



**TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA ESECUTIVA NR. 80/2024 R.E. – G.E. DOTT.SSA MARIA ANTONIETTA ROSATO

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON MODALITÀ ANALOGICA

La sottoscritta Avv. Elisa Duò, iscritta all'Albo presso l'Ordine degli Avvocati di Vicenza, delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione in data 21-23.12.2024

RENDE NOTO QUANTO SEGUE:

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritto: piena ed intera proprietà

Bene: abitazione al p.t. di edificio su due livelli con autorimessa pertinenziale siti a Trissino (VI) in Via Paninsacco n° 3, così composte: quanto all'abitazione, ingresso, ampio soggiorno con caminetto, cucina, tre camere, due bagni (uno con vasca ed uno con soli lavandino e water) e relativo corridoio di collegamento; terrazza nel lato Sud, accessibile dal locale soggiorno; quanto all'autorimessa al p.t., accesso carraio disposto nel lato Nord fronteggiante la strada Via Paninsacco (come da pagg. 8, 11 e 12 della perizia).

Dati catastali:

Catasto Fabbricati Comune di Trissino (L433) (VI):

Foglio 4 mappale 195 sub. 5 -, categoria A/7 - classe 2, consistenza 6,5 vani, sup. catastale mq. 159, Euro rendita 637,82, indirizzo catastale: Via Paninsacco - piano: S1

Foglio 4 mappale 195 sub. 2, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 35, sup. catastale mq. 35, Euro rendita 48,81, indirizzo catastale: Via Paninsacco - piano: T

Coerenze: **Confini N-E-S-O** - Dell'intera particella identificata in Comune di Trissino Fg. 4 mappale 195 sono: lato Nord con mappali 249, 194 e 213, lato Est con mappali 444, 476 e 1151, lato Sud con mappali 476 e 1148, lato Ovest con mappali 216 e 249 (come da pag. 11 della perizia).

Con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c. come riportate in perizia.

Dalla perizia si segnala: *"...Inoltre sono beni comuni alle unità dei due fabbricati: - tutte le unità (mappale 195 sub. 2-5-6-8-9) hanno come bene comune non censibile la porzione della strada di accesso attigua ai beni (Via Paninsacco) - (mappale 195 sub. 1 – bene comune non censibile ai sub. 2-5-6-8-9); - le unità identificate con il mappale 195 sub. 5-6-8-9 (quindi con esclusione dell'autorimessa sub. 2), hanno come bene comune non censibile l'ampia corte di circa mq. 1.160,00 (mappale 195 sub. 7 – bene comune non censibile ai sub. 5-6-8-9), disposta attorno ai fabbricati ed estesa principalmente nei lati Est e Sud.... la corte comune ha conformazione irregolare e giacitura in pendenza, ed è adibita in parte ai percorsi e collegamenti degli edifici ed in buona parte a verde/giardino, ed è suddivisa in terrazzamenti a gradoni su più livelli, con strutture di sostegno in parte degradate e che abbisognano di manutenzione. Nella porzione Est della corte insistono inoltre vari alberi, di diverse tipologie. Si evidenzia che tra la strada Via Paninsacco (mapp. 195 sub. 1) e la corte (mapp. 195 sub. 7) è posizionata una recinzione in metallo, e più ad Est è presente un altro accesso alla corte tramite cancello pedonale. La corte non ha però alcun accesso carraio dalla strada..."* (come da pagg. 8 e 9 della perizia).



Dalla perizia si segnala “...le unità mappale 195 sub. 5 e sub. 2 hanno diritto al bene comune non censibile identificato con **il mappale 195 sub. 1** (strada di accesso Via Paninsacco, comune ai sub. 2-5-6-8-9); - l'unità mappale 195 sub. 5 ha diritto al bene comune non censibile identificato con **il mappale 195 sub. 7** (corte, camminamenti, verde, comune ai sub. 5-6-8-9)...” (come da pag. 10 della perizia).

Il tutto come da pag. 8, 9, 10, 40 della perizia.

Sulla base di quanto riportato dall'esperto, il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale.

