

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA NR. 98/2024 R.G.E. – G.E. DOTT. LUCA PRENDINI

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON MODALITA' ANALOGICA

La sottoscritta avv. Alessandra Franzon, delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Luca Prendini

RENDE NOTO QUANTO SEGUE:

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritto: piena proprietà per l'intero

Bene: appartamento al terzo piano con deposito al piano terra e diritto sulle parti comuni

Abitazione sita in **Vicenza (VI), Via Valbella n. 1**. Unità abitativa inserita in una palazzina composta da dieci appartamenti oltre ad autorimesse e locali deposito al piano terra. L'alloggio, disposto al terzo piano, oltre alle proporzionali quote di diritto sulle parti comuni (vano scala e androne), è composto da: ingresso, cucina, soggiorno, due camere, ripostiglio, un bagno e due terrazzi. Completa la proprietà un locale deposito al piano terra.

Dati catastali:

C.F. del Comune di Vicenza, foglio 64:

- **particella 253, sub 23**, A/4, classe 6, vani 5, superficie catastale 93 mq, totale escluse aree scoperte mq 91, piano 3, rendita catastale Euro 253,06;
- **particella 696, sub 14**, C/2, classe 5, mq 10, piano T, rendita Euro 37,70;
- **particella 253 sub 19**, B.C.N.C.

Confini catastali:

L'unità abitativa al piano terzo confina in senso N.E.S.O. con sub 19 BCNC, sub 17, esterno su Via Monte Cimone, sub 11, esterno su corte privata, salvo più precisi.

Il deposito al piano terra confina in senso N.E.S.O. con sub 13, sub 27, mappale 253 sub 18, mappale 252, salvo più precisi.

Sotto il profilo della regolarità catastale l'esperto stimatore ha rilevato difformità tra le planimetrie catastali depositate e quanto verificato in sede di sopralluogo riguardo la superficie lorda dell'unità, le dimensioni e posizioni dei fori, la posizione delle partizioni murarie, l'assenza della rappresentazione del poggiatesta a fronte sud-est. L'esperto ha evidenziato una situazione di fatto che per alcuni spazi sconfina sulle parti comuni e viceversa e ha dichiarato la non praticabilità del raffronto tra stato di fatto e scheda catastale del deposito sub 14, stante l'impossibilità di accesso per i rilievi del caso. A detta dell'esperto per la regolarizzazione è necessario presentare una pratica di variazione DOCFA con costi quantificati in circa Euro 700,00. Per il locale deposito del sub 14, invece, non è possibile fornire il raffronto.

Situazione edilizia: L'esperto stimatore ha reperito i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza 14566 del 11 dicembre 1947 per la ricostruzione di un fabbricato a seguito di bombardamento bellico;
- Autorizzazione "registro permessi 2581" P.G. 16126 del 22 agosto 1957 per ampliamento di alcuni fori finestra;

- Istanza di Condono Edilizio 3321 con relativa concessione edilizia in sanatoria P.G. 19056/86 del 24 giugno 1993 riguardante accessori indipendenti dal fabbricato principale;
- N.P.G. 13762/92 autorizzazione per cambio destinazione d'uso;
- SCIA 17 febbraio 2004 prot. 8024/2001 riguardante la ristrutturazione degli accessori;
- Pratica 3300 del 15 luglio 2004 riguardante la modifica dell'accesso carraio;

il dirigente dell'ufficio comunale con propria dichiarazione prot. 0121042/2024 ha attestato l'indisponibilità del titolo edilizio 17823/1957 per ampliamento e sopraelevazione, ammettendo formalmente che tale titolo avrebbe probabilmente legittimato la presenza del piano abitativo in cui è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione.

