

TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA NR. 488/2021 G.E. DOTT.SSA MARIALUISA NITTI

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON MODALITA' ANALOGICA

La sottoscritta avv. Claudia Dal Santo, 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 dott.ssa Sonia Pantano in data 06/07/2021, 10/01/2023 e 16/11/2023

RENDE NOTO QUANTO SEGUE:

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNO

Bene: Immobili siti in Via Giarette al civico n. 7-10 diversi – località Velo di Lusiana del Comune di Lusiana Conco (VI).

Diritto: 1/1 di nuda proprietà.

Così meglio indicati:

1) appartamento a due piani fuori terra (zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo) con superficie catastale di 110 mq (escluse aree scoperte 107 mq).

Dati catastali: **Catasto Fabbricati di Lusiana Conco (VI) sezione di Lusiana – Foglio 27**

- **m.n. 803 sub 10 – categoria: A/3** – classe 3 – consistenza 5,5 vani – Dati superficie: totale 110 mq, totale escluse aree scoperte 107 mq – Rendita € 238,60.

Classe energetica: G

Stato di occupazione: *occupato con titolo opponibile*

2) appartamento posto al piano secondo con superficie catastale di 49 mq.

Dati catastali: **Catasto Fabbricati di Lusiana Conco (VI) sezione di Lusiana – Foglio 27**

- **m.n. 803 sub 15 – categoria: A/3** – classe 3 – consistenza 2,5 vani – Dati superficie: totale 49 mq, totale escluse aree scoperte 49 mq – Rendita € 108,46.

Classe energetica: G

Stato di occupazione: *libero*

3) appartamento posto al piano secondo con superficie catastale di 60 mq.

Dati catastali: **Catasto Fabbricati di Lusiana Conco (VI) sezione di Lusiana – Foglio 27**

- **m.n. 803 sub 16 – categoria: A/3** – classe 3 – consistenza 3,5 vani – Dati superficie: totale 60 mq, totale escluse aree scoperte 60 mq – Rendita € 151,84.

Classe energetica: G

Stato di occupazione: *occupato con titolo opponibile*

4) appartamento a due piani fuori terra (zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo) con superficie catastale di 131 mq.

Dati catastali: **Catasto Fabbricati di Lusiana Conco (VI) sezione di Lusiana – Foglio 27**

- **m.n. 803 sub 24 – categoria: A/3** – classe 3 – consistenza 5 vani – Dati superficie: totale 131 mq, totale escluse aree scoperte 131 mq – Rendita € 216,91.

Classe energetica: G

Stato di occupazione: *libero*

5) appartamento al piano secondo con superficie catastale di 64 mq.

Dati catastali: **Catasto Fabbricati di Lusiana Conco (VI) sezione di Lusiana – Foglio 27**

- **m.n. 803 sub 27 – categoria: A/3** – classe 3 – consistenza 3,5 vani – Dati superficie: totale 64 mq, totale escluse

aree scoperte 64 mq – Rendita € 151,84.
Classe energetica: D

Stato di occupazione: *occupato con titolo opponibile*

Confini m.n. 803: a nord: mn. 69-89; ad est: mn. 69-89; a sud: strada pubblica (Via Giarette); a ovest: strada pubblica (Via Giarette).

Come evidenziato dall'esperto *"Il tutto oltre ai diritti su parti comuni (art. 1117 C.C.), bcnc (mn. 803 sub 142 – "vano scale" bcnc ai sub 15-16-27) e quanto da provenienza/e, oltre allo stato di fatto e di diritto" "Si precisa che per accedere/raggiungere il sub 14 (mn. 803) – b.c.n.c. ai sub 1516-27 – occorre attraversare/interessare l'area scoperta dei mn.nn. 69-89 non colpiti da pignoramento. Non si rilevano, inoltre, indicazioni particolari in tal senso (sull'attuale assetto delle proprietà e/o relativi diritti/accessioni/servitù/...) nei relativi atti di provenienza. Riunione in un unico lotto (come da provvedimento del 10/1/23 giacchè per il compendio qui formato l'aggiudicatario dovrà reperire/procurarsi l'accesso alla via pubblica (anche qualora si mantengano i singoli lotti) attraverso lo stesso compendio."*

