



TRIBUNALE DI VICENZA

ESEC. IMM. N. 90/2020 R.G.E. ALLA QUALE È STATA RIUNITA L'ESEC. IMM. N. 92/2022 R.G.E.

GIUDICE DOTT. LUCA PRENDINI

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON MODALITA' ANALOGICA

2° esperimento - senza incanto

Il sottoscritto Avv. Federico Gobato, delegato dal Giudice dell'Esecuzione alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe in data 27.09.2022 e con successivo provvedimento del 27.06.2024,

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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO n. 4:

Piena proprietà, per la quota di 1/1, su abitazione ai piani interrato/terra/primo con autorimessa, deposito e piscina, oltre a giardino esclusivo avente capacità edificatoria, sita a Noventa Vicentina (VI) in Via Carpagnon n. 29/A-29/B.

Trattasi di unità a destinazione abitativa di complessivi circa mq. 690,59 commerciali, con tre accessi pedonali ed accesso carraio dalla pubblica via, suddivisa in due blocchi, uno fronte strada a destinazione ufficio ed autorimessa, e l'altro più interno a destinazione abitativa.

L'abitazione risulta identificata in due unità catastali, ma di fatto è un'unica unità abitativa dotata di unico contatore elettrico e fornitura gas ed è così composta: al piano interrato da cantina, sottostante il blocco ufficio, non autorizzata; al piano terra nel blocco fronte strada da ufficio, lavanderia, bagno, portico ed autorimessa; al piano terra nel blocco interno da ingresso, disimpegno, bagno, centrale termica, cucina, ampi soggiorni, stieria/ripostiglio, seconda centrale termica, bagno e due portici; al piano primo nel blocco fronte strada da ufficio; al piano primo nel blocco interno da cinque camere, tre bagni, corridoio, ripostiglio e due terrazze. Il perito ha precisato di aver rilevato, in sede di sopralluogo, che sopra le camere, al piano secondo, vi è la presenza di un sottotetto accessibile non autorizzato e non sanabile. Classe energetica E.

Sul lato sud del fabbricato è situata una piscina e l'immobile è circondato da ampio scoperto esclusivo, in parte dotato di potenzialità edificatoria di circa mq. 959,00 catastali. Il deposito attrezzi, situato all'interno dell'area pertinenziale dell'edificio abitativo, risulta essere un prefabbricato in legno con portico, contenente al suo interno un generatore di corrente che alimenta gli impianti della piscina.

Identificazione Catastale:

Comune di Noventa Vicentina (VI) – C.F. – Fig. 7

Mapp. 998 Sub 3, Via Carpagnon n. 27, Piano T-1, Cat. A/2, Classe 3, vani 9,5, RC Euro 956,74;

Mapp. 998 Sub 2, Via Carpagnon n. 27, Piano T, Cat. C/6, Classe 1, mq. 36, RC Euro 52,06;

Mapp. 997, Via Carpagnon n. 29, Piano T-1, Cat. A/7, Classe 4, vani 9, RC Euro 1.022,58;

Mapp. 302, Via Carpagnon snc, Piano T, Cat. F/1 – area urbana di mq. 200,00;

Mapp. 1336, Via Carpagnon, Piano T, Cat. C/2, Classe 1, mq. 23, RC Euro 24,94.

Quest'ultima unità immobiliare corrisponde al C.T. del Comune di Noventa Vicentina (VI) – Fig. 7, Mapp. 1336 di are 0.55 - ente urbano.

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. In particolare, i Sub 2 e 3 del Mapp. 998 hanno diritto sul Mapp. 998 Sub 1, bene comune non censibile (corte).

Comune di Noventa Vicentina (VI) – C.T. – Fg. 7

Mapp. 996 di are 2.45, RD Euro 1,47, RA Eur 1,08;

Mapp. 999 di are 3.15, RD Euro 1,88, RA Euro 1,38;

Mapp. 1200 di are 3.00, RD Euro 1,79, RA Euro 1,32;

Mapp. 1335 di are 4.04, RD Euro 2,42, RA Euro 1,77.

