



TRIBUNALE DI VICENZA – EX TRIBUNALE DI BASSANO DEL GRAPPA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 96/2012 R.G. ESECUZIONI

Avviso di vendita di beni immobili

Il sottoscritto Dott. Giorgio Baschiroto, Delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Sara Pitinari in data 19.04.2016

rende noto quanto segue.

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO n. 1:

Ubicazione: Molvena (VI) in Via Villa.

Diritto venduto: Piena proprietà per la quota di 1/1.

Bene: Villa pregevole con garage e appartamento.

Descrizione: Trattasi di pregevole villa composta da: abitazione principale di circa mq. 622 costituita al piano interrato da centrale termica, ripostigli, ampia taverna, cantina, al piano terra da ingresso, anti, w.c., ripostiglio, cucina, pranzo e soggiorno, disbrigo e due portici, al piano primo da tre camere, due bagni, studio, spogliatoio, disimpegno e terrazzo, oltre a pompeiana; appartamento di circa mq. 42 costituito da cucina, disimpegno, bagno e camera; autorimessa di circa mq. 36 costituita da unico locale; oltre a pompeiana di circa mq. 54 e giardino di circa mq. 894.

Identificazione Catastale:

Comune di Molvena (VI) – Catasto Fabbricati – Fg. 5

Mapp. 624 Sub. 2, Via Villa, Piano ST-T-1, Cat. A/8, Classe U, vani 16, Rendita Euro 1.735,30;

Mapp. 624 Sub. 3, Via Villa, Piano T, Cat. A/2, Classe 1, vani 2,5, Rendita Euro 180,76;

Mapp. 624 Sub. 4, Via Villa, Piano T, Cat. C/6, Classe 2, mq. 34, Rendita Euro 35,12;

Mapp. 624 Sub. 1, Via Villa, Piano T, bene comune non censibile.

Confini: Il perito evidenzia i seguenti “*Confini: strada comunale via Villa – m.n. 541 – m.n. 171; salvo più precisi*”.

Situazione urbanistica – Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.: Il perito riporta le seguenti difformità emerse dal sopralluogo “*nella disposizione interna del piano interrato, in particolare si è riscontrata la mancanza di alcune tramezzature interne a separazione del locale taverna con il disimpegno e un locale ripostiglio. Al fine di regolarizzare lo stato attuale occorrerà procedere mediante tecnico abilitato alla redazione di un progetto in sanatoria che rappresenti lo stato attuale dell’edificio, pagando i relativi oneri e sanzioni al Comune, effettuare l’aggiornamento della pratica catastale ed ottenere un nuovo certificato di agibilità: l’onere complessivo è quantificabile sommariamente in € 5.000,00=. Va segnalata inoltre la presenza di una struttura in legno con*

copertura a padiglione sul lato sud-est del lotto, non autorizzata, non censita e posta a distanza non regolamentare dai confini di proprietà”; **Destinazione urbanistica** – L’Esperto riscontra quanto segue: “Nel vigente Piano di Assetto Territoriale Intercomunale del Comune di Molvena, i beni eseguiti ricadono in A.T.O 6 “edificato – aree di urbanizzazione consolidata””.

Pratiche edilizie: Il perito rileva quanto segue: “● Concessione edilizia n. 23/1989 del 21.02.1990 (costruzione civile abitazione); ● Concessione edilizia n. C9800108 del 22.01.1999 (variante alla C.E. 23/1989); ● Autorizzazione n. C9800137 del 29.01.1999 (installazione pompeiana in legno); ● Certificato di abitabilità prot. n. 444 del 09.03.1999”.

Vincoli giuridici: Il perito riscontra che non risulta l’esistenza di particolari vincoli ed oneri, come quelli di natura condominiale.

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima predisposta dall’Esperto Geom. Stefano De Cecchi in data 02.04.2013 per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE: Euro 413.438,00 (quattrocentotredicimilaquattrocentotrentotto/00).

OFFERTA MINIMA: Euro 310.080,00 (trecentodiecimilaottanta/00).

Stato di occupazione: L’immobile risulta occupato dall’esecutato.

LOTTO n. 2:

Ubicazione: Tezze Sul Brenta (VI) in Via Basse.

Diritto venduto: Piena proprietà indivisa per la quota di 1/1.

Bene: Edifici fatiscenti a destinazione in parte agricola e in parte residenziale.

Descrizione: Trattasi di un insieme di edifici fatiscenti e in parte crollati a destinazione rurale-residenziale, inseriti in un lotto di circa mq. 2.582 a cui si aggiungono due strisce di terreno di circa mq. 180. L’edificio principale è costituito da grande fabbricato destinato in parte agricola di circa mq. 225 a due piani e in parte residenziale di circa mq. 140 a tre piani; L’edificio ad uso agricolo di circa mq. 117 ha due piani; Due piccole strutture precarie ad uso agricolo di circa mq. 43.

