



TRIBUNALE DI VICENZA

ESEC. IMM. N. 200/2021 R.G.E. – GIUDICE DOTT.SSA MARIALUISA NITTI

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

CON MODALITA' ANALOGICA

3° esperimento - senza incanto

Il sottoscritto Avv. Federico Gobato, delegato dal Giudice dell'Esecuzione alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe in data 28.04.2022,

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 fabbricato in parte adibito ad abitazione privata ed in parte adibito ad allevamento ittico (comprensivo di magazzini, depositi e incubatoio) in cui è presente un garage oltre ad alcuni terreni circostanti su parte dei quali trovano posto vasche esterne per l'allevamento ittico. Il tutto sito ad Altissimo (VI) - frazione di Molino, in Via Bauci n. 23.

Trattasi di fabbricato, accessibile attraverso un portico comune, costituito da:

- abitazione (Sub 7) sviluppata su due piani fuori terra collegati da scala interna e composta al piano terra da ingresso, cucina e soggiorno ed al piano primo da ripostiglio, due camere da letto e bagno. Classe energetica G;
- deposito/magazzino (Sub 5) che comprende anche l'area esterna del Mapp. 231, al cui interno sono state realizzate delle vasche per l'attività di allevamento ittico. Le vasche sono poste nell'area esterna dei Mappali 231, 659, 658 e 657. I locali del deposito/magazzino si sviluppano al piano terra ed al piano primo; fanno parte del Sub 5 anche i locali incubatoio al piano sottostrada accessibili direttamente dall'esterno;
- porzione di esterno (Sub 4) rappresentata in elaborato planimetrico come strada adiacente alla strada comunale, alla data del sopralluogo il perito ha riscontrato che è visibile e percorribile solo una strada di accesso che corrisponde alla strada comunale, chiusa con cancello in corrispondenza del Mapp. 657;
- garage (Sub 6) con annesso ripostiglio, sviluppato al piano terra.

Nel mappale n. 451 è presente una centralina idroelettrica.

Identificazione Catastale:

Comune di Altissimo (VI) – C.F. – Fg. 14

Mapp. 231 Sub 5, Via Bauci, Piano S1-T-1, Cat. D/8, RC Euro 1.716,00;

Mapp. 231 Sub 6, Via Bauci, Piano T, Cat. C/6, Classe 1, mq. 66, RC Euro 37,49;

Mapp. 231 Sub 7, Via Bauci, Piano T-1, Cat. A/4, Classe 5, vani 5,5, RC Euro 235,76.

Comune di Altissimo (VI) – C.T. – Fg. 14

Mapp. 230 di are 3.54, RD Euro 0,05, RA Euro 0,02;

Mapp. 451 di are 2.60, RD Euro 0,04, RA Euro 0,01;

Mapp. 657 di are 1.92, RD Euro 0,99, RA Euro 0,59;

Mapp. 658 di are 4.63, RD Euro 2,39, RA Euro 1,43;

Mapp. 659 di are 5.77, RD Euro 2,98, RA Euro 1,79.

Oltre al diritto sul Mapp. 231 Sub 4, Via Bauci, Piano T, bene comune non censibile.

Confini individuati dal perito, salvo più precisi: “Relativamente alla mappa Wegis, in senso orario, secondo

