



**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**ESEC. IMM. N. 715/2016 R.G.E. – G.E. DOTT. LUCA PRENDINI**  
**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
**CON MODALITÀ ANALOGICA**  
***11° esperimento - senza incanto***

Il sottoscritto Avv. Federico Gobatto, delegato dal Giudice dell'Esecuzione alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe con provvedimento del 28.06.2021,

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 capannone industriale fatiscente destinato a demolizione, con terreni di pertinenza, sito a Bassano del Grappa (VI), frazione Marchesane, in Via Rivarotta.

Trattasi di area dismessa, parzialmente occupata da vecchio capannone industriale nel passato adibito alla produzione di ceramica.

***Identificazione Catastale:***

**Comune di Bassano del Grappa (VI) Sez. Q – C.F. – Fg.26**

**Mapp. 159 Sub 24**, Strada Rivarotta snc, Piano T, Cat. F/4 *in corso di definizione*;

**Mapp. 159 Sub 41**, Strada Rivarotta snc, Piano T, Cat. F/1 *area urbana di mq. 42*;

**Mapp. 159 Sub 107**, Strada Rivarotta snc, Piano T, Cat. F/4 *in corso di definizione*;

**Mapp. 159 Sub 108**, Strada Rivarotta snc, Piano T, Cat. F/1 *area urbana di mq.264*;

**Mapp. 159 Sub 109**, Strada Rivarotta snc, Piano T, Cat. F/1 *area urbana di mq.172*.

**Comune di Bassano del Grappa (VI) Sez. A – C.T. –Fg.26**

**Mapp. 479** di are 5.87, RD Euro 0,90, RA Euro 0,30.

***Confini identificati dal perito in senso N.E.S.O.*** del Mapp. 159 Sub 24: “*m.n.159 sub 107, sub 28, sub 44, sub 80, sub 89, sub 99, sub 41*”; del Mapp. 159 Sub 41: “*m.n.159 sub 107, sub 24, sub 98, sub 107*”; del Mapp. 159 Sub 107: “*rostina di scarico, n.159 sub 108, m.n.159 sub 106, sub 44, sub 28, sub 24, sub 41, sub 94, sub 109, m.n.478, m.n.477*”; del Mapp. 159 Sub 108: “*rostina di scarico, m.n.159 sub 106, sub 107*”; del Mapp. 159 Sub 109: “*m.n.159 sub 107, sub 94, m.n. 249, m.n.163, m.n. 622, m.n.71*”; e del Mapp. 479: “*altro foglio di mappa, rostina di scarico, m.n.167*”.

***Note del perito:***

Il perito segnala:

1) che “*con delibera n.144 del 07/07/2006 è stato adottato dalla Giunta Comunale un PIANO DI RECUPERO denominato “ANTICA MANIFATTURA VIERO” approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.68 del 23/11/2006, depositato presso l’Albo Pretorio il 15/12/2006, divenuto esecutivo dal 27/12/2006 e successivamente confermato dal Comune. Allo stato i terreni ricadono infatti nella “Zona soggetta a Piano Urbanistico Attuativo vigente/confermato”*;

2) “**una specifica convenzione** (*atto rep.12930 racc.7789 datato 19/02/2009 del notaio Elisabetta Rossi*) ***stipulata tra il Comune e le società in quel momento proprietarie delle aree interessate (trascritta il 09/03/2009 RG/RP = 2079/1382) regola le attività di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e***

secondaria, il calcolo e il pagamento degli oneri, il collaudo dei lavori, la cessione delle aree, le garanzie e la durata della convenzione”;

3) “le parti indicate con le lettere “A” e “C” nella figura n.7 [..della perizia..] (**estranee al pignoramento**), sono state recentemente oggetto di specifici interventi di ristrutturazione con cambio d’uso (da produttivo a residenziale). Tali aree sono state dotate di opere di urbanizzazione specifica SSPC e SSPA (realizzate sui mappali 929 e 930 del foglio 26) e sono sottoposte a servitù di passaggio a favore dei beni orad’interesse”.