Sotto il profilo della conformità edilizia l'esperto stimatore ha dichiarato l'impossibilità di attestare conclusioni in merito. Riguardo all'unità abitativa l'esperto rileva che la legittimità della presenza del piano terzo su cui insiste l'unità immobiliare può ritenersi conformata, stante il rilascio da parte dell'amministrazione comunale di una dichiarazione atta ad attestare la presenza sui registri comunali di un titolo edilizio riguardante l'ampliamento e il rialzo del fabbricato di cui non sono disponibili né i disegni né il titolo stesso. Riguardo all'unità deposito (mapp. 696 sub 14) l'esperto la ritiene interclusa in quanto l'accesso avviene necessariamente transitando su un'area di corte intestata ad altra ditta.

Classe energetica: G

Oneri condominiali: si legge a pag. 20 della perizia che le unità immobiliari appartengono ad un organismo edilizio costituente condominio non amministrato; l'utenza che serve le parti comuni (vano scala) è intestata alla parte eseguita.

IMPORTANTI INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO.

- **L'Esperto, a pag. 10 dell'elaborato peritale, segnala che: "il locale deposito presente al piano terra e catastalmente identificato al F. 64 mapp. 696 sub 14 (oggetto di esecuzione) non risulta nella disponibilità dell'esecutato, che invece utilizza l'adiacente locale sub 13 intestato ad altra ditta (scambio di locali deposito). Al locale deposito sub 14 oggetto della procedura si accede necessariamente transitando su un'area di corte identificata catastalmente al F. 64 mapp. 253 sub 27 che non è interessata dalla presente procedura ma soprattutto è intestata alla medesima ditta intestataria del sub. 13. Appare plausibile ipotizzare che nel corso dei vari passaggi traslativi siano stati commessi degli errori di assegnazione dei subalterni cosicché ora il formale utilizzo del sub 14 risulta impedito dall'interclusione per mezzo della corte antistante";**
- **rispetto alla sopra descritta situazione di fatto dei locali deposito, si segnala altresì che i proprietari del sub 13 si sono manifestati disponibili alla permuta delle cantine di cui sopra, successivamente all'aggiudicazione, a spese e cura delle parti interessate (proprietari del sub 13 ed aggiudicatario): qualora l'aggiudicatario fosse disponibile in tal senso, dovrà rendere in sede di vendita apposita dichiarazione, di cui si darà atto nel verbale di aggiudicazione;**
- **con riferimento allo stato di manutenzione del manto di copertura condominiale, si richiamano le precisazioni riportate dall'Esperto a pagina 15 dell'elaborato peritale (importanti infiltrazioni - abitazione non salubre - necessari interventi urgenti di ripristino);**
- **a pag. 23-24 dell'elaborato di stima si legge, riguardo all'unità abitativa posta al piano 3°, che la sua legittimità può ritenersi conformata ai sensi art. 9-bis comma 1 bis, quarto periodo del T.U. 380/2001, visto il rilascio da parte dell'amministrazione comunale di una dichiarazione che attesta la presenza nei registri comunali di un titolo edilizio riguardante il fabbricato volto ad autorizzare "l'ampliamento e rialzo casa" del quale, tuttavia, non sono disponibili i disegni né il titolo stesso.**

(PERIZIA PREDISPOSTA DALL'ESPERTO GEOM. FRANCESCO BORGIO IN DATA 17 SETTEMBRE 2024)

PREZZO BASE della vendita senza incanto: Euro 41.625,00

OFFERTA MINIMA: Euro 31.219,00

Stato di occupazione: occupato da parte eseguita (il locale deposito occupato da parte eseguita è l'attiguo mappale 696 sub 13 per errore di intestazione in precedenti transazioni).

* * *

In ordine alle caratteristiche strutturali e 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.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza, in persona del Direttore Lucia Dal Brun, – Via Volto n. 63 – 36023 Costozza di Longare (VI) (Tel. 0444/953915 – Fax 0444/953552, e-mail immobiliari@ivgvicenza.it)