Confini individuati dal perito:

“PARTICELLA 997: N via Carpagnon, E part. 998, S part. 146, O part. 996,999

PARTICELLA 998: N via Carpagnon, E part. 566, S part. 146, O part. 997

PARTICELLA 996: N via Carpagnon, E part. 997, S part. 999, O part. 1200

PARTICELLA 999: N part. 996, E part. 997, S part. 146, O part. 1335

PARTICELLA 302: N via Carpagnon, E part. 1200, S part. 1200, O part. 131

PARTICELLA 1200: N via Carpagnon, part. 302, E part. 996, S part. 1335, O part. 1201,302

PARTICELLA 1335: N part. 1200, E part. 999, S part. 146, O part. 1198

PARTICELLA 1336: N part. 1335, E part. 1335, S part. 1335, O part. 1335”.

Note del perito: Alla data del sopralluogo, il perito ha rilevato che *“Le unità immobiliari pignorate si compongono di due blocchi, uno fronte strada e uno posto più all’interno; entrambi hanno strutture portanti in C.A. con evidenti problemi di infiltrazioni/umidità di risalita e scrostamenti di intonaco (in una camera le infiltrazioni dipendono probabilmente dalla doccia del bagno adiacente), le superfici verticali e orizzontali sono intonacate e tinteggiate e non presentano apparentemente fessurazioni dovute a cedimenti strutturali. In generale, l’immobile si presenta con finiture interne di qualità e architettura ricercata. [...] Nel blocco ufficio, i serramenti sono in alluminio e vetro; al piano primo l’ufficio ha solaio in andamento, dove sono evidenti numerose tracce di infiltrazioni d’acqua con sollevamento degli intonaci. Sarà necessaria una verifica della copertura. Nell’abitazione, in molti punti del piano terra (in particolare nel soggiorno principale) e al piano primo, vi sono evidenti problemi di umidità di risalita/infiltrazioni e conseguenti scrostamenti di intonaco; sarà necessaria un’analisi delle cause di tale problema per la verifica di eventuali soluzioni. Durante l’ultimo sopralluogo, avvenuto in data 12/01/2024, la problematica dell’umidità all’interno e all’esterno dell’immobile (non più occupato e con impianti non funzionanti) appare peggiorata. [...] (cfr. pagina 17 perizia pubblicata). Le condizioni manutentive relative all’immobile nel suo complesso, risultano peggiorate rispetto a quanto visionato nei sopralluoghi precedenti, con maggiori problemi di umidità anche in riferimento ai serramenti in legno; per tale motivo, si ritiene congruo valutare l’immobile considerando uno stato di manutenzione sufficiente. [...] (cfr. pagina 24 perizia pubblicata). Dalla visione di google maps, l’esperto ha notato la presenza sul coperto di pannelli solari; interpellato sulla questione, il debitore non ha fornito alcuna documentazione relativamente tale impianto. L’esperto, effettuato l’accesso agli atti, non ha reperito alcun documento nemmeno presso gli archivi del Comune di Noventa Vicentina, per cui si presume che l’installazione di tale impianto non sia autorizzata. In seguito a quanto esposto, quindi, ai fini valutativi non si terrà conto di tale impianto, per il quale sarà in ogni caso necessario verificare sia il funzionamento che la regolare esecuzione”.* (cfr. pagina 25 perizia pubblicata).

Il perito, inoltre, riporta: *“Con riguardo alla particella 302, si rileva che nell’estratto di mappa è presente un fabbricato che nella realtà è stato demolito e non è più presente. L’esperto ha verificato, tramite richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Noventa Vicentina, che per tale immobile non risulta essere presente alcun documento agli atti, così come comunicato dall’UTC. Per motivi legati alla lavorazione dei fascicoli da parte dell’Ufficio del Territorio di Vicenza non è stato possibile accedere ai mod. 58 per cui l’esperto non*

ha potuto verificare se sia già stato presentato un tipo mappale per demolizione, come sembrerebbe dalla lettura delle visure catastali dove si cita un tipo mappale n. 222309 del 17/07/2003 (n. 7877.1/2003). Potrebbe rendersi necessario un tipo mappale per demolizione o in alternativa l'evasione della pratica eventualmente già depositata; in entrambi i casi si tratta di prestazioni non particolarmente onerose i cui costi possono ritenersi ricompresi nell'abbattimento proposto del valore di mercato per la definizione del valore base d'asta. Si precisa inoltre che su lato Via Carpagnon, il confine catastale non corrisponde al confine reale". (cfr. pagina 26 perizia pubblicata).

Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale: "Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale" il perito ha riscontrato difformità "che incidono, così come indicato nelle Circolari 2 e 3 del 2010, Agenzia delle Entrate – Territorio -, sullo stato, sulla consistenza, sulla attribuzione di categoria e di classe, e quindi sulla rendita catastale delle originarie Unità Immobiliari, con particolare riguardo al ripostiglio". L'esperto "ritiene necessario prevedere il rifacimento della scheda in virtù delle difformità presenti tra stato rilevato e stato catastale", prevedendo una spesa pari ad euro **3.000,00**, comprensivi del tipo mappale per censimento del portico mancante; tale importo è stato detratto dal prezzo di stima. (cfr. pagina 32 perizia pubblicata).

Pratiche edilizie: Il perito ha rinvenuto le seguenti autorizzazioni: "- Richiesta Concessione n. 136 del 10/12/1985 per costruzione fabbricato residenziale a due alloggi e risposta prot. n. 9498 del 28/12/1985 con soluzioni. - Concessione Edilizia pratica n. 80/1986 del 23/12/1986 per costruzione casa civile abitazione e studio professionale. - Concessione Edilizia n. 127/1986 del 12/11/1986 per costruzione di una recinzione. - Concessione Edilizia n. 1479/1988 del 12/04/1988 per costruzione di abitazione e completamento recinzione in variante alle precedenti. - Permesso di abitabilità-agibilità del 10/08/1988 per fabbricato di nuova costruzione da adibire a civile abitazione (non è specificata la particella). - Permesso di abitabilità-agibilità del 06/02/1990 per fabbricato di nuova costruzione da adibire ad ufficio con riferimento alla sola particella 997. - Comunicazione prot. 3082 del 0/04/1993 di avvenuto rilascio di C.E. con prescrizioni per costruzione di un gazebo. - Permesso di costruire n. 220 del 29/05/2006 e Denuncia di Inizio Attività prot. 7141 del 28/03/2006 per costruzione di una piscina e variazione di sagoma. - Denuncia di Inizio Attività prot. 21845 del 11/10/2006 per manutenzione del coperto. - Permesso di costruire n. 67/2009 del 28/09/2009 per installazione di prefabbricato in legno ad uso accessorio residenziale esterno. L'esperto allega altresì: - ATTO DI COMPRAVENDITA CON VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ per le particelle 996 e 999 – n. 68492 di rep. Notaio Andriolo Oscher del 09/01/1987 - ATTO D'OBBLIGO – quarto comma dell'art. 7 legge 28/01/1977 n. 10 ed art. 87 Legge regionale 27 giugno 1985 n. 61 – n. 68.866 di rep. Notaio Oscher Andriolo del 04/02/1987 per edificazione e alienazione vincolata in regime di edilizia residenziale convenzionata della durata di 10 anni. - comunicazione del Comune di Noventa Vicentina, in risposta a quesito da parte dell'esperto, che conferma per le particelle 996-999 che non vi sono vincoli di natura urbanistica, non sono colpiti da vincoli preordinati all'esproprio e non vi è alcuna previsione di interesse pubblico mentre, per la futura previsione di realizzazione di passaggio pedonale è stata individuata su particelle di altra proprietà non oggetto di pignoramento". (cfr. pagina 36 e 37 perizia pubblicata).

Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi: L'esperto riporta quanto segue: "- complessivamente l'immobile presenta una sagoma esterna pressoché corrispondente a quanto approvato; alcune differenze evidenziate dalla sovrapposizione potrebbero dipendere anche dalla scansione degli elaborati forniti, dato che le misure rilevate corrispondono con minimo scarto a quelle riportate nei progetti. All'interno invece vi sono delle difformità che non incidono in termini di superficie e volume e in ogni caso sono sanabili; a tal proposito si evidenzia la mancanza della parete divisoria tra le due unità e l'assenza della seconda cucina. Sarà quindi necessario provvedere alla sanatoria, ai fini anche della fusione

