



**TRIBUNALE DI VICENZA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA NR. 122/2023 R.E. – G.E. DOTT. L. PRENDINI**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON MODALITÀ ANALOGICA**

La sottoscritta Avv. Elisa Duò, iscritta all'Albo presso l'Ordine degli Avvocati di Vicenza, delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione in data 24.10.2023

**RENDE NOTO QUANTO SEGUE:**

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

**Diritto:** piena ed intera proprietà

Bene: fabbricato residenziale indipendente, sito a Dueville (VI), in Via Astichelli n° 14, composto da tre livelli fuori terra e da un ripostiglio seminterrato, con rimessa esterna affiancata all'abitazione e area scoperta pertinenziale esclusiva. L'abitazione è così composta: PT: portico, ingresso, sala da pranzo, cucinino, soggiorno, bagno, vano scala che porta agli altri livelli; P1: corridoio con accesso alla terrazza, n° 2 camere, guardaroba (usato come camera), bagno; P2 – soffitta (usata come mansarda e camera); PS: ripostiglio sottoscala (come da pagg. 8 e 9 della perizia).

**Dati catastali:**

**Catasto Fabbricati Comune di Dueville (D379) (VI)**

**Foglio 5 - mapp. 181 sub 5** - Cat. A/3 - Cl. 4 - Cons. vani 8 - sup. catastale totale mq 221 - sup. catastale totale escluse aree scoperte mq 202 - Via Astichelli n° 14 - P. T-1-2 - Rendita € 578,43.

**Foglio 5 - mapp. 181 sub 3** - Cat. C/6 - Cl. 3 - Cons. mq 19 - sup. catastale totale mq 22 - Via Astichelli n° 14 - P. T - Rendita € 578,43.

**Confini catastali:** in senso Nord – Est – Sud – Ovest: mapp. 182 – 199, roggia Montecchia, mapp. 141, strada (come da pag. 17 della perizia).

Con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c. come riportate in perizia e in atto di provenienza.

Sulla base di quanto riportato dall'esperto, il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale. Dalla perizia si segnala: "..... **Giudizio di regolarità/Docfa:** Le planimetrie catastali sono sostanzialmente conformi rispetto allo stato dei luoghi. Come evidenziato a pag. 7, non risulta inserito in mappa catastale la rimessa, sub 3, che insiste sulla p.lla n. 181. **Regolarizzazione e costi:** Inserimento in mappa catastale della rimessa, mediante Tipo Mappale. Costo stimato € 1.500,00. La regolarizzazione è a





cura e spese dell'acquirente. Il costo indicato è stato detratto nella determinazione del valore di vendita forzata..." (come da pagg. 22-23 della perizia).

**Situazione urbanistica:** dalla perizia si segnala:

- "...Gli immobili ricadono interamente all'interno della **Fascia di rispetto idraulico** di cui all'art. 75 e sono soggetti a **Vincolo paesaggistico: corsi d'acqua** ai sensi del D. lgs. 42/2004 ex R.D. 1775/1933 di cui all'art. 63 delle Norme Tecniche Operative (Tavola n. E1 "Carta dei Vincoli e delle Tutele"). **Art. 75 RISPETTO IDRAULICO R.R.D.D. N. 523/1904 E N. 368/1904** - ... 4. In conformità all'Art. 133 del R.D. 8 maggio 1904, n. 368, per gli scoli ed altri corsi d'acqua minori: - sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di 10,00 ml su entrambi i lati dei corsi d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua con riduzione di tale limite solo previa deroga autorizzata dell'Ente competente;... **Art. 63 VINCOLO PAESAGGISTICO: AREE TUTELATE DI CUI ALL'ART. 142, LETT. C), D.LGS 42/2004..... Titoli edilizi e abitabilità:** L'ufficio tecnico comunale di Dueville ha reperito e inviato digitalmente alla sottoscritta le seguenti pratiche edilizie: - **Licenza del 03.04.1963** rilasciata a XXXXXX e Fratelli, per la costruzione di un fabbricato in Via Astichelli sul mapp. n. 181/a - 197/a Sez. A Foglio 5. Prescrizioni: "I richiedenti si dovranno munire del "Nulla Osta" del Consorzio Irrigazione Astico per costruire in prossimità del canale "Roggia Montecchia". - **Permesso di Abitabilità n. 19 del 25.09.1964** rilasciata a XXXXXX, Giovanni e Gianantonio di Francesco per la casa urbana in Dueville - Via Astichelli sul mapp. n. 181/a - 197/a Sez. A Foglio 5. - **Autorizzazione edilizia n. 152 del 12.10.1966** rilasciata a XXXXXX-Gianantonio e Gian Silvano per l'ampliamento di un fabbricato per uso abitazione sul mapp. n. 181 Sez. A Foglio 5. - **D.I.A. n. 91/06 del 29.05.2006 Prot. n. 3538** per manutenzione straordinaria di un immobile residenziale esistente sito in Via Astichelli, 14. Fine lavori 02.02.2007..."

