

Per la **regolarizzazione delle difformità elencate, il perito così stima i costi di massima: “Abitazione 1) Progetto SCIA in sanatoria per regolarizzare le difformità di sagoma, delle diverse disposizioni degli interni e forometrie esterne, si stima indicativamente in € 5.000,00; 2) Le difformità inerenti all’aumento di volume e la demolizione della scala esterna, saranno ricompresi nella riduzione prevista per il valore di vendita forzata, che in questa sede è proposto nella misura del 20%. Deposito-autorimessa 3) Progetto SCIA in sanatoria per regolarizzare le difformità di sagoma, delle diverse disposizioni degli interni e forometrie esterne, si stima indicativamente in € 3.000,00; 4) Costi demolizione copertura e riposizionamento come da progetto autorizzato, si stima indicativamente in € 12.000,00; 5) Costi demolizione deposito in legno (sub 4), si stima indicativamente in € 1.000,00.”**

(il tutto è compiutamente e dettagliatamente descritto da pagina 32 a pagina 37 della perizia pubblicata a cui espressamente si rimanda)

Vincoli ed oneri giuridici:

-L’esperto stimatore segnala che **“sulle particelle pignorate nn. 1060-1062 passa la strada comunale via Valle di Sotto; sentito l’Ufficio Tecnico Comunale, il Responsabile UTC riferisce all’esperto che trattasi di strada di interesse pubblico e per cui dovrà essere oggetto di cessione o di acquisizione da parte del Comune. L’esperto rileva che [alla data della perizia] l’intera proprietà risulta in capo a [...] e che l’UTC conferma che non vi sono state cessioni/acquisizioni o espropri”.**

-Dalla perizia si segnala che **“Con atto in data 28/03/2013 a rogito del notaio Dr. Giuseppe Muraro del distretto notarile di Vicenza e Bassano del Grappa gli sposi ... hanno costituito un fondo patrimoniale. Con atto in data 23/09/2013 a rogito del notaio Dr. Nicola Cassano del distretto di Padova gli sposi ... hanno integrato un fondo patrimoniale già esistente ai sensi dell’art. 167 C.C. Il sig. ... risulta deceduto in data 20/08/2018 ...”. La costituzione del fondo patrimoniale, con sentenza n. 466/2020 del Tribunale di Vicenza, confermata dalla Corte di Appello di Venezia con sentenza n. 2472/21, è stata dichiarata inefficace, ex art 2901 e segg. c.c., nei confronti del creditore procedente.**

Stato di occupazione: Gli immobili risultano **liberi** ma nella disponibilità di parte esecutata.

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 all’intera perizia di stima pubblicata, predisposta dall’esperto Geom. Antonella Di Nuovo in data 28.02.2023.

PREZZO BASE: Euro 89.800,00 (ottantanovemilaottocento/00).

OFFERTA MINIMA: Euro 67.350,00 (sessantasettemilatrecentocinquanta/00).

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

Regime del trasferimento: La presente vendita non è soggetta ad IVA in quanto trattasi di cessione da privati. Sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale come per legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell’aggiudicatario.

* * *

LOTTO n. 3

Piena proprietà, per la quota di 1/1, su appartamento ai piani primo e secondo con posto auto coperto al piano interrato, sito a Gallio (VI) in Via Camona.

Trattasi di appartamento di circa mq. 82,01 lordi, facente parte di un complesso residenziale, con accesso da area pertinenziale del condominio e risulta composto al piano primo da ingresso, cucina e soggiorno in un unico vano che affaccia su due balconi e bagno ed al piano secondo, collegato con scale interne, da disimpegno, ripostiglio, camera con balcone e bagno. Classe energetica G. Al piano interrato si trovano posto auto coperto di circa mq. 14,50 lordi, con locale adibito a cantina, esclusivi, accessibili da rampa carraia comune.

Identificazione Catastale:

Comune di Gallio (VI) – C.F. – Fg. 2

Mapp. 953 Sub 6, Via Camona, Piano 1-2, Cat. A/2, Classe 2, vani 4, RC Euro 382,18;

Mapp. 953 Sub 17, Via Camona, Piano S1, Cat. C/6, Classe 3, mq. 14, RC Euro 13,01.

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.

Nota del perito: In sede di sopralluogo, il perito ha riscontrato che “Lo stato di manutenzione dell'appartamento è buono”.

