



TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 284/2022 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 14.02.2023,

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 e terzo con garage al piano interrato all'interno di un fabbricato condominiale, sito in Monteviale (VI), Via Don Girolamo Fortuna n. 17 int. 6.

Trattasi di appartamento facente parte di un fabbricato condominiale con accesso dalla pubblica via alla corte comune, la quale permette l'accesso al vano scala comune ed alla corsia e scivolo garage comune. L'appartamento si sviluppa su due piani: al piano secondo, si trovano un locale soggiorno con angolo cottura, bagno, camera e disimpegno, mentre al piano terzo/sottotetto si trova soffitta/ripostiglio. Al piano interrato dispone di garage, accessibile mediante scala esterna. Classe energetica F.

Identificazione Catastale:

Comune di Monteviale (VI) – C.F. – Fg. 1

Mapp. 1049 Sub 23, Via Don Girolamo Fortuna n. 17, Piano 2-3, Cat. A/3, Classe 3, vani 3,5, RC Euro 262,10;

Mapp. 1049 Sub 9, Via Don Girolamo Fortuna, Piano S1, Cat. C/6, Classe 4, mq. 13, RC Euro 22,16.

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.

Coerenze individuate dal perito relativamente alla mappa Wegis, in senso orario, secondo N.E.S.O., del Mapp. 1049: "Strada (Via D. G. Fortuna - già SP36), m.n. 1177, mn. 1178, m.n. 1203 (fg. 5), mn. 1471 (fg. 5), m.n. 1470 (fg. 5), m.n. 1048 (salvo più precisi)".

Coerenze individuate dal perito relativamente all'elaborato planimetrico, in senso orario, secondo N.E.S.O., del Mapp. 1049 Sub 9 al piano interrato: "sub 2 (bene comune non censibile corsia e scivolo garage comune ai sub. 5-6-7-8-9-10), sub 10, terrapieno, sub 8 (salvo più precisi)"; **del Mapp. 1049 Sub 23 al piano secondo:** "sub 22, pareti perimetrali, sub 3 (bene comune non censibile vano scale comune ai subalterni 12-13-14-15-17-18-19-22-23-24-25) (salvo più precisi)"; **e del Mapp. 1049 Sub 23 al piano terzo:** "sub 22, pareti perimetrali/copertura (salvo più precisi)".

Nota dal perito: Al momento del sopralluogo, il perito evidenzia che "La caldaia è datata e [...] non funzionante. [...] Le condizioni manutentive dell'immobile risultano sufficienti; durante il sopralluogo si è rilevata la presenza di accumuli di immondizia all'interno dei beni. [...] Dal sopralluogo a vista non risultano necessari interventi manutentivi urgenti, fermo restando il mancato funzionamento della caldaia. Si segnala la presenza di umidità e infiltrazioni diffuse su più locali, sia al piano secondo che al piano terzo-sottotetto: la mancanza di interventi e l'incuria riscontrata durante il sopralluogo potrebbero portare a possibili evoluzioni della situazione e far affiorare ulteriori problematiche".

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

Difformità tra stato dei luoghi e planimetrie catastali: Con riguardo al piano terzo, l'esperto "segnala che non si è riscontrata la corrispondenza sull'indicazione dell'altezza relativa a 1,50 m, e, su una falda, è segnata (presumibilmente per errore materiale) l'altezza di 4,50 m, sia nella tavola di progetto che nella planimetria catastale. È necessario aggiornare la planimetria catastale, [...], ed attribuendo eventuale nuova rendita catastale, con specifica pratica predisposta da tecnico competente in materia e da rivolgere all'Agenzia del Territorio". I costi per l'aggiornamento della planimetria catastale sono stati stimati dal perito in circa euro 1.500,00, detraendoli dal prezzo di stima. Si rimanda comunque espressamente a quanto riportato, anche dal punto di vista grafico, alle pagine 15 e 16 della perizia pubblicata.