**Il tutto come da pag. 28 e 29 della perizia:**

"... **Conformità urbanistico-edilizia:** Per quanto riguarda l'interno dell'abitazione, lo stato riscontrato durante il sopralluogo corrisponde sostanzialmente con le planimetrie allegare all'ultima pratica edilizia. Dall'esame di tutte le pratiche edilizie sopra riportate, risultano però diverse differenze tra quanto costruito e quanto autorizzato. Le illegittimità che si vanno di seguito ad elencare riguardano sia difformità dai titoli edilizi rilasciati che assenza di titolo autorizzativo, e comportano sia abusi "formali" che abusi "sostanziali". 1) I progetti assentiti nel 1963 e nel 1966 sono tra loro incongruenti, presentando lo stato di fatto del 1966 delle differenze che si potrebbero imputare a variazioni in corso d'opera rispetto al progetto del 1963, non autorizzate attraverso una pratica di variante. La differenza riguarda l'altezza e il numero di piani (e conseguentemente la superficie utile) dell'edificio. Nel 1963 gli elaborati grafici raffigurano in pianta solo 2 piani (terra e primo), mentre il sottotetto è raffigurato solo in sezione e non quotato. Dagli elaborati grafici tale piano risulterebbe quindi un sottotetto non abitabile e neanche praticabile come soffitta. Il progetto assentito nel 1966 riguarda la rimessa, però nel progetto è raffigurata anche l'abitazione, rappresentata soltanto come sagoma al piano terra e come prospetto, non quotati. Facendo la sovrapposizione grafica tra il progetto del 1963 e quello del 1966, la casa d'abitazione nel 1966 risulta più alta di circa m. 1,00 rispetto al 1963 e presenta una diversa forometria a livello del sottotetto. Il progetto del 1966 sembra corrispondere alla situazione attuale di 3 piani fuori terra (piani terra, primo e secondo sottotetto), che è quanto rappresentato anche nello stato di fatto della DIA per opere interne del 2006. Rispetto al progetto assentito nel 1963 risulta quindi l'utilizzo del piano secondo come piano mansardato, con AMPLIAMENTO DI SUPERFICIE UTILE, DI ALTEZZA E DI VOLUME. 3) Il progetto assentito del 1966, riguardante la costruzione del ripostiglio esterno (rimessa) e della recinzione stradale, presenta rispetto allo stato dei luoghi modeste differenze dimensionali leggermente eccedenti la tolleranza del 2% delle misure progettuali di cui all'art. 34bis del D.P.R. n. 380 del 2001, con aumento di circa mq 1,00 di superficie di pavimento. Sul retro della rimessa risulta inoltre l'apertura di una porta e la costruzione di un secondo vano ad uso centrale termica. Tale secondo vano, di cui non si è rinvenuta l'autorizzazione, è da considerarsi ABUSIVO. 4) Non è stata rinvenuta l'autorizzazione del deposito attrezzi situato nell'angolo sud-est del lotto di proprietà, che pertanto è da considerarsi ABUSIVO. 5) Il progetto assentito con DIA del 2006 riguardante opere interne all'abitazione è conforme a quanto rilevato sul