Identificazione Catastale:

Comune di Tezze Sul Brenta (VI) – Catasto Fabbricato – Fig. 5

Mapp. 664 Sub. 2, Via Basse snc, Piano T-1, Cat. C/2, Classe U, mq. 284, Rendita Euro 469,36;

Mapp. 664 Sub. 3, Via Basse snc, Piano T-1-2, Cat. A/4, Classe 2, vani 9, Rendita Euro 311,42;

Mapp. 664 Sub. 5, Via Basse snc, Piano T, Cat. C/2, Classe U, mq. 40, Rendita Euro 66,11;

Mapp. 664 Sub. 6, Via Basse snc, Piano T, unità collabenti.

Risultano pignorati anche il Mapp. 664 Sub. 1, bene comune non censibile a tutti i Sub., e il Mapp. 664 Sub. 4, bene comune non censibile ai Sub. 5 e 6.

Comune di Tezze Sul Brenta (VI) – Catasto Terreni – Fig. 5

Mapp. 347 di Are 0.17, RD Euro 0,03, RA Euro 0,01;

Mapp. 348 di Are 1.63, RD Euro 1,26, RA Euro 0,59.

Confini: Il perito evidenzia i seguenti confini per i Mapp. 664 “m.n. 347 – m.n. 348 – m.n. 342 – m.n. 40 – m.n. 333 – strada comunale via Basse; salvo più precisi” e per i Mapp. 347 e 348 “m.n. 664 – m.n. 349 – m.n. 473 – m.n. 469 – strada comunale via Basse; salvo più precisi”.

Situazione urbanistica – Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.: Il perito sottolinea che gli edifici in parte sono crollati; l’edificio a destinazione residenziale risulta fatiscente e non utilizzabile ed abbisogna di totale ristrutturazione; infine, l’edificio ad uso agricolo risulta fatiscente ed in parte crollato ed abbisogna di totale ristrutturazione; **Destinazione urbanistica** – L’Esperto riscontra quanto segue: “In base al P.R.G. vigente e al Piano degli Interventi n. 1/2012 adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 in data 10.10.2012, i beni ricadono, rispettivamente in zona agricola E2a ed in zona agricola E con assegnazione di grado di protezione 5 riguardo al fabbricato m.n. 664 sub 2 e 3”.

Pratiche edilizie: Il perito riporta quanto segue: “Gli immobili risultano commerciabili in quanto edificati antecedentemente al 01.09.1967. L’indagine effettuata presso il Comune di Tezze sul Brenta non ha dato esito stante che gli uffici non hanno reperito alcuna documentazione urbanistica a riguardo”.

Vincoli giuridici: Il perito rileva le seguenti trascrizioni: “♦ Trascrizione in data 18.02.1980, ai nn. 1181 R.G. e 1026 R.P., riguardo servitù di passaggio insistente sui mm.nn. 239-324-327 del foglio 5° di proprietà di [...] e a favore dei terreni di proprietà di [...] e insistente sul m.n. 40 di proprietà di [...] e a favore dei mm.nn. 344-275-276; ♦ Trascrizione in data 29.09.2006, ai nn. 12485 R.G. e 7865 R.P., vincolo di destinazione d’uso sul m.n. 504”. Non rileva altresì oneri di natura condominiale.

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima predisposta dall’Esperto Geom. Stefano De Cecchi in data 02.04.2013 per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE: Euro 40.078,13 (quarantamilasettantotto/13)

OFFERTA MINIMA: Euro 30.060,00 (trentamilasessanta/00)

Stato di occupazione: L’immobile risulta occupato dall’esecutato.

LOTTO n. 3:

Ubicazione: Tezze Sul Brenta (VI) in Via Basse.

Diritto venduto: Piena proprietà per la quota di 1/1.

Bene: Villino residenziale composto da due abitazioni e con garage.

Descrizione: Trattasi di villino residenziale composto da: prima abitazione di circa mq. 303 costituita al piano seminterrato da centrale termica, locali di sgombero, disimpegno, al piano rialzato da cucina, soggiorno, tre camere, bagno, w.c. e disimpegno, oltre a portico e due poggiali; autorimessa costituita da unico locale seminterrato di circa mq. 34; seconda abitazione di circa mq. 210 costituita al piano

interrato da lavanderia, locali di sgombero e cantina, al piano terra da cucina-soggiorno, due camere, due bagni e corridoio.