Dal punto di vista catastale, come evidenziato dall'esperto (pag. 25 perizia) *"gli immobili staggiti risultano da aggiornare catastalmente viste le difformità/incongruenze tra lo stato rilevabile agli atti e/o su banca dati e quello rilevato in sede del sopralluogo (modifiche interne, ...), in particolare per quanto alle unità di cui al mn. 803/10-15-16; si evidenzia, altresì, l'opportunità/necessità di rappresentazione grafica/planimetrica secondo le recenti linee guida in materia prevedendo al punto, pertanto, variazione catastale delle singole unità e degli elaborati planimetrici "adeguati" (costi per dette incombenze come di seguito: indicazione orientativa di massima non probatoria – indicazione € 1.000/unità necessarie come indicato sotto; cui si andrebbero ad aggiungere ulteriori € 1.000/unità per le restanti, così per un totale di € 6.000)".* Costi di regolarizzazione stimati: euro 3.000,00

Dal punto di vista urbanistico-edilizio, l'esperto ha rilevato i seguenti titoli (pag. 26 perizia): C.E. 346 del 19.07.1982 per "ampliamento fabbricato per costruzione di nr. 3 unità abitative e per una nuova sistemazione sala mostra" (immobili interessati: fg. 27 mn. 71-89-1093), con succ. proroga prot. 2810 del 31/12/1985; C.E. 346/A del 08.05.1984 per "trasformazione d'uso di una soffitta a laboratorio artigianale" (immobili interessati: fg. 27 mn. 71-89-1093); A.E. n. 50 del 09.05.1990 per sostituzione della copertura (immobili interessati: fg. 27 mn. 803); C.E. n. 44 del 04.09.1997 per ristrutturazione e/o opere interne; DIA prot. 5623 del 28.09.1998 per opere interne (immobili interessati: fg. 27 mn. 803 sub 23- 25-26-27); Certificato di abitabilità prot. 6412 del 19.11.1998 (immobili interessati: fg. 27 mn. 803 sub 23- 25-26-27); DIA prot. 6381 del 11.11.1999 per straordinaria manutenzione (immobili interessati: fg. 27 mn. 803 sub 10-16); DIA prot. 7534 del 01.09.2004 per ristrutturazione/modifiche interne/esterne (immobili interessati: fg. 27 mn. 89 sub 4); Certificato di agibilità prot. 7880 954/04 (P.E. 346/1982) del 13.09.2009 (rif. C.E. 346 del 19.07.1982 C.E. 346/A del 08.05.1984 e DIA 33 del 01.09.2004) (immobili interessati: fg. 27 mn. 89 sub 4); Istanza prot. 12770 del 27.11.2006 per ritiro due pratiche di richiesta di abitabilità (immobili interessati: fg. 27 mn. 803 sub 10-16); AEL (Attività Edilizia Libera) prot. 1550 del 20.02.2013 per installazione impianto fotovoltaico integrato nella falda (immobili interessati: fg. 27 mn. 803 sub 16); AEL (Attività Edilizia Libera) prot. 1793 del 04.03.2013 per installazione impianto fotovoltaico integrato nella falda (immobili interessati: fg. 27 mn. 803 sub 27).

L'esperto inoltre precisa che *"per alcune unità immobiliari risulta rilasciato il certificato di abitabilità: cfr. Certificato di abitabilità prot. 6412 del 19.11.1998 (immobili interessati: fg. 27 mn. 803 sub 23-25-26-27); Istanza prot. 12770 del 27.11.2006 per ritiro due pratiche di richiesta di abitabilità (immobili interessati: fg. 27 mn. 803 sub 10-16)."*