NESO, - il m.n. 231 confina con: torrente Chiampo, m.n. 229, m.n. 659, strada pubblica - via Bauci ...; - il m.n. 659 confina con: m.n. 231, m.n. 229, m.n. 658, strada pubblica - via Bauci ...; - il m.n. 658 confina con: m.n. 659, m.n. 229, m.n. 657, strada pubblica - via Bauci ...; - il m.n. 657 confina con: m.n. 658, m.n. 229, m.n. 663, strada pubblica - via Bauci ...; - il m.n. 230 confina con: torrente Chiampo, strada pubblica - via Bauci, m.n. 451 ...; - il m.n. 451 confina con: m.n. 230, strada pubblica - via Bauci, torrente Chiampo ...; Relativamente all'elaborato planimetrico (all 3), in senso orario, secondo NESO, - il m.n. 231 sub 4 al piano terra confina con: sub 6, sub 7, sub 5, m.n. 659, strada comunale, torrente Chiampo, sub 7 ...; - il m.n. 231 sub 5 al piano sottostrada confina con: terrapieno, muri perimetrali - torrente Chiampo ...; - il m.n. 231 sub 5 al piano terra confina con: sub 6, m.n. 229, m.n. 556, m.n. 662, m.n. 659, sub 4, sub 7, sub 6 ...; - il m.n. 231 sub 5 al piano primo confina con: pareti perimetrali, sub 7 ...; - il m.n. 231 sub 6 al piano terra confina con: Valle, m.n. 229, sub 5, sub 4, sub 7, torrente Chiampo ...; - il m.n. 231 sub 7 (prima parte) al piano terra confina con: sub 6, sub 4, torrente Chiampo ...; - il m.n. 231 sub 7 (seconda parte) al piano terra confina con: sub 5, sub 4 ...; - il m.n. 231 sub 7 al piano primo confina con: sub 5, pareti perimetrali”.

Note del perito: Il perito evidenzia che “il sedime di una parte del compendio (nord ovest) risulta catastalmente situata su suolo demaniale. (roggia dei Centomini/torrente Chiampo). Si rileva che in mappa wegis non sono indicate le vasche per l'allevamento ittico. Non è noto cosa significhi la rappresentazione in mappa di una linea tratteggiata dentro l'alveo del fiume in corrispondenza dell'abitazione”. (cfr **pag. 11 perizia pubblicata**).

Il perito fa inoltre presente che “nel Mapp. 451 è presente una centralina idroelettrica. Buona parte dei magazzini sub 5 e sub 6 presentano la copertura in lastre di eternit, così come la copertura della centralina idroelettrica. Nel lotto sono presenti pali e fili per servizi aerei. L'intero compendio risulta recintato: ...”.

Ed ancora: “L'abitazione è riscaldata per mezzo di stufa e l'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno. I rimanenti immobili non sono scaldati...” ed infine: “Le condizioni manutentive dell'immobile risultano scarse” e “in generale lo stato degli immobili è di completo abbandono”.

Giudizio di regolarità catastale: L'esperto riporta che “Fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate le difformità...”. Il perito specifica che “l'elaborato planimetrico dovrà essere aggiornato, indicando la corretta posizione della strada di accesso. È necessario ulteriormente aggiornare la planimetria catastale, ..., attribuendo eventuale nuova rendita catastale, con specifica pratica predisposta da tecnico competente in materia e da rivolgere all'Agenzia del Territorio”. Per l'aggiornamento della planimetria catastale e dell'elaborato planimetrico, nonché la mappa wegis, il perito stima i costi in **euro 2.000,00**, detraendo tale importo dal prezzo di stima. (cfr **pag.29 della perizia pubblicata**)

Pratiche edilizie: presso il **Comune di Altissimo (VI)** il perito ha rinvenuto la seguente documentazione: “- Abitabilità per la residenza del sig ... fg. 5 m.n. 231/a prot. 1326 in data 20.06.1967 con lavori iniziati in data 30.03.1965 e ultimati in data 23.12.1966. Collaudo in data 24.02.1967, verbale di visita dell'Ufficiale sanitario in data 15.05.1967; - Relazione per accertamento attività edilizia abusiva in data 11.03.1983; Verbale di sopralluogo per constatazione delle opere abusive datata 28.09.1983; - Ordinanza di demolizione opere eseguite in assenza di concessione e -autorizzazione n. 66 del 29.11.1983: [...] - Delibera Consiglio Comunale n. 65 del 21.09.1984, prot. n. 2625, e Stato di consistenza prot. n. 628 del 08.03.1985: [...] - Licenza edilizia n. 187 del 10.05.1974 per la costruzione di 6 vasche per allevamento trote con prescrizioni: [...] - Richiesta di condono edilizio n. 111 del 21.05.1986 a nome di CONDONO NON CONCLUSO E, ALLA DATA DI ACCESSO AGLI ATTI, NON RILASCIATA LA RELATIVA AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA. All'interno della pratica edilizia sono stati reperiti: parere favorevole servizio forestale Regione Veneto in data 20.02.1990 per vincolo idrogeologico, richiesta di integrazioni da parte del Comune

