



TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 101/2020 R.G.E. – GIUDICE DOTT.SSA SONIA PANTANO

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON MODALITA' ANALOGICA

1° esperimento senza incanto

La sottoscritta Avv. Elisa Tagliaro Fortuna, delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento ricevuto in data 11.05.2023,

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 fabbricato residenziale ed adiacente unità destinata – alla data di redazione della perizia - a laboratorio di parrucchiera, con scoperto di pertinenza, siti a Val Liona (VI), località Grancona, in Via Pederiva n. 80 per l'abitazione, mentre per quanto riguarda l'unità destinata a laboratorio, il perito segnala che la stessa è senza numero civico.

Trattasi di fabbricato residenziale sviluppato su due piani fuori terra con scoperto di pertinenza ed adiacente laboratorio adibito – alla data di redazione della perizia - a piccolo salone di parrucchiera, sviluppato al solo piano terra, con piccola area scoperta. Nello specifico:

- l'immobile residenziale (Mapp. 682 Sub 1) è composto al piano terra da zona ingresso-soggiorno-cucina, w.c. con antibagno e vano centrale termica, corridoio di distribuzione, vano scale e porta comunicante con l'adiacente Mapp. 306 Sub 1. Dal vano soggiorno si accede ad una pompeiana (al momento della redazione della perizia di stima, l'esperto precisa che trattasi di "pompeiana [...] chiusa con materiali precari e coperta da pannelli in materiale plastico trasparente") ed a nord-ovest ad un portico. Il piano primo è composto da due camere, servizio igienico, piccolo corridoio di distribuzione e loggetta a nord-ovest chiusa da serramenti e coperta come la pompeiana al piano terra. Classe energetica D;

- immobile destinato a laboratorio (Mapp. 306 Sub 1) sviluppato al piano terra di circa mq. 37,00 lordi, composto da entrata, vano laboratorio, disbrigo, servizio e piccola area esterna scoperta. Classe energetica F.

Identificazione Catastale:

Comune di Val Liona (VI) Sez. Q – C.F. – Fg. 1

Mapp. 682 Sub 1, Via Pederiva snc, Piano T-1, Cat. A/3, Classe 3, vani 5, RC Euro 284,05;

Mapp. 306 Sub 1, Via Pederiva n. 80, Piano T, Cat. C/3, Classe U, mq. 28, RC Euro 47,72.

Il Mapp. 682 Sub 1 sorge su un lotto di terreno identificato al C.T. – Fg. 1 Mapp. 682 – ente urbano di mq. 783..

Il Mapp. 306 Sub 1 sorge su un lotto di terreno identificato al C.T. – Fg. 1 Mapp. 306 – ente urbano di mq. 44..

Confini individuati dal perito in senso N.E.S.O.: Mappali 724, 305, 307, 686, Via Pederiva (Strada Provinciale Bocca d'Ascesa), Mappali 681 e 847, "salvo più precisi e aggiornati".

Nota dal perito: In occasione dei sopralluoghi effettuati, il perito ha rilevato che "l'accesso ad entrambe le unità, anche carraio per il mappale 682, avveniva da via Pederiva (strada Provinciale Bocca d'Ascesa) e successivamente dalla corte mapp. 686. Si precisa che tale mappale è individuato al Catasto dei Terreni in qualità di corte, comune ai num. 306, 307, 684 e 685 del foglio 1 (...). Pertanto tale corte, mapp. 686, data la suddetta documentazione catastale reperita, non è

comune al mapp. 682, ma al solo mapp. 306". Per tale motivo, l'esperto ha ritenuto di detrarre euro 5.000,00 dal prezzo di stima.

Inoltre, sempre in occasione dei sopralluoghi effettuati, l'esperto ha rilevato che *"nell'area esterna, sviluppata a nord-ovest dei fabbricati, oltre a diversi manufatti precari e masserizie di vario genere, risulta posto in opera un manufatto in legno adibito a deposito, che non compare in alcun titolo autorizzativo reperito"*.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione, infine, il perito riporta che da *"quanto potuto osservare in sede di sopralluogo il lotto in oggetto si presenta nel complesso in condizioni di conservazione discrete, fatta esclusione della zona pompeiana sul retro e della loggetta al primo piano dell'abitazione. Tenuto conto dell'epoca di costruzione e della normale usura, sono da prevedere opere complessive di manutenzione ordinaria e una verifica generale del corretto funzionamento degli impianti e della loro rispondenza alle vigenti normative"*.

