



TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 40/2023 R.G.E. – GIUDICE DOTT.SSA MARIALUISA NITTI

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON MODALITA' ANALOGICA

esperimento senza incanto

La sottoscritta Avv. Elisa Tagliaro Fortuna, delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento emesso in data 26.11.2024,

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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

Piena proprietà per la quota di 1/1 su monolocale al piano sesto con sottotetto, compresi autorimessa e cantina al piano terra e posto auto esterno scoperto, il tutto sito a Vicenza in Via Alfredo Catalani n. 13.

Trattasi di appartamento monolocale, situato al piano sesto e collegato al piano settimo-sottotetto, inserito in contesto condominiale con due ascensori, composto da zona ingresso, stanza unica adibita a soggiorno-pranzo con zona cottura, bagno, ripostiglio sottoscala, terrazza sui lati sud (con pompeiana) ed ovest, nonché centrale termica con accesso dalla terrazza ovest. Al piano sottotetto, si trova stanza lato sud adibita a camera, collegata ad un ripostiglio e ad un balcone; una stanza lato nord adibita a camera, collegata ad una terrazza, nonché stanza adibita a lavanderia/bagno non finestrata. Al piano terra si trovano autorimessa e cantina, oltre che posto auto scoperto situato lungo il perimetro del lotto di pertinenza del fabbricato. Il compendio oggetto di vendita sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq. 128,59. Classe energetica E.

Identificazione Catastale:

Comune di Vicenza – C.F. – Fg. 45

Mapp. 1392 Sub 131, Via Alfredo Catalani, Piano 6-7, Cat. A/2, Classe 4, vani 4,5, RC Euro 569,39;

Mapp. 1392 Sub 29, Via Alfredo Catalani n. 13, Piano T, Cat. C/6, Classe 3, mq. 13, RC Euro 38,94;

Mapp. 1392 Sub 67, Via Alfredo Catalani n. 13, Piano T, Cat. C/6, Classe 6, mq. 20, RC Euro 97,09;

Mapp. 1392 Sub 74, Via Alfredo Catalani n. 13, Piano T, Cat. C/2, Classe 5, mq. 5, RC Euro 18,85.

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

Confini individuati dal perito: *“Confini dell'appartamento:* a Nord sub 130 alloggio altra proprietà e sub 2 vano scala ed ascensori comuni, ad Est sub 132 alloggio altra proprietà, a Sud e ad Ovest muro perimetrale esterno; *Confini della cantina:* a Nord sub 59 autorimessa altra proprietà, ad Est sub 2 vano scala ed ascensori comuni, a Sud ascensori comuni, ad Ovest sub 60 autorimessa altra proprietà; *Confini dell'autorimessa:* a Nord sub 66 autorimessa altra proprietà, ad Est sub 38 autorimessa altra proprietà, a Sud sub 68 autorimessa altra proprietà, ad Ovest muro perimetrale esterno su corsia di manovra comune; *Confini del posto auto scoperto:* a Nord sub 28 posto auto altra proprietà, ad Est corsia di manovra comune, a Sud sub 30 posto auto altra proprietà, ad Ovest confine del lotto con mapp. n. 296”.

Nota importante dal perito: Da un'analisi tra stato di fatto e titoli abilitativi, l'esperto ha riscontrato diverse difformità ed abusi edilizi sostanziali e non autorizzati, di cui si dirà meglio *infra*. Visto quanto precede, **il perito ha valutato il**

compendio con il metodo del valore d'uso, tenuto conto anche che il Comune di competenza potrebbe emettere una ordinanza di demolizione e rimessa in pristino dell'immobile come autorizzato da progetto.

L'esperto precisa che spetta all'aggiudicatario verificare l'eventuale sanabilità di parte dell'immobile. Le modalità ed i costi saranno calcolati dal Comune di competenza solo dopo la presentazione ufficiale presso il Comune stesso di una richiesta di sanatoria e/o regolarizzazione dei beni oggetto della presente vendita. Con l'ulteriore precisazione che se l'importo dei costi totali dovesse superare l'importo stimato dall'esperto, la parte eccedente sarà a carico del futuro acquirente ed è comunque da considerarsi ricompresa nell'abbattimento del 15% del valore d'uso applicato in perizia.