Dalla perizia si segnala che: “...Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali dell'abitazione mappale 195 sub. 5 e dell'autorimessa mappale 195 sub. 2, sono state riscontrate alcune difformità, e precisamente: ..mappale 195 sub. 5: diversa disposizione dei gradini nel pianerottolo della scala che dal piano Terra conduceva al piano Interrato;...- mappale 195 sub. 2: è indicato un foro finestra nella muratura perimetrale ad Ovest, mentre attualmente è stato tamponato. Riguardo però alle difformità riscontrate, come chiaramente precisato dall'Agenzia del Territorio con Circolare n. 2/2010 in data 09.07.2010, in attuazione al D.L. n.78 del 31.05.2010, riguardo i casi in cui vi è l'obbligo di dichiarazione di variazione in Catasto delle planimetrie, “si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità. Analogamente, per le unità immobiliari ordinarie per le quali la consistenza è calcolata in metri quadrati o in metri cubi, le modifiche interne di modesta entità, non incidenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti catastali ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti, non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in Catasto”....Perciò, poiché le schede catastali delle unità pignorate presentano difformità tali da non influire sul calcolo della rendita catastale, **non vi è l'obbligo di effettuare nuove planimetrie ai sensi dell'art. 29 comma 1-bis della Legge 52/1985...**” (come da pagg. 38 e 39 della perizia).

Sempre dalla perizia si segnala: “...Si precisa che nelle planimetrie catastali l'abitazione è indicata al piano primo sottostrada (S1), in quanto è posizionata a quota inferiore della strada Via Paninsacco, ma di fatto ha tutti i lati che si affacciano su cielo aperto e si ritiene quindi corretto indicarla al piano terra...” (come da pagg. 8 e 11 della perizia).

Situazione urbanistica: Licenza Edilizia prot. 482 in data 21.08.1968 per costruzione del fabbricato residenziale nei mappali 195 – 197/a del Foglio 4; inizio lavori in data 21.08.1968 e fine lavori in data 10.05.1970; Permesso di Abitabilità n. 428 in data 28.11.1970; Autorizzazione Edilizia n. 403 in data 08.02.1974, per costruzione del fabbricato ad uso deposito/autorimessa nei mappali 195 – 364 del Foglio 4, con esclusione dell'autorimessa al piano Terra; Concessione Edilizia n. 1290 in data 03.09.1979, autorizzazione alla costruzione del fabbricato ad uso autorimessa; inizio lavori in data 12.09.1979; Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1056 prot. 4712 in data 20.03.1997 per autorizzazione alla sanatoria del fabbricato ad uso autorimessa e cantina mappale 195 sub. 2-3. Certificato di Agibilità rilasciato in data 21.04.1997 con prot. 4850; Permesso di Costruire in Sanatoria n. S04/0096 prot. 7152 in data 17.04.2007 per regolarizzazione del fabbricato residenziale ed alcune modifiche esterne; Permesso di Costruire in Sanatoria n. S04/0095 prot. 8580 in data 10.05.2007 di altre modifiche nel fabbricato residenziale; Permesso di Costruire n. PC07/0063 prot. 3171 in data 25.10.2007 per la autorizzazione alla ristrutturazione del fabbricato residenziale e varie modifiche nella sistemazione esterna (creazione nuovo accesso carraio e parcheggio esterno nella corte, modifica corte esterna, ecc); inizio lavori comunicato in data 24.10.2008; Permesso di Costruire n. PC12/0070 prot. 9729 in data 12.03.2013 per l'autorizzazione al rinnovo del precedente PC07/0063 per la ristrutturazione del fabbricato residenziale con sanatoria parziale e varie modifiche nella sistemazione esterna (creazione nuovo accesso carraio e parcheggio esterno nella corte, modifica corte esterna, ecc.). Con riguardo a tale ultimo permesso dalla perizia si segnala: “...Attualmente i lavori non sono stati realizzati ed il Permesso di Costruire risulta decaduto...”

Il tutto come da come da pag. 44 e 45 della perizia.

Dalla perizia si segnala “...Per quanto riguarda i beni pignorati, dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nei provvedimenti autorizzativi sono state riscontrate le seguenti (minime) difformità e/o modifiche: Abitazione mappale 195 sub. 5: - Allargamento della muratura del w.c., per probabile passaggio delle tubazioni della caldaia; - diversa disposizione dei gradini nel pianerottolo della scala che dal piano Terra conduceva al piano Interrato; - diminuzione dell'altezza utile del locale soggiorno, da ml. 2,90 a ml. 2,87. Autorimessa mappale 195 sub. 2: - tamponamento del foro finestra indicato nella muratura perimetrale ad Ovest; - allargamento della muratura perimetrale ad Ovest, per probabile passaggio di canna fumaria dall'unità sottostante; - diminuzione dell'altezza utile del locale autorimessa, da