delle due unità in un'unica unità abitativa. Si rileva che per tali motivi sarà necessario provvedere all'ottenimento di una nuova agibilità dato che attualmente [alla data della perizia] quella rilasciata risulta essere parziale e in ogni caso riferita alla presenza di due unità distinte mentre per l'ufficio è stata fornita l'agibilità per la sola particella 997. Dovranno, a questo scopo, essere verificate le conformità degli impianti presenti. - con riferimento alle forometrie, queste appaiono in gran parte corrispondenti; in alcuni casi si rilevano delle difformità nel dimensionamento, che sono sanabili. Le finestre poste nel vuoto sopra il soggiorno non è stato possibile rilevarle. - il blocco a destinazione ufficio e il blocco retrostante abitativo, sono collegati tra loro da due corridoi posti esternamente al piano primo. Tali corridoi risultano essere in posizione leggermente differente rispetto a quanto riportato nei progetti approvati, per cui sarà necessario ricomprendere tale difformità nella pratica di sanatoria. - il portico/terrazza posto al piano terra/primo ad ovest del fabbricato abitativo non è autorizzato (era autorizzata la struttura ma doveva essere scoperta); tale difformità implica un maggior volume edificato che dovrà essere oggetto di sanatoria. - il sottotetto, secondo quanto discusso con l'UTC di Noventa Vicentina non può essere accessibile, quindi non può essere né sanato né fiscalizzato. Per tale motivo, il sottotetto dovrà tornare ad essere non accessibile, così come approvato, e andrà quindi prevista la rimozione della scala, la chiusura del foro scala nel solaio prevedendo un controsoffitto strutturale di tamponamento e il tamponamento della finestra semi-circolare, con l'interruzione degli impianti (quest'ultima, per motivi di sicurezza). - con riguardo alle altezze, si precisa che nel blocco abitativo sono pressoché corrispondenti a quanto autorizzato, anche se si rileva che in alcuni locali l'altezza rilevata è pari a 2,69 mt. anziché 2,70 mt. Nel blocco uffici, invece, l'altezza dell'atrio è inferiore a mt. 2,40 mentre al piano primo l'altezza lato strada, autorizzata a mt. 2,20 è invece rilevata mt. 2,31. Anche tale difformità comporta un aumento lieve di volume. - l'esperto, da una verifica sommaria, rileva che vi è ancora del volume edificabile a disposizione del lotto, tale da permettere la sanabilità del volume aggiuntivo imputabile ai punti precedenti, che risulta comunque di modesta entità. - in merito alla cantina posta al piano interrato del blocco ad uso ufficio, si precisa che non risulta autorizzata e ha altezza pari a 1,98 mt. che risulta inferiore a quella minima prevista per i locali o spazi di servizio (cantine, depositi, centrali termiche, garage, ecc.) riferito dall'UTC in h minima 2,10 mt. L'esperto rileva tuttavia che nel regolamento edilizio comunale divenuto esecutivo il 20/05/2021 a pagina 24 si legge "non ci sono limiti di altezza per gli spazi di servizio". In ogni caso, a norma della Legge Regionale sul contenimento di consumo del suolo, il Comune di Noventa Vicentina ritiene che tale cantina, essendo non autorizzata, debba essere demolita, ovvero debba essere riempita con materiale inerte e ne debba esserne chiuso l'accesso. Tuttavia, l'esperto ha rilevato, nei vari colloqui avuti con l'UTC, che in tale locale di servizio sono presenti parti importanti degli impianti dell'immobile, il cui spostamento comporterebbe costi molto elevati. Per tale motivo, il Comune di Noventa Vicentina si è reso disponibile a trovare anche eventuali soluzioni alternative per il mantenimento della cantina/locale tecnico, da concordarsi con la futura proprietà, pur non garantendo la fattibilità urbanistica del mantenimento dell'intero locale. In ultima ipotesi, potrebbe essere valutata la possibilità dell'applicazione dell'art. 34 del DPR. 380/2001 così definita "fiscalizzazione", i cui costi andranno in ogni caso determinati al momento della richiesta da parte della futura proprietà e solo nel caso che il Comune di Noventa Vicentina ritenga ammissibile tale soluzione. A tal proposito, si precisa che durante il colloquio del 07/03/2024 l'UTC ha specificato che con l'entrata in vigore del nuovo regolamento edilizio la porzione di cantina che ospita gli impianti tecnici sarà sanabile fino ad un volume pari a mc. 15 mentre la restante volumetria dovrà essere interrata per quanto possibile e la rimanente sarà oggetto di fiscalizzazione, da definire al momento della richiesta che verrà depositata in Comune. Si precisa infine che con l'entrata in vigore del così detto "decreto Salva-Casa" alcuni parametri di sanatoria (con particolare riferimento alle sanzioni e alle tolleranze costruttive) hanno subito delle variazioni, di cui l'esperto", in sede di redazione della perizia, "non ha tenuto conto dato che si è ancora in attesa della conversione in Legge. Considerato infatti che con la conversione in Legge il decreto potrebbe subire ulteriori integrazioni e/o modifiche, ad oggi non note, l'esperto ritiene necessario attendere tale passaggio e sottolinea che l'analisi

urbanistica e dei costi effettuata deve essere considerata quindi al netto di tali modifiche legislative. - Per quanto concerne il manufatto in legno prefabbricato ad uso ricovero attrezzi, non vi è nulla da segnalare". Per sanare tali difformità, il perito ha stimato i costi in complessivi **euro 25.000,00**, detraendo tale importo dal prezzo di stima. (cfr. da pagina 37 a pagina 41 della perizia pubblicata).