Tutto quanto non regolarizzabile/sanabile, dovrà essere demolito con oneri e spese a carico del futuro acquirente. Tali spese sono da considerarsi ricomprese nell'abbattimento del 15% del valore d'uso applicato in perizia.

Ulteriore nota dal perito: In fase di sopralluogo, l'esperto ha riscontrato che *"Lo stato di manutenzione complessiva dell'abitazione è da considerarsi medio"*.

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato di manutenzione del compendio, si invita comunque a contattare il custode giudiziario nominato.

Giudizio di regolarità/Docfa: Alla data di redazione della perizia di stima (antecedente al D.L. n. 69/2024, convertito con Legge n. 105/2024), l'esperto ha precisato quanto segue: *"Da un confronto tra la documentazione depositata al Catasto e lo stato di fatto dell'immobile si riscontrano le seguenti difformità nella planimetria catastale [...] - La planimetria catastale dell'alloggio al piano sesto riporta ridotte dimensioni dell'alloggio in direzione nord/sud, rispetto alle dimensioni attuali dello stato di fatto; - La posizione dei muri interni e le dimensioni della terrazza risultano un po' differenti rispetto allo stato di fatto dell'immobile; - Nella planimetria catastale è riportata un'altezza del piano sesto di ml. 2,70 ma, come da rilievo dello stato di fatto, attualmente l'altezza è di ml. 2,63 - La planimetria catastale del piano sottotetto riporta alcune difformità dimensionali, soprattutto relativamente alla dimensione del bagno; - Nella planimetria catastale, la posizione delle forometrie dei muri esterni risulta difforme dallo stato di fatto. Per quanto sopra, la planimetria catastale dovrà essere aggiornata, riportando esattamente lo stato di fatto attuale dopo accurato rilievo. [...] La variazione catastale DOCFA di cui sopra (compresa la nuova planimetria) dovrà seguire ed essere rispondente alla pratica edilizia che bisognerà presentare per la regolarizzazione edilizia/urbanistica [...]".* Il costo per la regolarizzazione catastale è stato indicato dal perito in circa euro 1.500,00 e detratto dal prezzo di stima. Il tutto come meglio descritto e rappresentato, anche da un punto di vista grafico, alle pagine 16 e 17 della perizia pubblicata, alle quali si rimanda.

Destinazione urbanistica: Alla data di redazione della perizia di stima, l'esperto ha evidenziato che il compendio oggetto di vendita è situato *"in Zona "ZTO B1" Zona residenziale e mista esistente e di completamento, come individuata nell'elaborato 3 zonizzazione foglio 4 di 9 del P.I. (elaborato del maggio 2022), normata dall'art. 37 delle N.T.O.";* come meglio specificato alla pagina 18 della perizia pubblicata, alla quale si rimanda.

Pratiche edilizie: Il perito ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: *"- Concessione edilizia n. 26869/98 P.G. e n. 30091 U.T. rilasciata in data 09.06.1999 [...], per intervento di nuova costruzione in via Catalani; - Concessione edilizia n. 14025/00 P.G. e n. 30091 U.T. rilasciata in data 11.07.2000 [...], per variante; - Concessione edilizia in sanatoria n. 5719/01 P.G. e n. 30091 U.T. rilasciata in data 11.04.2001 [...], per sanatoria sottotetto; - Concessione edilizia n. 31923/00 P.G. e n. 30091 U.T. rilasciata in data 04.05.2001 [...], per variante; - Domanda per conseguire il Certificato di abitabilità presentata in data 04.06.2001 prot. n. 15550 U.T. 30091; ai sensi dell'art. 4, co. 3, del D.P.R. 22.04.1994 n. 425, la stessa certificazione deve intendersi rilasciata per decorrenza del termine di quarantacinque giorni."*

