



TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 60/2023 R.G.E. – GIUDICE DOTT.SSA MARIALUISA NITTI

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 17.10.2023,

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 ai piani secondo e terzo ed autorimessa al piano interrato, il tutto sito a Tonezza del Cimone (VI) in Via del Partigiano E. Canale n. 16.

Trattasi di unità residenziale posta al piano secondo e terzo ed autorimessa posta al piano interrato, facenti parte di un edificio condominiale. Come evidenziato dal perito, l'accesso pedonale avviene dal lato ovest del condominio, mediante il vano scale condominiale e mediante l'attraversamento dei Mapp. 843 e 844, intestati a terzi. L'accesso carraio all'autorimessa avviene, a sua volta, mediante l'attraversamento del Mapp. 770, intestato a terzi. Classe energetica G.

Identificazione Catastale:

Comune di Tonezza del Cimone (VI) – C.F. – Fg. 7

Mapp. 846 Sub 30, Via del Partigiano E. Canale, Piano S1-T-3-4, Cat. A/2, Classe 3, vani 3, RC Euro 271,14;

Mapp. 846 Sub 55, Via del Partigiano E. Canale, Piano S1, Cat. C/6, Classe U, mq. 12, RC Euro 14,25.

Con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c., accessioni, pertinenze, oneri e servitù attive e passive di ogni specie.

Confini individuati dal perito in senso N.E.S.O.: *“Confini sub. 30: altro sub. verso nord, corridoio comune e altro sub. verso est, altro sub. verso sud, cortili scoperti privati verso ovest. Confini sub. 55: altro sub. verso nord, terrapieno verso est, altro sub. verso sud, corsia di manovra comune verso ovest”.*

Note dal perito: A seguito del sopralluogo effettuato, il perito riporta quanto segue: *“l'unità [...] al sub. 30 risulta dotata di impianto elettrico, idrico-sanitario, fognario (condominiale) allacciato alla fognatura comunale; esiste un impianto di riscaldamento con alcune tubazioni a pavimento degli anni 1977-78, ma con lo scopo esclusivamente di mantenere una temperatura minima “antigelo” durante l'inverno, con una caldaia centralizzata condominiale a gasolio a tale scopo; c'è una cisterna condominiale per il GPL (installata nel giardino di uso comune) e ciascun condomino ha un contatore privato per il suo utilizzo, a fine di poter riscaldare il proprio immobile con propria caldaia autonoma e per la cottura dei cibi, ma l'unità [...] non è dotata di caldaia autonoma a tale scopo e per la cottura dei cibi utilizza un bombola a gas GPL posizionata sul terrazzo; l'acqua calda sanitaria è prodotta mediante un boiler ad accumulo con resistenza elettrica. Si segnala che la centrale termica comune condominiale, presente al piano interrato, è in comune ai tre fabbricati del complesso condominiale. L'amministratore di condominio ha riferito che nel 2012 oltre alla impermeabilizzazione e coibentazione del tetto inclinato (con anche la sostituzione delle tegole) è stata eseguita la tinteggiatura delle facciate. Lo stesso ha inoltre riferito che dalla terrazza dell'unità [...] ci sono delle infiltrazioni d'acqua ai locali dell'unità sottostante; per accordi deliberati in assemblea condominiale, la spesa per la manutenzione dei terrazzi dovrà essere per 2/3 a carico del condominio e per*

1/3 a carico del singolo condomino. Nel terrazzo è presente una tettoia in legno abusiva che dovrà essere rimossa a cura e spese dell'aggiudicatario. L'immobile non è provvisto di ascensore. Per quel che riguarda lo stato di manutenzione si segnala che: a. dal terrazzo vi sono infiltrazioni d'acqua nell'unità sottostante; b. gli infissi in legno presentano segni d'usura e degrado; c. alcune piastrelle dei pavimenti presentano crepe; d. vi sono segni di infiltrazioni dal lucernaio in legno [...]. Le condizioni manutentive dell'immobile risultano complessivamente mediocri, vista la datata epoca di costruzione”.