Pratiche edilizie: Il perito ha rinvenuto la seguente documentazione: "• *Abitabilità prot. 1867 del 14.10.1976 dei locali dell'ex latteria sociale [...]*; • *Concessione edilizia prot n. 1508 del 20.06.1984 pratica UT 1021/1984 per "ricavare un servizio ad uso abitazione" Fg. 1 mapp. 587, a seguito di domanda presentata il 23.05.1984 prot. 1508 [...]*; • *Presentazione progetto per "Demolizione e ricostruzione di un edificio ad uso commerciale e residenziale" Fg. 1 mapp. 587, a seguito di domanda presentata il 26.10.1992 prot. 4578 [...]*; - *parere sospensivo commissione edilizia del 18.11.1992*; • *Presentazione progetto UT C 9300039 per "Ristrutturazione di un edificio ad uso commerciale e residenziale" Fg. 1 mapp. 587, a seguito di domanda presentata il 12.05.1993 prot. 2383 [...]*; – *parere sospensivo commissione edilizia del 29.07.1993* • *Presentazione progetto in data 07.06.1993 per "Allargamento sede stradale Via Giovanni XXIII previa demolizione di parte del manufatto ed esecuzione di muro di contenimento" [...]*; • *Presentazione progetto in data 07.02.1994 prot. 747 per "Ristrutturazione di un edificio ad uso commerciale e residenziale" da [...] poi intestata a [...] a seguito di cambio concessionario in data 26.09.1994*; • *Approvata Convenzione tra Comune di Monteviale e [...] per l'allargamento della sede stradale di Via Giovanni XXIII con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 prot. 3726 del 19.07.1994, redatta dal notaio [...] trascritta il 10.05.1995 ai nn. 6876/5003*; • *Concessione edilizia C9500032 del 31.05.1995 prot. 1845 per "Allargamento sede stradale Via Giovanni XXIII previa demolizione di parte del manufatto ed esecuzione di muro di contenimento" a seguito di domanda presentata il 07.06.1993 [...]*; • *Autorizzazione edilizia in sanatoria pratica edilizia A9500059 prot. 5330/95 in data 22.12.1995 per "Demolizione in sanatoria del fabbricato oggetto di ristrutturazione" a seguito di domanda presentata il 02.11.1995 prot. 5330/95 [...]* • *Rilascio Concessione edilizia C9400011 in data 16.01.1996 prot. 747/94 – 302/96 per "Ristrutturazione di un edificio ad uso commerciale e residenziale" a seguito di domanda presentata il 07.02.1994 prot. 747 da [...] poi intestata a [...] a seguito di cambio concessionario*; • *Presentazione progetto prot. C9700034/1997 per "Variante in corso d'opera alla C9400011" a seguito di domanda presentata il 29.04.1997 prot. 2142 [...]*; – *parere sospensivo commissione edilizia del 09.07.1997*; • *Domanda di Abitabilità prot n. 2976 del 02.06.1998 pratica edilizia C9400011/1996 [...]*; • *Provvedimento sospensivo dei termini di abitabilità con raccomandata 09.07.1998 prot. 2976/1998 in attesa dell'emissione e rilascio della concessione edilizia in sanatoria C9800017*; • *Concessione edilizia in sanatoria C9800017 del 22.12.1998 prot. 302/96 a seguito di domanda presentata il 16.03.1998 [...]*; • *21.01.1999 Il Comune di Monteviale dichiara decaduta la sospensiva, considerato che è stata rilasciata la concessione n. sanatoria n. C9800017, riaperti i termini per maturare l'abitabilità*; • *Condominio edilizio n. 12 recupero sottotetto e realizzazione di locale ripostiglio sub. 21 prot. 7481 del 02.11.2006 a seguito domanda presentata [...] in data 10.12.2004"*.

Abusi: L'esperto premette quanto segue: "l'analisi ... è riferita solamente ai beni pignorati e non al complesso immobiliare di cui fa parte. Dalle indagini effettuate non è possibile indicare la corrispondenza del posizionamento del bene all'interno del mappale di proprietà né la sua conformità sul regime delle distanze in edilizia. Si precisa che la rilevazione dello stato dei luoghi è indicativa e di massima in quanto gli oggetti presenti durante il sopralluogo non hanno consentito la completa misurazione dei luoghi stessi".

L'esperto ha rilevato quanto segue: "Le altezze dei locali sono riportate sia nelle planimetrie catastali che negli elaborati grafici assentiti. Nell'appartamento al piano terzo (sottotetto) è risultata un'altezza massima in corrispondenza del colmo pari a 2,05 m, come indicato nelle tavole grafiche assentite e nelle planimetrie catastali. Non si è riscontrata la corrispondenza sull'indicazione dell'altezza relativa a 1,50 m, e, su una falda, è segnata (presumibilmente per errore

materiale) l'altezza di 4,50 m, sia nella tavola di progetto che nella planimetria catastale. Fra lo stato dei luoghi e le tavole grafiche assentite si sono rilevate le difformità indicate nelle allegate sovrapposizioni, alcune contenute entro il 2%. Dal rilievo effettuato risulta che l'unica camera da letto presente ha estensione inferiore a 14 mq (come anche indicato nelle tavole progettuali): l'alloggio risulta idoneo per una sola persona. Il bagno ha estensione inferiore a 4 mq (come anche indicato nelle tavole progettuali). Le difformità al piano secondo riguardano la diversa posizione del tramezzo divisorio tra bagno e camera da letto con variazione delle dimensioni dei due locali. Tale difformità interna può essere indicativamente sanata, se rispetta le norme tecniche comunali, con il pagamento di una sanzione e la presentazione di apposita pratica da parte di un tecnico abilitato. Le difformità al piano terzo riguardano principalmente una differente configurazione dei locali rispetto alla tavola di progetto allegata al condono n. 12 del 02.11.2006 con variazioni prospettiche dovute alla posizione della finestra/oblò. Tali difformità coinvolgono sia l'unità immobiliare adiacente, sia parti comuni di natura condominiale. Nel locale del piano sottotetto indicato "dis." è stata rilevata la presenza di rivestimento in piastrelle sulle pareti e sanitari. Si segnala al condono n. 12 del 02.11.2006 per "Recupero sottotetto e realizzazione di locale ripostiglio" non è seguita la richiesta di agibilità per tali locali. La possibilità di sanare le difformità riscontrate, in concerto con proprietari terzi dell'unità immobiliare adiacente e l'assenso dell'assemblea condominiale e i costi esatti necessari per l'eventuale regolarizzazione, potranno essere determinate dall'Ufficio Tecnico competente solo al momento dell'effettiva presentazione della pratica. In caso di impossibilità di sanatoria sarà necessaria la messa in pristino dei luoghi come previsti dai progetti approvati". Il perito precisa, quindi, che "non potendo conoscere a priori le risultanze dell'assemblea condominiale e la volontà di terzi proprietari, tali difformità vengono considerate a scopo cautelativo non sanabili ed è quindi prevista la rimessa in pristino secondo l'ultimo progetto approvato", con l'ulteriore precisazione che "ai fini della valutazione del prezzo a base d'asta, le difformità [...] saranno valutate e ricomprese nel ribasso percentuale [...] in modo puramente indicativo"; il tutto come meglio descritto e rappresentato, anche dal punto di vista grafico, alle pagine 18, 19 e 20 della perizia pubblicata, alle quali si rimanda.

