



## TRIBUNALE DI VICENZA

ESEC. IMM. N. 138/2023 R.G.E. – GIUDICE DOTT. LUCA PRENDINI

### AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON MODALITA' ANALOGICA

#### *3° esperimento - senza incanto*

Il sottoscritto Avv. Federico Gobbato, delegato dal Giudice dell'Esecuzione alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe in data 05.06.2024,

rende noto che sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

##### **LOTTO UNICO:**

***Piena proprietà, per la quota di 1/1***, su terreni agricoli (Mappali 154 e 342), e ***piena proprietà, per la quota di 1/2, e nuda proprietà, per la quota di 1/2***, su terreni agricoli (Mappali 153, 283 e 344), ubicati a Sarcedo (VI), con accesso da Via Calcara.

Trattasi di terreni a destinazione agricola, per natura e posizione particolarmente idonei alle coltivazioni a ortaggi, in foglia e fusto, a frutto, in radici, bulbi e tuberi in piena aria, posti lungo l'argine destro del torrente Astico. Costituiscono un unico lotto di mq. 8.205,00 complessivi ed hanno accesso carraio da Via Calcara.

Nello specifico:

- Mapp. 154-trattasi di terreno agricolo con superficie pianeggiate, dalla forma regolare, comodamente accessibile attraverso le servitù di accesso dai mappali limitrofi. Lungo il confine con il Mapp. 333 è presente una siepe che separa il terreno da quello dell'abitazione di proprietà di terzi;
- Mapp. 342-trattasi di terreno agricolo con superficie pianeggiante, dalla forma regolare, comodamente accessibile attraverso le servitù di accesso dai mappali limitrofi. Al momento del sopralluogo, si presenta a prato. Sono presenti prese d'acqua dell'impianto pluri-irriguo in pressione per la fornitura di acqua consortile. Lungo il confine con il Mapp. 333 è presente una siepe che separa il terreno da quello dell'abitazione di proprietà di terzi;
- Mapp. 153-trattasi di terreno agricolo con superficie pianeggiante, dalla forma regolare, comodamente accessibile dalla strada pubblica e asfaltata. Al momento del sopralluogo si presenta in parte a piantagioni ed a coltivazioni. In particolare, è stata rilevata la presenza di 20 alberi di pesco. E' presente una presa d'acqua dell'impianto pluri-irriguo in pressione per la fornitura di acqua consortile;
- Mapp. 283-trattasi di terreno agricolo con superficie pianeggiante, dalla forma regolare, comodamente accessibile dalla strada pubblica ed asfaltata;
- Mapp. 344-trattasi di terreno agricolo con superficie pianeggiante, dalla forma regolare, comodamente accessibile dalla strada pubblica ed asfaltata. Al momento del sopralluogo, si presenta come una zona di filtro tra la corte di accesso all'abitazione attigua e i campi.

##### ***Identificazione Catastale:***

**Piena proprietà per quota 1/1:** Comune di Sarcedo (VI) - C.T. - Fg. 12

Mapp. 154 di are 15.20, RD Euro 6,64, RA Euro 5,50;

Mapp. 342 di are 30.03, RD Euro 16,97, RA Euro 12,41.

**Piena proprietà per quota 1/2 e nuda proprietà per quota 1/2:** Comune di Sarcedo (VI) - C.T. - Fg. 12

Mapp. 153 AA di are 2.63, RD Euro 2,64, RA Euro 1,36;  
Mapp. 153 AB di are 14.79, RD Euro 6,46, RA Euro 5,35;  
Mapp. 283 di are 18.70, RD Euro 10,57, RA Euro 7,73;  
Mapp. 344 di ca 70, RD Euro 0,03, RA Euro 0,01.

*Con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c., accessioni, pertinenze, oneri e servitù attive e passive di ogni specie.*

**Confini individuati dal perito:** *“la particella n. 154 confina con le particelle nn. 333, 342, 153 e roggia Montecchia; la particella n. 342 confina con le particelle nn. 333, 327, 155, 160, 283, 153 e 154; la particella n. 153 confina con le particelle nn. 154, 342, 283, 493 e roggia Montecchia; la particella n. 283 confina con le particelle nn. 342, 343, 344 e 153; la particella n. 344 confina con le particelle nn. 283, 150 e 493; salvo più esatti ed attuali”.*