Irregolarità edilizie ed urbanistiche: Alla data di redazione della perizia di stima (antecedente al D.L. n. 69/2024, convertito con Legge n. 105/2024), l'esperto ha precisato quanto segue: *"Da un confronto tra i disegni autorizzati depositati in Comune di cui alle pratiche edilizie sopra riportate e lo stato di fatto reale dell'immobile [...], si riscontrano differenze ed irregolarità/abusi edilizi ed urbanistici descritti di seguito (l'elenco potrebbe essere non esaustivo): 1) al piano sesto, in tutte le stanze, si è riscontrata un'altezza di ml. 2,63 misurata tra il pavimento e l'intradosso del solaio di calpestio del piano superiore (sotto le travi in legno l'altezza risulta di ml. 2,43). Pertanto, il piano sesto risulta non rispettare sia lo stato autorizzato che l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione che deve essere di almeno ml. 2,70 (non derogabili) come dalle normative vigenti. Il D.M. del 05.07.1975 stabilisce che l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in ml. 2,70, riducibili a ml. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli,*

per questo la stanza "monolocale" e l'ingresso del piano sesto non rispettano tale norma di legge, mentre il bagno risulta regolare in quanto di altezza superiore a ml. 2,40; pertanto il piano sesto, con le altezze attuali, risulta difforme in maniera sostanziale dal progetto e non può essere adibito a locale di abitazione permanente; 2) il solaio di copertura del piano sesto (calpestio del piano settimo) risulta realizzato per l'intera superficie del piano sesto, ma nei disegni di progetto approvati avrebbe dovuto presentare una parte non realizzata (con un foro in zona centrale) tipica di un piano soppalco (vuoto sul piano inferiore). In riferimento ai precedenti punti 1) e 2) si evidenzia che, in fase avanzata della costruzione del condominio, personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza effettuava un sopralluogo in data 19.02.2001 riscontrando quanto segue (come da resoconto inviato al Direttore Settore Edilizia Privata): "il soppalco che doveva avere una superficie di 10,71 mq. risulta avere una superficie, pari all'appartamento sottostante; inoltre le altezze interne risultano inferiori allo stato autorizzato presentando quote al grezzo di m. 2,63 sottotavola e di m. 2,41 all'imposta del solaio di ampliamento del soppalco determinando così un aumento di superficie utile e variazione degli indici urbanistici". 3) Il monolocale al piano sesto risulta essere stato realizzato di dimensioni maggiori, nel senso nord-sud, rispetto ai disegni di progetto approvati; nello specifico la misura netta interna tra la parete nord di confine con l'ascensore e la parete lato sud di confine con la terrazza, dai rilievi effettuati dal sottoscritto [n.d.r.: il perito], risulta di circa ml. 8,10 ma nei disegni di progetto tale misura risulta inferiore; questo ha comportato un aumento della superficie utile e del volume; 4) Nei disegni di progetto il bagno del piano sesto presentava un antibagno, ma nello stato attuale non è presente alcun antibagno ed è stata realizzata una doccia nel vano tecnico delimitata da un muro; 5) La parete esterna lato sud del piano sesto verso la terrazza, nei disegni di progetto, presentava una ampia apertura vetrata ed una piccola finestra lato ovest; nello stato attuale non è presente la piccola finestra lato ovest; 6) La parete esterna lato ovest del piano sesto verso la terrazza ovest, nei disegni di progetto, presentava una portafinestra ed una finestra; nello stato attuale è presente solo la portafinestra in posizione diversa da quella di progetto; 7) La terrazza lato ovest del piano sesto nei disegni di progetto risultava avere una profondità di circa ml. 1,00; nello stato attuale rilevato la suddetta terrazza ovest è profonda circa ml. 2,25; 8) La terrazza grande lato sud (con pompeiana) risulta di dimensioni maggiori verso il lato sud rispetto a quella riportata nei disegni di progetto; 9) Sulla terrazza lato ovest, al piano sesto, in adiacenza del muro esterno del bagno è stato realizzato un vano (centrale termica) dov'è stata installata la caldaia che alimenta l'impianto di riscaldamento dell'immobile; tale vano non risulta nei disegni di progetto approvati; 10) Il piano settimo sottotetto risulta diverso da quanto riportato nei progetti approvati e risulta di maggiori dimensioni in senso nord sud; in pratica lo stato attuale risulta ampliato verso sud rispetto al progetto; questo ha comportato un aumento della superficie utile e del volume; 11) Al piano settimo sottotetto, dai disegni dei progetti approvati, era prevista la realizzazione di una stanza "guardaroba" (con accesso alla terrazza nord-ovest) ed un'altra stanza "lavanderia", oltre ad un disimpegno/soppalco collegato alla scala (con accesso alla terrazza sud) dal quale si poteva vedere il piano sesto sottostante; lo stato attuale di tale piano non rispecchia il progetto approvato ed è composto da una stanza lato nord attualmente adibita a camera (con accesso alla terrazza nord-ovest), un bagno in zona centrale ovest, una stanza lato sud attualmente adibita a camera (con accesso ad un balcone lato sud) collegata ad un ripostiglio; quasi tutti i muri risultano disposti in maniera difforme dal progetto approvato; 12) Al piano settimo sottotetto, il progetto prevedeva un soppalco (foro sul solaio di pavimento) ma attualmente è stato realizzato un solaio per tutta la superficie del piano inferiore (come indicato anche dalla sopra citata relazione del personale dell'ufficio tecnico comunale); 13) Il piano settimo sottotetto, è stato realizzato (come da progetto) con copertura curva a vista in travi metalliche e lignee, con la parte alta lato est e la parte di copertura che si abbassa verso il lato ovest; l'altezza media delle stanze se presa nelle opposti pareti lati est ed ovest risulta in tutte le stanze inferiore a ml. 2,70; la stanza nord ha un'altezza minima di ml. 1,60 ed una massima di ml. 3,05; la stanza sud ha un'altezza minima di ml. 2,15 e massima di ml. 2,95; pertanto le stanze del piano sottotetto non possono essere adibite a locali di abitazione permanente (camere da letto, soggiorni, salotti e sale da pranzo, cucine abitabili); 14) Al piano settimo sottotetto, la stanza nord, rispetto al progetto, è stata ampliata nella parte nord-est in quanto ha inglobato parte del vano tecnico ascensori ed anche la parte sopra l'ascensore sud; il tutto con un aumento della superficie utile e del volume in difformità dal progetto; 15) Al piano settimo sottotetto, la terrazza nord-ovest, rispetto al progetto, risulta difforme; parte della terrazza di progetto è stata inglobata all'interno della stanza nord con un aumento della superficie utile in difformità dal progetto". A parere dell'esperto, parte degli abusi sopra descritti "sono da ritenersi "variazioni essenziali", in quanto si riscontra un aumento della superficie utile e del volume sia al piano sesto che