luogo; piccole differenze nelle altezze interne rientrano nella menzionata tolleranza del 2% delle misure progettuali. 5) Non è stato rinvenuto presso il Comune di Dueville il Nulla Osta prescritto nella licenza edilizia del 03.04.1963 (**“I richiedenti si dovranno munire del “Nulla Osta” del Consorzio Irrigazione Astico” per costruire in prossimità del canale “Roggia Montecchia”**). Tutti i fabbricati in oggetto si trovano ad una distanza inferiore a 10 m. dalla Roggia Montecchia e pertanto ricadono all’interno della **fascia di rispetto idraulico** di cui all’art. 133 del R.D. n. 368/1904 (fasce di rispetto idrauliche inedificabili con riduzione di tale limite solo previa deroga autorizzata dell’Ente competente). **Tutti i fabbricati e gran parte della recinzione risultano costruiti in assenza del prescritto Nulla Osta idraulico.** Come ulteriore verifica, la sottoscritta ha contattato il Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta, che ha in gestione la Roggia Montecchia, prima telefonicamente e poi con apposita istanza via pec. **Il Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta in data 01.08.2023 ha risposto via pec:** “Con riferimento alla Vostra PEC del 05/07/2023, acquisita agli atti al prot. n. 6284/2023, si comunica che in data 03/02/1963 la ditta XXXXXX chiedeva all’Ufficio del Genio Civile di Vicenza tramite il Consorzio Generale Irrigazioni ed Opifici del Torrente Astico l’autorizzazione alla costruzione di un fabbricato lungo la Roggia Montecchia da realizzare sul mappale n. 181/a del foglio n. 5 del Comune di Dueville. In data 13/02/1963 il Consorzio Generale Irrigazioni ed Opifici del Torrente Astico inviava all’Ufficio del Genio Civile di Vicenza la suddetta richiesta. Stante quanto sopra, si informa che agli atti dello scrivente Consorzio non sono state reperite Autorizzazioni rilasciate dal Genio Civile competente inerenti alla costruzione del fabbricato sul mappale n. 181 del foglio n. 5 del Comune di Dueville. Si ricorda che le opere realizzate e da realizzare lungo le aree demaniali sono normate dal Regio Decreto 368/1904 e dal Regolamento Consorziale di Polizia Idraulica adottato con Delibera dell’Assemblea del Consorzio di bonifica Alta Pianura Veneta n. 13 del 11.09.2012.” Contattato quindi il Genio Civile di Vicenza ed inoltrata apposita istanza, in data 11.08.2023 **il Genio Civile ha risposto via pec:** “Si riscontra la nota PEC del 04.08.2023, prot. n. 421831, per comunicare che presso gli archivi di questo Ufficio non è stata individuata alcuna pratica o documentazione riguardante il Sig. XXXXXX ovvero relativa al fabbricato lungo la Roggia Montecchia (fg. 5; m.n. 181) in comune di Dueville. Si precisa che a seguito della D.G.R. 2426 del 06/08/2004, tutta la documentazione giacente presso gli archivi dello scrivente Ufficio, relativa ai corsi d’acqua non appartenenti alla rete idrografica principale, tra cui la suddetta Roggia Montecchia, è stata trasmessa ai vari Consorzi di Bonifica competenti territorialmente.” La normativa fondamentale del T.U. sulle opere idrauliche (**Regio Decreto del 25.07.1904 n. 523**) al Capo VII art. 96 prevede che siano vietati “in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese” (lettera f) “le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi.” Il **Regio Decreto del 08.05.1904 n. 368** - Regolamento sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni, al Titolo VI (Disposizioni di polizia) art. 133 vieta, in modo assoluto, sui corsi d’acqua, strade, argini ed altre opere d’una bonificazione, “le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, e lo smovimento del terreno dal piede interno ed esterno degli argini e loro accessori o dal ciglio delle sponde dei canali non muniti di argini o dalle scarpate delle strade, a distanza minore di metri 2 per le piantagioni, di metri 1 a 2 per le siepi e smovimento del terreno, e di metri 4 a 10 per i fabbricati, secondo l’importanza del corso d’acqua” e all’art. 142 stabilisce che “le contravvenzioni alle disposizioni dell’art. 133 del presente regolamento sono punite con la sanzione amministrativa pecuniaria da lire duecentomila a un milione duecentomila.” Il Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta con deliberazione assembleare n. 13 dell’11.09.2012 ha approvato il proprio **Regolamento di polizia idraulica** con cui disciplina le funzioni attribuite al consorzio dal RD n. 368/1904, riprendendone in sostanza i contenuti per quanto riguarda i Divieti assoluti (art. 8): **“Sono vietati in modo assoluto rispetto ai corsi d’acqua e alle opere di cui al presente Regolamento: a) qualunque piantagione, siepe, fabbricato, movimento di terreno dal piede interno ed esterno degli argini e loro accessori o dal ciglio delle sponde dei canali non muniti di argini o dalle scarpate delle strade, a distanza minore di 5 metri per piante, siepi, recinzioni, sottoservizi, condotte ed opere d’arte connesse; di metri da 1 a 2 per movimento del terreno, di metri da 6 a 10 per fabbricati, drenaggi, miglioramenti fondiari e linee aeree, secondo l’importanza del**