ml. 2,52 a ml. 2,45.... Dopo colloquio con i tecnici comunali, si è verificato che: Abitazione mappale 195 sub. 5: le minime difformità presenti (allargamento muratura del w.c., diversa disposizione dei gradini nel pianerottolo della scala e diminuzione altezza del soggiorno), possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di istanza di Sanatoria Edilizia, in quanto trattasi di opere conformi alla normativa di piano. Le disposizioni della nuova Legge 105/2024 (che ha convertito il Decreto "Salva Casa" del 29.04.2024), per quanto ancora in corso di modifiche, stabiliscono una sanzione minima di €. 1.032.00, che si presume possa venire utilizzata per le minime difformità rilevate nell'unità. A questo costo andranno aggiunte le spese tecniche necessarie per la redazione e presentazione degli elaborati progettuali ed i diritti di bollo e di segreteria, per raggiungere una cifra presumibile di circa **Euro 3.000,00**. Autorimessa mappale 195 sub. 2: le minime difformità presenti (tamponamento del foro finestra, allargamento muratura Ovest e diminuzione altezza dell'autorimessa), possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di istanza di Sanatoria Edilizia, in quanto trattasi di opere conformi alla normativa di piano. Le disposizioni della nuova Legge 105/2024 (che ha convertito il Decreto "Salva Casa" del 29.04.2024), per quanto ancora in corso di modifiche, stabiliscono una sanzione minima di €. 1.032.00, che si presume possa venire utilizzata per le minime difformità rilevate nell'unità. A questo costo andranno aggiunte le spese tecniche necessarie per la redazione e presentazione degli elaborati progettuali ed i diritti di bollo e di segreteria, per raggiungere una cifra presumibile di circa **Euro 3.000,00**.."(come da pag. 46 - 50 della perizia).

APE: CLASSE ENERGETICA G

Dalla perizia si segnala che:

- "...Riguardo lo stato di manutenzione degli impianti e delle finiture, si segnala che: un tempo tutte le unità del fabbricato (mappale 195 sub. 1-2-5-6-7-8-9) erano in unica proprietà ...: risulta che tutte le tubazioni degli impianti dell'abitazione (acqua, fognatura, riscaldamento) dal piano Terra discendono lungo le murature del piano Interrato, ed attualmente anche la caldaia dell'unità è posizionata nei locali del piano Interrato. Inoltre i piani Terra ed Interrato sono collegati da scala interna. Con procedura esecutiva RGE 402/2022 i beni nel piano Interrato mappale 195 sub. 6-8-9 sono stati aggiudicati all'Asta da altra ditta (Decreto di Trasferimento rep. 376 del 23.03.2024): **risulta quindi che tutte le tubazioni degli impianti e la caldaia dell'abitazione del piano Terra (oggetto dell'attuale pignoramento) insistono in altra proprietà**. Ed inoltre la scala che collega i due piani, che risulta attualmente chiusa con porta nel piano Interrato, dovrà essere definitivamente tamponata con parete, con spesa a carico dell'aggiudicatario del piano Interrato, come correttamente disposto dall'Esperto stimatore nella relazione peritale relativa alla RGE 402/2022; **si riscontra che le grondaie della copertura sono in stato di assoluto degrado** (con lamiere ormai fatiscenti - ...), ed infatti in quasi tutti i soffitti dell'unità si notano varie macchie dovute ad infiltrazioni d'acqua, causate sicuramente dalla mancanza di adeguate grondaie e forse provenienti anche dal soprastante tetto ...; **si riscontra inoltre che le murature di sostegno dei terrazzamenti della corte comune a Sud (mappale 195 sub. 7) risultano in stato di degrado ed abbisognano di una totale ristrutturazione e consolidamento... infine anche alcuni alberi presenti nella corte comune (porzione Est) risultano inclinati verso valle**, ed abbisognano di una verifica della loro stabilità.... **L'abitazione complessivamente risulta in stato appena sufficiente di manutenzione**, rilevando però la mancanza di caldaia nell'unità e la necessità di sostituire tutti gli impianti, oltre al necessario rifacimento delle grondaie e probabilmente anche del manto di copertura... **l'autorimessa complessivamente risulta in stato sufficiente di manutenzione**, anche se si ritiene necessaria una verifica della stabilità e della portata del solaio tra il piano Terra ed Interrato, considerata la struttura complessiva dell'edificio e l'epoca di realizzazione del fabbricato...Per quanto riguarda la rispondenza degli impianti alla vigente normativa, non sono state trovate, né presso il Comune né durante il sopralluogo, le Dichiarazioni di Conformità alla regola d'Arte. Inoltre, visto quanto descritto nei paragrafi precedenti e vista l'epoca di costruzione dell'immobile (anno 1970), il sottoscritto esperto ritiene che gli stessi (impianti) dovranno essere oggetto di puntuale verifica tecnica, attività questa per la quale è indispensabile l'intervento di un professionista impiantistico specializzato..Vista la situazione dei beni pignorati ed in particolare quanto relazionato nei paragrafi precedenti, si segnala: **le grondaie della copertura sono in stato di assoluto degrado**, con i soffitti dell'unità che presentano varie macchie dovute ad infiltrazioni d'acqua, causate sicuramente dalla mancanza di adeguate grondaie e forse provenienti anche dal soprastante ... **le murature di sostegno dei terrazzamenti della corte comune a Sud (mappale 195 sub. 7) risultano in stato di degrado ed abbisognano di una totale ristrutturazione e consolidamento ...alcuni alberi presenti nella corte comune risultano inclinati verso valle**, ed abbisognano di una verifica della loro stabilità...." (come da pag. 11, 12 e 13 della perizia);



