



**TRIBUNALE DI VICENZA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA NR. 345/2022 R.E. – G.E. DOTT.SSA SONIA PANTANO**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**CON MODALITA' ANALOGICA**

Il sottoscritto Avv. Alessandra Zilio Cambiagio, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Sonia Pantano in data 30.10.2023 al compimento delle operazioni di vendita degli immobili sottoposti alla procedura esecutiva in epigrafe

**rende noto**

che il giorno **26 Febbraio 2024 10.00** avrà luogo la vendita senza incanto ai sensi dell'art. 573 c.p.c. dei beni immobili **nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano** anche in riferimento alla Legge 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. n. 37/08, analiticamente descritti nella perizia di stima redatta dal Geometra Marzio Dal Toso ed allegata al fascicolo della esecuzione che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

**Diritto:** piena ed intera proprietà

**Bene:** appartamento al piano secondo ed un'autorimessa al piano interrato ubicati in un complesso Condominiale Denominato "Condominio Cristallo", nel Comune di Romano d'Ezzelino (VI), Via Brenta n. 31.

**Dati catastali** Comune di Romano d'Ezzelino (VI), Fg. 18. Mapp. 1091, sub. 22, cat. A/2 – Classe 4 – consistenza 4 vani Rendita 371,85 – Via Brenta Scala A Piano 2 (abitazione P.2)

Comune di Romano d'Ezzelino, Fg. 18, Mapp. 1091, sub. 62 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 12 mq – Rendita 29,13 – via Brenta Piano S1 (autorimessa P.T)

**Confini:**

Per quanto riguarda i confini, considerate le informazioni recuperate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio Servizi Catastali:

l'intera particella identificata con Comune di Romano d'Ezzelino, Fg. 18, mapp. 1091 confina (Vedi All. 2) a:

Nord con le particelle 769, 777, 786;

Est con la particella 12;

Sud con le particelle 12, 780, 112;



Ovest con le particelle 771, 112.

l'Unità Immobiliare, oggetto di procedura, identificata con Romano d'Ezzelino, Fg. 18, mapp. 1091, sub. 22 (residenza) confina, per:

la parte prettamente residenziale che si sviluppa al piano primo del complesso condominiale a Nord si affaccia su area comune sub. 1;

ad Est confina con Altra Unità Immobiliare Altra Ditta e con la scala "A" condominiale;

a Sud confina con Altra Unità Immobiliare Altra Ditta e con la scala "A" condominiale;

a Ovest si affaccia su area comune sub. 1.

l'Unità Immobiliare, oggetto di procedura, identificata con Romano d'Ezzelino, Fg. 18, mapp. 1091, sub. 62 (autorimessa) confina, per:

la parte prettamente residenziale che si sviluppa al piano primo del complesso condominiale a Nord confina con Terrapieno;

ad Est confina con Altre Unità Immobiliari Altra Ditta;

a Sud confina con Altra Unità Immobiliare Altra Ditta;

a Ovest confina con l'area di manovra comune Sub. 4.

#### **Giudizio di conformità urbanistico edilizia**

L'esperto stimatore nel proprio elaborato peritale elenca i titoli urbanistici e riscontra delle irregolarità sanabili:

Abitazione Fg. 18 Mapp. 1091, Sub. 22

**Situazione irregolare:** da ricerca documentale presso l'ufficio tecnico del Comune di Romano d'Ezzelino sono stati trovati il progetto iniziale e le successive modifiche in Variante e Certificato di Agibilità.

Dalla sovrapposizione dello stato rilevato con gli ultimi disegni depositati in Comune di Romano d'Ezzelino autorizzati:

- Concessione 9290/5615 del 01/12/1989 – Concessione iniziale;
- Concessione 6980/91/5615 del 11/07/1991 – Variante intestazione concessione;
- Concessione 6979/91/5615 del 22/07/1991 – Costruzione di una rimessa interrata;
- Concessione 92C/5615A del 21/12/1992 – Variante in corso *d'opera*;
- Permesso in Sanatoria n. 91 del 12/06/2007 per modifiche prospettiche;
- CILA prot. 0001762 del 31/01/2019 – Manutenzione straordinaria;
- Abitabilità n. 5615 del 29/04/1993;

si è riscontrato che quanto rilevato nell'appartamento non sia conforme ai disegni depositati per i seguenti motivi:



- Assenza di antibagno per demolizione parete divisoria tra antibagno e bagno;
- Realizzazione di una veranda a Nord dell'unità immobiliare;
- Traslazione di forometrie.

