



## TRIBUNALE DI VICENZA

### ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA NR. 389/2022 R.G. – G.E. SONIA PANTANO

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

La sottoscritta, dott.ssa ANNALISA MONACO, Delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione in data 29.06.2023

#### RENDE NOTO QUANTO SEGUE:

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

##### LOTTO UNICO

**Diritto:** piena ed intera proprietà

**Descrizione del bene:** unità ad uso ufficio sita al piano terzo e posto auto coperto al piano terra, facenti parte di un fabbricato ubicato al civico n. 15 di via Lago di Lugano in Schio, in zona industriale e a prevalente indirizzo terziario. L'ufficio risulta costituito da ampia zona ingresso con disimpegno, quattro spazi direzionali-commerciali, anti w.c. e w.c. Il posto auto coperto è ubicato su area di corte di pertinenza alle varie unità che compongono il fabbricato; la copertura avviene tramite pensilina con struttura portante verticale costituita da tubi in metallo e telo di copertura sostenuto da tiranti in acciaio.

##### Dati catastali:

Catasto Fabbricati Comune di Schio (VI) – Via Lago di Lugano – **Foglio 17:**

##### 1) Ufficio

**mapp. 1320 sub 16** – CAT. A/10 - classe 2 – consistenza: 6 vani – rendita: € 1.859,24 – piano 3 – superficie catastale: totale 130 mq

**Coerenze:** in senso orario (N.E.S.O.): stacco del fabbricato (N. – E.), particella n. 1320 sub 17 (S.), particelle n. 1320 sub 15 e sub 2 B.C.N.C. vano scale (O.)

##### 2) Posto auto coperto

**mapp. 1320 sub 63** – CAT. C/6 - classe 1 – consistenza: mq 13 – rendita: € 31,56 – piano T – superficie catastale: totale 13 mq

**Coerenze:** in senso orario (N.E.S.O.): particella n. 1320 sub 64 (N.), particella n. 1320 sub 73 B.C.N.C. corsia (E.), particella n. 1320 sub 62 (S.), particella n. 1226 (O.)

**Pratiche edilizie:** l'Esperto a pag. 14 – 15 indica i seguenti titoli edilizi riguardanti il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari eseguite e rilasciate dal Comune:

Concessione Edilizia n. 143 di registro Prot. n. 37446/812/URB/96 del 03/03/1997 relativa a "Lavori di costruzione di un edificio ad uso direzionale" in via Lago di Lugano a Schio;

Concessione Edilizia in variante n. CE/24/1997 di registro Prot. nr. URB – 23398/642/1997 in data 29/09/1997 per "Lavori di costruzione di un edificio ad uso direzionale. Variante alla conc. ed. n. 143 del 03/03/1997" in via Lago di Lugano – Schio;

Concessione Edilizia in variante n. CE/56/1998 di registro Prot. nr. URB - 32772/861/1997 in data 19/02/1998 per "Lavori di costruzione di un edificio ad uso direzionale e successivo cambio di intestazione della proprietà - variante alla conc. ed. nr. 143 del 03/03/1997 e nr. 24 del 29/09/1997" in via Lago di Lugano a Schio;  
Concessione Edilizia in variante n. CE/297/1998 di registro Prot. nr. URB - 17309 - 1998 in data 28/08/1998 per "Lavori di costruzione di un edificio ad uso direzionale/commerciale - variante conc. ed. nr. 143 del 03/03/1997 e successive" in via Lago di Lugano a Schio;  
D.I.A. prot. 37567 in data 22/10/1998, per "Lavori di costruzione di un edificio ad uso direzionale" in Via Lago di Lugano a Schio

per quanto riguarda il posto auto insistente sull'area di corte pertinenziale il fabbricato, lo stesso è stato coperto mediante il seguente titolo edilizio:

Concessione Edilizia n. CE/181/1999 di registro prot. nr. URB - 9240 - 1999 in data 07/05/1999 relativa a "Lavori di realizzazione di una pensilina per copertura posti auto di un edificio ad uso direzionale/commerciale" in via Lago di Lugano a Schio

**Conformità edilizia/urbanistica:** il perito, a pag. 16 indica che il Piano degli Interventi vigente, approvato con DCC n. 13 del 25/03/2019 e aggiornato a luglio 2022, individua il bene in oggetto all'interno di una zona territoriale omogenea D che comprende tutte le aree destinate alle funzioni e attività produttive: artigianali, industriali, commerciali direzionali e di servizio ad esse, salvo specifiche prescrizioni del PI.  
In particolare l'edificio in cui si trovano gli immobili in oggetto ricade all'interno di una "Zona D2 - Produttiva e commerciale-direzionale".