- "...gli immobili risultano essere soggetti ai seguenti vincoli urbanistici: vincolo paesaggistico (ricadente entro la fascia di rispetto da corsi d'acqua o entro zone boscate come definito dalla L.R. 52/78... vincolo idrogeologico.." (come da pag. 45 della perizia).

(PERIZIA PREDISPOSTA E DEPOSITATA DALL'ESPERTO GEOM. MICHELE MULTINEDDU IN DATA 25.11.2024)

PREZZO BASE della vendita senza incanto: Euro 117.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 88.750,00

RILANCIO MINIMO: Euro 1.000,00

Stato di occupazione: nella disponibilità di parte eseguita.

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 S.r.l. con sede in Costozza di Longare (VI), Via Volto n° 63, tel. 0444-953915 - fax 0444-953552, e-mail: prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com.

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

Quanto al rilascio e alla liberazione dell'immobile, si richiama il disposto dell'art. 560 c.p.c. e si invita a prendere contatto con il Custode per eventuali informazioni.

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 14 aprile 2025 alle ore 09.45 innanzi al Professionista Delegato Avv. Elisa Duò presso Delta Vendite Delegate in Corso Pasini n° 12 - 36100 Vicenza (VI)

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 dovranno essere presentate presso **Delta Vendite Delegate in Vicenza, Contrà Pasini n° 12 (apertura mercoledì e venerdì dalle 10.00 alle ore 12.00 – previo appuntamento da richiedere telefonicamente ai medesimi orari o via email, tel. 0444-663656; 0424-529739; email info@deltavd.it – e.duo@deltavd.it).**
4. 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 presentato l'offerta, data e ora del deposito.
5. 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 $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché 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 È 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 "**TRIBUNALE DI VICENZA E.I. N. 80/2024**" (che dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta).
6. L'offerta non è valida se non è prestata cauzione o se perviene oltre il termine.
 7. 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.
 8. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
 9. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

MODALITÀ DELL'AGGIUDICAZIONE - SALDO PREZZO

- 1) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:
 - In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di $\frac{1}{4}$) al 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 quello



sopra indicato. 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 (termine perentorio e non prorogabile); 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. Si precisa che la definitiva liquidazione degli oneri fiscali del trasferimento è di esclusiva competenza dell'Agenzia delle Entrate. I conteggi preventivi e presuntivi relativi agli oneri fiscali che verranno effettuati dopo l'aggiudicazione dovranno ritenersi in ogni caso puramente indicativi, non esaustivi e definitivi. **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).**
- 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 ricavarci 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 Delta Vendite Delegate S.r.l. in Vicenza, Contrà Pasini n° 12) 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). **Si richiama infine la Risoluzione 38/E del 28.05.2021 dell'Agenzia delle Entrate ai fini delle agevolazioni fiscali.**



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). Si precisa che in sede di decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., il Giudice ordinerà soltanto la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, se queste ultime non si riferiscono ad obbligazioni assunte dall'aggiudicatario a norma dell'articolo 508 c.p.c., nonché la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Sui siti Internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, <https://pvp.giustizia.it/pvp/> sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione del debitore, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza, con sede in Costozza di Longare (VI), Via Volto n° 63, tel. 0444-953915 - fax 0444-953552, e-mail: prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com, con l'incarico, tra l'altro, di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando 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, lì 01.02.2025

Il Professionista Delegato
Avv. Elisa Duò