



TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 222 / 2022 R.G.E. - G.E. LUCA PRENDINI

Avviso di vendita di beni immobili

Il sottoscritto **dott. MICHELE DAL MASO NOTAIO** in Rossano Veneto (VI), Via Bassano n. 22, tel. 0424-549117 - email: aste@notaiodalmaso.it, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Luca Prendini in data 17 gennaio 2023,

rende noto quanto segue:

sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(PERIZIA ARCH. NICOLA TRACANZAN DEL 15 DICEMBRE 2022)

LOTTO UNICO:

Diritto:

1/1 piena proprietà

Beni:

casa in linea con autorimessa separata, sito in Marano Vicentino (VI) Via San Lorenzo n. 61.

Dati catastali

COMUNE DI MARANO VICENTINO (VI) - CATASTO FABBRICATI

FOGLIO 11 (undici)

M.N. 31 sub 1 - Via San Lorenzo n. 61, piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale totale mq 152, totale escluse aree scoperte mq 152, rendita Euro 433,82;

M.N. 654 - Via San Lorenzo, piano T-1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 26, superficie catastale totale mq 32, rendita Euro 42,97.

I beni sopra indicati hanno diritto alla corte comune M.N. 34.

Situazione urbanistica

A detta del perito entrambi gli immobili risultano costruiti ante 1° settembre 1967 e sono situati in una zona semicentrale del paese. Il contesto è una corte residenziale, di non recente costruzione, composta da abitazioni affiancate.

Vi sono le seguenti pratiche edilizie:

"- *DIA n. 59/2006 del 18/07/2006 per modifiche interne e manutenzione ordinaria. Limitatamente al map. 31;*

- *DIA n.56/2010 del 05/01/2010 per rinnovo DIA 59/2006 per ultimazione lavori relativi a modifiche interne e manutenzione ordinaria. Limitatamente al map. 31*

- PdC in sanatoria n.16 del 13/02/2012 per modifiche interne in difformità. Con domanda presentata in data 11/11/2010. Agibilità rilasciata in data 03/12/2012 prot.14025. Limitatamente al map. 31.
- Verbale di sopralluogo eseguito il 23/09/2022 prot.4092 del 26/09/2022 per accertamenti sul map. 654.
- Ordinanza di demolizione n.1 del 22/11/2002 per demolizione parziale per ristrutturazione in assenza di titolo in difformità alla Scheda 18/a Isolato 21 del Piano di Recupero del Centro Storico. Limitatamente al map.654." (si veda pag. 15/16 perizia).

Conformità edilizia

A detta dell'esperto, lo stato dei luoghi dell'immobile censito M.N. 31 non è conforme per la distribuzione interna e per le modifiche prospettiche. Trattasi di difformità sanabili con opportuna pratica il cui costo complessivo è di circa **Euro 2.500,00 più Euro 516,00** per sanzione amministrativa. Sull'immobile censito M.N. 654 il Comune ha emesso un'ordinanza di demolizione e, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, si dovrà presentare opportuna domanda di permesso in sanatoria (per ulteriori dettagli si veda pag. 16 perizia).

Conformità catastale

A detta del perito, lo stato dei luoghi è difforme da quanto riportato nelle planimetrie catastali; ci sono modifiche interne, di sagoma e prospettiche. Trattasi di difformità che rende l'immobile catastalmente non conforme. Per la regolarizzazione è necessaria la presentazione di un'opportuna pratica il cui costo è di circa **Euro 1.000,00**.

APE: classe energetica C

Stato di occupazione: al momento del sopralluogo l'appartamento risultava occupato dal proprietario.

PREZZO BASE: Euro 78.750,00.= (settantottomilasettecentocinquanta/00)

OFFERTA MINIMA: Euro 59.062,50.= (cinquantanovemilasesantadue/50)

RILANCI MINIMI: 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 29 (ventinove) marzo 2024 alle ore 9:30 (nove e trenta)

innanzi al Professionista Delegato dott. Michele Dal Maso presso il suo studio in Via Bassano n.22, 36028 Rossano Veneto (VI), tel. 0424 549117, email aste@notaiodalmaso.it

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 e presentate presso lo Studio del NOTAIO MICHELE DAL MASO in Rossano Veneto, Via Bassano n. 22. Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data e ora del deposito.
4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il fac simile in uso (disponibile presso lo studio del Professionista Delegato - tel. 0424 549117 - la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale, il Custode e contenere, oltre ad una marca da bollo del valore di Euro 16,00 (sedici/00), 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 minorenni, 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 non anteriore di oltre tre mesi rispetto alla data di deposito dell'offerta, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA non anteriore di oltre tre mesi rispetto alla data di deposito dell'offerta, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza ed eventuale delibera del consiglio di amministrazione da cui risulti il conferimento di detti poteri. 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;

L'offerta può essere presentata da un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale in forma notarile.

- 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 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 – che dovrà avere cadenza mensile - 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 di 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. **PER ESPRESSA DISPOSIZIONE DEL G.D., E' "AMMESSA L'OFFERTA RATEALE EX ART. 574 C.P.C. NOVELLATO, SOLAMENTE SE ED IN QUANTO IL PREZZO BASE SIA SUPERIORE AD EURO 50.000,00 E SOLO SE LA RATEAZIONE SIA MENSILE"**. 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;

- 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 "**Es. Imm. n. 222/2022 R.G.E. Trib. Vicenza**" (che dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta).

L'offerta non è valida se non è prestata cauzione o se perviene oltre il termine.

5. L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.
6. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
7. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi;

MODALITA' DELL'AGGIUDICAZIONE - SALDO PREZZO

- 1) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti ovvero dei procuratori legali (avvocati) muniti di procura speciale in forma notarile 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 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. 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 proponga un termine di pagamento più breve e, a parità anche di termine di pagamento, a quella presentata per prima. Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al prezzo base il Delegato si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.

- Nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 co. III c.p.c. saranno comunque preferite le prime, salvo diverso avviso dei creditori presenti all'udienza.
 - Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un sesto a quello di aggiudicazione.
 - Nel caso in cui, 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; nello stesso termine dovrà essere versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali) pari alla 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 in Rossano Veneto (VI), Via Bassano n.22 – la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. Nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato della misura comunicata dal Professionista Delegato per il pagamento degli oneri fiscali.
- 4) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito 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) L'aggiudicatario dovrà dichiarare con opportuna istanza se intende chiedere l'attuazione della liberazione degli immobili a cura del custode. Tale istanza dovrà essere preferibilmente presentata al Professionista Delegato alle operazioni di vendita in sede di offerta di acquisto o, in alternativa, in sede di aggiudicazione.
- 6) 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).
- 7) 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.
- 8) 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, 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);

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), che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni; 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).
- 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.) saranno fornite dal Delegato presso lo studio del Professionista Delegato, in Rossano Veneto (VI), Via Bassano n. 22, tel. 0424-549117.
- 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).

ULTERIORI INFORMAZIONI

Sui siti Internet del Tribunale (www.tribunale.vicenza.giustizia.it), www.astalegale.net, www.portalevenditepubbliche.giustizia.it e per estratto su Newspaper Aste Tribunale di Vicenza sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione del debitore, l'Istituto di Vendite Giudiziarie con sede in Longare (VI), via Volto n. 63, tel. 0444-953915, mail prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com, il quale avrà l'incarico 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.

Rossano Veneto (VI), li 29 gennaio 2024

Il Delegato Dott. Michele Dal Maso
(sottoscrizione apposta digitalmente)