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 planimetrie catastali: L'esperto riporta quando segue: “Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali del NCEU sono state riscontrate alcune difformità, per i beni in esame. Le difformità delle planimetrie catastali dovranno essere corrette nell'ambito della regolarizzazione catastale dei beni a cura e spese dell'aggiudicatario, e, qualora necessario, anche ove necessario con l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico. I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità, mediante redazione di pratiche catastali “DOCFA” al NCEU per modifica/correzione delle planimetrie catastali e redazione dell'elaborato planimetrico, esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta dei beni, sono preventivabili pari a **circa € 2.000,00** comprese spese catastali, iva, oneri previdenziali (costi che comprendono il rilievo dello stato dei luoghi, le verifiche preliminari presso il catasto e la redazione delle pratiche catastali). Si precisa che la regolarizzazione catastale sarà necessaria anche per adempiere al cambio di destinazione dei locali da abitativi ad accessori [...]”. L'importo di euro 2.000,00 sopra indicato, è stato detratto dal prezzo di stima. Si rimanda, in ogni caso, a quanto descritto e rappresentato – anche da un punto di vista grafico – alle pagine 26, 27, 28 e 29 della perizia pubblicata.

Pratiche edilizie: Il perito ha rinvenuto i seguenti provvedimenti edilizi: “- Concessione edilizia n. prot. 2115 del 02/09/1977; - Concessione edilizia n. prot. 2961 del 06/01/1978; - Concessione edilizia n. prot. 1229 del 07/06/1978; - Concessione edilizia n. prot. 2769 del 07/11/1978; - Abitabilità fabbricato “A” del 28/07/1979, rif.to pratica edilizia n. 11/77 del 1977 e concessione n. prot. 2115 del 02/09/1977 e successive varianti; - Denuncia inizio attività del 11/11/2008, per manutenzione straordinaria copertura e facciate; - Atto unilaterale d'obbligo registrato a Schio il 15/09/1977; - Nulla osta dell'Amministrazione Provinciale di Vicenza prot. n. 20742 del 02/11/1978 per costruzione marciapiede lungo strada provinciale e accesso carraio; - Autorizzazione della Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici n. prot. 10518 del 30/12/1977; - Le autorimesse non sono dotate di certificato di prevenzione incendi, come riferito dall'amministratore di condominio, mentre vi è analogo documentazione per la c.t. e per il deposito GPL condominiali”.

Abusi: L'esperto ha rilevato e riportato quanto segue: “dal confronto tra gli elaborati oggetto di approvazione comunale e lo stato rilevato durante i sopralluoghi negli immobili è stato possibile riscontrare che vi sono alcune difformità tra quanto approvato e quanto attualmente rilevato, quindi gli stessi non risultano pienamente regolari dal punto di vista urbanistico edilizio [...]. Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate, e relativi ad altri sub. e/o alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria per tali parti, non avendo elementi di valutazione [...], si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione percentuale finale del prezzo per “assenza da garanzia per vizi” operata nel paragrafo di stima. In particolare, per quel che riguarda le difformità riscontrate, oltre ad alcune modifiche interne e prospettiche [...], si segnala che i locali al piano secondo era stati approvati con altezza media 2.55 m e quelli del piano terzo con altezza media di 2.6 m, nel rispetto dell'altezza minima netta previste per i locali “di abitazione” per i comuni “montani” di 2.55 m. Dai rilievi eseguiti si è appreso che buona parte del piano secondo ha altezza netta di 2.3 m e il piano terzo ha altezza minima di circa 1.05 m e massima di circa 3.3 m, con media minore del minimo ammesso per i locali “di abitazione”. Considerato che oltre a tali vincoli vi sono altre prescrizioni minime da rispettare per adibire ad alloggio i locali in esame (es. superfici minime dei locali e totale dell'alloggio), e che complessivamente non è possibile siano rispettate, gli immobili non possono essere regolarizzati come locali “di abitazione”, ma devono essere regolarizzati come vani “accessori” (es. depositi e soffitte) e non “abitativi”. Quindi i locali in esame non potranno essere adibiti ad abitazione per quanto sopra. Inoltre, dall'esame degli elaborati grafici presenti presso il comune e dall'atto d'obbligo (n.d.r. trattasi dell'atto d'obbligo riportato tra le partiche