al piano settimo-sottotetto. Risulta molto importante e da tener presente che l'altezza attuale del piano sesto che è di ml. 2,63; quindi di molto inferiore rispetto al minimo inderogabile per legge di ml. 2,70 per tutti gli spazi abitativi continuativi (soggiorni, camere, cucine, ecc.). Relativamente alla minore altezza di piano, se si volesse applicare l'art. 36 del DPR 380/2001 (Testo unico per l'edilizia) ai fini della verifica della doppia conformità, nel quale si prevede che "il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda", si dedurrebbe facilmente che tale verifica risulta negativa in quanto l'altezza di ml. 2,70 non si poteva ridurre in ogni caso, sia al momento dell'abuso ma anche attualmente. Quindi non è possibile rilasciare da parte del Comune un Permesso di Costruire in sanatoria in merito al non rispetto dell'altezza minima". Il perito ha precisato, inoltre, di aver avuto un colloquio con i tecnici dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza, "che hanno in primis risposto che qualsiasi verifica, determinazione puntuale e parere scritto in merito agli abusi sarebbe fornito al richiedente solo dopo presentazione di un'istanza formale rispetto agli abusi; comunque hanno comunicato verbalmente [...] che per gli abusi in questione ci sono tutte le premesse per emettere una ordinanza di demolizione e messa in pristino dell'immobile come il progetto approvato". Si rimanda, in ogni caso, ad un'attenta lettura delle pagine da 19 a 27 della perizia pubblicata.