(i punti 1, 2 e 3 sono meglio e compiutamente specificati alle pagine 8-52-53-55-56-57-58-59-60-61-62 della perizia pubblicata a cui espressamente si rimanda).

4) Il perito chiarisce e segnala anche che “L’accesso ai beni d’interesse avviene da Via Rivarotta previo passaggio sui m.n.929 e m.n.930, oltre che sul m.n.159 sub106: tutti detti beni sono estranei al pignoramento. Il m.n.159 sub 106 in particolare è però compreso nel Piano di Recupero prima citato ed è destinato alla realizzazione di opere di urbanizzazione a servizio dell’area “B” di cui alla figura precedente, ovvero all’area soggetta a pignoramento. Tale mappale è peraltro destinato ad essere ceduto al Comune in quanto interessato dalle opere di urbanizzazione di servizio ed è già gravato da servitù perpetua di uso pubblico (al pari dei m.n.929 e 930); la piena proprietà di tale mappale è ancor oggi intestata ad una società estranea al pignoramento, per espressa previsione della convenzione del Piano di Recupero che vietava la vendita a terzi del m.n.159 sub 106 e il trasferimento a terzi dell’onere di realizzare le opere di urbanizzazione relative (v. convenzione trascritta RG/RP = 2079/1382 del 09/03/2009); mai il Comune ha autorizzato il trasferimento a terzi dell’onere di realizzare le opere di urbanizzazione.” (Si rimanda alla lettura di pagina 16 della perizia pubblicata)

#### **Note:**

Come disposto dal Giudice all’udienza del 6.05.2021, si precisa che:

1) “tutti i costi per la rimozione della copertura e dei beni abbandonati nel compendio pignorato e dei materiali di risulta verranno posti a carico dell’aggiudicatario, specificando che di tale onere per l’aggiudicatario si è tenuto conto nella determinazione del valore base d’asta”;

2) “In relazione a quanto indicato dall’Esperto a pag. 39 della perizia «Si segnala che solo parte dei mappali interessati dal piano è oggi sottoposta ad esecuzione immobiliare. In particolare: I beni m.n.159 sub 24-41-107-108-109 sono in titolarità alla” società esecutata “e sono oggetto di esecuzione; Il m.n.159 sub 98 è in titolarità” a soggetto terzo, “è estraneo all’esecuzione e potrebbe essere escluso dal P.D.R....»”, si chiarisce che “il mapp. 98 è estraneo all’esecuzione in quanto non pignorato e che detto mappale è incluso nel piano di recupero, solo ai fini del calcolo del volume, ma in concreto è già posto all’interno della recinzione della proprietà confinante”.

#### **Giudizio di Regolarità urbanistica:**

1) l’esperto riporta che i beni d’interesse “sono compresi nell’area di cui al PIANO DI RECUPERO ANTICA MANIFATTURA VIERO (ad esclusione del m.n.479 sito tra la “Roggia Isacchina” e la “Rosta di Scarico” tombata ancor prima dell’approvazione del PRD) destinata a riqualificazione urbanistica **previa totale demolizione degli edifici industriali-artigianali e successiva riedificazione a destinazione residenziale.** In vista di tale sviluppo si rileva che la conformità urbanistica dell’esistente fatiscante edificio perde di significato”;

2) l’esperto: “Per completezza preciso che il m.n.159, al pari del m.n.479, ricade in “Zona tutelata di interesse paesaggistico – i fiumi, i torrenti, i costi d’acqua” ai sensi dell’art.142 del D.Lgs 42/2004, vincolo già ai sensi dell’art.146 del DL 490 del 29/10/1999 e già ai sensi della L 431/1985;

-Per completezza preciso che parte del m.n.159, al pari del m.n.479, ricade in “idrografia – fascia di rispetto 10 m” per cui vale quanto previsto dall’art.18 NTO;