L'esperto ha rilevato che *"sono state riscontrate difformità rispetto alla documentazione amministrativa in atti, ovvero che rendono necessaria la sanabilità ai sensi DPR 380/01: modifiche interne e prospettiche, altezze utili, uso dei locali, ... che appaiono solo in parte sanabili (cfr. mn. 803/10 altezza utile locale camera inferiore al minimo prescritto) qualora tali opere siano apportate in data successiva al 01.09.1967 (vista la dichiarazione di risalezza per talune unità – rif. mn. 803/10-16 – rinvenuta in atti); fermo restando l'eventuale rispetto dei diritti civilistici".*

L'esperto evidenzia che *"allo stato risultano oneri di regolarizzazione/aggiornamento amministrativo, oltre a quelli catastali già dimessi al precedente punto 2 (fermo restando la sanabilità per talune difformità, vedi rimessione in pristino [...])"*.

Nota: si rileva la presenza di impianto fotovoltaico in copertura.

PREZZO BASE della vendita senza incanto: Euro 197.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 147.750,00

RILANCIO MINIMO: 2.000,00

LOTTO DUE

Immobili siti in Via Giarette – località Velo di Lusiana del Comune di Lusiana Conco (VI).

Così meglio indicati:

1) deposito/magazzino al piano terra con superficie catastale/consistenza 10 mq (superficie: totale 15 mq).

Diritto: 1/1 di nuda proprietà

Dati catastali: **Catasto Fabbricati di Lusiana Conco (VI) sezione di Lusiana – Foglio 27**

- **m.n. 1337 sub 2 – categoria: C/2** – classe 3 – consistenza 10 mq – Dati superficie: totale 15 mq – Rendita € 7,75.

2) deposito/magazzino al piano terra con superficie catastale/consistenza 10 mq (sup. totale 19 mq).

Diritto: 1/1 della piena proprietà

Dati catastali: Catasto Fabbricati di **Lusiana Conco (VI) sezione di Lusiana – foglio 27**

- **m.n. 1336 – categoria: C/2** – classe 2 – consistenza 10 mq – Dati superficie: totale 19 mq – Rendita € 6,20

Il tutto oltre ai diritti su parti comuni (art. 1117 C.C.), bcnc (mn. 1337 sub 1 – “corte e portico comune”) e quanto da provenienza/e, oltre allo stato di fatto e di diritto.

Confini dei mm.nn. 1336-1337: a nord: mn. 779; ad est: mn. 69; a sud: mn 802; a ovest: mn 803.

Dal punto di vista catastale, come evidenziato in perizia (pag. 13) *“gli immobili staggiti – da una verifica sommaria – non risultano da aggiornare catastalmente, fermo restando anche la legittimazione dell’aggiornamento edilizio-urbanistico di cui al successivo punto 3.”*

Dal punto di vista urbanistico-edilizio, l’esperto ha rilevato i seguenti titoli (pag. 14 perizia): C.E. 620 del 22/08/1986 (citata nella provenienza ma non esibita dall’ufficio). Non sono state rinvenute/esibite pratiche relative agli immobili di cui al m.n. 1336.

Certificati di abitabilità/agibilità non rinvenuti.

L’esperto segnala che *“non sono state riscontrate difformità rispetto alla documentazione amministrativa in atti; fermo restando l’epoca di risalenza e l’eventuale rispetto dei diritti civilistici.”* *“Allo stato non risultano oneri di regolarizzazione/aggiornamento amministrativo, oltre a quelli catastali già dimessi al precedente punto 2”*

L’esperto segnala che i mmnn. 1336/1337 non risultano (catastalmente) direttamente prospicienti la via pubblica per presenza di interposta particella (mn. 803).

PREZZO BASE della vendita senza incanto: Euro 17.400,00

OFFERTA MINIMA: Euro 13.050,00

RILANCIO MINIMO: 500,00

Stato di occupazione: *occupato con titolo non opponibile*

LOTTO TRE

Diritto: 1/1 della piena proprietà

Bene: Immobile sito in Via Giarette al civico n. 12 – località Velo di Lusiana del Comune di Lusiana Conco (VI).