Infine. "Con riguardo alla cantina l'esperto, non potendo in questa sede prevedere l'esito delle indagini in merito alla problematica del maggior volume rilevato, visti i rischi legati alla possibilità che la cantina debba essere chiusa comportando così lo spostamento di tutti gli impianti ivi localizzati o, in alternativa, i rischi legati alla sua eventuale fiscalizzazione e ai relativi oneri e costi connessi, ritiene di dover ricomprendere tali rischi nell'abbattimento del valore di mercato applicato ai fini della definizione del valore base d'asta. [...] Il bene considerato nella presente procedura, visti i risultati delle ricerche eseguite presso il Comune di Noventa Vicentina, nello stato attuale in cui si trova non risulta dotato di agibilità". (cfr. pagina 41 perizia pubblicata).

Destinazione urbanistica: L'esperto ha evidenziato che tutte le unità oggetto del presente lotto "- ricadono in zona C1-1 "Residenziale Urbana di Completamento art. 6"; - non sono stati evidenziati vincoli"; il tutto come meglio precisato a pagina 42 della perizia pubblicata, alla quale si rimanda. Si rimanda comunque espressamente alla lettura del CDU **pubblicato**, specificando che lo stesso ha validità di un anno dal rilascio. (cfr. pagina 42 perizia pubblicata e cdu pubblicato).

Vincoli ed oneri giuridici: Dalla perizia si segnala che l'immobile "ha proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni, così come riportato nell'atto di acquisto, ovvero: - particella 998 sub. 1 – bene comune non censibile Si precisa che dalla lettura dell'elaborato planimetrico il subalterno 1 del mappale 998 è descritto come bene comune non censibile – ai sub. 2-3 (corte)". (cfr. pagina 26 perizia pubblicata).

Spese condominiali: Il perito fa presente che l'immobile non è parte di un condominio. (cfr. pagina 44 perizia pubblicata).

Stato di occupazione: Nel corso dell'ultimo sopralluogo, l'esperto stimatore ha rilevato che l'immobile risulta libero da persone ma che sono ancora presenti alcuni elementi d'arredo. (cfr. pagina 42 perizia pubblicata).

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 Geom. Anna Parise ed aggiornata in data 14.06.2024.

PREZZO BASE: Euro 296.625,00 (duecentonovantaseimilaseicentoventicinque/00).

OFFERTA MINIMA: Euro 222.470,00 (duecentoventiduemilaquattrocentosettanta/00).

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 2.000,00 (duemila/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 che presuppongano un impegno, dovrà essere autenticata da un pubblico ufficiale. Per maggiori approfondimenti, si invita a consultare la stessa Risoluzione pubblicata nel 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: l'ingiunzione di rilascio *ex art.* 586, comma 2, c.p.c., sarà contenuta nel decreto di trasferimento solo su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario e sarà attuata dal custode decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni, con spese a carico della procedura. 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 dell'aggiudicatario dovrà preferibilmente essere inoltrata già in sede di offerta di acquisto, ovvero 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 27.09.2022 (qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione).

Le indicazioni per visitare l'immobile ed i recapiti del Custode si trovano a pagina 11 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

16 gennaio 2025 alle ore 10.00

innanzi al sottoscritto professionista delegato,

Avv. Federico Gobbato - dell'associazione A.D.E.I.

in Vicenza - Contrà San Faustino n. 12.

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, il numero della procedura esecutiva, 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) 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 minorenni, 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. 90/2020 R.G.E. TRIB. VICENZA**", per un importo di 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** dal 1 agosto al 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 ricavarsi 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 e www.astalegale.net gestiti da AstaLegale, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- 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/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, 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 loro nomi;
- 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 29.10.2024

Il Delegato alla vendita

Avv. Federico Gobbato

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'F. Gobbato', written over a horizontal line.