-Per completezza preciso che parte del m.n.159, al pari del m.n.479, ricade in **“Terreno non idoneo all’edificabilità e Zona soggetta a dissesto idrogeologico con frane attive e zone di accumulo”** per le quali vale l’art.8.4 della NTA del PAT ovvero “... nessun intervento di nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento, è consentito su terreni non idonei. Sono consentiti solo gli interventi in grado di migliorare le attuali condizioni geologiche e idrauliche e/o di mitigare il rischio, quali: stabilizzazioni del pendio; regimazione idraulica, bonifica e consolidamento del sedime di fondazione, convogliamento di scarichi reflui abitativi ed agro-industriali con relativo recapito in adeguanti dispositivi di depurazione a manutenzione permanente.”; (come meglio e compiutamente specificato alle pagine 75 e 76 della perizia a cui espressamente si rimanda, anche per altri aspetti, indicati sotto il tiolo **“regolarità urbanistica”**).

**Pratiche edilizie:** Il perito ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: “- PE N.305/74 - ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE ALL’AMPLIAMENTO - PE N.323/75 - AUTORIZZAZIONE n.4411/75 - Abitabilità n.1279/76 - PE n.342/90 - AUTORIZZAZIONE 342 DEL 24/01/1990 - PE n.4851/86 - CONCESSIONE IN SANATORIA del 12/12/1994 - PDR 2004/6425 - PIANO DI RECUPERO - PE 2007/37896 - ISTANZA DI PDC PER OPERE DI URBANIZZAZIONE - PE 2008/37058 - ISTANZA PARERE PREV PER PROG 19 CASETTE A SCHIERA - PE 2008/37155 - ISTANZA PARERE PREV PER PROG 19 CASETTE A SCHIERA - PE 2010/950 - ISTANZA PDC PER COSTRUIRE 19 CASETTE A SCHIERA - PE2011/18012 - RICHIESTA VARIANTE PRD - PE 2012/42016 - RICHIESTA VARIANTE PRD” (Tali pratiche edilizie sono descritte dalla pagina 67 alla pagina 74 della perizia pubblicata).

**Conformità/regolarità catastale:** Nessuna irregolarità segnalata in perizia (cfr da pag 40 a pag 49 della perizia pubblicata).

**Vincoli ed oneri giuridici:** Si segnala: **“ATTO DI CONVENZIONE EDILIZIA** in Notar Elisabetta Rossi del 19/02/2009 rep. 12930, trascritto il 09/03/2009 ai nn. 2079/1382, a favore del Comune di Bassano del Grappa e contro le società “...” e “...”, avente per oggetto immobili in Bassano del Grappa Fg. 26 part. 159 subb. 106, 107, 108, 109, 24, 28, 41 e 98”; si precisa che tale formalità non verrà cancellata o regolarizzata nel contesto della procedura.

Dalla perizia si segnala che “il 22/03/2010 però, a seguito di un sopralluogo congiunto con il personale del Comune e il personale del Corpo Forestale dello Stato, il Comando CFS di Bassano del Grappa disponeva il SEQUESTRO CAUTELATIVO “di parte dell’area esterna al fabbricato principale interessata dall’abbandono di rifiuti per circa 1’000 m<sup>2</sup>” (ovvero parte dell’area esterna al capannone sito sul m.n.159 foglio 26 del Catasto Terreni di Bassano del Grappa,) avendovi trovato in adiacenza a corso d’acqua classificato pubblico e vincolato ambientalmente (la roggia pubblica “Isacchia superiore”) circa 2’000 m<sup>3</sup> di rifiuti abbandonati. Il 29/03/2010 il G.I.P. del Tribunale di Bassano del Grappa convalidava il sequestro disponendo **IL SEQUESTRO PREVENTIVO DI UN’AREA DI CIRCA 1’000 m<sup>2</sup> DI PROPRIETA’ DELLA**” società esecutata. “Seguivano quindi una serie di ordinanze di rimozione rifiuti, istanza di dissequestro, proroghe, interventi dell’ARPAV, redazione di piani di rimozione, rapporti tecnici e quant’altro, fino a quando, in data 08/04/2013, il Tribunale di Bassano del Grappa emetteva sentenza n.117/13 n.52/12 mod.16 Tribunale, n.534/10 RGmod.21 PM e tra l’altro, disponeva “la **CONFISCA DELL’AREA IN SEQUESTRO**” (Comune di Bassano del Grappa, Catasto Terreni, foglio 26, mappale 159) fatti salvi gli obblighi di bonifica..” (cfr. pagg. nn.62 e 63 perizia pubblicata).