in data 22.04.1988 prot. 1485 e in data 09.01.1990 prot. 111, determina di accoglimento di condono edilizio da parte della Provincia di Vicenza per il vincolo beni ambientali prot. 3720/89/BA in data 20.04.1990 con le seguenti prescrizioni e comunicazione della Sovrintendenza prot. 4651/48: [...]”.

Presso il **Genio Civile di Vicenza**, il perito ha rinvenuto altresì la seguente documentazione: “- Progetto di sistemazione centralina idroelettrica sul sedime del m.n. 451; - Autorizzazione scarico acque reflue produttive dall’attività di piscicoltura nel torrente Chiampo del 22.10.2012 prot. n. 80487 reg 143/acqua/2012; - Autorizzazione scarico acque reflue produttive dall’attività di piscicoltura nel torrente Chiampo del 05 06 2007 prot. n. 39020 reg 68/acqua/2007; - Concessione n. 21 derivazione d’acqua dal torrente Chiampo, ad uso produzione forma motrice del 16.07.1987 per anni 30, con relativo disciplinare; - Istanza in data 08.04.1969 per concessione in sanatoria di derivare dal torrente Chiampo e dalla Valle del Righello acqua ad uso ittologico con restituzione integrale al corso d’acqua primitivo nella stessa località – integrazione del 18.07.1997 – CONCESSIONE NON RILASCIATA - Autorizzazione del corpo forestale dello stato per la costruzione di 6 vasche per allevamento di trote prot 5924 del 09 06 1974”.

(cfr pagine 32, 33, 34 perizia pubblicata a cui espressamente si rimanda).

ABUSI: L’esperto premette che “Dall’accesso agli atti presso il Comune di Altissimo è stata reperita l’agibilità (1967) e il collaudo della porzione residenziale del compendio, ma non sono state reperite tavole grafiche rappresentanti i luoghi. Per individuare lo stato assentito quindi si è applicato il D.P.R. 380/2001 all’art. 9 bis comma 1 bis (comma aggiunto dall’art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020)....”.

Il perito “ha provveduto a confrontare lo stato attuale dei luoghi con le tavole di impianto catastale, con le tavole grafiche allegate alla richiesta di condono: Lo stato dei luoghi ha alcune difformità sia con l’accatastamento di primo impianto, sia con le tavole di condono edilizio. La richiesta di condono – anno 1986- è, alla data di accesso agli atti, non conclusa in quanto incompleta (sono state richieste integrazioni con nota prot 111 del 09 01 1990 e non tutte risultano depositate). Ulteriormente parte dei manufatti oggetto di richiesta di condono sono gravati da un ordine di demolizione e di acquisizione delle aree emesso nell’anno 1983. Da tutti questi confronti, è emerso che la sola porzione non oggetto di ordine di demolizione e acquisizione e non oggetto di domanda di condono, è la porzione costruita nell’anno 1967, di cui alla citata agibilità”, (come rappresentata in colore azzurro a pagina 37 della perizia pubblicata.)