Nella sovrapposizione dello stato rilevato con l'ultimo progetto depositato si è tenuto conto della tolleranza del 2% applicata dall'Art. 34 DPR 380/2001 (*Comma 2 TER "Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali*).

Autorimessa Fg. 18, Mapp. 1091, Sub. 62

**Situazione irregolare:** da ricerca documentale presso l'ufficio tecnico del Comune di Romano d'Ezzelino sono stati trovati il progetto iniziale e le successive modifiche in Variante e Certificato di Agibilità.

Dalla sovrapposizione dello stato rilevato con gli ultimi disegni depositati in Comune di Romano d'Ezzelino autorizzati:

- Concessione 9290/5615 del 01/12/1989 – Concessione iniziale;
- Concessione 6980/91/5615 del 11/07/1991 – Variante intestazione concessione;
- Concessione 6979/91/5615 del 22/07/1991 – Costruzione di una rimessa interrata;
- Concessione 92C/5615A del 21/12/1992 – Variante in corso d'opera

CILA prot. 0001762 del 31/01/2019 – Manutenzione straordinaria;

- Abitabilità n. 5615 del 29/04/1993; si è riscontrato che quanto rilevato nell'appartamento non sia conforme ai disegni depositati per i seguenti motivi:
  - Mancata indicazione delle diverse altezze interne.

Nella sovrapposizione dello stato rilevato con l'ultimo progetto depositato si è tenuto conto della tolleranza del 2% applicata dall'Art. 34 DPR 380/2001 (*Comma 2 TER "Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali*).

Essendoci variazioni prospettiche che interessano l'intero complesso condominiale, l'Ufficio Tecnico Comunale può valutare, discrezionalmente, una specifica richiesta di sanatoria generale di tutto il complesso condominiale); tale procedura andrà quindi gestita collegialmente tramite Assemblea Condominiale. In considerazione che tale eventualità è al di fuori delle competenze professionali del perito, costi di procedura sanzioni, oneri e reale



fattibilità urbanistico/edilizio/catastale, sarà onere e competenza diretta dell'Assemblea Condominiale stessa.

La situazione urbanistica dell'unità è sanabile con SCIA in Sanatoria, con costo stimato, di circa, € 2.000,00 + cassa professionale ed IVA (con costi decurtati dal prezzo di vendita).

L'Ufficio Tecnico Comunale come da comunicazione fornita al Perito Estimatore, valuta di applicare una sanzione economica di €. 516,00, già compresa nel costo precedentemente stimato. A questo si aggiungano i costi per il levo del serramento della veranda abusiva e la formazione della parete divisoria e relativa porta, al fine della creazione dell'antibagno; tali oneri sono ricompresi nella decurtazione del 15% del valore base d'asta.

**Abusi:** vedi sopra

**Sanabilità e costi:** come sopra

**Giudizio di conformità catastale:**

sono state riscontrate difformità, come evidenziato dall'esperto:

Abitazione Fg. 18 Mapp. 1091, Sub. 22

**Situazione irregolare:** ad oggi depositata presso il Catasto di Vicenza planimetria del 18/09/1992. La planimetria dell'abitazione non è conforme allo stato rilevato per i seguenti motivi:

Assenza di antibagno;

Diversa rappresentazione del terrazzino a est e sua trasformazione in veranda;

Traslazione forometrie.

Autorimessa Fg. 44, Mapp. 1091, Sub. 62

**Situazione irregolare:** ad oggi depositata presso il Catasto di Vicenza planimetria del 18/09/1992. La planimetria dell'abitazione non è conforme allo stato rilevato per i seguenti motivi: diverse altezze interne.

La situazione catastale è sanabile, con costo, di circa, € 950,00 +cassa professionale ed IVA con costi decurtati dal prezzo di vendita.

**Vincoli e oneri condominiali**

l'esperto stimatore precisa:

**Pertinenze:** nell'atto 20/9/2007 più sotto richiamato è indicata la proporzionale quota di comproprietà pari a 28,103/1000 per l'abitazione e la cantina m.n. 950 sub. 31 ed a 6,933/1000 per il garage m.n. 950 sub. 14 dell'area e delle parti comuni del fabbricato art. 1117 del C.C. ed in particolare sui beni comuni (bcnc) m.n. 950 sub 1, sub 2, sub 3, sub 30.



**Servitù:** si segnala che nell'atto di acquisto 2007 è riportata servitù di passaggio sul m.n. 949 non oggetto di pignoramento.