**Nota dal perito:** In fase di sopralluogo, il perito ha rilevato che lo stato di manutenzione dei terreni è buono.

**Conformità urbanistico-edilizia:** L'esperto ha potuto riscontrare che *“nel corso del sopralluogo e sulla base degli elaborati catastali, i beni non sono formalmente in regola e liberamente commerciabili ai sensi della L.47/85 e succ. int. e del DPR 380/01 e s.m.i., quindi risultano sussistere delle difformità tra quanto presente sui terreni e quanto autorizzato. NELLO SPECIFICO: L'esperto unitamente al custode durante il sopralluogo ha verificato che in passato è stato modificato lo stato dei luoghi, costruendo una terrazza, che dal mapp. 493 (non oggetto di pignoramento e in uso al predetto) si estende in parte sulla roggia (bene demaniale) e in parte sui terreni oggetto di esecuzione (segnatamente sullo spigolo nord-est mapp. 153). Attraverso detta terrazza, in particolare sulla porzione di essa costruita sullo spigolo del mapp. 153, viene di fatto esercitata la servitù di passaggio. Trattandosi di costruzione abusiva che, come detto, sconfinava in parte sul mappale oggetto di esecuzione, è necessario la rimozione della stessa”.* Per il ripristino dello stato dei luoghi, il perito ha previsto la demolizione della terrazza con *“carico su autocarro con gru e smaltimento in discarica”* stimando un costo di **euro 1.300,00** ed il ripristino del terreno, stimando un costo di euro **1.000,00**. Tali importi sono stati detratti dal prezzo di stima. **(cfr. pagine 17 e 18 perizia pubblicata)**  
In sede di udienza del 22.03.2024, l'esperto stimatore ha precisato che le spese di demolizione della terrazza si riferiscono alla porzione di interesse.

**Conformità catastale:** L'esperto riporta quanto segue: *“Dalla verifica sulla regolarità catastale dei terreni presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza (VI), in merito ai seguenti beni è risultato per quanto riguarda l'intestazione catastale nei registri immobiliari dei beni oggetto di esecuzione, è conforme alle risultanze. L'esperto relativamente all'art.29 comma Ibis legge 27.2.1985 n.52 e s.m.i. conferma che i dati catastali sono conformi allo stato di fatto per ciò che riguarda la raffigurazione dei terreni sui relativi estratti di mappa. Non sono stati verificati dall'esperto i confini con strumenti topografici”.* **(cfr. pagina 18 perizia pubblicata)**

**Destinazione urbanistica:** Si rimanda alla lettura del **CDU datato 22.07.2024, Prot.n. 10236**, pubblicato con il presente avviso, ed alle **pagine da 41 a 45 della perizia pubblicata.**

**Vincoli ed oneri giuridici:** Dalla perizia si segnala che:

*“- attualmente, non esiste alcuna servitù a carico dei mappali nn. 344 e 153 e a favore del mappale 493, stante l'avvenuta riunione, all'esito della procedura R.G.E. n. 362/2019, in capo ad una sola persona, della proprietà del fondo dominante con quella del fondo servente; (cfr. pagina 11 perizia pubblicata - Si precisa*

che a pag. 17 della relazione di stima pubblicata, vi è un riferimento ad una servitù insistente sullo spigolo del Mapp. 153, servitù che, in realtà, a pag. 11 è stata dichiarata come inesistente);

- che la porzione di terrazza insistente sullo spigolo del mappale 153 è soggetta ad obbligo di demolizione da parte dell'acquirente nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 362/2019, Tribunale di Vicenza; (cfr. pagina 11 perizia pubblicata);

- Risulta trascritta la servitù perpetua di acquedotto in favore del Consorzio di Bonifica Medio Astico – Bacchiglione a carico dei mappali nr.ri 153 e 154, trascritta presso la Conservatoria di Schio in data 17.04.1982 ai nr.ri 2249 R.G. e 1942 R.P.; (cfr. pagina 12 perizia pubblicata);

- Servitù di accesso ai terreni oggetto di pignoramento (...): Ufficio di SCHIO - Trascrizione N. RP 1095 del 1990 Ispezione T 277211/ del 20200130 Verbale di conciliazione del 26-03-87 dinanzi al G.I. Dr. Giuseppe Caracciolo del Tribunale di Vicenza nelle cause riunite n.2524/80 e 2525/80 Reg. Gen.1293/80 reg.3-9-1987 al n.3059 Vicenza. [...] Non risultano altre servitù trascritte, né menzionate nell'atto di compravendita oggetto di azione revocatoria e conseguente azione esecutiva contro il terzo proprietario". (cfr. pagine 12 e 13 perizia pubblicata);