Il perito fa anche presente che “- il sequestro cautelativo dell’area esterna di cantiere non risulta ancora trascritto; - la confisca dell’area di sequestro (comune di Bassano del Grappa, Catasto Terreni, foglio 26, mappale 159) non risulta ancora trascritta (cfr. pag. 66 perizia pubblicata)”.

Come ordinato dal Giudice all’udienza del 6.05.2021, viene integralmente trascritta l’ordinanza del 3.03.2020 emessa a scioglimento della riserva assunta all’udienza del 3.10.2019: “[...] preso atto che, nell’elaborato

peritale, è stata segnalata l'esistenza, a carico di parte dei beni pignorati, parte, peraltro, non esattamente identificata, di un sequestro penale, non trascritto;

preso atto dello stato dei luoghi, così come riferito dal Custode e dell'opportunità di rimuovere i rifiuti ivi giacenti e di disporre la recinzione dell'area, così come descritto nella relazione del Custode, depositata il 19.8.2019;

preso atto che il procuratore del creditore procedente non si è opposto alla recinzione dell'immobile, ritenendo non opportuno, al momento, in ragione dei costi necessari, lo sgombero dei materiali e delle attrezzature presenti nel compendio pignorato;

rilevato che, sulla base di quanto riferito dall'esperto a pag. 64 dell'elaborato peritale, non risultano trascritti né il sequestro cautelare – disposto in data 22.3.2010 dal Comando C.F.S. di Bassano del Grappa, convalidato in data 29.3.2010 dal G.I.P. di Bassano del Grappa – né la confisca dell'area sequestrata, disposta con sentenza del Tribunale di Bassano del Grappa n. 117/2013, sentenza divenuta definitiva, per effetto della dichiarazione di inammissibilità dei ricorsi presentati, come da sentenza della Suprema Corte di cassazione n. 828/2014;

rilevato che «in tema di rapporto tra sequestro e confisca in sede penale e procedimento immobiliare in sede civile con riferimento alla posizione dei terzi acquirenti, difettando specifiche disposizioni che lo disciplinino, deve ritenersi che il legislatore abbia considerato ed ammesso la possibilità di una contemporanea pendenza di due procedimenti, cui consegue la possibilità di rinvenire un punto di coordinamento nel principio secondo il quale la confisca diretta del profitto, che nel caso in esame è individuato negli immobili..., non può attingere beni appartenenti a persone estranee al reato» (Cass. pen., Sez. III, 3 ottobre 2018, n. 51043); rilevato che, a mente di quanto disposto dall'art. 2915 c.c., l'opponibilità del vincolo penale al terzo acquirente in sede esecutiva dipende dalla trascrizione del sequestro (ex art. 104 disp. att. c.p.p.), che deve essere antecedente a quella del pignoramento immobiliare, venendo così a rappresentare il presupposto per la confisca anche successivamente all'acquisto, mentre, se la trascrizione del sequestro è successiva, il bene deve ritenersi appartenente al terzo di pieno diritto, con conseguente impossibilità della confisca posteriore all'acquisto (Cass. pen. n.51043/2018);