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

Giudizio di regolarità: L'esperto riporta quanto segue: *"Premesso che non sono stati effettuati rilievi con strumentazione topografica delle aree, nè è stata effettuata verifica dei confini del lotto e della posizione dell'edificio, ma solo alcune misurazioni dei manufatti più prossimi all'abitazione, mappale 682 sub 1, date tali misurazioni effettuate, appaiono distanze diverse dell'edificio con riferimento alle linee di confine indicate in mappa e nella planimetria catastale, oltre che da un edificio limitrofo così come rappresentato in mappa. Non risultano indicati in planimetria il manufatto adibito a deposito, del quale non è stato reperito titolo, e la porzione di zona d'ingresso che appare occupare l'adiacente corte censita con il mapp. 686 [...]. La pompeiana sul retro appare occupare in parte proprietà di terzi, risulta una diversa destinazione di un vano al primo piano e non risultano corretti i n. civici in visura"*. L'esperto, dopo aver dato atto che *"le regolarizzazioni catastali potranno essere precisate solo a seguito delle regolarizzazioni edilizie che verranno effettuate dagli aventi titolo"*, stima un costo di circa euro 3.500,00 per la regolarizzazione, detraendolo dal prezzo di stima. In ogni caso, si rimanda alle pagine 8 e 10 della perizia pubblicata.

Pratiche edilizie: Il perito ha rinvenuto le seguenti pratiche: *"- Permesso di Costruire n. 78/2004 in data 03/06/2005, per ristrutturazione e sopraelevazione fabbricato residenziale e realizzazione pompeiane scoperte [...] Alla presentazione della richiesta di Permesso di Costruire veniva allegato atto di assenso tra confinanti (...). [...] - Permesso di Costruire n. 107/2005 in data 28/04/2006, per variante al permesso di costruire n. 78/2004, riguardante il fabbricato a destinazione residenziale [...]; - Permesso di Costruire n. 71/2006 in data 26/01/2007, per variante in corso dei lavori al permesso di costruire n. 78/2004 e 107/2005 per fabbricato a destinazione residenziale e studio massofisioterapista [...]; - Permesso di Costruire n. 53/2007 in data 18/09/2007, per variante in corso dei lavori al permesso di costruire n. 78/2004, 107/2005 e 71/2006 per fabbricato a destinazione residenziale e studio massofisioterapista [...]; L'agibilità relativa a lavori di ristrutturazione della porzione di fabbricato con destinazione d'uso studio fisioterapico di cui ai P.C. 78/2004, 107/2005, 71/2006 e 53/2007 è stata comunicata attestata per decorrenza termini (raccomandata prot. 2366 in data 09/07/2008); - Permesso di Costruire n. 51/2008 in data 02/09/2008, per ultimazione dei lavori al permesso di costruire n. 78/2004 [...]; - D.I.A. n. 20/2015 presentata in data 16/03/2015, per varianti in corso d'opera ai P.C. 78/2004, 107/2005, 71/2006, 53/2007, 51/2008, DIA per ampliamento (L.R. piano casa e succ. completamento opere) [...]; La richiesta di certificato di agibilità del mapp. 682 sub 1 è stata presentata in data 18/06/2015. Con raccomandata prot. n. 2528 ricevuta in data 24/09/2015, il Comune di Grancona comunicava sospensiva termini per carenza di documentazione; - Richiesta di Permesso di Costruire n. 116/2020, in data 29/06/2020, per "cambio di destinazione d'uso da A/7 (studio di fisioterapia) a C/3 (laboratorio artigianale acconciatore)" del mapp. 306 [...], con provvedimento conclusivo in data 24.09.2020; - Segnalazione Certificata per l'agibilità (art. 24, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 19 legge 7 agosto 1990, n. 241) n. 116/2020, in data 29/06/2020, per "cambio di destinazione d'uso da A/7 (studio di fisioterapia) a C/3 (laboratorio artigianale acconciatore)" del mapp. 306 sub 1 [...] Dato quanto comunicato dalla Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, la segnalazione certificata di agibilità è stata oggetto di richiesta di conformazione e la ditta nei trenta giorni ha inviato le integrazioni pertanto la stessa si è conformata"*.