edilizie), si segnala che parte dei patti con i quali la ditta costruttrice si era impegnata ad eseguire opere e cedere al comune aree (es. marciapiedi, parcheggi, aree a verde pubblico), non sono stati adempiuti, e che tali aree sono ancora in capo a tali ditte. Non è noto ad oggi se i condomini potranno essere chiamati a partecipare ad oneri e spese conseguenti alle inadempienze dei costruttori; si rende opportuno quindi segnalare tale circostanza, considerando l'eventuale onere come una sua incidenza sul prezzo dei beni a base d'asta ricompresa all'interno della decurtazione percentuale finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima. [...] In aggiunta, si segnala che con la DIA del 2008 oltre alla manutenzione straordinaria della copertura con sostituzione del manto, è stato anche posato uno strato isolante, con presumibile aumento dello spessore delle falde che non era indicato nella relazione di progetto. Infine, [...], nel terrazzo è stata realizzata una tettoia in legno abusiva che dovrà essere rimossa a cura e spese dell'aggiudicatario".

In ordine alle spese tecniche per le pratiche di sanatoria/regolarizzazione edilizio-urbanistica, l'esperto precisa quanto segue: "Gli oneri e le spese delle sanatorie e le sanzioni amministrative da corrispondere all'Amministrazione Comunale, ai sensi del DPR n. 380/2001, dovranno essere stabilite dal Responsabile del Procedimento incaricato all'interno dell'Ufficio tecnico Comunale, che stabilirà l'esatto importo solo in sede di rilascio del provvedimento sanatoria e/o regolarizzazione. Inoltre, a tutto ciò dovranno essere sommati i costi tecnico professionali per la redazione delle relative pratiche edilizie relative ai beni in esame (con rilievo e restituzione grafica dell'immobile) per la sua regolarizzazione edilizio-urbanistica ed inoltre gli eventuali costi per la redazione della documentazione necessaria per l'ottenimento di nuovi certificati di agibilità. L'importo complessivo di sanzioni, oneri comunali, onorari tecnico-professionali, iva, cassa previdenziale, diritti di segreteria e bolli, valutati in questa sede esclusivamente ai fini della determinazione del valore dei beni da porre a base d'asta, considerate le molteplici variabili in gioco, oltre alla discrezionalità della Pubblica Amministrazione nell'ambito della valutazione dell'importo degli oneri, delle sanzioni, possono essere stimati complessivamente dell'ordine di circa **6.000,00 €** (oneri e spese che non includono gli oneri per le parti comuni condominiali, considerati [...] ricompresi all'interno della decurtazione percentuale finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima). I valori esatti di sanzioni e contributi/oneri comunali dovranno essere quantificati esclusivamente e puntualmente dall'ufficio tecnico comunale, e potranno subire delle variazioni in sede di istanza di regolarizzazione, rispetto a quanto sopra stimato. Tutti i costi sopra indicati, sono da considerarsi in via preliminare, esclusivamente al fine di determinare un possibile valore a base d'asta, con una stima di larga massima. L'incertezza sulla valutazione di tali oneri si ritiene ricompresa nella decurtazione percentuale finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima". L'importo di euro 6.000,00 di cui sopra è stato detratto, quindi, dal prezzo di stima. Si rimanda, in ogni caso, a quanto descritto e rappresentato, anche da un punto di vista grafico, alle pagine 30, 31, 32, 33, 34, 35 della perizia pubblicata.