rilevato, altresì, che a tale evenienza non può sopperire la mera indicazione della trascrizione del sequestro nel bando di vendita, che non è elemento idoneo ad escludere la buona fede e consentire conseguentemente la confisca, poiché l'estraneità e, quindi, la buona fede, deve essere valutata rispetto al reato e non alle vicende del processo (Cass. pen. n.51043/2018);

rilevato che, nella fattispecie, che forma oggetto di questo procedimento, al momento del deposito della perizia **non risultavano trascritti né il sequestro, né la successiva confisca e che, pertanto, sulla scorta dei principi di diritto sopra richiamati, possa essere disposta la vendita dei beni pignorati;**

ritenuta la necessità di procedere alla chiusura degli ingressi liberi al compendio pignorato, mediante rete elettrosaldata ed altri presidi necessari, come da preventivi descritti dal Custode nella relazione del 19.8.2019, con spesa pari ad € ....., i.v.a. inclusa, per l'Impresa Edile ....., ad € ..... per la coadiuvazione tecnica dei lavori;

ritenuto, altresì che debba essere liquidata al Custode la somma di € ... per i rilievi eseguiti e che il Custode debba essere autorizzato a porre in essere gli interventi più urgenti di messa in sicurezza dell'area pignorata;

P.Q.M.

ORDINA la vendita dei beni immobili pignorati, come da separato provvedimento, disponendo che la presente ordinanza venga trascritta, a cura del Delegato, nell'avviso di vendita, o comunque resa disponibile in allegato all'avviso medesimo;

MANDA al Custode di procedere alla chiusura degli ingressi liberi al compendio pignorato, mediante rete elettrosaldata ed altri presidi necessari [...].”

**Stato di occupazione:** Il perito fa presente che alla data del sopralluogo gli immobili “*erano in uno stato di sostanziale abbandono con oggetti e rifiuti di varia natura all’interno*”. Specifica che “*Un locale era invece utilizzato (...) quale deposito di oggetti da parte del confinante...*”.

In ordine alle caratteristiche strutturali ed alle componenti edilizie e costruttive, si precisa che non sono state eseguite delle indagini dettagliate. Le valutazioni espresse si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.

**Si rimanda comunque espressamente all’esame dell’intera perizia di stima pubblicata (REV.2), predisposta dall’esperto Ing. Marco Primo Bressan in data 30.03.2021.**

**PREZZO BASE: Euro 39.630,00 (trentanovemilaseicentotrenta/00).**

**OFFERTA MINIMA: Euro 29.800,00 (ventinovemilaottocento/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.

\* \* \*

**ANTIRICICLAGGIO:** Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l’aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall’articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. L’omesso rilascio in tutto o in parte delle predette informazioni comporterà la mancata sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del Giudice e la decadenza dall’aggiudicazione (con restituzione delle somme versate).

**RISOLUZIONE N. 38/E DEL 28.05.2021 DELL’AGENZIA DELLE ENTRATE:** la sottoscrizione di tutte le dichiarazioni rese da parte aggiudicataria, in ordine ad eventuali richieste di agevolazioni fiscali 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 28.06.2021.

Le indicazioni per visitare l’immobile ed i recapiti del Custode, si trovano a pagina 10 e 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**

**15 APRILE 2025 alle ore 10.00**

**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 (avvocato) possa fare offerte per persona da nominare, inserendo pertanto nella busta i propri dati e documenti, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, deve dichiarare al Professionista Delegato, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando la dichiarazione *ex art. 583 c.p.c.* ed il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore.
3. **Le offerte, in marca da bollo da Euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio dell'Avv. Federico Gobbato in Contrà San Faustino n. 12 - Vicenza** (*aperto dal lunedì al venerdì: ore 09.30 – 13.00; ore 15.30 -17.30, o previo appuntamento telefonico ai nn. 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 della busta.
4. Le offerte dovranno essere compilate e sottoscritte secondo il modello fac-simile in uso (disponibile presso il sito del Tribunale di Vicenza, sezione "Vendite Giudiziarie – Come partecipare" e presso lo studio dell'Avv. Federico Gobbato in Contrà San Faustino n. 12 - Vicenza, tel. 0444.546145, mail [studiogobbato@libero.it](mailto:studiogobbato@libero.it)) e contenere le seguenti informazioni:
- l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
  - l'indicazione del Giudice dell'Esecuzione cui è assegnata la procedura;
  - l'indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.*;
  - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge**), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; *se si vuole escludere l'immobile aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c..* Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita IVA e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vicenza;
  - l'espressa indicazione di tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare e deve essere sottoscritta esclusivamente da tutti i predetti soggetti (salva l'ipotesi di cui all'art. 579 c.p.c., commi 2 e