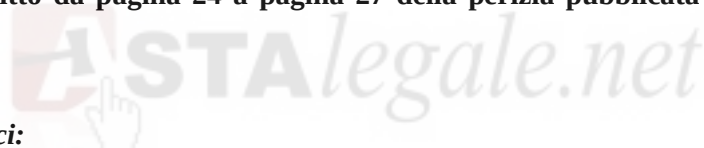
Giudizio di regolarità catastale: L'esperto ha rilevato difformità per ognuna delle unità come segue: “Sub. 6 - Abitazione La planimetria catastale dell'abitazione presenta delle difformità dovute a spostamenti dei muri interni e perimetrali rispetto all'originale planimetria depositata. Sub. 17 – Autorimessa La planimetria catastale dell'autorimessa non presenta delle difformità per quanto riguarda la pianta, presenta invece delle diversità per quanto riguarda l'altezza indicata in planimetria”. Per la regolarizzazione, il perito evidenzia che “andrà eseguita presentando Denuncia di Variazione Catastale tramite programma Docfa con la nuova presentazione delle schede catastali aggiornate. Si stima che il costo della pratica catastale possa ammontare a circa **€ 1.200,00**. Tale costo verrà posto a carico dell'acquirente ed è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile”. (cfr pag. 19 perizia pubblicata)

Destinazione urbanistica: L'esperto riporta che “Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Gallio, si evidenzia che l'area è classificata dalla Variante 3 al Piano degli interventi approvata come segue Foglio n. 2 Mappale n. 953: - Ricadente per la maggiore parte in z.t.o. C1.1 “Residenziale di completamento “ (Art. 43 N.T.O.) e per una minima parte in “Viabilità esistente” (Art. 64 N.T.O.)”; **come meglio specificato alle pagine 22-23 della perizia pubblicata, a cui si rimanda.**

Pratiche edilizie: Il perito ha rinvenuto i seguenti titoli edilizi: “- Concessione Edilizia n. 5/90 del 14/03/1990 per lavori di urbanizzazione relativi al Piano di Lottizzazione denominato “OBBA1” - Concessione Edilizia n. 44/90 del 11/09/1990 per lavori di costruzione di un edificio residenziale composto di n.11 appartamenti, oltre ai garages e agli accessori comuni. - Concessione Edilizia n. 13/92 del 03/04/1992 pratica.n. 00134/991 per variante in corso d'opera alla c.e. n.44/90 - Abitabilità del 17/12/1992 per fabbricato composto da piano interrato (garages e locali accessori), piano terra (n.5 unità residenziali) e piano primo-sottotetto (n.6 unità residenziali) per un totale di 11 appartamenti”. (cfr. pagine 23 e 24 perizia pubblicata)

Regolarità urbanistica-edilizia : L'esperto ha rilevato le seguenti irregolarità: “Appartamento piano primo e secondo: Piano Primo • - leggera difformità di sagoma del piano primo; • - confrontando le altezze con quanto riportato nei progetti approvati, l'altezza interna rilevata 2,55 è conforme al progetto approvato • - nella zona cucina-soggiorno non è stato realizzato l'antibagno previsto nel progetto approvato; • - il balcone ha una sagoma leggermente più ampia dell'approvato; • - le forometrie esterne sono leggermente

spostate rispetto l'approvato. Piano Secondo • - confrontando le altezze con quanto riportato nei progetti approvati, l'altezza interna rilevata al colmo 2,95 sotto tavolato è conforme al progetto approvato, mentre all'interno della camera, dove nel progetto si legge un'altezza pari a 1,50 mt. è invece stata rilevata un'altezza pari a 1,25 mt. sotto tavolato. • - la camera è stata realizzata più grande rispetto il progetto approvato per una superficie in più di circa 4,04 mq. Dovrà essere ripristinata la parete ad h=1.50; • - vi sono delle difformità dell'arrivo della scala e del bagno che risulta posizionato diversamente, per cui il disimpegno è più ampio e anche il bagno risulta essere più grande rispetto al progetto approvato con una superficie in più di circa 1,52 mq.; Autorimessa piano interrato: • La sagoma è pressoché conforme ai progetti approvati. Confrontando le altezze con quanto riportato nei progetti approvati, l'altezza interna rilevata in corsia pari a mt. 3,08 non è conforme al progetto approvato dove si legge un'altezza pari a mt. 3,15 mentre all'interno dei ripostigli e nella porzione a solaio ribassato, dove nel progetto si legge un'altezza pari a 2,90 mt. è invece stata rilevata un'altezza pari a 2,77 mt.". Per la **regolarizzazione delle difformità elencate, il perito così stima i costi di massima**: "1) Permesso di Costruire in sanatoria per regolarizzare le difformità dell'appartamento, intesa come compenso del tecnico, si stima indicativamente in € 2.000,00; 2) Ripristino del vano anti-bagno nella zona giorno del piano primo, si stima indicativamente in € 1.500,00 3) Ripristino del bagno e ripostiglio del piano secondo, compressivo di demolizione parziale bagno e rifacimento dello stesso, si stima indicativamente in € 5.800,00 4) Progetto di sanatoria per falda condominiale e altezze interne difformi del piano interrato, poiché la sanatoria deve essere fatta per l'intero complesso immobiliare e considerato che la scrivente non ha titolo/autorizzazione di tutti i condomini per procedere a tale velifica, si procederà considerando tale costo ricompreso nella percentuale di abbattimento del valore ordinario, che viene proposto nella misura del 15%." **(il tutto è compiutamente e dettagliatamente descritto da pagina 24 a pagina 27 della perizia pubblicata a cui espressamente si rimanda)**