**Abitabilità e Agibilità:** certificato di abitabilità / agibilità in data 12/04/1999 nr. AB/59/1999 prot. nr. URB - 8200 - 1999 limitatamente alla sola unità immobiliare particella n. 1320 sub 16.

**Altre note:** L'esperto a pag. 16 e 17 precisa che "nel corso del sopralluogo effettuato in data 14/02/2023, sono state riscontrate alcune difformità che non risultano essere state oggetto del rilascio di autorizzazioni edilizie, relative ad una diversa distribuzione dei vani interni rispetto all'ultimo progetto autorizzato. Per la regolarizzazione amministrativa dell'unità ad uso ufficio sarà necessario presentare apposita CILA i cui costi, compresa la sanzione amministrativa, le spese varie e competenze professionali del tecnico incaricato ammontano a circa € 3.500".

**Vincoli ed oneri giuridici:** il fabbricato, nel suo complesso, è interessato dalle seguenti servitù:

- servitù di metanodotto a favore della SNAM costituita il 27/1/1984 con atto not. Ferrigato n. 60309 rep.;
- servitù per le distanze costituite con atto del 28/1/1998, rep. 111.194 not. G. Carraro di Schio;
- servitù di passaggio con ogni mezzo, pedonale e carraio, nonché di sosta, a carico delle particelle 1320 subb 73 e 74 del foglio 17, ed a favore delle particelle 794, 792, 1287 (ex 144/b), 144 e 1286 del foglio 17, costituita con atto del 31/3/1999 rep. 120.076 not. G. Carraro di Schio;
- servitù per le distanze relativa a porzione della particella 1320 sub 73, costituita con atto del 07/05/1999 rep. 121.049 not. G. Carraro di Schio;
- servitù per le distanze relativa a porzione della particella 1320 sub 73 costituita con atto del 13/05/1999 rep. 121.152 not. G. Carraro di Schio;
- servitù per le distanze relativa a porzione della particella 1320 sub 73 costituita con atto del 07/06/1999 rep. 121.736 not. G. Carraro di Schio;

altri vincoli o oneri:

- vincolo di destinazione d'uso di parcheggio e a verde e/o servizi riguardante le originarie particelle 398 (ex 96/c), 794 (ex 727/b), 792 (ex 729/b), 789 (ex 728/a) del foglio 17 a favore del comune di Schio, costituito con atto in data 24/4/92 rep. 70.164 nott. G. Carraro di Schio;
- vincolo di destinazione d'uso a verde privato, a parcheggio e a parcheggio privato riguardante le originarie particelle 793 (ex 727/a), 787 (ex 396/a), 796 (ex 727/d) del foglio 17 a favore del Comune di Schio, costituito con atto in data 01/10/1993 rep. 80.839 not. G. Carraro di Schio;
- vincolo di destinazione d'uso riguardante le originarie particelle 398 (ex 96/c), 794 (ex 727/b), 792 (ex 729/b), 789 (ex 728/a), del foglio 17 a favore del Comune di Schio, costituito con atto in data 18/3/1994 rep. 84.185 not. G. Carraro di Schio;
- vincolo di destinazione d'uso pubblico a parcheggi, spazi di manovra e a verde, riguardante le particelle 1178, 1179, 796 e 787 del foglio 17 a favore del Comune di Schio, costituito con atto in data 9/10/1995 rep. 95.028 not. G. Carraro di Schio;
- vincolo di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 25 L.R. 27/6/85 n. 61 e della L. 24/3/89 n. 122 per l'originaria particella 107 del foglio 17 costituito con atto in data 27/3/1997 rep. 105.682 not. Giulio Carraro di Schio;

- vincolo ai sensi dell'art. 25 L.R. 27/6/85 n. 61 e della L. 24/3/89 n. 122 costituito con atto in data 28/01/1998 rep. 111.205 not. Giulio Carraro di Schio;
- vincolo di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 25 L.R. 27/6/85 n. 61 e della L. 24/3/89 n. 122 per le originarie particelle 1207, 1287 (ex 399/b), 144, 1286 (ex 399/a) del foglio 17 costituito con atto in data 22/09/1998 rep. 116.110 not. Giulio Carraro di Schio;
- vincolo di distanza costituito su porzione della particella 1320 sub 73 del foglio 17 e a favore delle particelle 794, 792, 1287 (ex 144/b), 144, 1286 del foglio 17, costituito con atto in data 31/03/1999 rep. 120.076 not. G. Carraro di Schio;
- vincolo costituito con atto in data 08/06/1999 rep. 121.784 not. G. Carraro di Schio;
- vincolo di destinazione d'uso riguardante le originarie particelle 144, 1287, 1326, 794, 792, 1325 del foglio 17 costituito con atto in data 22/09/1999 rep. 123.704 not. G. Carraro di Schio;
- vincolo di destinazione d'uso costituito con atto in data 11/01/2001 rep. 135.402 not. G. Carraro di Schio a parziale sostituzione di quanto vincolato con atto del 22/09/1999 rep. 123.704 not. G. Carraro di Schio;
- vincolo di destinazione d'uso costituito con atto in data 29/11/2001 rep. 142.521 not. G. Carraro di Schio a parziale sostituzione di quanto vincolato con atto del 22/09/1998 rep. 116.110 not. G. Carraro di Schio, e a totale sostituzione di quanto vincolato con atto in data 11/01/2001 rep. 135.402.