Vincoli ed oneri giuridici: L'esperto segnala i seguenti vincoli: "Atti impositivi di servitù: vincolo notaio Ottaviano Giarolo rep. 113694 del 06.04.1995 trascritto il 10.05.1995 ai nn. 6876/5003 tra il Comune di Monteviale e la ditta [...] Convenzione Edilizia tra il Comune di Monteviale e la ditta [...], approvata con Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 19.07.1994; non è noto se siano stati ottemperati tutti gli articoli di convenzione e se vi siano ulteriori adempimenti pendenti".

Per una miglior comprensione sulla tipologia di vincolo del 06.04.1995, se ne riporta una parte, rimandando – in ogni caso - al custode giudiziario per ogni ulteriore chiarimento e/o approfondimento sul punto e nello specifico: "[...] si conviene e si stipula quanto segue: Art. 1 – Il Comune concede al "Cessionario" di poter edificare fino al confine della sua proprietà. Contestualmente il "Cessionario" concede al Comune, proprietario del lotto adiacente, la possibilità di edificare a ridosso della parte insistente sul confine fra la proprietà [...]. "Pertanto il m.n. 587 [da cui deriva l'attuale Mapp. 1049] è gravato da servitù a favore del m.n. 521, il quale potrà essere edificato fino a confine".

Si precisa che i suddetti vincoli non verranno cancellati con il Decreto di Trasferimento.

Spese condominiali: Il perito riporta che "come comunicato dall'Amministratore Condominiale: non esiste regolamento di condominio in quanto non è mai stato redatto visto che i condomini non sono più di 10".

Il perito segnala, inoltre, che l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione dell'immobile ammontano a circa euro 400,00 e che "con assemblea del 22.11.2022 è stata discussa la prosecuzione dei lavori relativi al superbonus 110% consistenti nella preventiva verifica del posizionamento del fabbricato rispetto al lotto e nella verifica della presenza o meno di abusi urbanistico-edilizi; inoltre nella stessa assemblea vengono elencati degli interventi di tinteggiatura del cornicione, tinteggiatura del vano scala condominiale esterno e dei parapetti dei poggioli subordinati all'esito positivo della sanatoria. L'assemblea ha votato in modo contrario definendo la delibera non approvata. Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni alla data della perizia: "ad oggi il totale delle spese condominiali da versare ammonta ad euro 1.444,17 di cui 820,44 riferite all'anno 2021 e 2022. Al totale delle spese ordinarie di euro 1444,17 va sommata la cifra di euro 444,08, per un totale di 1888,25 euro"; [...] Eventuali cause in corso: "è stato depositato dall'avv. [...] il decreto ingiuntivo che a oggi non è stato emesso".

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento su quanto precede, si rimanda al custode giudiziario nominato, precisando 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: occupato dalla parte esecutata. Con provvedimento dell'8.06.2023, il G.E. ha emesso l'ordine di liberazione.

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato di occupazione, si rimanda - in ogni caso - al custode giudiziario nominato.

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 Ing. Carlo Casonato in data 12.01.2023, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE: Euro 37.125,00 (trentasettemilacentovecinque/00).

OFFERTA MINIMA: Euro 27.845,00 (ventisettemilaottocentoquarantacinque/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.

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 500,00 (cinquecento/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 14.02.2023.

Potrete trovare le indicazioni per visitare l'immobile o i recapiti del Custode, per eventuali informazioni sullo stato dell'immobile, a pagina 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 16.10.2023 alle ore 12:00

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 e l'ora 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. 284/2022 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 ricavarci 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).

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Custode e dal 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) ad eventuali acquirenti sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche inviando agli interessati (anche tramite e-mail), copia/e dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima epurata dai dati sensibili;

- 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 28.06.2023

Il Delegato alla vendita

Avv. Elisa Tagliaro Fortuna

