



TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 77/2021 R.G.

AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il sottoscritto avv. Carlo Spillare, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Pantano in data 26.09.2024

RENDE NOTO QUANTO SEGUE:

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1:

Diritto: 1/1 piena proprietà.

Bene: abitazione ai piani terzo e quarto, facente parte del “Condominio Adige”, con **garage esclusivo al piano primo interrato** sita in Thiene (VI), Via Aldo e Mario Saugo, civ. 2/A.

Trattasi di unità residenziale costituita, al piano terzo, da ingresso, soggiorno, cucina, anti e bagno non finestrato. È inoltre presente una terrazza accessibile dal soggiorno attraverso una porta-finestra. Una scala interna conduce al piano quarto-sottotetto in cui si trovano due camere, un bagno, una stanza-ripostiglio, un corridoio e un ulteriore terrazzo, ai lati del quale sono stati ricavati, nel sottotetto, due vani deposito: in uno è posizionata la caldaia.

L'unità immobiliare appare in buono stato, con finiture come da foto allegate. Si rileva unicamente la presenza di una importante infiltrazione sul soffitto del soggiorno.

Il riscaldamento è autonomo con distribuzione del calore mediante termosifoni; sono inoltre presenti due split interni per la climatizzazione, uno posizionato nel soggiorno al piano terzo e uno posizionato in una camera al piano quarto.

Attraverso percorsi comuni condominiali si raggiunge il piano primo interrato, in cui si trova il garage esclusivo, chiuso da un portone basculante metallico non motorizzato.

Il piano interrato si può raggiungere anche attraverso una rampa comune, con imbocco da Via F. Filzi (snc).

Dati catastali: Comune di Thiene (VI), CF, Fg. 3:

m.n. 2, sub 17, (cat. A/2), vani 6,5, sup. catastale totale mq. 129, r.c. Euro 621,04;

m.n. 2 sub 86, (cat. C/6), cl. 5, consistenza mq. 14, sup. catastale totale mq. 14, r.c. Euro 46,27.

oltre diritti su parti comuni ex art. 1117 c.c.

Situazione catastale: il CTU, ing. Raffaella Panizzon, in sede di sopralluogo ha rilevato, dal punto di vista catastale, quanto segue “*Fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate le*



difformità interne consistenti principalmente nella diversa distribuzione della cucina e del bagno, nel ricavo di anti bagno al piano terzo, nella diversa rappresentazione del ripostiglio, del vano scala e del terrazzo al piano quarto. Per la regolarizzazione delle difformità catastali riscontrate, e/o eventuali altre difformità non segnalate nella presente relazione di stima, si renderà necessario predisporre l'apposito aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica DOCFA e inoltre predisporre elaborato planimetrico e elenco subalterni per il sub. 17, i cui costi indicativi si ritiene possano essere pari a circa € 2.000,00, oltre oneri fiscali, comprese le spese tecniche, una volta ottenuto riscontro positivo alla presentazione di apposita pratica edilizia in sanatoria. Eventuali costi aggiuntivi/ulteriori devono intendersi essere ricompresi nell'abbattimento del 20%.”; i costi per la regolarizzazione preventivati in Euro 2.000,00, sono già stati detratti dal prezzo base d'asta (pagg. 18 e 29 della perizia di stima).

Regolarità edilizia/urbanistica: vi è: - Concessione edilizia del 03.09.1976 prot. n. 104/76 per “eseguire la lottizzazione e la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione, negozi ed uffici in Via Fabio Filzi”;

- Concessione edilizia del 12.12.1977 prot. n. 104/76/V per “l'autorizzazione ad eseguire alcune varianti esterne ed al coperto del fabbricato in corso di costruzione”;

- Certificato di collaudo statico in data 26.01.1978;

- Concessione edilizia in data 24.02.1978 prot. n. 104/76/V/V per “l'autorizzazione al cambio di intestazione della licenza edilizia n. 104/76;

- Concessione edilizia in data 09.04.1980 prot. n. 104/76/V per “l'autorizzazione ad apportare modifiche alla distribuzione interna dei vari piani e nel ricavo di nuovi locali adibiti esclusivamente a sottotetto (a pertanto non possono essere locali abitabili);