**Stato di occupazione:** alla data di sopralluogo dell'Esperto l'immobile risultava occupata dal proprietario e da terzi come confermato dai seguenti contratti di locazione, tutti opponibili alla procedura:

- contratto di locazione di una porzione di immobile strumentale identificato al foglio 17, mapp. 1320 sub 16, registrato all'ADE di Bassano del Grappa il 27/4/2022 – cod. identificativo T5G22T002310000TK per modifica importo canone mensile, con durata originaria dal 1/01/2022 al 31/12/2027;
- contratto di locazione di una porzione di immobile strumentale identificato al foglio 17, mapp. 1320 sub 16, registrato all'ADE di Bassano del Grappa il 27/4/2022 – cod. identificativo T5G22T002311000UC per modifica importo canone mensile, con durata originaria dal 1/01/2022 al 31/12/2027;
- contratto di locazione di una porzione di immobile strumentale identificato al foglio 17, mapp. 1320 sub 16, registrato all'ADE di Bassano del Grappa il 27/4/2022 – cod. identificativo T5G22T002306000AA per modifica importo canone mensile, con durata originaria dal 1/01/2022 al 31/12/2027;
- contratto di locazione di una porzione di immobile strumentale identificato al foglio 17, mapp. 1320 sub 16, registrato all'ADE di Bassano del Grappa il 27/4/2022 – cod. identificativo T5G22T002308000CC per modifica importo canone mensile, con durata originaria dal 1/01/2022 al 31/12/2027.

**Note ulteriori:** l'abitazione rientra in classe energetica "D" (171,19 kWh/m2 anno), come da APE valido fino al 21/03/2033.

(PERIZIA PREDISPOSTA DALL'ESPERTO ARCH. ALFONSO POZZA IN DATA 19.04.2023)

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata, predisposta dall'Esperto Arch. Alfonso Pozza in data 19.04.2023, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

## **PREZZO BASE della vendita senza incanto**

**Lotto UNICO: Euro 85.500,00**  
**OFFERTA MINIMA: Euro 64.200,00**  
**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 1.000,00**

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

**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, etc.) e pertinenzialità, 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 nominato custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza S.r.l. con sede in Costozza di Longare (VI), via Volto nr. 63, tel. 0444-953915 - fax 0444-953552, e-mail: immobiliari@ivgvicenza.it.

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 28 NOVEMBRE 2023**  
**LOTTO UNICO: alle ore 15:30**

innanzi al Professionista Delegato, dott.ssa ANNALISA MONACO presso il proprio studio, STUDIO SBALCHIERO E MONACO, in Vicenza, Via G. Medici nr. 18/1

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, co. 3 c.p.c.).
3. **Le offerte**, in marca da bollo da Euro 16,00, dovranno essere presentate presso lo studio del delegato, STUDIO SBALCHIERO E MONACO, a Vicenza - Via G. Medici nr. 18/1. Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente 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 del deposito.
4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il fac simile in uso (disponibile presso il sito del Tribunale di Vicenza, sezione "Vendite Giudiziarie - Come partecipare", presso il Custode e presso lo studio del Professionista Delegato a Vicenza, in Via G. Medici nr. 18/1 - tel 0444.927334 - mail a.monaco@studiosbalchieroemonaco.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., ove ne ricorrano i presupposti*. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai 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 la vendita, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale. L'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile, da inserire all'interno della busta;
  - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dalla ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita o dalla perizia;
  - il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre ¼ 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 gg.. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione. Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi; in caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata

immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma e a prima richiesta, della durata pari al termine di pagamento dell'ultima rata e per un importo pari almeno al 30% del prezzo di aggiudicazione; il mancato pagamento anche di una sola rata, peraltro, comporterà decadenza dall'aggiudicazione e le rate versate rimarranno acquisite alla procedura a titolo di multa. L'offerta potrà prevedere infine anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, ex art. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;

