

TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 438/2021 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto avv. Francesco Ferrarese Girardi, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe indicata dal Giudice dell'Esecuzione Dr. Luca Prendini in data 28.06.2022

RENDE NOTO QUANTO SEGUE:

Sono stati posti in vendita i beni immobili facenti parte di:

LOTTO UNO

Per il giorno

01.02.2024 ore 15.00

con modalità analogica

di seguito descritti

Diritto: piena ed intera proprietà di un appartamento al primo piano con autorimessa al piano interrato, con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c.

Bene: il compendio immobiliare è sito nel Comune di Salcedo (VI), Via Salbeghi n. 21 in un edificio condominiale di due piani fuori terra ed uno interrato.

Il compendio è composto da:

- **Appartamento** situato al piano primo ha ingresso pedonale indipendente da via Salbeghi, con una superficie SEL di circa mq. 85,00, è dotato di cucina/soggiorno, un bagno, due camere da letto, un disimpegno. L'altezza dei locali è di m 2.60 (inferiore all'altezza minima prevista di 2,70m). È presente un poggiolo che funge da accesso all'appartamento, della superficie complessiva di circa mq. 11,35. L'immobile presenta le seguenti finiture: la porta di accesso all'abitazione è in legno, i pavimenti sono in piastrella in cucina/soggiorno e nei bagni, in legno nelle camere, disbrigo e soggiorno, i serramenti interni sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e tapparelle in plastica per l'oscuramento. Le pareti sono intonacate e regolarmente tinteggiate. Il poggiolo è piastrellato e dotato di parapetto in ferro e legno. Indice di Prestazione Energetica: 274,17 KWh/m² anno; Classe G;
- **Autorimessa** al piano interrato di circa mq. 23,25 e altezza ml. 2,50, a cui si accede dall'area di manovra esterna comune tramite un portone ad anta, il pavimento è in legno, le pareti sono rivestite con perline in legno;

Superficie commerciale complessiva mq. 116 (appartamento mq. 88, autorimessa mq. 28).

Dati catastali: Comune di Salcedo (VI), Catasto Fabbricati:

- Fg. n. 3 mapp. n. 667 sub. n. 7 cat. A/3 cl. 4 consistenza 5,5 vani Rendita catastale Euro 369,27;
- Fg. n. 3 mapp. n. 667 sub. n. 2 cat. C/6 cl. 2 consistenza 28 mq Rendita catastale Euro 24,58;

Confini catastali (N.E.S.O.):

Il mappale 667 confina a Nord con il mappale 710, ad Est con il mappale 427, a Sud con il mappale 254, ad

Ovest con il mappale 439

Situazione catastale: L'Esperto (Geom. Fausto Mosele) rileva, a pag. 12 della perizia, che: *“Dal confronto di quanto rilevato in fase di sopralluogo con l'estratto di mappa si rileva che lo stato dei luoghi non corrisponde all'estratto Wegis. Sono state rilevate le seguenti difformità: • non è rappresentata in mappa la parte di fabbricato relativa al sub. 2 e 3 (rispettivamente lotti 1 e 2). Costo per regolarizzazione €. 100,00= ”.*

Gli importi per le sanatorie necessarie sono già detratti dal valore di stima.

Con riferimento all'immobile sub. 7 l'Esperto (Geom. Fausto Mosele) rileva, a pag. 14 della perizia, che: *“Dal confronto di quanto rilevato in fase di sopralluogo con le planimetrie catastali si rileva che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale. Sono state rilevate le seguenti difformità: • diversa posizione dei divisori interni; • chiusura di una finestra; • diverse altezze dei locali. Costo per regolarizzazione €. 800,00= ”.*

Gli importi per le sanatorie necessarie sono già detratti dal valore di stima.

Con riferimento all'immobile sub. 2 l'Esperto (Geom. Fausto Mosele) rileva, a pag. 15 della perizia, che: *“Dal confronto di quanto rilevato in fase di sopralluogo con le planimetrie catastali si rileva che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale. Sono state rilevate le seguenti difformità: • diversa altezza dei locali; • chiusura della porta tra il ripostiglio e l'autorimessa e apertura di un accesso al ripostiglio da altra unità immobiliare di altra ditta. Costo per regolarizzazione €. 350,00= ”.*

Gli importi per le sanatorie necessarie sono già detratti dal valore di stima.

Situazione urbanistica:

L'immobile è stato edificato a seguito dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza edilizia n. 5 del 10.12.1966 per la costruzione di una casa a civile abitazione;
- Permesso di agibilità del 28/04/1975;
- Concessione edilizia in sanatoria L.S. n. 47/85 n. 08 prot. n. 422/86 del 15/02/2002 per realizzazione opere abusive: per realizzazione di garages e locale deposito.

L'esperto (Geom. Fausto Mosele) rileva, a pag. 20 della perizia, che: *“Lo stato dei luoghi non corrisponde alle planimetrie in archivio del Municipio. Sono state riscontrate difformità come riportato negli elaborati grafici sottostanti: • Diversa disposizione e sviluppo della scala esterna; • Diversa dimensione poggiatesta; • Chiusura di una finestra; • Diversa disposizione delle partizioni interne; • Diversa altezza del piano. Costo per regolarizzazione €. 8.866,00= ”.*

Gli importi per le sanatorie necessarie sono già detratti dal valore di stima.