- Concessione edilizia in data 15.07.1980 prot. n. 104/76/V per “l'autorizzazione ad eseguire la formazione di una autorimessa su due piani interrati e la realizzazione di due accessi carrai indipendenti a servizio del fabbricato in corso di ultimazione”;

- Agibilità prot. n. 104/76 in data 21.05.1980 (sottotetto non abitabile ma solo agibile) a seguito della domanda presentata in data 25.03.1980;

- Concessione edilizia in data 04.04.1995 prot. n. 48/95/1 per “modifiche prospettiche con ricavo di un ripostiglio” a seguito della domanda presentata in data 25.01.1995;

- Concessione edilizia in sanatoria in data 17.07.1996 atto n. 369/96/C, prot. gen. 6540/86, prot. part. 653/86 per “il ricavo di un appartamento da un sottotetto non abitabile eseguito in assenza di concessione edilizia”.

Nota: non è stato inviato alcun documento di agibilità a fronte della concessione edilizia in sanatoria per “il ricavo di un appartamento da un sottotetto non abitabile”;



- Concessione edilizia in data 02.03.2000 prot. n. 036/00/1 per “la trasformazione di posti auto in box chiusi” a seguito della domanda presentata in data 18.11.1999;
- Permesso di costruire in sanatoria in data 21.12.2004 n. 142/04/1 rif. 28929 del 13.10.2004 prot. 20040418 per “lavori di trasformazione posti auto aperti in box chiuso, all’interno del garage del condominio Adige”.

In ordine alla regolarità urbanistica, l’esperto stimatore osserva “*Sono state rilevate difformità tra la rappresentazione grafica riportata nel progetto assentito e lo stato dei luoghi. Nell’incertezza che le tolleranze ammesse dalla normativa vigente vengano confermate, si prospetta l’ipotesi di dover presentare una pratica edilizia in sanatoria, i cui costi possono essere conosciuti con sufficiente attendibilità solamente dopo la presentazione in Comune di un’istanza di parere preventivo corredata da elaborato grafico. Ai fini della valutazione del prezzo a base d’asta, i costi delle difformità e delle problematiche sopra indicate saranno considerati nel ribasso percentuale del 20% (pari a € 30.876,00), così come consentito da vademecum ed in via puramente indicativa.*

Si rileva nuovamente che non è stata reperita l’agibilità relativa alla concessione edilizia in sanatoria per “il ricavo di un appartamento da un sottotetto non abitabile (pag. 22 della perizia di stima).

Confini in senso NESO: Relativamente alla Mappa Wegis, secondo NESO, il m.n. 2 confina con: pubblica Via (Via Piave), m.n. 3330, pubblica Via (Via F. Filzi), m.n. 2670, m.n. 2355. m.n. 2671, m.n. 2260 (salvo i più precisi).

Non è possibile elencare i confini dell’U.I. sub. 17 (appartamento ai piani terzo e quarto) rispetto all’elaborato planimetrico in quanto non risulta nella banca dati dell’Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio l’elaborato planimetrico relativo ai piani anzidetti.

Relativamente all’elaborato planimetrico, secondo NESO, il m.n. 2 sub. 86 (p. S1) confina con: m.n. 2 sub 104, m.n. 2 sub 103, pareti perimetrali, m.n. 2 sub 102 (salvo i più precisi).

Vincoli e oneri giuridici: L’esperto stimatore segnala quanto segue “*Si rileva che non risulta sia stata rilasciata l’agibilità in sanatoria relativa alla pratica di cui concessione edilizia in sanatoria n. 369/96/C del 17.07.1996, pg. 6540/86 – pp. 653/86, pertanto l’unità abitativa al piano quarto risulta essere priva del certificato di agibilità.*

Si segnala altresì che per raggiungere il garage dall’abitazione occorre seguire un percorso non agevole, in parte scoperto e caratterizzato dalla presenza di una scala ripida. Il piano non è raggiunto dall’ascensore.

Da ultimo, in sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza di una importante infiltrazione sul soffitto

del soggiorno, così come esiti di infiltrazioni sono visibili su alcune pareti dei locali al piano quarto e sul lucernario del bagno nel medesimo piano” (pag. 31 della perizia di stima).