Giudizio di conformità urbanistico/edilizia: L'esperto riporta quanto segue: *"Da un confronto visivo sul posto con la documentazione ricevuta dall' Ufficio Tecnico Comunale sono risultate principalmente le seguenti difformità: la pompeiana*

sul retro è risultata coperta e chiusa perimetralmente ed inoltre, da un confronto con la documentazione catastale reperita, appare occupare in parte proprietà di terzi. Il vano al primo piano indicato come cucina/pranzo è adibito a camera, il "portico" al primo piano risulta chiuso da serramenti, risulta inoltre un lucernaio non rappresentato negli elaborati grafici di progetto. Non compare in alcun titolo autorizzativo reperito il deposito posto in opera all'interno dell'area scoperta del mapp. 682. Porzione dell'area d'ingresso esterna, come detto, appare edificata sulla corte mapp. 686. Risultano inoltre difformità tra i confini del lotto indicati negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi, e quanto rappresentato nella documentazione catastale reperita. Non è stata reperita l'agibilità del mapp. 682 sub 1. Ulteriori difformità osservate appaiono rientrare nei limiti di tolleranza previsti". Il perito precisa, inoltre, che "[...] dovranno essere preventivamente verificati e precisati, dagli aventi titolo, i confini del lotto, la posizione dell'edificio e le conseguenti distanze da confini e fabbricati ed il loro rispetto delle disposizioni normative in materia sia al momento della realizzazione, che all'attualità [...]. Ciò verificato, quanto sanabile, potrà essere regolarizzato con pratica edilizia in sanatoria con precisazione delle distanze e dei confini del lotto; completamento della pratica di agibilità del mapp. 682 sub 1". Per le predette regolarizzazioni, il perito ha stimato un costo di circa euro 6.000,00, detraendolo dal prezzo di stima.

Il perito precisa, infine, che "[...] dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato per quanto riguarda la pompeiana ed il portico al primo piano. Non risultano inoltre sanabili il succitato manufatto adibito a deposito edificato all'interno dell'area scoperta del mapp. 682 (in parte zona B2 ed in parte zona agricola E) e la porzione di ingresso esclusivo, qualora non risulti titolarità sulla porzione di mappale 686 (da individuarsi precisamente a seguito di rilievo strumentale) sulla quale appare essere posta in opera. Gli altri manufatti precari edificati in assenza di titolo all'interno dell'area scoperta mapp. 682, qualora non sanabili, dovranno prevedersi in demolizione". Per la rimozione e la rimessa in pristino delle opere non sanabili ed ai soli fini della determinazione del prezzo base d'asta, il perito stima un costo di circa euro 7.000,00, detraendolo dal prezzo di stima.

Destinazione urbanistica: Alla data di redazione della perizia di stima, l'esperto riporta che "Nel Piano degli Interventi reperito sul sito istituzionale del Comune di Val Lione, Tav. Grancona - Variante 7, zone significative - riquadro ovest, l'immobile appare ubicato in parte in Zona residenziale B/2 ed in parte in Zona agricola E. Nella Carta dei Vincoli del PAT la zona risulta sottoposta a Vincolo idrogeologico - forestale R.D.L. 30.12.23, n. 3267, a Sito di Importanza Comunitaria - IT 3220037 Colli Berici e a Vincolo sismico - Zona 3 Intero territorio comunale - O.P.C.M. 3274/2003. Nella Carta Idrogeologica del PAT parte dell'area risulta compresa in I-SUP-16- area soggetta ad inondazioni periodiche. Nella Carta delle Fragilità del PAT parte dell'area, in compatibilità geologica, è compresa in Area idonea a condizione - A - aree di fondovalle e pedecollinari a bassa pendenza, risulta inoltre parzialmente compresa in area esondabile o a ristagno idrico"; il tutto come meglio descritto e rappresentato alle pagine 14 e 15 della perizia pubblicata, alle quali si rimanda.