Inoltre, il perito evidenzia “che tale costruito ricade per l’intero nella fascia di 10 m di rispetto del vincolo idraulico ai sensi dell’art 96 lettera f del RD 523 del 1904. Dalle ricerche presso il genio Civile non risulta sia stata rilasciata l’autorizzazione idraulica per la costruzione dell’immobile a distanza inferiore di 10 m dal corso d’acqua. Ulteriormente una porzione di tale costruito ricade all’interno del demanio e, come già evidenziato presenta delle difformità con quanto rappresentato nelle tavole grafiche di primo impianto catastale. Relativamente al piano secondo, sottotetto, non è stato oggetto di sopralluogo e allo stato, dall’esterno non sono visibili le finestre che sono indicate in planimetria catastale, né è stato individuato in corso di sopralluogo l’accesso a tale sottotetto: è presumibile che il coperto sia stato modificato negli anni”.

Il perito riporta altresì quanto segue: “Esternamente sono state autorizzate – anno 1974- le 6 vasche finali dell’impianto di allevamento e, da indagini presso il Genio Civile non risulta stata depositata la pratica CAEM, come prescritto in licenza edilizia. Non è nota l’epoca di realizzazione delle ulteriori vasche presenti nell’impianto e non è stata reperita alcuna autorizzazione (né in Comune né presso il Genio Civile), di conseguenza, non è possibile valutare la doppia conformità per una eventuale sanatoria. Anche tali vasche ricadono parzialmente nella fascia di 10 m, come sopra descritta e non risulta sia stata rilasciata l’autorizzazione idraulica per la costruzione delle stesse. Non è stata reperita alcuna autorizzazione (né presso il Comune né presso il Genio) della recinzione e dei cancelli presenti nel lotto; la recinzione è posta, nel lato ovest, a distanza inferiore dei 10 m dal torrente Chiampo. La strada comunale che conduce fino

all'ingresso dell'abitazione è stata chiusa con un cancello posto fra i mn 657 e 451, e viene utilizzata, di fatto, come accesso privato dell'esecutato. La baracca posta sul lato ovest dell'immobile verso il fiume ricade all'interno del demanio è coperta con amianto e non risulta assentita. – ...-: tale baracca non è sanabile. Le condotte e paratie poste a nord e atte a captare l'acqua per alimentare le vasche di itticoltura non risultano assentite con pratica edilizia. Parte di tali condotte insistono sulla roggia dei Centomini, in suolo demaniale. Non sono state reperite concessioni per la costruzione del canale per la captazione dell'acqua dalla valle del Righello. In merito si osserva che tale condotta insiste sul demanio (torrente Chiampo) ovvero sul mn 395 di proprietà di terzi. Sul mn 451 è stata realizzata una centralina idroelettrica: non è stato reperito il progetto edilizio e relativa autorizzazione per la sua costruzione. Presso il Genio Civile è stata reperita la Concessione n. 21 derivazione d'acqua dal torrente Chiampo, ad uso produzione forma motrice del 16.07.1987 per anni 30, con relativo disciplinare. In base a questo disciplinare all'art 8 è previsto, in caso di decadenza" quanto dettagliatamente indicato a pagina 40 della perizia pubblicata a cui si rimanda. L'esperto prosegue riportando che: "Sono state reperite le autorizzazioni per lo scarico delle acque reflue produttive dell'allevamento ittico nel Torrente Chiampo, ma non è stata reperita l'autorizzazione alla derivazione d'acqua per l'allevamento medesimo". Il perito "ha provveduto a richiedere la possibilità di deroga alla inedificabilità prevista dal RD 1904 a meno di 10 m dal corso d'acqua, sia al genio Civile per quanto attiene il torrente Chiampo che al Servizio Forestale competente per la valle dei Centomini: entrambi gli Uffici hanno confermato che non sono previste deroghe (...) **In conclusione, la maggior parte degli immobili facenti parte del compendio sono oggetto di ordine di demolizione e acquisizione emesso nell'anno 1983.** Per parte di tali immobili è stato richiesto il condono edilizio, ma la pratica non è conclusa. Non conoscendo gli esiti della istruttoria di condono, ed essendo stato emesso un ordine di demolizione," il perito "valuterà questi beni quantificando il valore del suolo e i costi di demolizione delle opere abusive indicate nell'ordine di demolizione del 1983. La residenza risulta dotata di agibilità nell'anno 1967, ma per la medesima non è mai stata richiesta l'autorizzazione idraulica. La norma prevede l'inedificabilità a meno di 10 m dal corso d'acqua sia dalla parte del torrente Chiampo che da parte della roggia dei Centomini. Il bene, quindi, non risulta sanabile: ne sarà valutato il valore d'uso come espresso in cap 12. Si rileva ulteriormente che il bene risulta, allo stato, con delle difficoltà rispetto alla planimetria di primo impianto....Per la valutazione delle vasche di allevamento ittico, si rimanda alla perizia del pi Povolo". (si rimanda espressamente alle pagine **da 34 a 41** della perizia dell'Ing. Ludovica Guerrato Trissino ed alla perizia del pi Povolo, entrambe pubblicate)