- L'esperto ha inoltre rilevato che "Sussiste un Fondo Patrimoniale che è stato annotato a margine dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (fondo patrimoniale costituito tra i signori ..., con atto del 13.09.2005, a firma del notaio Leopoldo D'Ercole, rep. n. 32.473 racc. n. 5.932), registrato a Vicenza il 20 settembre 2005 al n. 1945 S. 1T e trascritto all'Agenzia del Territorio servizio di pubblicità immobiliare di Schio in data 23 settembre 2005 ai nn. 10.847 R.G. e 7.356 R.P. (cfr. pagina 16 perizia pubblicata);

- Il perito ha altresì precisato che "Durante le operazioni peritali è emerso dall'analisi della Visura Ordinaria della Società ... che sussiste un vincolo ad uso pac, legato ai terreni. La Corte di cassazione, con sentenza 27 settembre 2021, n. 26115, ha stabilito che «I titoli dell'Agenzia per le erogazioni in agricoltura (cd. AGEA) relativi ai contributi comunitari diretti agli agricoltori (cd. "aiuti PAC"), pur essendo pignorabili, non costituiscono né pertinenze, né accessori, né frutti dei terreni in funzione dei quali sono riconosciuti e devono, pertanto, essere oggetto di pignoramento autonomo rispetto a quello di tali terreni, con vincolo soggetto, in ogni caso, ad iscrizione nel Registro AGEA ai fini dell'opponibilità ai terzi». Tali titoli, pertanto, non formano oggetto del pignoramento e non andranno sottoposti a stima". (cfr. pagina 16 perizia pubblicata);

- Si segnala infine che tra gli atti di provenienza vi è atto di donazione del 18.06.1999 al n. 122.056 Rep., Notaio Giulio Carraro, trascritto in data 16.07.1999 ai nn. 7.923-7.924 RG. e 5.860-5.861 RP.. (cfr. pag. 22 perizia pubblicata)

**Stato di occupazione:** I terreni al momento del sopralluogo risultano in parte occupati dall'esecutata in qualità di proprietaria ed in parte occupati dalla stessa in forza di regolare contratto di affitto di fondo rustico stipulato con la parte usufruttuaria.

L'esperto stimatore ha precisato quanto segue: "Dall'interrogazione dell'Agenzia delle Entrate a seguito dell'attività di ricerca nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza da parte dell'esperto e del custode, con specifico riferimento ai contratti stipulati dalla ..., emerge che detti terreni risultano condotti in locazione dalla ... - quale coltivatore diretto insediato nel fondo in oggetto, in possesso di tutti i requisiti di cui alle leggi n. 590 del 1965 e n.817 del 1971- come da contratto di affitto di fondo rustico sottoscritto in data 19 gennaio 2015 (con registrazione da ultimo rinnovata a Vicenza il 17 febbraio 2020 al n. 001033 S. 3); Allo stato attuale, dunque e per quanto di interesse, il contratto di fondo rustico ha ad oggetto solamente la quota di ½ di usufrutto dei mappali nr.ri 153, 283 e 344, poiché l'intera proprietà dei mappali 154 e 342 è passata alla ..., odierna esecutata, che non può certo contemporaneamente assumere veste di proprietaria e conduttrice". Il perito ha considerato congruo il canone. (cfr. pagine 11 e da 18 a 22 della perizia pubblicata). Si precisa che l'aggiudicatario sarà vincolato al rispetto di tale contratto sino alla scadenza del 10.11.2029, oppure sino al venir meno del diritto parziale di usufrutto.

**In ordine alle caratteristiche strutturali ed 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.**

**Si rimanda comunque espressamente all'esame dell'intera perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Arch. Michela Marchi in data 28.01.2024.**

**PREZZO BASE: Euro 22.790,00 (ventiduemilasettecentonovanta/00).**

**OFFERTA MINIMA: Euro 17.100,00 (diciassettemilacento/00).**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 500,00 (cinquecento/00).**

Si fa presente che **non** è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c., in quanto il prezzo base è inferiore ad Euro 50.000,00.

**Regime del trasferimento:** La presente vendita non è soggetta ad IVA in quanto trattasi di cessione da privati. Sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale come per legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

**ANTIRICICLAGGIO:** 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).

**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 richieste di agevolazioni fiscali, dovrà essere autenticata da un pubblico ufficiale. Per maggiori approfondimenti, 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>.