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima predisposta dall'Esperto Geom. Fausto Mosele per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

Continuità delle trascrizioni: Si è provveduto, in data 20.12.2022, alla trascrizione delle accettazioni dell'eredità mancanti.

Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato dagli esecutari e dalla loro famiglia.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario **I.V.G. Vicenza** (Via Volto n. 63 - 36023 - Costozza di Longare (VI), tel. 0444/953915) a cui ogni interessato potrà rivolgersi per informazioni circa lo stato dell'immobile e la sua occupazione.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 21.940,00 (ventunmilanovecentoquaranta/00)

OFFERTA MINIMA: Euro 16.455,00 (sedicimilaquattrocentocinquantacinque/00)

RILANCIO MINIMO: Euro 1.000,00 (mille/00)

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

01.02.2024 alle ore 15.00

innanzi al Professionista Delegato avv. Francesco Ferrarese Girardi presso la sede di AV.ESEC. – Avvocati per le Esecuzioni in Vicenza, Viale della Pace, 174.

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 personalmente dall'interessato ovvero a mezzo di mandatario munito di procura speciale notarile. Gli avvocati possono fare offerte per persone da nominare (in tale caso l'avvocato deve premunirsi di procura speciale rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata di data anteriore a quella dell'esperimento di vendita, non essendo applicabile l'art. 83 co. 3 c.p.c.).

3. Le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa presso la sede di AV.ESEC. – Avvocati per le Esecuzioni in Vicenza, Viale della Pace, 174 (tel. 0444-1787749; e-mail: info@avesec.it). All'esterno della busta sono annotati il nome del Professionista delegato, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome (previa identificazione) di chi materialmente provvede al deposito della busta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) nonché data e ora del deposito.

4. All'interno della busta chiusa dovrà essere inserito quanto segue:

A) offerta irrevocabile di acquisto in marca da bollo da € 16,00 (che potrà essere compilata 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 o la sede di AV.ESEC. – Avvocati per le Esecuzioni) contenente le seguenti informazioni:

- l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
- l'indicazione del Giudice cui è assegnata la procedura;
- l'indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art.591bis 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 l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. 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, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;

- la dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Vicenza; in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Vicenza;
- 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 $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta a pena di esclusione;
- 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.508-585c.p.c., ovvero mediante contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura con costituzione di garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita;

SI FA PRESENTE CHE L'OFFERTA RATEALE È 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 e di conoscere ed accettare lo stato di fatto e di diritto dei beni oggetto della vendita;

B) All'offerta dovrà essere allegata:

- **cauzione per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare**

non trasferibile intestato a "Esecuzione Immobiliare n. 438/2021 R.E. Tribunale di Vicenza"
(che dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta);

- se offerta di persona fisica: fotocopia del documento di identità e del codice fiscale e, se in comunione legale dei beni, anche del coniuge;
- se offerta nel caso di minore: 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 oltre a certificato del Registro delle Imprese avente data non superiore a tre mesi precedenti la vendita, da cui risultino i poteri di rappresentanza legale;
- se offerta presentata da mandatario con procura speciale notarile: la stessa dovrà essere inserita nella busta.

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 valida/efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base d'asta sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura e con le modalità indicate.

MODALITA' DELL'AGGIUDICAZIONE - SALDO PREZZO

- I) 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.
 - In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. **Il rilancio minimo sarà di euro 1.000,00.** 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, l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, 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 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 da un creditore istanza 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.

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

III) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione; il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine dovrà essere depositata sul c/c della procedura una somma (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 la sede di AV.ESEC. – Avvocati per le Esecuzioni 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. Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 20 giorni dalla comunicazione della avvenuta aggiudicazione), il Professionista Delegato, all'esito del versamento del residuo prezzo da parte dell'aggiudicatario (che dovrà avvenire sempre in favore del Delegato), provvederà – a sua discrezione, e comunque nella misura massima del 70%, se dovuto, a copertura delle spese di esecuzione anche successive – ad emettere ordine di immediato pagamento in favore del creditore fondiario.

IV) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo mediante accensione di mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito all'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, purché 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).

V) 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.

VI) 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 saranno effettuate dal

Professionista Delegato presso la sede di AV.ESEC. in Vicenza, Viale della Pace n. 174 con precisazione che ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita dagli interessati dallo stesso Professionista Delegato (telefonando al numero 0444-1787749, inviando una e-mail all'indirizzo info@avesec.it o consultando il sito internet www.avesec.it) ovvero 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 dall'Esperto Stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni relative 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 e dazioni, 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; conseguentemente 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 Professionista Delegato presso la sede di AV.ESEC. – Avvocati per le Esecuzioni in Vicenza, Viale della Pace n. 174.
- e) Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, il 50% delle competenze del Professionista 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).

ULTERIORI INFORMAZIONI

Sul Portale delle Vendite Pubbliche (accessibile all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>) nonché sui siti Internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net, sarà pubblicata e disponibile, unitamente al presente avviso di vendita, la relazione di stima dell'Esperto.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione del debitore, I.V.G. di

Vicenza, 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, anche formando e ad inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;
- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- 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.

Nota: a partire dal 10.04.2019, la prenotazione delle visite all'immobile potrà avvenire esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<http://pvp.giustizia.it/pvp/http://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>).

Le visite dell'immobile, concordate con il Custode Giudiziario, saranno gratuite.

Vicenza, li 30 novembre 2023

Il Professionista Delegato
avv. Francesco Ferrarese Girardi