Trattasi di appartamento (sup. ragg./conv. tot. circa mq. 238) posto al piano piano primo e secondo (di fatto risulta come unità abitativa unica formata dai sub 4 e 13 ai rispettivi piani) e composta da: al piano primo (sub 4) zona giorno, disimpegno, bagno, due camere e ripostiglio; al piano secondo (sub 13 – ex deposito) mansarda, disimpegno, guardaroba, w.c., camera, oltre a “residuo del ex deposito” antistante la parte comune.

Dati catastali: Catasto Fabbricati di **Lusiana Conco (VI) sezione di LUSIANA – foglio 27**

- **m.n. 89 sub 4 – categoria: A/2** – classe 3 – consistenza 5,5 vani – Dati superficie: totale 145 mq, totale escluse aree scoperte 128 mq – Rendita € 426,08;

- **m.n. 89 sub 13 – categoria: C/3** – classe 3 – consistenza 73 mq – Dati superficie: totale 84 mq – Rendita € 71,63.

Il tutto oltre ai diritti su parti comuni (art. 1117 C.C.), bcnc (mn 89/3-10, salvo più precisi) e quanto da provenienza/e, oltre allo stato di fatto e di diritto.

Confini m.n.89: a nord: mn. 1102-73; ad est: 1094-1096; a sud: strada pubblica (Via Giarette); a ovest: mn. 803-269.

Dal punto di vista catastale, l’esperto evidenzia che (pag. 17 perizia) *“gli immobili staggiti risultano da aggiornare catastalmente viste le difformità/incongruenze tra lo stato rilevabile agli atti e/o su banca dati e quello rilevato in*

sede del sopralluogo (modifiche interne e prospettiche, cambio uso, ...allo stato dei luoghi il sub 13 risulta – di fatto – accorpato al sub 4), fermo restando anche la legittimazione dell'aggiornamento edilizio-urbanistico di cui al successivo punto 3 (costi per dette incombenze come di seguito: indicazione orientativa di massima non probatoria)". Costi regolarizzazione catastale: Euro 3.000,00.

Dal punto di vista edilizio urbanistico, l'esperto segnala i seguenti titoli (pag. 22 perizia): C.E. 346 del 19.07.1982 per "ampliamento fabbricato per costruzione di nr. 3 unità abitative e per una nuova sistemazione sala mostra" (immobili interessati: fg. 27 mn. 71-89-1093), con succ. proroga prot. 2810 del 31/12/1985; C.E. 346/A del 08.05.1984 per "trasformazione d'uso di una soffitta a laboratorio artigianale" (immobili interessati: fg. 27 mn. 71-89-1093); A.E. n. 50 del 09.05.1990 per sostituzione della copertura (immobili interessati: fg. 27 mn. 803); C.E. n. 44 del 04.09.1997 per ristrutturazione e/o opere interne; DIA prot. 7534 del 01.09.2004 per ristrutturazione/modifiche interne/esterne (immobili interessati: fg. 27 mn. 89 sub 4); Certificato di agibilità prot. 7880 954/04 (P.E. 346/1982) del 13.09.2009 (rif. C.E. 346 del 19.07.1982 C.E. 346/A del 08.05.1984 e DIA 33 del 01.09.2004) (immobili interessati: fg. 27 mn. 89 sub 4). Certificato di abitabilità prot. 7880 954/04 (P.E. 346/1982) del 13/09/2009 (rif. C.E. 346 del 19/07/1982; C.E. 346/A del 08/05/1984 e DIA 33 del 01/09/2004 (immobili interessati: fg. 27 mn 89 sub.4). Da aggiornare come da punti che seguono.

L'esperto evidenzia che sono state riscontrate difformità rispetto alla documentazione amministrativa in atti, ovvero che rendono necessaria la sanabilità ai sensi DPR 380/01: modifiche interne e prospettiche, altezze utili, uso dei locali (variazione della soffitta in locali residenziali, ...), si segnalano altresì discordanze negli elaborati grafici nell'evoluzione cronologica, che appaiono in parte sanabili; fermo restando l'eventuale rispetto dei diritti civilistici. Allo stato risultano oneri di regolarizzazione/aggiornamento amministrativo, oltre a quelli catastali già dimessi al precedente punto 2 (fermo restando la sanabilità per talune difformità, vedi rimessione in pristino [...]). Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria; eventualmente trattati e compresi nella formazione del valore dell'immobile: euro 15.000,00.