**Convenzioni edilizie:** Convenzione urbanistica 20/02/2003 n. 813 rep. Segretario Comunale tra il Comune di Costabissara e il lottizzante, trascritto AE Vicenza il 27/2/2003 ai nn. 5295/3634, modificata con atto 25/1/2005 n 895 rep. Segretario Comunale trascritto AE Vicenza il 10/2/2005 ai nn. 3724/2425, riferita all'intero PdL nel quale è ubicato il complesso incui si trova l'unità immobiliare oggetto di valutazione.

**Altri vincoli o oneri:** Impianto GAS e Termoidraulico:

(pag. 13 della relazione peritale)

Abitazione sub. 22

L'impianto è costituito da radiatori in alluminio lamellari alimentati da caldaia autonoma, vocata anche alla produzione di acqua calda. La marca è Ferroli, modello DOMITOP C24E La caldaia è stata installata nella veranda (chiusa abusivamente), ove non sono presenti i fori superiore ed inferiore di areazione previsti dalla legge (il serramento della veranda verrà rimosso con costi detratti nella riduzione del 15% del valore base d'asta, quindi non risulta necessario realizzare i fori di areazione).

Le caratteristiche tecniche della caldaia sono note poiché è stato reperito presso il Portale della Regione Veneto il libretto della caldaia (parziale) per la stesura dell'APE. E' stata trovata documentazione di conformità dell'impianto termoidraulico ai sensi della L. 46/90 e s.m.i. non risulta descritto e specificato impianto GAS che per tale ragione sarà da considerarsi non a norma (accesso agli atti comunali, allegati all'agibilità).

L'impianto comunque dovrà essere manutentato e adeguato ai sensi D.M. 37/08 e s.m.i.

Impianto ELETTRICO:

(pag. 13)

Abitazione sub. 22

L'impianto elettrico dell'unità immobiliare risulta in un sufficiente stato manutentivo. La componentistica basilare è della VIMAR serie IDEA; sono presenti il citofono, impianto telefonico, TV. Il quadro elettrico è dotato di interruttori magnetotermici e differenziale ed è ubicato vicino alla porta d'ingresso.

E' stata trovata documentazione di conformità dell'impianto ai sensi della L. 46/90 (accesso agli atti comunali, allegati all'agibilità) L'impianto comunque dovrà essere manutentato e adeguato ai sensi D.M. 37/08 e s.m.i.



### **Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:**

eventuali domande giudiziarie e relative trascrizioni pregiudizievoli;

manutenzioni ordinarie e straordinarie impianti ed immobile;

manutenzioni ordinarie e straordinarie unità private;

spese condominiali non versate (per pulizia scale, campanelli, portoncino, luce vano scale, altre spese, ecc.) come da Bilancio Preventivo 01/01/202231/ 121/2022 e rata primo trimestre 2023 e

rate non versate dal 31/03/2023 alla data di acquisto, oltre all'importo già decurtato in perizia per le spese fino al 31/03/2023

pari ad **€. 1.944,74** (costo che viene decurtato dal prezzo a base d'asta);

Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura è costituito in condominio "Condominio Cristallo"; lo stesso è amministrato dal Sig. Omissis. Nell'ordinarietà i costi condominiali sono limitati ai costi essenziali (luce e elettricità del vano scale, ascensore, amministratore, segreteria, spese bancarie e postali, assicurazione, pulizia scale, piccole manutenzioni, imposte, ecc.). Secondo i conteggi forniti dall'Amministrazione Condominiale risulta a carico del Condominio come da Bilancio Preventivo (01/01/2022 - 31/12/2022) un insoluto da parte della proprietà di **€. 1.944,74** (Spese Bilancio preventivo 01/01/2022 - 31/12/2022 e acconto primo trimestre 2023) (ALL. 7). Si precisa che lo stato manutentivo del complesso risulta essere discreto.

I millesimi dichiarati dall'Amministrazione Condominiale sono:

Appartamento: 19,161 millesimi; Autorimessa: 0,478 millesimi

Ascensore: 44,30

**RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA** (come da Relazione Notarile)

### ***Titolo di acquisto del bene in favore dei soggetti Esecutati (Vedi All.1):***

Soggetti: Omissis Proprieta' 1/1

Titolo: Atto di compravendita del Notaio Domenico Pulejo di Creazzo (VI) Rep. 63881 e Racc. n. 12936 del

10/10/2018, Registrato a Vicenza 06/11/2018 al n. 12283 serie 1T e Trascritto a Bassano del Grappa (VI) il

07/11/2018 ai nn. Rp/Rg 7903/11257 con il quale acquista d Omissis Proprieta' ½ e Omissis Proprieta' ½

Oggetto: Unità Immobiliari identificate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza -



Territorio – Sezione Catasto Fabbricati con Comune di Romano d’Ezzelino (VI), Fg. 18, mapp. 1091 sub 22, 62.