Identificazione Catastale:

Comune di Tezze Sul Brenta (VI) – Catasto Fabbricati – Fg. 5

Mapp. 505 Sub. 2, Via Basse n. 7, Piano S1-T, Cat. A/7, Classe 5, vani 9,5, Rendita Euro 883,14;

Mapp. 505 Sub. 3, Via Basse n. 7, Piano S1, Cat. C/6, Classe 3, mq. 29, Rendita Euro 59,91;

Mapp. 505 Sub. 4, Via Basse n. 7, Piano S1-T, Cat. A/7, Classe 5, vani 7, Rendita Euro 650,74.

Risulta pignorato anche il Mapp. 505 Sub. 1, bene comune non censibile ai Sub. 2-3-4.

Comune di Tezze Sul Brenta (VI) – Catasto Terreni – Fg. 5

Mapp. 334 di Are 1.56, RD Euro 0,24, RA Euro 0,05.

Confini: Il perito evidenzia per quanto riguarda i Mapp. 505 i seguenti “*Confini: m.n. 334 – m.n. 40 – m.n. 504; salvo più precisi*”. Per quanto riguarda il Mapp. 334, secondo l’estratto di mappa, risulta confinante con Via Basse, Mapp. 333, Mapp. 505 e Mapp. 207.

Situazione urbanistica – Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.: Il perito segnala che non risulta allo stato rilasciato il Certificato di Agibilità; mentre non sono emerse difformità di carattere urbanistico. Sottolinea comunque che “*Al fine di concludere l’iter urbanistico occorrerà procedere mediante tecnico abilitato alla redazione della pratica di agibilità ottenendo così un nuovo certificato: l’onere complessivo è quantificabile sommariamente in € 1.500,00=*”; **Destinazione urbanistica –** L’Esperto riscontra quanto segue: “*In base al P.R.G. vigente e al Piano degli Interventi n. 1/2012 adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 in data 10.10.2012, i beni ricadono, rispettivamente in zona agricola E2a ed in zona agricola E*”.

Pratiche edilizie: Il perito rileva i seguenti provvedimenti autorizzativi: “**● Concessione edilizia n. 3996 del 06.10.1981 (costruzione fabbricato residenziale); ● Certificato di abitabilità in data 15.03.1983; ● Concessione edilizia n. 6027 del 19.10.1990 (ampliamento di un fabbricato residenziale); ● Concessione edilizia in sanatoria urbanistica n. 243 (ampliamento di un fabbricato residenziale e variazione di ubicazione)**”.

Vincoli giuridici: Il perito rileva le seguenti trascrizioni: “**◆ Trascrizione in data 18.02.1980, ai nn. 1181 R.G. e 1026 R.P., riguardo servitù di passaggio insistente sui mm.nn. 239-324-327 del foglio 5° di proprietà di [...] e a favore dei terreni di proprietà di [...] e insistente sul m.n. 40 di proprietà di [...] e a favore dei mm.nn. 344-275-276; ◆ Trascrizione in data 29.09.2006, ai nn. 12485 R.G. e 7865 R.P., vincolo di destinazione d’uso sul m.n. 504**”. Non rileva altresì oneri di natura condominiale.

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima predisposta dall’Esperto Geom. Stefano De Cecchi in data 02.04.2013 per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE: Euro 219.375,00 (duecentodiciannovemilatrecentosettantacinque/00)

OFFERTA MINIMA: Euro 164.530,00 (centosessantaquattromilacinquecentotrenta/00)

Stato di occupazione: L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

LOTTO n. 4:

Ubicazione: Tezze Sul Brenta (VI) in Via Basse.

Diritto venduto: Piena proprietà per la quota di 1/1.

Bene: Appezzamenti di terreno.

Descrizione: Trattasi di vasta area pianeggiante a destinazione prettamente agricola per complessivi mq. 56.400; area costituita da mq. 52.531 formanti un unico appezzamento di terreno, mentre una parte residua, mq. 3.869, risulta costituita da alcuni piccoli appezzamenti siti lungo un canale a nord confinante con la strada Via Basse.