**RICHIESTA LIBERAZIONE IMMOBILE DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO:** Al fine di consentire al custode di predisporre le attività necessaria alla liberazione e calcolarne i presumibili costi, da porre a carico della procedura, l'istanza di liberazione dell'immobile dell'aggiudicatario dovrà preferibilmente essere inoltrata già in sede di offerta di acquisto, oppure in sede di aggiudicazione

Il Giudice dell'Esecuzione ha confermato **Custode Giudiziario, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l.** in persona del Direttore Signora Lucia Dal Brun con provvedimento del 05.06.2024.

Le indicazioni per visitare l'immobile ed i recapiti del Custode si trovano a pagina 10 del presente avviso.

\* \* \*

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**

**29.04.2025 alle ore 9.30**

**innanzi al sottoscritto professionista delegato,  
Avv. Federico Gobbato - dell'associazione A.D.E.I.  
in Contrà San Faustino n. 12 - 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 notarile (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83, comma 3, c.p.c.), e dovrà essere inserita all'interno della busta. In caso di impedimento dell'offerente a presenziare alla data fissata per l'apertura delle buste, questi potrà farsi rappresentare solo da un procuratore legale, munito di procura speciale come predetto.

È anche possibile che il procuratore legale possa fare offerte per persona da nominare, inserendo pertanto i propri dati e documenti, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, deve dichiarare al Professionista Delegato, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando la dichiarazione ex art. 583 c.p.c. ed il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore.

3. **Le offerte, in marca da bollo da euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio dell'Avv. Federico Gobbato in Contrà San Faustino n. 12 - Vicenza (aperto dal lunedì al venerdì: ore 09.30 – 13.00; ore 15.30 -17.30 o previo appuntamento telefonico allo 0444.546145). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice dell'Esecuzione e 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 di ricezione della busta.**

4. Le offerte dovranno essere compilate e sottoscritte secondo il modello fac-simile in uso (disponibile presso il sito del Tribunale di Vicenza, sezione "Vendite Giudiziarie – Come partecipare" e presso lo studio dell'Avv. Federico Gobbato in Contrà San Faustino n. 12 - Vicenza, tel. 0444.546145, mail [studiogobbato@libero.it](mailto:studiogobbato@libero.it)) e contenere le seguenti informazioni:

- l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
- l'indicazione del Giudice dell'Esecuzione 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, salvi i casi di legge**), 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 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 da entrambi i 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 aggiornata entro i 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 alla vendita, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in

udienza, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vicenza;

- l'espressa indicazione di tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare e deve essere sottoscritta esclusivamente da tutti i predetti soggetti (salva l'ipotesi di cui all'art. 579 c.p.c., commi 2 e 3);
- l'identificazione catastale del lotto per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'avviso di vendita e dalla perizia;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad 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 giorni. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dall'aggiudicazione. Visti gli Artt. 569-574 c.p.c., i quali ammettono ora anche l'offerta rateale del prezzo, laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta e sarà ammessa solo se il prezzo base si mantiene superiore ad euro 50.000,00; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi e dovrà avere cadenza mensile con rate aventi pari importo. 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 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 (CINQUANTAMILA/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.

All'offerta dovrà essere allegata:

- se offerta di persona fisica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale; se coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati nella domanda anche i corrispondenti dati del coniuge e acclusi ad essa, copia della carta d'identità e l'estratto per sunto dell'atto di matrimonio; se persona separata legalmente, occorre produrre copia del decreto di omologa della separazione;
- se offerta nel caso di minore: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale di entrambi i genitori e copia autentica dell'Autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se offerta di persona giuridica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché visura camerale aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- il **versamento della cauzione**, versata solo con assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare (rosa) che assicuri la pronta disponibilità delle somme, intestato a "**PROC. ESEC. N. 138/2023 R.G.E. TRIB. VICENZA**", per un importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto.

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 base sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
8. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

#### MODALITÀ DELL'AGGIUDICAZIONE – SALDO PREZZO

- 1) **All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:**
  - in caso di unica offerta valida, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato. La mancata partecipazione dell'unico offerente non preclude l'aggiudicazione;
  - in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta – alla gara deve procedersi anche se chi ha presentato l'offerta più alta non è presente **e in ogni caso potranno presenziare alla fase dei rilanci solamente gli offerenti che hanno presentato offerta ritenuta valida dal Professionista delegato.** 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. Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, ex art. 573, co. 3, c.p.c., l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella a cui è stata allegata la maggior cauzione o, a parità di cauzioni, 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 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;
  - all'offerente che non risulterà aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita, con contestuale sottoscrizione per ritiro da parte del ricevente;
  - 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;
  - 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) Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima dell'udienza fissata per la vendita, può presentare, depositando nel fascicolo telematico della procedura, istanza di assegnazione a norma degli artt. 588 e 589 c.p.c.. In caso di istanza di assegnazione tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c., si procederà all'assegnazione qualora ricorra una delle seguenti situazioni:

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza di offerte;
- in presenza di unica offerta, la stessa sia stata di importo inferiore al prezzo base;
- in presenza di più offerte, ed in assenza di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stato di importo inferiore al prezzo base;
- in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto dell'esito della gara sia stato comunque inferiore al prezzo base.