Vincoli ed oneri giuridici: Il perito rimanda ai vincoli ed alle relative norme NTO indicati nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla perizia e pubblicato in quanto una "porzione del lotto ricade in zona F3. In merito, con e-mail in data 21 02 2022 l'UT del Comune di Altissimo ha specificato che: "In questo momento l'Amministrazione non ha in programma di intervenire sull'area F3 adiacente alla proprietà oggetto del CDU, se non con manutenzioni ordinarie, e quindi non è interessata all'acquisizione della porzione limitata di area privata che, in base al Piano degli Interventi, ricade nella stessa zona F3."". (cfr pagine 41,42 e 43 perizia pubblicata)

Suolo demaniale: Il perito evidenzia che "Parte dell'edificio (sub 5 piano sottostrada e piano primo e sub 6 piano terra) ricadono su suolo demaniale. Ricadono su suolo demaniale ulteriormente paratie e canalizzazioni per la captazione d'acqua. In merito alla richiesta inoltrata presso il demanio in data 18 02 2022 se fossero presenti nei loro archivi autorizzazioni, ovvero provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso, per la costruzione dell'abitazione, e delle vasche/canalizzazioni, pareri di competenza o quant'altro necessario ai sensi dei legge per assentire lo stato dei luoghi, l'Ufficio del demanio in data 21 02 2022 ha riferito quanto segue: "con riferimento alla sua richiesta, si rappresenta che

agli atti della Scrivente non sono presenti documenti inerenti l'immobile indicato.”” (cfr. pagina 43 perizia pubblicata)

Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato dall'esecutato. Come riportato anche in perizia, al momento del sopralluogo, le vasche erano vuote.

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

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'intera perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Ing. Ludovica Guerrato Trissino in data 23.03.2022 ed alla valutazione delle vasche di allevamento ittico pubblicata, redatta dal Per. Agr. Guido Povoio in data 17.03.2022.

PREZZO BASE: Euro 18.000,00 (diciottomila/00).

OFFERTA MINIMA: Euro 13.500,00 (tredicimilacinquecento/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.

Con la Risoluzione n. 38/E del 28.05.2021 dell'Agenzia delle Entrate, la sottoscrizione di tutte le dichiarazioni rese da parte aggiudicataria, in ordine ad eventuali richieste di agevolazioni fiscali e pertinenzialità, 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>.

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 28.04.2022.

Le indicazioni per visitare l'immobile ed i recapiti del Custode si trovano a pag. 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

28 febbraio 2023 alle ore 11.00

**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 -18.00 o previo appuntamento telefonico allo 0444.546145 – 0444.325334).** Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice dell'Esecuzione, 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 dellabusta.
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 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. 200/2021 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 dall'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 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 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
 - 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, 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 25.11.2022

Il Delegato alla vendita

Avv. Federico Gobbato