***Elenco atti di acquisto precedenti nel ventennio:***

Si riportano di seguito gli atti precedenti nel ventennio:

Soggetti: Omissis Proprieta' ½ Omissis Proprieta' ½

Titolo: Atto di compravendita in data 17 febbraio 2003 al n. 2.973 di Repertorio Notaio Gambino dr.

Michele di Bassano del Grappa, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bassano del Grappa in data

21 febbraio 2003 ai n.ri 2014 R.G. e 1380 R.P con il quale acquistano da Omissis Proprieta' 1/2 in regime di

comunione dei beni con Omissis e Omissis Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis

Oggetto: Unità Immobiliari identificate presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza –

Territorio – Sezione Catasto Fabbricati con Comune di Romano d’Ezzelino (VI), Fg. 18, mapp. 1091 sub 22, 62.

Soggetti: Omissis Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis Titolo: Atto di compravendita in data 30 gennaio 2001 al n. 494 di Repertorio Notaio Gambino dr. Michele di Bassano del Grappa, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bassano del Grappa (VI) in data 9 febbraio 2001 ai n.ri 1261 R.G. e 908 R.P. acquistano da Omissis Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni Omissis Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni Omissis.

Oggetto: Unità Immobiliari identificate presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza –

Territorio – Sezione Catasto Fabbricati con Comune di Romano d’Ezzelino (VI), Fg. 18, mapp. 1091 sub 22, 62.

Soggetti: Omissis Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni Omissis Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni

Titolo: Atto di compravendita in data 3 marzo 1994 al n. 28.040 di Repertorio del Notaio Fietta Giuseppe di Bassano del Grappa (VI), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bassano del Grappa in data 22 marzo 1994 ai n.ri 2019 R.G. e 1483 R.P.

Oggetto: Unità Immobiliari identificate presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di



Vicenza –Territorio – Sezione Catasto Fabbricati con Comune di Romano d'Ezzelino (VI), Fg. 18, mapp. 1091 sub 22, 62.

**APE: CLASSE ENERGETICA E**

(PERIZIA PREDISPOSTA DALL'ESPERTO GEOMETRA MARZIO DAL TOSO 31.03.2023)

**PREZZO BASE della vendita senza incanto: Euro 68.567,00**

**OFFERTA MINIMA: Euro 51.425,25**

**RILANCI MINIMI: Euro 1.000,00**

**Stato di occupazione:** occupato con titolo dall'esecutato e dalla di lui moglie

**Quanto al rilascio dell'immobile, si richiama il disposto dell'art. 560 c.p.c. e si invita a prendere contatto con il Custode per eventuali informazioni**

**Si fa infine avviso che, preferibilmente in sede di offerta di acquisto ovvero in sede di aggiudicazione, potrà essere richiesta l'attuazione della liberazione dell'immobile a cura del Custode Giudiziario**

**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 I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza S.r.l. con sede di Costozza di Longare (VI), via Volto n. 63, tel. 0444953915 - fax 0444953552 - e-mail immobiliari@ivgvicenza.it

**MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE**

**ALLA VENDITA GIUDIZIARIA CON MODALITÀ ANALOGICA**

**AI SENSI DEGLI ART. 12 E SS. DEL D.M. GIUSTIZIA 26.2.2015 N.32**

**La vendita con modalità analogica avrà luogo il giorno 26 Febbraio 2024 ad ore 10.00 innanzi al Professionista Delegato Avv. Alessandra Zilio Cambiagio con studio in Vicenza, Contrà Chioare n. 4, int. 3, tel. 0444322719, e-mail [ale.zilio@studioziliocarcereri.it](mailto:ale.zilio@studioziliocarcereri.it)**

\*\*\*\*\*



## OFFERTE

1) Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato – previo appuntamento - 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 € 16,00**, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato, in Contrà Chioare n. 4 a Vicenza (Tel. 0444/322719 mail: ale.zilio@studioziliocarcereri.it). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice o 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 facsimile in uso (disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale, presso il Custode e presso lo studio del Professionista Delegato) e contenere:

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 **persona fisica** dovrà allegare fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale;

se l'offerente è **coniugato** dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; *se si vuole escludere l'immobile aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;*

se l'offerente è **minorenne**, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa



autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere inserita nella busta;

per i soggetti che intendono 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 aggiornato entro tre mesi precedenti alla vendita, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una **società o altro ente**, dovrà essere allegata visura CCIAA aggiornata entro i tre mesi precedenti la vendita, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza. L'offerta potrà essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare. 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 dall'ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;

il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base, 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, non potrà superare i 120 gg.;

in mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 gg. 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 acollo 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, 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 almeno al 10 per cento del prezzo offerto, da presentare mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Esecuzione Immobiliare n. 345/2022 R.E. Tribunale di Vicenza**" (che dovrà essere inserito nella busta che contiene l'offerta);

all'offerta dovrà, infine, essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente.