Identificazione Catastale:

Comune di Tezze Sul Brenta (VI) – Catasto Terreni – Fg. 5

Mapp. 28 di Are 20.45, RD Euro 3,15, RA Euro 0,63;

Mapp. 29 di Are 15.91, RD Euro 1,64, RA Euro 0,41;

Mapp. 40 di Ettari 2.04.20, RD Euro 157,40, RA Euro 73,82;

Mapp. 97 di Are 3.79, RD Euro 0,58, RA Euro 0,12;

Mapp. 324 di Are 0.43, RD Euro 0,04, RA Euro 0,01;

Mapp. 327 di Are 0.92, RD Euro 0,14, RA Euro 0,03;

Mapp. 329 di Are 1.25, RD Euro 0,96, RA Euro 0,45;

Mapp. 333 di Are 0.25, RD Euro 0,04, RA Euro 0,01;

Mapp. 334 di Are 1.56, RD Euro 0,24, RA Euro 0,05;

Mapp. 337 di Are 1.47, RD Euro 0,15, RA Euro 0,04;

Mapp. 345 di Are 15.28, RD Euro 11,78, RA Euro 5,52;

Mapp. 346 di Are 10.99, RD Euro 5,37, RA Euro 3,97;

Mapp. 504 di Ettari 2.87.50, RD Euro 221,61, RA Euro 103,94.

Confini: Secondo l'estratto di mappa, si rilevano i seguenti confini: per il Mapp. 28: canale, Mapp. 30, Mapp. 29; per il Mapp. 29: canale, Mapp. 28, Mapp. 30, Mapp. 32, Mapp. 335; per il Mapp. 40: Mapp. 504, Mapp. 505, Mapp. 664, Mapp. 342, Mapp. 337, roggia, Mapp. 346, Mapp. 344, Mapp. 345; per il Mapp. 97: Mapp. 504, Mapp. 46, roggia, Mapp. 502; per il Mapp. 324: Mapp. 323, canale, Mapp. 325, Mapp. 329; per il Mapp. 327: strada provinciale, Mapp. 326, Mapp. 254, Mapp. 329, Mapp. 330, Mapp. 328; per il Mapp. 329: Mapp. 327, Mapp. 254, Mapp. 324, Mapp. 330; per il Mapp. 333: strada, Mapp. 664, Mapp. 40, Mapp. 334; per il Mapp. 334: strada, Mapp. 333, Mapp. 505, Mapp. 207; per il Mapp. 337: Mapp. 40, Mapp. 342, roggia; per il Mapp. 345: Mapp. 504, Mapp. 40, Mapp. 344; per il Mapp. 346: Mapp. 40, roggia, Mapp. 275; per il Mapp. 504: Mapp. 482, Mapp. 498, Mapp. 497, Mapp. 496, Mapp. 12, Mapp. 207, Mapp. 334, Mapp. 505, Mapp. 40, Mapp. 345, Mapp. 344, Mapp. 277, Mapp. 278, Mapp. 97, Mapp. 502, Mapp. 250, Mapp. 95.

Situazione urbanistica – Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.: Il perito segnala che dal sopralluogo effettuato, è emerso che dell’annesso rustico di cui al Permesso di Costruire n. 8331 del 16.11.2006 “è stato realizzato solo un primo stralcio di lavori (sono presenti una serie di pilastri fuori terra su una platea di calcestruzzo) da cui, tra l’altro, si evincono differenze rispetto a quanto autorizzato. Il permesso di costruire è allo stato scaduto. Vanno segnalate inoltre la presenza di una costruzione in legno ad uso garage-ricovero attrezzi e la presenza di una struttura fatiscente in legno e lamiera poste ambedue sul m.n. 40, nelle vicinanze dei fabbricati dei lotti 2 e 3, non autorizzate, non censite con distanza dai confini di proprietà da verificare”; **Destinazione urbanistica** – L’Esperto rileva quanto segue: “In base al P.R.G. vigente e al Piano degli Interventi n. 1/2012 adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 in data 10.10.2012, i beni ricadono, rispettivamente in zona agricola E2a ed in zona agricola E, il tutto come meglio puntualmente riportato nell’allegato C.D.U.”.

Pratiche edilizie: Il perito rileva il seguente provvedimento autorizzativo: “Permesso di Costruire n. 8331 del 16.11.2006 (costruzione di un annesso rustico)”.

Vincoli giuridici: Il perito rileva le seguenti trascrizioni: “♦ Trascrizione in data 18.02.1980, ai nn. 1181 R.G. e 1026 R.P., riguardo servitù di passaggio insistente sui mm.nn. 239-324-327 del foglio 5° di proprietà di [...] e a favore dei terreni di proprietà di [...] e insistente sul m.n. 40 di proprietà di [...] e a favore dei mm.nn. 344-275-276; ♦ Trascrizione in data 29.09.2006, ai nn. 12485 R.G. e 7865 R.P., vincolo di destinazione d’uso sul m.n. 504”. Non rileva altresì oneri di natura condominiale.