3);

- l'identificazione catastale del lotto per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'avviso di vendita e dalla perizia;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad oltre 1/4 rispetto al prezzo base;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 giorni. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dall'aggiudicazione. Visti gli Artt. 569-574 c.p.c., i quali ammettono ora anche l'offerta rateale del prezzo, laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta e sarà ammessa solo se il prezzo base si mantiene superiore ad euro 50.000,00; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi e dovrà avere cadenza mensile con rate aventi pari importo. In caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile

venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma e a prima richiesta, della durata pari al termine di pagamento dell'ultima rata e per un importo pari almeno al 30% del prezzo di aggiudicazione; il mancato pagamento anche di una sola rata, peraltro, comporterà decadenza dall'aggiudicazione e le rate versate rimarranno acquisite alla procedura a titolo di multa. L'offerta potrà prevedere infine anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, ex artt. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;

- SI FA PRESENTE CHE L'OFFERTA RATEALE È AMMISSIBILE SOLO FINO A CHE IL PREZZO BASE SI MANTENGA SUPERIORE AD EURO 50.000,00 (CINQUANTAMILA/00), E SOLO QUALORA L'OFFERTA PREVEDA LA RATEIZZAZIONE MENSILE.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto, di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni e di aver visionato l'immobile con il Custode.

All'offerta dovrà essere allegata:

- se offerta di persona fisica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale; se coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati nella domanda anche i corrispondenti dati del coniuge e acclusi ad essa, copia della carta d'identità e l'estratto per sunto dell'atto di matrimonio; se persona separata legalmente, occorre produrre copia del decreto di omologa della separazione;
- se offerta nel caso di minore: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale di entrambi i genitori e copia autentica dell'Autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se offerta di persona giuridica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché visura camerale aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- il versamento della cauzione, versata solo con assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare (rosa) che assicuri la pronta disponibilità delle somme, intestato a "PROC. ESEC. N. 715/2016 R.G.E. TRIB. VICENZA", per un importo di almeno il 20% 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 sopraindicata.
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 ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.
  - 7) Dal momento della delega, tutte le ulteriori attività che dovrebbero compiersi presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, dovranno compiersi presso il Professionista Delegato, che è "Pubblico Ufficiale depositario di atti pubblici" e, come tale, dovrà anche rilasciare le copie degli atti agli interessati con applicazione dell'art. 18 DPR 445/2000; ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Professionista o al Custode Giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione della Giustizia Civile, prot. N. m\_dg.DAG.06/12/2006.129650.U).

#### CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore

(che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

#### PUBBLICITÀ

ai sensi dell'art. 490 c.p.c.

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione nei siti internet [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) gestiti da AstaLegale, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DIVICENZA";
- per tutte le procedure inoltre verrà effettuata anche la seguente pubblicità integrativa e complementare:
  - Spot televisivo "Il Tribunale e le aste"
  - Campagna pubblicitaria su mezzi di trasporto pubblico

\* \* \*

**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. 0444/953915, fax 0444/953552, mail [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it), con l'incarico tra l'altro di:**

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando e ad inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;
- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed

evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i 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 sopraindicati.

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

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

Vicenza, lì 29.01.2025

*Il Delegato alla vendita  
Avv. Federico Gobato*

