



## TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 111/2024 R.G.E. – GIUDICE DOTT.SSA MARIALUISA NITTI

### AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON MODALITA' ANALOGICA

**1° esperimento senza incanto**

La sottoscritta Avv. Elisa Tagliaro Fortuna, delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento emesso in data 27.03.2025,

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

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

##### **LOTTO n. 1:**

**Piena proprietà per la quota di 1/5** su abitazione disposta su quattro piani di cui tre fuori terra ed un piano interrato ad uso cantina, sita a Sarcedo (VI) in Via Ca' Bosa.

Trattasi di abitazione che si compone come un corpo in linea edificato in adiacenza ad altri fabbricati ad uso abitativo o rurale. Il tutto fronteggia una corte di accesso alle suddette unità; parte di questa corte risulta essere di proprietà esclusiva dell'abitazione stessa come pure una porzione posta a retro verso nord che separa il fabbricato da Via Cà Bosa. Nello specifico, l'unità è composta al piano interrato da locale accessorio uso cantina, al piano terra da ampio ingresso, cucina, soggiorno e vano scala, al piano primo da due ampi ambienti uso camera e locale servizio igienico, serviti da ampio corridoio ed al piano secondo da ampio locale soffitta con copertura in andamento. Classe energetica G.

L'unità abitativa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 176,07.

##### **Identificazione Catastale:**

Comune di Sarcedo (VI) – C.F. – Fg. 1

Mapp. 293, Via Cà Bosa, Piano S1-T-1-2, Cat. A/3, Classe 3, vani 6, RC Euro 464,81.

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

**Confini in senso N.E.S.O. individuati dal perito:** "mapp. 199 – 128 – 374 – 130 – 208".

**Nota importante dal perito:** Per quanto concerne l'accesso all'area di corte posta a nord, il perito evidenzia che "non esistono accessi diretti dal fabbricato né dalla strada, l'unico accesso avviene transitando sullo scoperto dell'attiguo mappale 208 intestato a terzi" ed ancora "all'area di corte posta a sud si accede da Via Ca' Bosa attraverso un portone carraio ricadente sul mappale 130 di terzi e successivamente su corte esclusiva del mappale 208 [...]". Come precisato all'udienza del 27.03.2025, trattasi di lotto intercluso.

**Ulteriori note dal perito:** In fase di sopralluogo, l'esperto ha rilevato che "Esternamente il fabbricato si presenta privo di lesioni strutturali evidenti, tutte le superfici esposte presentano i fenomeni di ordinario decadimento dovuto alla vetustà, i balconi risultano scrostati, i paramenti murari esposti risultano macchiati dalle intemperie, deterioramenti nei trattamenti superficiali visibili nel fianco Nord Est. L'intero fabbricato quindi si può definire in SCARSO stato manutentivo. Il livello delle finiture presenti nell'abitazione nelle parti accessorie, [...], è da ritenersi di modesta qualità, vetusto e in stato conservativo ordinario. Per quanto sopra esposto, lo stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati si può definire

complessivamente SCARSO. [...] In considerazione che attualmente l'unità abitativa risulta "non utilizzata a residenza", non si ritiene urgente alcun intervento manutentivo, i terreni appaiono in ordine culturale".

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

**Giudizio di regolarità/Docfa:** L'esperto ha riportato quanto segue: "Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi come rilevata e la situazione riportata nelle planimetrie catastali depositate, si riscontra una sostanziale conformità, unica differenza riguarda la presenza della porta di collegamento ad un'attigua unità immobiliare di terzi F. 1 mapp. 374. Non è accertabile la sostenibilità di un diritto sul predetto bene. La regolarizzazione necessita della presentazione di una pratica di variazione DOCFA. Le prestazioni tecniche inerenti la predetta pratica si quantificano in circa € 582,40 [...]". Tale importo è stato detratto dal prezzo di stima.