Vincoli ed oneri giuridici: Il perito ha evidenziato che risulta trascritto "Atto di assenso tra confinanti stipulato in data 03/05/2005 rep. 112554/112811 notaio Beniamino Itri, trascritto in data 01/6/2005 ai nn.ri 13369/8463-13370/8464-13371/8465. Trattasi di scrittura privata tra i sigg.ri ..., proprietario dei mapp.li 306 e 682, coniugato in regime di separazione dei beni; ..., proprietari del mapp. 681; ... proprietario del mapp. 307; coniugi ... proprietario del mapp. 684 e ... proprietaria del mapp. 308. In tale atto, premesso che i mappali 306, 307, 684 e 308 (che comprende l'originario mapp. 685) hanno diritto alla corte comune mapp. 686 di are 1.41, pertanto di proprietà dei sigg.ri ... in ragione di 1/4 ciascuno; che i cespiti mapp. 306 e 682 e mapp. 681 sono confinanti tra loro; ciò premesso: - i sigg.ri ..., ciascuno per i propri diritti si concedono il reciproco diritto di costruire in aderenza e pertanto ad una distanza inferiore a quella prevista dalla Normativa di attuazione del P.R.G. e da quanto previsto dal Codice Civile. Le parti espressamente convengono di non aprire luci o vedute lungo l'erigenda costruzione in confine; - i sigg.ri ..., ciascuno per la quota di diritto pari a 1/4 concedono al sig. ..., quale proprietario dei mapp.li 306 e 682, il diritto di costruire ad una distanza, dai confini con il mapp. 686, inferiore a quella prevista dalla Normativa di attuazione del P.R.G. e da quanto previsto dal Codice Civile, in particolare in prosecuzione del fabbricato esistente; - il sig. ..., quale proprietario del mapp. 682, C.T., concede al sig. ..., quale proprietario del mapp. 307, C.T., il diritto di costruire ad una distanza dal confine del citato mappale fino a ml. 3 e pertanto inferiore a quella prevista dalla Normativa di attuazione del P.R.G. e da quanto previsto dal Codice Civile".

Stato di occupazione: Si dà preliminarmente atto che il contratto di locazione richiamato in perizia è stato risolto mediante comunicazione all'Agenzia delle Entrate competente, da parte del custode giudiziario, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.

L'immobile residenziale è occupato dalla parte esecutata, mentre l'immobile destinato a laboratorio è libero da conduttori e nella disponibilità – di fatto - della stessa parte esecutata. Con provvedimento dell'11.05.2023, il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la liberazione del compendio.

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sul punto, si rimanda al custode giudiziario nominato.

Si dà altresì atto che il compendio è pervenuto alla parte esecutata in forza di successione e che risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 28.12.2022 ai nn. 29.897 R.G. e 20.948 R.P.

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

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Arch. Monica Berlato aggiornata in data 05.04.2023, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE: Euro 130.000,00 (centotrentamila/00).

OFFERTA MINIMA: Euro 97.500,00 (novantasettemilacinquecento/00).

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

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

Il Giudice dell'Esecuzione ha confermato custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l. in persona del Direttore Signora Lucia Dal Brun con provvedimento dell'11.05.2023, disponendo la liberazione e la consegna dell'immobile libero da persone e/o cose allo stesso Custode, entro 120 giorni dalla pronuncia del suindicato provvedimento (qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione).

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 18.09.2023 alle ore 10:00**

**innanzi alla sottoscritta Professionista delegata,
presso la sede di Delta Vendite Delegate in Viale Dante Alighieri n. 41, Vicenza.**

OFFERTE

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto.

L'offerta può essere fatta solo dall'interessato o da procuratore legale (avvocato), che deve essere munito di procura speciale (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83, comma 3, c.p.c.).