Materiale da smaltire accumulato sul terrazzo: In sede di sopralluogo, l'esperto stimatore ha riscontrato che "nella terrazza ovest e terrazza sud, nonché nei terrazzi del piano settimo, risulta accumulato vario materiale vecchio da smaltire e/o sistemare (vecchi mobili rotti e rovinati dalla pioggia, vecchi giocattoli, libri rovinati dalla pioggia, vasi con piante secche, vecchie sedie, tende da esterni rotte, vecchia valigia, materasso, elementi in plastica ed altri rifiuti vari)". Laddove i vari materiali non vengano smaltiti dalla parte esecutata, le relative spese di sgombero e smaltimento saranno a carico della parte aggiudicataria e sono da considerarsi ricomprese nell'abbattimento del 15% del valore d'uso applicato in perizia.

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sul punto, si rimanda – in ogni caso – al custode giudiziario nominato.

Spese condominiali: Alla data di redazione della perizia di stima e con riguardo alle spese condominiali, l'esperto ha precisato di aver contattato l'amministratore del condominio, il quale ha comunicato quanto segue: " - le spese condominiali ordinarie annue ammontano ad € 2.500,00 circa; - le spese condominiali non pagate degli ultimi 2 anni ammontano ad € 4.500,00/5.000,00 circa; - non risultano spese straordinarie deliberate".

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento su quanto precede, si rimanda al custode giudiziario nominato. In ogni caso, si informa che ai sensi dell'art. 63 delle Disp. Att. del C.C. l'acquirente è tenuto in via solidale al pagamento dei contributi (spese condominiali) relativi al biennio antecedente l'acquisto che andrà poi conteggiato a ritroso dall'anno in corso alla data del Decreto di Trasferimento.

Vincoli ed oneri giuridici: Dall'atto di provenienza dei beni in favore della parte esecutata del 28.08.2003 e come riportato anche in perizia, sussistono i seguenti pregiudizievoli: - trascrizione in data 29.04.1999 ai nn. 10.128 R.G. e 7.165 R.P. in forza dell'atto di costituzione di servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del m.n. 97; - trascrizione in data 29.04.1999 ai nn. 10.129 R.G. e 7.166 R.P. in forza dell'atto di costituzione di servitù di attraversamento di condutture a favore del m.n. 97. L'atto di provenienza che precede richiama, altresì, le condizioni ed i patti riportati nell'atto di compravendita del 03.07.2001, Rep. n. 51.961 del notaio Domenico Pulejo, trascritto il 02.08.2001 ai nn. 17.959 R.G. e 12.627 R.P., del quale si riporta il seguente stralcio: " - [...] rientra in fatto nel perimetro del Condominio [...] una piccola porzione di terreno confinante facente parte del mappale 79 [...]. A tal fine la parte venditrice fa presente alla parte compratrice che trattasi di terreno di proprietà di terzi [...] e che quindi non rientra tra le parti comuni del fabbricato; - [...] il confinante [...] ha facoltà di aprire alcuni fori sulla facciata del fabbricato di sua proprietà sempreché i fori non arrechino alcun danno alle porzioni immobiliari e alle parti condominiali del condominio [...] e semprechè sia posizionato ad una altezza superiore di quattro metri dal livello stradale; - [...] i sottotetti descritti nelle planimetrie catastali relative alle unità immobiliari (facenti parte dello stesso complesso edilizio) riportate con il mappale 1392 [...] subalterni 129 [...] 130 [...] 131 [...] e 132 [...] sono di esclusiva pertinenza delle medesime unità subalterni 129, 130, 131 e 132 e ne fanno parte integrante e sostanziale; - [...] gli altri condomini non hanno alcun diritto di proprietà o di uso dei detti sottotetti ai quali potranno accedere in via esclusiva solo i proprietari delle unità immobiliari subalterni 129, 130, 131 e 132 e naturalmente ciascuno di essi solamente al sottotetto di pertinenza della unità immobiliare che gli appartiene".

Stato di occupazione: nella disponibilità della parte esecutata che risiede altrove.

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 alla perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Arch. Agostino Tempestilli in data 07.08.2023, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE: Euro 81.000,00 (ottantunomila/00).

OFFERTA MINIMA: Euro 60.750,00 (sessantamilasettecentocinquanta/00).

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 1.000,00 (mille/00).