In caso di assegnazione il Professionista Delegato provvederà:

- a- a verificare, in caso di assegnazione a favore di terzo, che il creditore abbia depositato la dichiarazione prevista dall'art. 590 *bis* c.p.c. nel termine di cinque giorni dalla pronuncia in asta del provvedimento di assegnazione, ovvero della comunicazione;
- b- ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di trenta giorni per il deposito in Cancelleria di nota di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta di capitale, interessi, spese e (nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario) della quota garantita da privilegio e della quota di chirografo;
- c- a determinare -nel termine di quindici giorni dal deposito delle note di precisazione del credito, o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori- l'ammontare forfetario delle spese per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento e in generale per le spese della procedura eventualmente dovute, nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario.

- 4) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo per cauzione già versato); il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di **120 giorni dall'aggiudicazione** (precisando che tale termine **non** è soggetto alla sospensione feriale – 1 agosto/31 agosto); nello stesso termine dovrà essere versato un importo nella misura di circa il 15% del prezzo di aggiudicazione, o nella misura che sarà indicata dal Delegato alla vendita in fase di aggiudicazione, relativo al pagamento delle imposte di registro, catastali e ipotecarie.

È posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario il 50% delle competenze del delegato per la fase del trasferimento della proprietà, così come regolato dal D.M. 227/2015, 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).

**Le eventuali somme versate in eccesso verranno restituite all'aggiudicatario.**

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 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;

- 5) L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario ai sensi dell'art. 585, comma 3, c.p.c., che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. In tal caso l'aggiudicatario dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato e contestualmente al versamento del residuo prezzo, dovrà far pervenire al Professionista copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento.
- 6) 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.
- 7) Dal momento della delega, tutte le ulteriori attività che dovrebbero compiersi presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, dovranno compiersi presso il Professionista Delegato, che è "Pubblico Ufficiale depositario di atti pubblici" e, come tale, dovrà anche rilasciare le copie degli atti agli interessati con



applicazione dell'art. 18 DPR 445/2000; ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Professionista o al Custode Giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione 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 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.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure.

Qualora gli immobili oggetto della vendita presentino opere abusive realizzate in assenza o difformità di provvedimento amministrativo abilitativo, suscettibili di essere sanate con il rilascio di permesso di costruire in sanatoria, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 legge 47/1985.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Custode e dal Professionista Delegato.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura).

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

#### 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](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) gestiti 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 DIVICENZA";
- 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
  - inserimento, a cura del gestore Astalegale.net, negli ulteriori canali di pubblicità complementare online, c.d. progetto "social media marketing", attraverso pubblicazione dell'estratto dell'avviso sui social networks e potenziamento della ricerca tramite Google.

**Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione del/i debitore/i, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l., con sede in Costozza di Longare (VI), Via Volto n. 63, tel. 0444/953915, fax 0444/953552, mail [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it), con l'incarico tra l'altro di:**

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti 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 loronomi;
- 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 prenotazione delle visite dell'immobile dovrà avvenire attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.***

La richiesta di visita di bene viene inoltrata dal Portale al Custode che contatterà l'interessato utilizzando i riferimenti inseriti nel modulo di richiesta. Nella richiesta dovranno essere indicati chiaramente nominativo, recapiti telefonici ed indirizzo mail del richiedente. Solo in caso di malfunzionamento del servizio, inviare la richiesta via mail al Custode utilizzando gli indirizzi sopra indicati.

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

**Si richiamano la “Circolare Delegati n. 1/2017 – Disposizioni generali” datata 16.01.2017 del Tribunale di Vicenza, nonché le “Disposizioni integrative” del 20.05.2021 - prot. n. 4332/21, con la parziale modifica delle stesse del 01.06.2021 - prot. n. 4635/21, quali parti integranti del presente avviso di vendita.**

Vicenza, lì 05.02.2025

*Il Delegato alla vendita*

*Avv. Federico Gobbato*