- 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. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  al prezzo base sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
- 6) 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.
- 7) Nel caso in cui l'offerente non può essere presente alla data fissata per la vendita, può partecipare per il suo interesse un procuratore legale munito di procura speciale notarile.

#### MODALITA' DELL'AGGIUDICAZIONE SALDO PREZZO

- a) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame;
- b) in caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di  $\frac{1}{4}$ ) al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, il Giudice si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo



superiore con un nuovo esperimento di vendita;

- c) in caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato. In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il rilancio minimo sarà di euro 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, di euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00, di euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, di euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, di euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore 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;
- d) 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 presentata per prima. Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al valore dell'immobile il Giudice si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita;
- e) nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale ex art. 573 comma 3° c.p.c. saranno comunque preferite le prime, salvo diverso avviso dei creditori presenti all'udienza;
- f) 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;
- g) 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;
- h) nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato cesserà le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al Giudice; in alternativa, 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 Giudice ex art. 591 ter c.p.c. l'aggiudicazione definitiva;



- i) nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive;
- j) 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; nello stesso termine dovrà essere versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a carico dello stesso aggiudicatario) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o nella diversa misura che sarà indicata dal Professionista Delegato; 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% per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a suo carico.
- k) Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di un mutuo fondiario concesso ai sensi del T.U. 16.07.1905 n. 646 richiamato dal D.P.R. 21.01.1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.lgs. 10.09.1993 n. 385, 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 dell'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 dando all'uopo ordine alla Banca depositaria delle somme di eseguire l'operazione ai sensi dell'art. 591 bis n. 13) c.p.c. e accantonando il residuo per le spese di procedura e di eventuale riparto;
- l) 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); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Delegato stesso. 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);



- m) in caso di mancato pagamento 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;
- n) tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato presso il suo studio in Vicenza Contrà Chioare n. 4 e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato o al Custode Giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione Generale della Giustizia Civile, prot. n. m dg. DAG. 06/12/2006. 129650.U.)

#### CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima 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 Delegato, presso il suo studio in Vicenza, Contrà Chioare n. 4.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario (o dell'assegnatario) gli oneri fiscali, la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà (compenso che si intende regolato dal D.M. 15 ottobre 2015 n. 227), nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

#### PUBBLICITA'

ai sensi dell'art. 490 c.p.c.

1. pubblicazione dell'annuncio e della perizia di stima sul portale delle vendite pubbliche ([www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it));
2. pubblicazione sui siti internet [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it) [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.aste.com](http://www.aste.com). gestiti rispettivamente da Astalegale e da Aste Online, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
3. pubblicazione, per estratto, sul periodico "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA".

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza Srl - Via Volto n. 63 - 36023 Costozza di Longare (VI) - Tel. 0444 953553 - Fax 0444 953552

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 fornendo ed 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 (gratuite) 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.

- La vendita presso il Tribunale **non prevede alcun costo a carico dell'acquirente se non le imposte di legge e la parte del compenso del Delegato posto a suo carico dalla legge per il trasferimento della proprietà**: non è dovuta alcuna provvisione; gli ausiliari del Giudice, perito e custode, sono pagati dalla procedura, salvo quanto sopra indicato per il delegato.

**Nota:** Qualsiasi agenzia immobiliare che si proponga come mediatore per gli immobili in vendita presso il Tribunale è priva di alcuna autorizzazione del Giudice, non ha alcun rapporto con il Tribunale, e il costo di mediazione è un costo aggiuntivo che l'interessato senza alcun motivo dovrà sopportare.

- **Nota:** A partire dal 10.4.2018, la **prenotazione della visita all'immobile potrà avvenire esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche** (<http://pvp.giustizia.it/pvp/>).

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

Vicenza, lì 21 Dicembre 2023

**Il Professionista Delegato**

**Avv. Alessandra Zilio Cambiagio**