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA ANALOGICA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Professionista Delegato avv. Alessandra Franzon presso lo studio del Gruppo Delegati Vendite (in breve G.D.V.) in Contrà San Marco n. 43 a Vicenza, il giorno 9 luglio 2025 alle ore 09:30. Le offerte dovranno invece essere presentate presso lo studio Gruppo Delegati Vendite in Contrà Mure Pallamaio n. 35, 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 (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83, comma 3, c.p.c.).
3. Le offerte, munite di marca da bollo da Euro 16,00, dovranno essere presentate presso lo studio Gruppo Delegati Vendite, Contrà Mure Pallamaio n. 35, Vicenza (Tel. 0444 547447 – Fax 0444 1491247, mail: informazionigdv@gmail.com). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente 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 del deposito.
4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il fac simile in uso (disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale, presso il Custode e presso lo studio del Professionista Delegato) e contenere le seguenti informazioni:
 - l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
 - l'indicazione del Giudice cui è assegnata la procedura;
 - l'indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.;
 - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Per i soggetti che 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, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale;
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ricavabili dalla ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;
 - il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre ¼ 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 gg. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione. Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi; in caso di pagamento rateale

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

SI FA PRESENTE CHE L'OFFERTA RATEALE E' AMMISSIBILE SOLO FINO A CHE IL PREZZO BASE SI MANTENGA SUPERIORE AD EURO 50.000,00, E SOLO QUALORA L'OFFERTA PREVEDA LA RATEIZZAZIONE MENSILE.

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto, di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni e di aver visionato l'immobile con il Custode;
 - la cauzione depositata, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, da prestare mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Esec. Imm. n. 98/2024 R.G.E. Tribunale di Vicenza" (che dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta).
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 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.

MODALITA' DELL'AGGIUDICAZIONE - SALDO PREZZO

- 1) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:
 - In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di 1/4) 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.
 - In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.
 - In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il rilancio minimo sarà di euro 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, di euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00, di euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, di euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, di euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore. 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, l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, 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 parere dei creditori presenti all'udienza.
 - Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un sesto a quello di aggiudicazione.
 - Nel caso in cui, nel termine di 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata offerta per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita, nel caso in cui il prezzo offerto dagli offerenti sia inferiore al prezzo base dell'esperimento di vendita.
 - Quando siano in vendita più lotti e il prezzo di alcuni di essi sia già sufficiente a coprire l'ammontare complessivo dei crediti, il delegato potrà procedere all'aggiudicazione con riserva, rimettendo al G.E. ex art. 591 ter c.p.c. l'aggiudicazione definitiva.
- 2) Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.
- 3) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di **120 giorni** dall'aggiudicazione; nello stesso termine dovrà essere versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o alla diversa misura che sarà indicata

dal Professionista Delegato alle operazioni di vendita; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere depositata – presso lo studio del Professionista Delegato – la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. Nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% o della diversa misura comunicata dal Professionista Delegato per il pagamento degli oneri fiscali.

- 4) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito all'Istituto Vendite Giudiziarie); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato. Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso, purché nei 15 giorni da quello in cui l'aggiudicazione sarà definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese (art. 41 co V, D.Lgs. 01.09.1993 n. 385, testo Unico Bancario).
- 5) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione. 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.
- 6) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato (presso **Gruppo Delegati Vendite -in breve G.D.V.- Contrà Mure Pallamaio n. 35, Vicenza**) e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato per le Esecuzioni Immobiliari o al Custode giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione Generale della Giustizia Civile, prot. N. m_dg.DAG.06/12/2006.129650.U).

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- a. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).
- b. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
- c. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla 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.
- d. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc., compresa l'eventuale applicazione dell'Iva) saranno fornite dal Delegato presso il proprio studio.
- e. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, il 50% delle competenze del delegato per la fase di trasferimento, le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che rimangono a carico della procedura).

ULTERIORI INFORMAZIONI

Sul sito Internet www.astalegale.net sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione del debitore, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza, in persona del Direttore Lucia Dal Brun, – Via Volto n. 63 – 36023 Costozza di Longare (VI) (Tel. 0444/953915 – Fax 0444/953552, e-mail immobiliari@ivgvicenza.it) con l'incarico, tra l'altro di:

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

formando 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;
- fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

Eventuali informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dal Custode.

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

Vicenza, 22 aprile 2025

Il professionista delegato
avv. Alessandra Franzon