APE: Classe energetica “G”.

PREZZO BASE € 120.000,00;

OFFERTA MINIMA € 90.000,00.

RILANCI: € 1.000,00.

Stato di occupazione: occupato da debitore esecutato.

Il Giudice dell’Esecuzione ha nominato custode l’Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza.

LOTTO 2:

Diritto: 1/1 piena proprietà.

Bene: **box auto chiuso ricavato dall’unione di n. 5 posti auto, all’interno di una autorimessa comune, posto al piano primo interrato** sito in Thiene (VI), Via F. Filzi (s.n.c.).

Trattasi di box auto situato al piano primo interrato di un edificio condominiale in Comune di Thiene denominato “Condominio Adige” in Via Aldo e Mario Saugo. Il garage è raggiungibile per mezzo di una rampa comune con accesso da Via F. Filzi (snc).

L’immobile si trova in una zona residenziale, non lontana dal centro comunale, distante circa 600 m dalla Duomo e fornita dei principali servizi.

Nell’atto di provenienza non è fatto alcun cenno ai millesimi relativi ai 5 posti auto.

Il box auto è composto da cinque posti auto, contigui e confinanti, chiusi da muratura perimetrale, accessibili attraverso 2 basculanti motorizzati e una porta. L’interno si presenta come un unico spazio indiviso.

L’altezza interna rilevata è pari a circa cm 262.

Lo stato di conservazione risulta essere sufficiente.

Dati catastali: Comune di Thiene (VI), CF, Fg. 3,

m.n. 2 sub 108 (cat. C/6), via Aldo e Mario Saugo, p. S1, cl. 2, cons. mq 17, r.c. Euro 35,12;

m.n. 2 sub 109 (cat. C/6), via Aldo e Mario Saugo, p. S1, cl. 2, cons. mq 19, r.c. Euro 39,25;

m.n. 2 sub 110 (cat. C/6), via Aldo e Mario Saugo, p. S1, cl. 2, cons. mq 16, r.c. Euro 33,05;

m.n. 2 sub 111 (cat. C/6), via Aldo e Mario Saugo, p. S1, cl. 2, cons. mq 16, r.c. Euro 33,05;

m.n. 2 sub 112 (cat. C/6), via Aldo e Mario Saugo, p. S1, cl. 2, cons. mq 17, r.c. Euro 35,12;

oltre diritti su parti comuni ex art. 1117 c.c.

Situazione catastale: il CTU, ing. Raffaella Panizzon, in sede di sopralluogo ha rilevato, dal punto di vista catastale, quanto segue *“Fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate difformità consistenti principalmente nella chiusura dei posti auto mediante tamponamento, due basculanti motorizzati e una porta, per il ricavo di un unico spazio indiviso chiuso (box auto). Le*



difformità discendono dal fatto che non si è mai provveduto all'aggiornamento catastale corrispondente allo stato dei luoghi.

Per la regolarizzazione delle difformità catastali riscontrate, e/o eventuali altre difformità non segnalate nella presente relazione di stima, si renderà necessario predisporre l'apposito aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica DOCFA, il cui costo complessivo indicativo si ritiene possa essere pari a circa € 1.500,00, oltre oneri fiscali, comprese le spese tecniche, secondo quanto assentito dal P.d.C. in sanatoria del 21.12.2004 n. 142/04/1 (v. cap. 7.1).

Eventuali costi aggiuntivi/ulteriori devono intendersi essere ricompresi nell'abbattimento del 15%.”; i costi per la regolarizzazione preventivati in Euro 1.500,00, sono già stati detratti dal prezzo base d'asta (pagg. 14 e 23 della perizia di stima).