Vincoli ed oneri giuridici:

- Il perito evidenzia a **pagina 21 della perizia** che "I beni **hanno diritto proporzionale di comproprietà sugli enti comuni** individuati dal mappale n. 953 • sub 1 bene comune non censibile (giardino, cortile, corsia garage) • sub 2 bene comune non censibile (rampa di accesso garage) • sub 15 bene comune non censibile (locali contatori) • sub 30 bene comune non censibile (centrale termica) il solo alloggio con diritto proporzionale di comproprietà sugli enti comuni individuati dal mappale n. 953 sub 3, bene comune non censibile (vano scala a servizio del sub 6 e 7)".

-l'esperto stimatore a **pagina 28 della perizia pubblicata**, a cui si rimanda, segnala anche: **Convenzione di lottizzazione "OBBA"** stipulata in data 31 agosto 1989 dal Notaio Giancarlo Muraro di Asiago, rep. n. 59.757, registrata a Thiene in data 8 settembre 1989 al n. 563 serie II e trascritta a Schio in data 15/09/1989 ai n. 5782/4530. **Atto d'obbligo** del 27/01/1990 n. 70.490 di rep. Notaio Ottaviano Giarolo, trascritto il 02/03/1990 ai nn. 1509/1258 RG/RP in cui si legge "c) i proprietari delle due lottizzazioni "Obba 1" e "Obba 2" si obbligano ad inserire negli atti di compravendita delle singole unità immobiliari, la clausola in base alla quale gli acquirenti delle singole unità immobiliari della "Obba 1" e della "Obba 2" devono operare congiuntamente per la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria relative alle due lottizzazioni, da considerare a tale riguardo come unica lottizzazione. Con conseguenza a ciò, i proprietari delle unità immobiliari delle due lottizzazioni "Obba 1" e "Obba 2" possono fruire di tutti gli spazi comuni delle due lottizzazioni (Strade – Verde primario – marciapiedi – parcheggi). ""

-Dalla perizia si segnala infine che "Con atto in data 28/03/2013 a rogito del notaio Dr. Giuseppe Muraro del distretto notarile di Vicenza e Bassano del Grappa gli sposi ... hanno costituito un **fondo patrimoniale** Con atto in data 23/09/2013 a rogito del notaio Dr. Nicola Cassano del distretto di Padova gli sposi ... hanno integrato un fondo patrimoniale già esistente ai sensi dell'art. 167 C.C. Il sig. ... risulta deceduto in data 20/08/2018 ... [...]. La **costituzione del fondo patrimoniale**, con la sentenza n. 466/2020 del Tribunale

di Vicenza, confermata dalla Corte di Appello di Venezia con sentenza n. 2472/21, **è stata dichiarata inefficace, ex art 2901 e segg. c.c., nei confronti del creditore procedente.**

Oneri condominiali: L'esperto segnala che l'amministratore del condominio ha fornito "il verbale di assemblea condominiale del 01 agosto 2021 e il riparto delle spese del periodo 01/06/2020 al 31/05/2021; riferisce inoltre che non vi sono debiti condominiali. La quota media ordinaria annuale delle spese condominiali ammonta a circa 1.300,00 €/anno". Si informa comunque 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: Gli immobili sono **liberi**, ma nella disponibilità di parte esecutata.

Si rimanda comunque espressamente all'intera perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Geom. Antonella Di Nuovo in data 28.02.2023.

PREZZO BASE: Euro 123.600,00 (centoventitremilaseicento/00).

OFFERTA MINIMA: Euro 92.700,00 (novantaduemilasettecento/00).

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

Regime del trasferimento: La presente vendita non è soggetta ad IVA in quanto trattasi di cessione da privati. Sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale come per legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.



ANTIRICICLAGGIO: 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).

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 richieste di agevolazioni fiscali, dovrà essere autenticata da un pubblico ufficiale. Per maggiori approfondimenti, si invita a consultare la stessa Risoluzione pubblicata nel sito dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/maggio-2021-risoluzioni>.