**SI FA PRESENTE CHE L'OFFERTA RATEALE E' AMMISSIBILE SOLO FINO A CHE IL PREZZO BASE SI MANTENGA SUPERIORE AD EURO 50.000,00, 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;
- esplicita richiesta di liberazione dell'immobile da effettuarsi a cura del Custode. Al fine di consentire al custode di predisporre le attività necessarie alla attuazione dell'ordine di rilascio-liberazione e calcolarne i presumibili costi, da porre a carico della procedura, l'istanza dell'aggiudicatario nella quale egli chiede che l'attuazione della liberazione-rilascio venga attuata dal Custode, dovrà preferibilmente essere inoltrata al Delegato già in sede di offerta di acquisto, oppure in sede di aggiudicazione;
- la **cauzione** depositata, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, da prestare mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Esecuzione Immobiliare nr. 389/2022 R.G.E. Tribunale di VICENZA**" (che dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta).

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** che assicuri la pronta disponibilità delle somme, intestato a "**Esecuzione Immobiliare nr. 389/2022 R.G.E. Tribunale di VICENZA**", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto.
5. 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.
  6. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
  7. 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.
  8. 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.
  9. La procura speciale per fare offerta per persona da nominare può essere conferita solo ad un avvocato.

### MODALITA' DELL'AGGIUDICAZIONE - SALDO PREZZO

- 1) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:
  - In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di 1/4) al prezzo 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.
  - In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato. La mancata presenza dell'unico offerente non preclude l'aggiudicazione.
  - In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il rilancio minimo sarà di euro 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, di euro 1.000,00 se il prezzo base è

pari o inferiore ad euro 150.000,00, di euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, di euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, di euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore. 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.: **1)** sarà preferita quella di importo più alto; **2)** sarà preferita quella che prevede termini di pagamento più brevi; **3)** in caso di parità assoluta delle offerte e condizioni, modalità e tempi di pagamento, sarà preferita quella presentata per prima. Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al prezzo base, il giudice si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita. Resta inteso che il Delegato: **a)** ove partecipi alla gara soltanto chi ha effettuato l'offerta in assoluto più alta, aggiudicherà il bene a favore di costui (anche qualora non avesse effettuato alcun rilancio); **b)** qualora non partecipi alla gara colui che ha effettuato l'offerta più alta, ma soltanto l'altro ovvero gli altri offerenti in aumento, procederà all'aggiudicazione in favore del primo ove questi ultimi non effettuino rilanci sull'offerta più alta.

- 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 parere 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, nel termine di 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 prezzo base dell'esperimento 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**; nello stesso termine dovrà essere versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o alla diversa misura che sarà indicata dal Professionista Delegato alle operazioni di vendita; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere depositata - presso lo studio del Professionista Delegato - la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. Nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% o della diversa misura comunicata dal Professionista Delegato per il pagamento degli oneri fiscali.  
E' posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del Delegato relativo alla fase del trasferimento della proprietà, così come regolato dal D.M. 227/2015.  
Le eventuali somme versate in eccesso verranno restituite all'aggiudicatario.
- 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 Istituto Vendite Giudiziarie); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato. 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 inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato, 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 Delegato per le Esecuzioni Immobiliari o al Custode giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione Generale della Giustizia Civile, prot. N. m\_dg.DAG.06/12/2006.129650.U).

### CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- a)** 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 alla 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).
- b)** 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).
- c)** 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.
- d)** Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc., compresa l'eventuale applicazione dell'Iva) saranno fornite dal Delegato presso il proprio studio.
- e)** L'immobile viene ceduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- f)** Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, il 50% delle competenze del delegato per la fase di trasferimento, 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).

**PUBBLICITA'**  
**AI SENSI DELL'ART. 490 C.P.C.**

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione sui siti internet [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://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 debitore, l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE VICENZA**, con sede a Costozza di Longare (VI), via Volto n. 63, tel. 0444-953915, fax 0444-953552 e-mail: [prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com](mailto:prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com), con l'incarico, tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, 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;
  - fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;
  - prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.
- Eventuali informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dal Custode.

**Le visite dell'immobile saranno gratuite e possono essere concordate con il Custode Giudiziario, previo appuntamento da richiedere entro un termine congruo direttamente alla mail del custode sopra indicata o attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.**

Si richiama la Circolare del Tribunale di Vicenza pubblicata il 16.1.2017, nonché le Disposizioni integrative del 20.05.2021 al prot. n. 4332/21 ed alla parziale modifica delle stesse del 01.06.2021 al prot. n. 4635/21, quali parti integranti del presente avviso di vendita.

Vicenza, li 13 settembre 2023

Il Professionista Delegato  
Dott.ssa Annalisa Monaco