Regolarità edilizia/urbanistica: vi è - Concessione edilizia del 03.09.1976 prot. n. 104/76 per “eseguire la lottizzazione e la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione, negozi ed uffici in Via Fabio Filzi”;

- Concessione edilizia del 12.12.1977 prot. n. 104/76/V per “l'autorizzazione ad eseguire alcune varianti esterne ed al coperto del fabbricato in corso di costruzione”;

- Certificato di collaudo statico in data 26.01.1978;

- Concessione edilizia in data 24.02.1978 prot. n. 104/76/V/V per “l'autorizzazione al cambio di intestazione della licenza edilizia n. 104/76 a favore della Ditta “XXX”;

- Concessione edilizia in data 09.04.1980 prot. n. 104/76/V per “l'autorizzazione ad apportare modifiche alla distribuzione interna dei vari piani e nel ricavo di nuovi locali adibiti esclusivamente a sottotetto (a pertanto non possono essere locali abitabili), a variante della licenza n. 104/76” a seguito della domanda presentata in data 26.03.1980;

- Agibilità prot. n. 104/76 in data 21.05.1980 (sottotetto non abitabile ma solo agibile) a seguito della domanda presentata in data 25.03.1980;

- Concessione edilizia in data 15.07.1980 prot. n. 104/76/V per “l'autorizzazione ad eseguire la formazione di una autorimessa su due piani interrati e la realizzazione di due accessi carrai indipendenti a servizio del fabbricato in corso di ultimazione” a seguito della domanda presentata in data 07.07.1978

- Concessione edilizia in data 04.04.1995 prot. n. 48/95/1 per “modifiche prospettiche con ricavo di un ripostiglio” a seguito della domanda presentata in data 25.01.1995;

- Concessione edilizia in data 02.03.2000 prot. n. 036/00/1 per “la trasformazione di posti auto in box chiusi” a seguito della domanda presentata in data 18.11;

- Permesso di costruire in sanatoria in data 21.12.2004 n. 142/04/1 rif. 28929 del 13.10.2004 prot. 20040418 per “lavori di trasformazione posti auto aperti in box chiuso, all'interno del garage del



condominio Adige”.

In ordine alla regolarità urbanistica, l'esperto stimatore osserva che *“Fra lo stato dei luoghi e lo stato assentito non si sono rilevate difformità sostanziali. Eventuali lievi difformità e/o inesattezze sono dovute alla lettura viziata degli elaborati di progetto riconducibile alla loro acquisizione mediante foto. Non sono state rilevate difformità sostanziali tra il progetto assentito e lo stato dei luoghi. Eventuali costi aggiuntivi/ulteriori devono intendersi essere ricompresi nell'abbattimento del 15%”* (pag. 16 della perizia di stima).

Confini in senso NESO: Relativamente alla Mappa Wegis, secondo NESO, il m.n. 2 confina con: pubblica Via (Via Piave), m.n. 3330, pubblica Via (Via F. Filzi), m.n. 2670, m.n. 2355, m.n. 2671, m.n. 2260 (salvo i più precisi).

Relativamente all'elaborato planimetrico, secondo NESO, il m.n. 2 sub. 108 (p. S1) confina con: pareti perimetrali, m.n. 2 sub 109, m.n. 2 sub 116 (salvo i più precisi).

Relativamente all'elaborato planimetrico, secondo NESO, il m.n. 2 sub. 109 (p. S1) confina con: m.n. 2 sub 108, pareti perimetrali, m.n. 2 sub 110, m.n. 2 sub 116 (salvo i più precisi).

Relativamente all'elaborato planimetrico, secondo NESO, il m.n. 2 sub. 110 (p. S1) confina con: m.n. 2 sub 109, pareti perimetrali, m.n. 2 sub 111, m.n. 2 sub 116 (salvo i più precisi).

Relativamente all'elaborato planimetrico, secondo NESO, il m.n. 2 sub. 111 (p. S1) confina con: m.n. 2 sub 110, pareti perimetrali, m.n. 2 sub 112, m.n. 2 sub 116 (salvo i più precisi).

Relativamente all'elaborato planimetrico, secondo NESO, il m.n. 2 sub. 112 (p. S1) confina con: m.n. 2 sub 111, pareti perimetrali, m.n. 2 sub 116 (salvo i più precisi).

Vincoli e oneri giuridici: con atto di compravendita del 14.10.1999 notaio Giuseppe Boschetti rep. 145.449 viene costituita a favore delle unità immobiliari compravendute, m.n. 2 sub 108-109-110-111-112, e a carico dell'area m.n. 2 sub 116, in Thiene - foglio 3, che rimane di proprietà del venditore, servitù di passaggio incondizionato pedonale e carroia.