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima predisposta dall’Esperto Geom. Stefano De Cecchi in data 02.04.2013 per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE: Euro 299.531,25 (duecentonovantanovemilacinquecentotrentuno/25)

OFFERTA MINIMA: Euro 244.650,00 duecentoquarantaquattromilaseicentocinquanta/00)

Stato di occupazione: L’immobile risulta occupato dall’esecutato.

Ulteriori informazioni:

Si informa comunque che ai sensi dell’Art. 63 delle Disp. Att. del C.C. l’acquirente è tenuto in via solidale al pagamento dei contributi (spese condominiali) relativi al biennio antecedente l’acquisto che andrà poi conteggiato a ritroso dall’anno in corso alla data del Decreto di Trasferimento.

AGEVOLAZIONI

Con la Risoluzione n. 38/E del 28.05.2021 dell’Agenzia delle Entrate, la sottoscrizione di tutte le dichiarazioni rese da parte aggiudicataria, in ordine ad eventuali agevolazioni richieste (prima casa, prezzo valore, ecc.) e pertinenza, dovrà essere autenticata da un Notaio. Per maggiori informazioni, si invita a consultare la Risoluzione stessa, pubblicata sul sito dell’Agenzia delle Entrate all’indirizzo: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/maggio-2021-risoluzioni>.

ORDINE DI LIBERAZIONE

L’ordine di rilascio per gli immobili occupati dal debitore esecutato e la sua famiglia potrà essere attuato dal custode solo su istanza dell’aggiudicatario o dell’assegnatario, che potrà essere contenuta nell’offerta di acquisto, nel verbale di aggiudicazione o al più tardi formulata al delegato entro e non oltre il termine ultimo che è l’avvenuta firma del decreto di trasferimento.

Il custode attuerà il rilascio disposto nel decreto di trasferimento una volta decorsi sessanta giorni e non

oltre centoventi giorni.

Quando l'immobile pignorato non è abitato dal debitore o dai suoi familiari, ma da terzi (non aventi titolo opponibile alla procedura o in caso di canone c.d. "vile" ex art. 2923 comma 3 cc) l'ordine di liberazione potrà e dovrà essere emesso su istanza del creditore munito di titolo contestualmente alla ordinanza ex art. 569 cpc di delega delle operazioni di vendita (se non prima, in caso di segnalazione da parte del custode) e, comunque, non oltre il momento dell'aggiudicazione.

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 nr. 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 17/04/2024

LOTTO 1 alle ore 14:30

LOTTO 2 alle ore 15:00

LOTTO 3 alle ore 15:30

LOTTO 4 alle ore 16:00

**innanzi al Professionista Delegato, facente parte dell'Associazione A.D.E.I.,
presso il proprio studio Via Antonio Chinotto n. 24, Vicenza**

OFFERTE

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto.
L'offerta può essere fatta solo dall'interessato o da procuratore legale (avvocato), che deve essere munito di procura speciale (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83, comma 3, c.p.c.).
3. Le offerte, in marca da bollo da Euro 16,00, dovranno essere presentate presso lo studio dello scrivente Professionista, in Vicenza, Via Antonio Chinotto n. 24 (*aperto dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 13.00 e dalle 14.00 alle 18.00*). 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 E' 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 "**E.I. n. 96/2012 R.E. Tribunale di Vicenza**" (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.

MODALITA' 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; 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.
 - 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 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); 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).

PUBBLICITÀ

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

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net, gestito rispettivamente da AstaLegale, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- come richiesto dai creditori, pubblicazione, entro lo stesso termine, per estratto, sul quotidiano locale "Il Giornale di Vicenza", comunque limitatamente ai primi tre esperimenti di vendita;
- pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA";
- per tutte le procedure inoltre verrà effettuata anche la seguente pubblicità integrativa e complementare:
 - Spot televisivo "Il Tribunale e le aste"
 - Campagna pubblicitaria su mezzi di trasporto pubblico

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 nr. 63, tel. 0444-953915, fax 0444-953552, e-mail: prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com, quest'ultimo con l'incarico, tra l'altro di:

1. 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, e della perizia di stima epurata dai dati sensibili;
2. 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;
3. prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

Eventuali informazioni, possono essere fornite dal Custode e dal suo ausiliario.

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

Si richiama la "Circolare Delegati del 16.01.2017" del Tribunale di Vicenza, alla successiva "Vendite immobiliari delegate Disposizioni generali per le vendite telematiche" e relative Disposizioni integrative del 20.05.2021 prot. 4332/21, nonché alla "parziale modifica della circolare 20 maggio 2021 prot- 4332/2021" del 1.06.2021 prot. 4635/2021, quale parte integrante del presente avviso di vendita.

Vicenza, li 12/02/2024

Il Professionista Delegato

Dott. Giorgio Baschiroto