L'esperto segnala che in atto di provenienza è indicato che *"la corte esclusiva di pertinenza dell'unità immobiliare mapp. N. 89/sub 4 è gravata da servitù reale di passaggio esclusivamente pedonale, a favore dell'unità immobiliare mapp. Mn. 89/sub 6, onde poter accedere alla porzione di corte mapp. N. 89/sub 3 situata sul lato nord del fabbricato in contratto".* Si evidenzia, altresì, che il generatore di calore a servizio dell'u.i. 89/4 è posizionata/montata in un locale adiacente non colpito da pignoramento e intestato a terzi (di cui non si rinviene nelle provenienze riconduzione ai fini civilistici).

Si rileva inoltre la presenza di impianto fotovoltaico in copertura.

Si evidenzia altresì che in banca dati il soggetto esecutato è indicato come *"Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria".*

Classe energetica: A1 (61.0250 Kwh/Mq/anno). Sul punto l'esperto precisa che (pag. 16 perizia) *"l'attestato non può essere registrato presso il portale della Regione Veneto in quanto privo dei "codici catasto e chiave" del libretto d'impianto, oltre che per utilizzo di generatore di calore posto in proprietà di terzi [...] e per unione allo stato dei subb 4-13".*

PREZZO BASE della vendita senza incanto: Euro 100.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 75.000,00

RILANCIO MINIMO: 1.000,00

Stato di occupazione: *occupato con titolo non opponibile*

(PERIZIE PREDISPOSTE DALL'ESPERTO GEOM. SIMONE BERNARDI IN DATA 15/04/2022 E 13/05/2022).

La vendita viene effettuata nello stato di fatto e di diritto, come indicato al punto 9 delle "Note inerenti agli accertamenti eseguiti" delle perizie.

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 delle Vendite Giudiziarie (IVG) di Costozza di Longare (VI). Si precisa che all'esito dell'aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà dichiarare se intende chiedere l'attuazione della liberazione a cura del custode a spese della procedura. L'ingiunzione di rilascio sarà contenuta nel decreto di trasferimento e sarà attuata dal custode, il quale provvederà, senza l'osservanza delle forme di cui agli art. 605 e ss. c.p.c. ad attuare l'ordine di rilascio, avvalendosi, se del caso, di ausiliari ex art. 68 c.p.c. e dell'assistenza della forza pubblica. Le spese restano a carico della procedura e il custode, in presenza di qualsivoglia difficoltà, rivolgerà istanza al giudice dell'esecuzione. Qualora nell'immobile si trovino beni mobili che non devono essere consegnati, il custode provvederà ai sensi dell'art. 560, sesto comma, c.p.c..

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 11.00 innanzi al Professionista Delegato Avv. Claudia Dal Santo presso Delta Vendite Delegate, Viale Dante Alighieri n.41, 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 dovranno essere presentate presso Delta Vendite Delegate in Vicenza, Viale Dante Alighieri n.41 (dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30, tel. 0444.663656; email info@deltavd.it). 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 - in marca da bollo da euro 16,00 - 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. 488/2021 Trib. 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 (termine non soggetto a sospensione feriale); 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 richiama inoltre quanto previsto dalla Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 38/E del 28/5/2021 con riferimento alle eventuali richieste di agevolazione "prima casa" e/o "pertinenzialità".
- 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, purchè 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 ricavarci

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 Alighieri 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).

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).

ULTERIORI INFORMAZIONI

Sui siti Internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, 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, Istituto Vendite Giudiziarie di Costozza di Longare (VI) con l'incarico, tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (contatto telefonico: 0444 953915) 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 20/04/2024

Il Professionista Delegato
Avv. Claudia Dal Santo