Ulteriori informazioni per l'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 agevolazioni richieste (prima casa, prezzo valore, ecc.) e pertinenza, **dovrà essere autenticata da un Notaio**. Per maggiori informazioni, 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 26.11.2024.

Potrete trovare le indicazioni per visitare l'immobile o i recapiti del Custode, per eventuali informazioni sullo stato dell'immobile, alle pagine 9 e 10 del presente avviso.

* * *

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo

il giorno 05.06.2025 alle ore 10:30

**innanzi alla sottoscritta Professionista delegata,
presso la sede di Delta Vendite Delegate in Contrà Pasini n. 12, Vicenza.**

Le offerte dovranno essere presentate presso la sede di Delta Vendite Delegate di cui sopra nei giorni di mercoledì e venerdì dalle ore 10:00 alle ore 12:00, previo appuntamento da richiedere telefonicamente ai medesimi orari o via e-mail (tel. 0444-663656; e-mail: astedelegate.tagliaro@gmail.com).

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.
- Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto. L'offerta può essere fatta solo dall'interessato o da procuratore legale (avvocato), che deve essere munito di procura speciale (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83, comma 3, c.p.c.).
- Le offerte**, in marca da bollo da Euro 16,00, **dovranno essere presentate in busta chiusa presso Delta Vendite Delegate a Vicenza, Contrà Pasini n. 12, secondo le modalità sopra indicate. Il ricevente dovrà annotare sulla busta** solamente il nome del Giudice dell'Esecuzione e il nome del Professionista Delegato, la data e l'ora dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data e ora di ricezione della busta.
- 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", presso il Custode) 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; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile, da inserire all'interno della busta. 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'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 all'offerta minima già sopra indicata (pari al prezzo base ridotto di un quarto);
- 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, a partire dal mese successivo l'aggiudicazione. 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. 40/2023 R.G.E. TRIB. VICENZA**", per un importo di almeno il 10 per cento 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.
 9. Nella vendita senza incanto 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 co. 3 c.p.c.). non è ammessa altra forma di rappresentanza. 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. L'Avvocato è necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 cp. 3 c.p.c.: per tale opzione il procuratore dovrà inserire nell'offerta i propri dati e documenti, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, deve dichiarare al professionista delegato, entro i 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.

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 inferiore al prezzo base, ma non più di 1/4, il delegato deve ritenersi fin da ora autorizzato ad effettuare l'aggiudicazione definitiva, salvo che ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
 - in caso di unica offerta, pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, 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;
 - 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) 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 (**non si applica la sospensione feriale dei termini**); 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;
- 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 al Custode Giudiziario e/o al Professionista Delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato stesso.
 Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso, purchè nei 15 giorni da quello in cui l'aggiudicazione sarà definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese (art. 41 co. V, D.Lgs. 01.09.1993 n. 385, Testo Unico Bancario).
- 5) 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).
- 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 all'indirizzo mail astedelegate.tagliaro@gmail.com 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).

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.

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;
- come richiesto dai creditori, pubblicazione, entro lo stesso termine, per estratto, sul quotidiano locale "Il Giornale di Vicenza", comunque limitatamente ai primi tre esperimenti di vendita;
- pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE 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) ad eventuali acquirenti sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche inviando agli interessati (anche tramite e-mail), copia/e dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima epurata dai dati sensibili;
- 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/>.

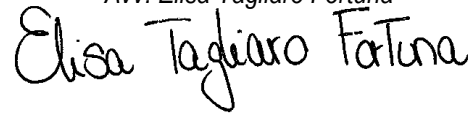
La richiesta di visita di bene viene inoltrata dal Portale al Custode che contatterà l'interessato utilizzando i riferimenti inseriti nel modulo di richiesta. Nella richiesta dovranno essere indicati chiaramente nominativo, recapiti telefonici ed indirizzo mail del richiedente. Solo in caso di malfunzionamento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

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

Vicenza, 02.04.2025

Il Delegato alla vendita

Avv. Elisa Tagliaro Fortuna

A handwritten signature in black ink, reading "Elisa Tagliaro Fortuna". The signature is written in a cursive, flowing style.