Vincoli ed oneri giuridici: Si richiama quanto riassunto dall'esperto alla pagina 37 della perizia pubblicata, alla quale si rimanda integralmente. Posto quanto precede, si ritiene comunque utile ribadire, in questa sede, che "L'accesso pedonale ai beni avviene dal lato ovest del condominio, da Via del Partigiano E. Canale, mediante il vano scale condominiale, e mediante l'attraversamento delle p.lle 843-844. Tali ultime p.lle ad oggi [n.d.r. alla data di redazione della perizia di stima] risultano intestate a società terze agli esecutati e che avevano promosso a suo tempo la realizzazione del complesso condominiale, e che nell'atto di permuta [...] del 12/07/1978 n. 9611 Notaio Gallimberti di Venezia era previsto che la prima (p.lla 843) fosse ceduta al comune, mentre la seconda (p.lla 844) fosse destinata ad aree condominiali. Ad oggi però la p.lla 843 non risulta essere stata ceduta al comune e non è stata trasferita agli esecutati la quota parte della p.lla 844 con l'atto di provenienza. Analogamente, anche per l'accesso carraio all'autorimessa interrata al sub. 55, che avviene mediante l'attraversamento della p.lla 770, si rileva che questa ultima è ancora intestata a tali società, che era previsto dovesse essere ceduta al comune (nell'atto del 1978) e che non è nemmeno stata trasferita per quota parte agli esecutati con l'atto di provenienza. Da ciò si rileva quindi che gli accessi pedonale e carraio ai beni in esame avvengono mediante l'utilizzo "di fatto" delle p.lle 843-844-770, di proprietà di terzi, senza alcun diritto di passaggio "trascritto" nei pubblici registri immobiliari a favore degli esecutati. [...] la destinazione ad uso pubblico di alcune di tali p.lle era prevista anche nell'atto d'obbligo che ha permesso di autorizzare l'intervento di realizzazione del complesso edilizio in esame, ma che [...] non è stato adempiuto. [...] si segnala che anche la p.lla 539, che costituisce un giardino utilizzato dai condomini [...] risulta ancora intestata alle società promotrici dell'intervento".

Alla data di redazione della perizia di stima, infine, l'esperto dà atto che "l'immobile ricade in zona soggetta a c.d. "vincolo paesaggistico". Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento su quanto precede, si invita a contattare, se del caso, l'Ufficio Tecnico Comunale di competenza.

Oneri condominiali: In perizia, il perito riporta quanto comunicato dall'amministratore di condominio e nello specifico: "...preciso che non ci sono vincoli o servitù condominiali oltre a quanto precisato nel regolamento condominiale, l'importo medio delle spese condominiali ordinarie è di 550/600,00 euro annui, non sono state deliberate spese straordinarie, le spese condominiali scadute riferite agli ultimi due anni, esclusa la gestione corrente, ammontano complessivamente ad **euro 5.365,40**, per quanto riguarda le aree ad uso comune di tutti i proprietari ci sono l'area a parcheggio antistante l'ingresso dell'autorimessa ed il giardino condominiale che circonda i fabbricati. Per quanto riguarda i certificati di conformità degli impianti condominiali non ne ho nessuno e manca anche il certificato di prevenzione incendi dell'autorimessa. Infine preciso che non ci sono in corso procedimenti giudiziari". L'importo di euro 5.365,40 è stato detratto dal prezzo di stima, con la precisazione, da parte dell'esperto, che il predetto importo potrebbe subire delle variazioni. Si informa comunque che ai sensi dell'art. 63 delle Disp. Att. del C.C. l'acquirente è tenuto in via solidale al pagamento di eventuali 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. Per ogni ulteriore informazione (anche in ordine al regolamento condominiale) e/o aggiornamento su quanto precede, si rimanda – in ogni caso – al custode giudiziario nominato.

Stato di occupazione: All'udienza del 17.10.2023, il custode giudiziario ha confermato che i beni sono liberi ma in ogni caso, nella disponibilità della parte esecutata. Il G.E. ha autorizzato il custode giudiziario al cambio delle serrature. Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento su quanto precede, si rimanda al custode giudiziario nominato.

Ulteriori precisazioni: parte esecutata è diventata proprietaria dei beni oggetto della presente vendita con atto di compravendita del 16.01.1991, Rep. n. 19.405 del notaio Giulia Clarizio, trascritto il 17.01.1991 ai nn. 720 R.G. e 624 R.P.. Nel predetto atto, parte esecutata si dichiarava coniugata in regime di separazione dei beni e non interveniva l'altro coniuge. A seguito delle verifiche effettuate in sede di procedura esecutiva, è risultato che l'acquisto è stato effettuato in regime di comunione legale.

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. Sergio Fantinato in data 14.09.2023, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE: Euro 25.000,00 (venticinquemila/00).

OFFERTA MINIMA: Euro 18.750,00 (diciottomilasettecentocinquanta/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 17.10.2023.

Potrete trovare le indicazioni per visitare l'immobile o i recapiti del Custode, per eventuali informazioni sullo stato dell'immobile, a pagina 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 12.02.2024 alle ore 09:30, 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, 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. 60/2023 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 astedelegato.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 nel sito internet www.astalegale.net gestito 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 16.11.2023

Il Delegato alla vendita

Avv. Elisa Tagliaro Fortuna