RICHIESTA LIBERAZIONE IMMOBILE DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO:

l'ingiunzione di rilascio ex art. 586, comma 2, c.p.c., sarà contenuta nel decreto di trasferimento solo su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario e sarà attuata dal custode decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni, con spese a carico della procedura. Al fine di consentire al custode di predisporre le attività necessaria alla liberazione e calcolarne i presumibili costi, da porre a carico della procedura, l'istanza dell'aggiudicatario dovrà preferibilmente essere inoltrata già in sede di offerta di acquisto, ovvero in sede di aggiudicazione.

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 09.05.2023.

Le indicazioni per visitare l'immobile ed i recapiti del Custode si trovano alle pagine 16 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

20 FEBBRAIO 2024

LOTTO 1 alle ore 14.00

LOTTO 2 alle ore 15.00

LOTTO 3 alle ore 16.00

**innanzi al sottoscritto professionista delegato,
Avv. Federico Gobbato - dell'associazione A.D.E.I.
in Contrà San Faustino n. 12, 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 notarile (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83, comma 3, c.p.c.), e dovrà essere inserita all'interno della busta. In caso di impedimento dell'offerente a presenziare alla data fissata per l'apertura delle buste, questi potrà farsi rappresentare solo da un procuratore legale, munito di procura speciale come predetto.

È anche possibile che il procuratore legale possa fare offerte per persona da nominare, inserendo pertanto i propri dati e documenti, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, deve dichiarare al Professionista Delegato, nei 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.

3. **Le offerte, in marca da bollo da euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio dell'Avv. Federico Gobbato in Contrà San Faustino n. 12 - Vicenza (aperto dal lunedì al venerdì: ore 09.30 – 13.00; ore 15.30 -17.30 o previo appuntamento telefonico allo 0444.546145). 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" e presso lo studio dell'Avv. Federico Gobbato in Contrà San Faustino n. 12 - Vicenza, tel. 0444.546145, mail studiogobbato@libero.it) 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, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. 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'espressa indicazione di tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare e deve essere sottoscritta esclusivamente da tutti i predetti soggetti (salva l'ipotesi di cui all'art. 579 c.p.c., commi 2 e 3);
- 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 ad oltre 1/4 rispetto al prezzo base;
- 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 MANTIENGA 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. 137/2022 R.G.E. TRIB. VICENZA”**, per un importo di almeno il 10% 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.

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 valida, 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;
- all'offerente che non risulterà aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita, con contestuale sottoscrizione per ritiro da parte del ricevente;
- 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) Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima dell'udienza fissata per la vendita, può presentare, depositando nel fascicolo telematico della procedura, istanza di assegnazione a norma degli artt. 588 e 589 c.p.c.. In caso di istanza di assegnazione tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c., si procederà all'assegnazione qualora ricorra una delle seguenti situazioni:

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza di offerte;
- in presenza di unica offerta, la stessa sia stata di importo inferiore al prezzo base;
- in presenza di più offerte, ed in assenza di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stato di importo inferiore al prezzo base;
- in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto dell'esito della gara sia stato comunque inferiore al prezzo base.

In caso di assegnazione il Professionista Delegato provvederà:

- a- a verificare, in caso di assegnazione a favore di terzo, che il creditore abbia depositato la dichiarazione prevista dall'art. 590 *bis* c.p.c. nel termine di cinque giorni dalla pronuncia in asta del provvedimento di assegnazione, ovvero della comunicazione;
- b- ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di **trenta giorni** per il deposito in Cancelleria di nota di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta di capitale, interessi, spese e (nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario) della quota garantita da privilegio e della quota di chirografo;
- c- a determinare -nel termine di **quindici giorni** dal deposito delle note di precisazione del credito, o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori- l'ammontare forfetario delle spese per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento e in generale per le spese della procedura eventualmente dovute, nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario.

4) 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 (precisando che tale termine **non** è soggetto alla sospensione feriale – 1 agosto/31 agosto); 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;

- 5) L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario ai sensi dell'art. 585, comma 3, c.p.c., che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. In tal caso l'aggiudicatario dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato e contestualmente al versamento del residuo prezzo, dovrà far pervenire al Professionista copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento.
- 6) 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.
- 7) 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 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).

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.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure.

Qualora gli immobili oggetto della vendita presentino opere abusive realizzate in assenza o difformità di provvedimento amministrativo abilitativo, suscettibili di essere sanate con il rilascio di permesso di costruire in sanatoria, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 legge 47/1985.

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.

Si richiamano la “Circolare Delegati n. 1/2017 – Disposizioni generali” datata 16.01.2017 del Tribunale di Vicenza, nonché le “Disposizioni integrative” del 20.05.2021 - prot. n. 4332/21, con la parziale modifica delle stesse del 01.06.2021 - prot. n. 4635/21, quali parti integranti del presente avviso di vendita.

Vicenza, lì 04.12.2023

*Il Delegato alla vendita
Avv. Federico Gobbato*