PREZZO BASE € 28.800,00;

OFFERTA MINIMA € 21.600,00.

RILANCI: € 500,00.

Stato di occupazione: nella disponibilità del debitore esecutato.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza.

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 innanzi al Professionista Delegato il giorno 14.02.2025 alle ore 11.00 LOTTO 1 ed ore. 11.30 LOTTO 2, presso il suo studio sito in Viale della Pace n. 174, 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 (artt. 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 in marca da bollo dell'importo di Euro 16,00 in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato in Vicenza, Viale della Pace n. 174 (tel: 0444.301903; fax: 0444.301779; email: carlo.spillare@studiospillare.com). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Professionista delegato, il numero della procedura, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data e ora del deposito.
4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il fac simile in uso (disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale, presso il Custode e presso lo studio del Professionista Delegato) e contenere le seguenti informazioni:
 - l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
 - l'indicazione del Giudice cui è assegnata la procedura;
 - l'indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.*;
 - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Per i soggetti che intendono 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 una 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 effettuate 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 gli 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 gg. dall'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 almeno al 10 per cento del prezzo offerto, da presentare mediante assegno circolare non trasferibile intestato a “**Esecuzione Immobiliare nr. 71/2021 R.E. Lotto nr. [-] Tribunale di Vicenza**” (che dovrà essere inserito nella busta che contiene l'offerta).
5. L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.
6. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo base sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.



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

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, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di $\frac{1}{4}$) al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, 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 valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, 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 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 è superiore. In tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro un 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 chi abbia presentato la cauzione più alta o, a parità di cauzione, a quella che proponga un termine di pagamento inferiore a 120 giorni e, a parità anche di termine di pagamento, a quella presentata per prima. Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il Delegato si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.
- Nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, *ex art. 573 co. III c.p.c.* saranno comunque preferite le prime, salvo diverso avviso dei creditori presenti all'udienza.
- Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un sesto a quello di aggiudicazione.



- Nel caso in cui, nel termine di 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata offerta per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita, nel caso in cui il prezzo offerto dagli offerenti sia inferiore al prezzo base dell'esperimento di vendita.
- Quando siano in vendita più lotti e il prezzo di alcuni di essi sia già sufficiente a coprire l'ammontare complessivo dei crediti, il delegato potrà procedere all'aggiudicazione con riserva, rimettendo al G.E. ex art. 591 ter c.p.c. l'aggiudicazione definitiva.

2) Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.

3) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di **120 giorni** dall'aggiudicazione; nello stesso termine dovrà essere versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali) pari 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 di 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. Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), il Professionista Delegato, all'esito del versamento del residuo prezzo da parte dell'aggiudicatario (che dovrà avvenire sempre in favore del Delegato), provvederà – a sua discrezione, e comunque nella misura massima del 70%, se dovuto, a copertura delle spese di esecuzione anche successive – ad emettere ordine di immediato pagamento in favore del creditore fondiario.

4) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito all'Istituto Vendite Giudiziarie); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato.

Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso, purché nei 15 giorni da quello in cui l'aggiudicazione sarà definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese (art. 41 co. V, d.lgs. 01.09.1993, n. 385, Testo Unico Bancario).



- 5) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione. Infine, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.
- 6) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato presso il suo studio in Vicenza, Viale della Pace n. 174, 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 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 e 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 necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- d) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Delegato presso il proprio studio sito in Viale della Pace n. 174, Vicenza.
- 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, www.aste.com, <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, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l.** con sede in Costozza di Longare (VI), via Volto n. 63, tel 0444-953553, fax 0444-953552, e-mail: prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com con l'incarico, tra l'altro, di:

fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando ed 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.

Nota: A partire dal 10.04.2018, la **prenotazione della visita all'immobile potrà avvenire esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche** (<http://pvp.giustizia.it/pvp/https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>).

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

Vicenza, 12.12.2024

Il Professionista Delegato
f.to avv. Carlo Spillare