**corso d'acqua e le necessità operativi consorziali [...]"** L'art. 4 (Zone di rispetto) prevede lungo entrambi i lati dei corsi d'acqua in gestione dal consorzio fasce di rispetto della larghezza di 4 metri misurata dal ciglio del canale, destinate al transito dei mezzi del consorzio e al deposito degli sfalci. Nell'elenco dei corsi d'acqua della rete idrografica regionale la "Roggia Montecchia e Brandizio" del bacino idrografico Brenta-Bacchiglione è classificata come facente parte della rete minore, in capo ai Consorzi di Bonifica. La fascia di inedificabilità prevista dal Regolamento di polizia idraulica del Consorzio (vedi sopra) varia da 6 m. a 10 m. a seconda dell'importanza del corso d'acqua; una distanza minore con un minimo di 4 m. è consentita solo nel caso di immobili preesistenti rispetto alla data del Regio Decreto, ossia ante 1904 (non è il caso in questione). Sentito il Consorzio di Bonifica, vi sarebbe la possibilità di ottenere il **Nulla Osta (il cui rilascio resta a discrezione del Consorzio), previa istanza da parte degli aventi titolo, per la sola porzione dei fabbricati posti a distanza minima di m. 6 dalla roggia**. Similmente il Nulla Osta potrebbe essere ottenuto per la sola parte di piante, siepi, recinzioni, sottoservizi e condotte posti a distanza minima di m. 5 dalla roggia. La costruzione che potrebbe essere così regolarizzata con Nulla Osta "tardivo" si configura come una porzione strisciforme di abitazione di circa m. 2,98 x 11,00, e una porzione di autorimessa di circa m. 2,77 x 3,55. Si segnala inoltre la presenza di una pensilina sopra la porta sul retro dell'abitazione, aggettante sopra la roggia, realizzata in materiale leggero tipo policarbonato. **Il manufatto in oggetto sopra la roggia dovrà in ogni caso essere rimosso a cura dell'aggiudicatario**. Sanabilità e costi: Il vincolo di inedificabilità previsto nelle fasce di rispetto a difesa delle acque è assoluto e non derogabile. Secondo consolidata giurisprudenza, il divieto di costruzione di opere lungo gli argini dei corsi d'acqua ha carattere legale e inderogabile, essendo diretto ad assicurare non solo la possibilità di sfruttamento delle acque demaniali, ma anche (e soprattutto) il libero deflusso delle acque nei fiumi, canali e scolatoi pubblici (Cass. Civ., SS.UU., 30 luglio 2009, n. 17784; Cons. St., sez. IV, 26 marzo 2009, n. 1814; 23 luglio 2009, n. 4663; 22 giugno 2011, n. 3781; Trib. Sup. Acque Pubbl., 24 giugno 2010, n. 104; Trib. Sup. delle Acque Pubbliche, sentenza n. 124 del 2015). Nessuna opera realizzata in violazione di tali norme può essere sanata. Ciò rende impossibile anche la sanatoria di altre difformità edilizie/urbanistiche eventualmente presenti in tali opere. La parte di fabbricati autorizzati con licenza edilizia del 03.04.1963 e autorizzazione edilizia del 12.10.1966 ma privi di Nulla Osta del Consorzio, **ricadente nella fascia di inedificabilità assoluta** di rispetto idraulico in cui è fatto divieto di costruzione, è **abusiva e non sanabile e può essere oggetto di richiesta di demolizione per motivi di sicurezza idraulica**. A maggior ragione sono abusivi e non sanabili la centrale termica e il deposito attrezzi, ricadenti in tale fascia e costruiti in assenza di titolo edilizio. Dalle informazioni ricevute dagli uffici comunali, **non risulta emesso alcun ordine di demolizione per tali immobili**. La porzione costruita in fascia di rispetto idraulico **a distanza maggiore di 6 m. dalla roggia potrebbe essere regolarizzata** mediante richiesta di autorizzazione del Consorzio di Bonifica (il cui rilascio è discrezionale); in seguito all'ottenimento del Nulla Osta sarebbe poi possibile per tale porzione richiedere la sanatoria edilizio-urbanistica per le difformità edilizio-urbanistiche, mentre in caso di difformità non sanabili sarebbe necessario ricorrere alla rimozione delle difformità e al pristino dello stato autorizzato. Tuttavia si evidenzia che **la parte residuale di fabbricato regolarizzabile, privata del restante edificio, a parere della sottoscritta non è funzionalmente utilizzabile come abitazione a causa delle insufficienti dimensioni e della forma strisciforme**; inoltre i costi per gli interventi edilizi necessari per la sua conservazione e messa in sicurezza, ipotizzando la demolizione della porzione abusiva, renderebbero l'operazione **antieconomica**. Per questo motivo, a scopo cautelativo ai fini estimativi della presente relazione, **non si considererà la possibilità di sanare tale porzione**. **Stima di massima dei costi**: non si prevedono costi per sanatorie. La valutazione terrà conto degli abusi presenti e della possibilità dell'irrogazione di una sanzione pecuniaria e/o demolitoria dei fabbricati, determinando il valore dei beni come valore d'uso, ben più basso del valore di mercato. ..."