3. Le offerte, in marca da bollo da Euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso Delta Vendite Delegate a Vicenza, Viale Dante Alighieri n. 41 (*aperto dal lunedì al venerdì dalle ore 09:30 alle ore 12:30*). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice dell'Esecuzione e il nome del Professionista Delegato, la data 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 minorenne, 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, a partire dal mese successivo l'aggiudicazione. 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. 101/2020 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 presenziare alla data fissata per l'apertura delle buste, questi potrà farsi rappresentare solo da un procuratore legale, munito di procura speciale. L'Avvocato è necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 cp. 3 c.p.c.: per tale opzione il procuratore dovrà inserire nell'offerta i propri dati e documenti, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, deve dichiarare al professionista delegato, entro i tre giorni successivi all'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando la dichiarazione ex art. 583 c.p.c. ed il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore.

MODALITÀ DELL'AGGIUDICAZIONE – SALDO PREZZO

- 1) **All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:**
 - in caso di unica offerta inferiore al prezzo base, ma non più di 1/4, il delegato deve ritenersi fin da ora autorizzato ad effettuare l'aggiudicazione definitiva, salvo che ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
 - in caso di unica offerta, pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato. La mancata partecipazione dell'unico offerente non preclude l'aggiudicazione;
 - in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta – alla gara deve procedersi anche se chi ha presentato l'offerta più alta non è presente e in ogni caso potranno presenziare alla fase dei rilanci solamente gli offerenti che hanno presentato offerta ritenuta valida dal Professionista delegato. Il rilancio minimo sarà di euro

500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, di euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00, di euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, di euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, di euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore ad euro 500.000,00. In tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 1 minuto dal rilancio precedente. Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, ex art. 573, co. 3, c.p.c., l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella a cui è stata allegata la maggior cauzione o, a parità di cauzioni, a quella che prevede un termine di pagamento più breve o, a parità di termine di pagamento, a quella presentata per prima.

Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al prezzo base, il delegato si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita;

- nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 co. III c.p.c., saranno comunque preferite le prime, salvo diverso avviso dei creditori presenti all'udienza;
- non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un sesto a quello di aggiudicazione;
- nel caso in cui, nei 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata offerta per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita, nel caso in cui il prezzo offerto dagli offerenti sia inferiore al valore dell'immobile così come indicato nell'ordinanza di vendita;
- quando siano in vendita più lotti e il prezzo di alcuni di essi sia già sufficiente a coprire l'ammontare complessivo dei crediti, il delegato potrà procedere all'aggiudicazione con riserva, rimettendo al G.E. ex art. 591 *ter* c.p.c. l'aggiudicazione definitiva.

2) Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.

3) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo per cauzione già versato); il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di **120 giorni** dall'aggiudicazione (non si applica la sospensione feriale dei termini); nello stesso termine dovrà essere versato un importo nella misura di circa il 15% del prezzo di aggiudicazione, o nella misura che sarà indicata dal Delegato alla vendita in fase di aggiudicazione, relativo al pagamento delle imposte di registro, catastali e ipotecarie.

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

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

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

4) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito al Custode Giudiziario e/o al Professionista Delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato stesso.

Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso, purchè nei 15 giorni da quello in cui l'aggiudicazione sarà definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese (art. 41 co. V, D.Lgs. 01.09.1993 n. 385, Testo Unico Bancario).

5) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.

6) Dal momento della delega, tutte le ulteriori attività che dovrebbero compiersi presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, dovranno compiersi presso il Professionista Delegato, che è "Pubblico Ufficiale depositario di atti pubblici"

e, come tale, dovrà anche rilasciare le copie degli atti agli interessati con applicazione dell'art. 18 DPR 445/2000; ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Professionista all'indirizzo mail astedelegate.tagliaro@gmail.com o al Custode Giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione della Giustizia Civile, prot. N. m_dg.DAG.06/12/2006.129650.U).

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;

- 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/>.

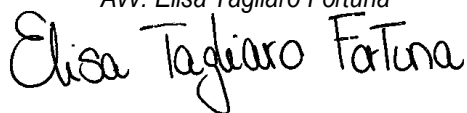
La richiesta di visita di bene viene inoltrata dal Portale al Custode che contatterà l'interessato utilizzando i riferimenti inseriti nel modulo di richiesta. Nella richiesta dovranno essere indicati chiaramente nominativo, recapiti telefonici ed indirizzo mail del richiedente. Solo in caso di malfunzionamento 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 30.06.2023

Il Delegato alla vendita

Avv. Elisa Tagliaro Fortuna

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