Il tutto come da pagg. 25-35 della perizia.

**DALLA PERIZIA SI SEGNALE: "...Allo stato attuale il bene non è vendibile sul libero mercato per la presenza di abusi non sanabili che riguardano la maggior parte degli immobili. La nullità di cui all'art. 40 della Legge**





***n. 47/1985 non si applica nel caso dei trasferimenti forzati nelle procedure esecutive (art. 46 Legge n. 47/1985)...*** (come da pag. 2 e 3 della perizia). Si richiamano pertanto le indicazioni fornite dall'esperto sul punto e la normativa vigente.

**APE: CLASSE ENERGETICA G**

(PERIZIA PREDISPOSTA E DEPOSITATA DALL'ESPERTO ARCH. MICHELA TEMOLO IN DATA 14.08.2023)

**PREZZO BASE della vendita senza incanto: Euro 60.000,00**

**OFFERTA MINIMA: Euro 45.000,00**

**RILANCIO MINIMO: Euro 1.000,00**

**Stato di occupazione: occupato da parte eseguita con titolo non opponibile**

**Come da indicazioni ricevute dal GE nell'ordinanza di delega del 24.10.2023, si segnala che l'immobile pignorato è stato assegnato in godimento alla debitrice eseguita con provvedimento emesso dalla Corte di Appello di Venezia n. 1023 rep. 4.4.2022, trascritto a Vicenza in data 27.4.2022 n. 6717 R.P., prima del pignoramento trascritto in data 24.4.2023 n. 6456 R.P..**

**Con provvedimento del 6.3.2024 il GE ha precisato che “..la trascrizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale non è opponibile al creditore ipotecario, che abbia iscritto la sua ipoteca sul medesimo immobile prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale può chiedere che l'immobile venga posto in vendita come libero, atteso che il diritto del coniuge assegnatario trascritto dopo l'iscrizione dell'ipoteca non può pregiudicare i diritti del titolare della garanzia reale...”**

**In ordine alle caratteristiche strutturali e 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.**

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 n° 63, tel. 0444-953915 - fax 0444-953552, e-mail: prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com.

#### 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 08 luglio 2024 alle ore 10.30 innanzi al Professionista Delegato Avv. Elisa Duò presso Delta Vendite Delegate in Via Dante n° 41 - 36100 Vicenza (VI)**

#### 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 dovranno essere presentate presso Delta Vendite Delegate in Vicenza, Viale Dante n° 41 (dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30, tel. 0444-663656; 0424-529739; email info@deltavd.it –





e.duo@deltavd.it). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Professionista delegato, il numero della procedura, 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 la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale, presso il Custode e presso lo studio del Professionista Delegato) e contenere 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. 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**), 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, 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, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA, 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 gli saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ricavabili dalla ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  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 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, di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni e di aver visionato l'immobile con il Custode;
- la **cauzione** depositata, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, da prestare mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**TRIBUNALE DI VICENZA E.I. 122/2023**" (che dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta).

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 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.

#### 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, 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 quello sopra indicato. 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 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 e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di **120 giorni** dall'aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile); 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. Si precisa che la definitiva liquidazione degli oneri fiscali del trasferimento è di esclusiva competenza dell'Agenzia delle Entrate. I conteggi preventivi e presuntivi relativi agli oneri fiscali che verranno





effettuati dopo l'aggiudicazione dovranno ritenersi in ogni caso puramente indicativi, non esaustivi e definitivi. **Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. L'omesso rilascio in tutto o in parte delle predette informazioni comporterà la mancata sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del Giudice e la decadenza dall'aggiudicazione (con restituzione delle somme versate).**

- 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 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).

- 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) 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 (presso Delta Vendite Delegate in Vicenza, Viale Dante n° 41) e 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). **Nel caso di richiesta di agevolazioni fiscali si richiama la Risoluzione dell'Agenzia delle entrate del 28.05.2021 n° 38/E.**

#### 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. 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). Si precisa che in sede di decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., il Giudice ordinerà soltanto la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, se queste ultime non si riferiscono ad obbligazioni assunte dall'aggiudicatario a norma dell'articolo 508 c.p.c., nonché la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento.

#### ULTERIORI INFORMAZIONI

Sui siti Internet [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto.

**Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione del debitore**, 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, 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, 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.

Eventuali informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dal Custode.

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

Vicenza, lì 02.04.2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Elisa Duò