**Destinazione urbanistica:** Alla data di redazione della perizia di stima, l'esperto riporta che il fabbricato "ricade in Z.T.O. "Agricola" art. 21 N.T.O. ricadente nella fascia di rispetto di ml. 150 da corsi di acqua pubblica ai sensi D. Lgs 22.01.2004 n. 42"; come meglio specificato alle pagine 21 e 22 della perizia pubblicata, alle quali si rimanda.

**Pratiche edilizie:** Il perito ha rinvenuto i seguenti titoli edilizi: " - Nulla Osta per costruzione edile datato 20.12.1954 n. 1691 mediante il quale si autorizzava il Sig. [...] alla costruzione di un fabbricato rurale ad uso abitazione. - Autorizzazione all'abitabilità n. 27 datata 23.07.1956".

**Differmità edilizio-urbanistiche/abusi:** L'esperto ha riportato quanto segue: "Si premette che l'allegato grafico che accompagna il titolo edilizio fornito risale al 1954, si tratta di un disegno a firma dell'ing. [...] che rappresenta piante e sezione del fabbricato, sullo stesso disegno non è riportata alcuna quota dimensionale. La sovrapposizione atta ad effettuare il raffronto viene quindi effettuata sulla base di una scansione di un elaborato cartaceo prodotto 70 anni or sono, l'attendibilità del raffronto si considera viziata da possibili dilatazioni del documento originario. Quindi l'esame del raffronto viene valutato sulla base dei presupposti precedenti e soprattutto sulla base delle tolleranze previste dalla disciplina normativa vigente che [...] è stabilita nel 4% (art. 34 bis c. 1-bis T.U. 380/01) stante la superficie utile dell'u.i. compresa tra 100 e 300 mq. (mq. 100.35). Si ritengono quindi rientranti nelle tolleranze le lievi difformità riguardanti le posizioni delle forometrie, i limitati scostamenti dei muri perimetrali di alcune partizioni interne nonché l'altezza complessiva dell'edificio. Quanto invece evidenziato in difformità riguarda la discordanza causata dall'apertura e chiusura di porte interne di collegamento, della presenza del terrazzo nel prospetto sud-est e di una finestra a bocca di lupo presente nel piano interrato, oltre che la minore dimensione dell'intero piano interrato stesso. Valutando questi aspetti alla luce della disciplina normativa del T.U. 380/01 oltrechè della normativa regionale L.R. 11 del 23/04/2004 è possibile definire le difformità riscontrate come segue: - Realizzazione di terrazzo esterno nel prospetto S-E- avente superficie pari a mq. 8,60 e trasformazione di finestra in portafinestra per l'accesso al terrazzo stesso, non sono stati individuati elementi che possano accertare l'epoca di realizzazione delle presenti difformità. Da quanto desumibile sul posto si può presumere che gli stessi possano essere stati realizzati prima dell'entrata in vigore della L. 10/77 e quindi in questa fattispecie troverebbe applicazione l'art. 34-ter del D.P.R. 380/2001. Per questa fattispecie è prevista la regolarizzazione mediante presentazione di SCIA in sanatoria e pagamento di una oblazione calcolata ai sensi art. 36 bis". Il perito quantifica gli oneri di regolarizzazione edilizia in complessivi euro 4.357,12, detraendoli dal prezzo di stima, come peraltro meglio dettagliati alla pagina 23 della perizia pubblicata, alla quale si rimanda. Infine, l'esperto conclude precisando di avere anche riscontrato la "apertura e chiusura porte interne in difformità al titolo rilasciato, riduzione dimensioni piano cantinato, presenza di pilastro e lesena al piano sottotetto [...]", considerandoli "conformi alla normativa all'epoca di realizzazione ed all'attuale, conseguentemente sono inquadrati ai sensi dell'art. 34 bis c. 2 e tali difformità sono quindi considerate nelle tolleranze costruttive".

**Stato di occupazione:** L'immobile risulta nella disponibilità di parte eseguita, nonché della parte comproprietaria non eseguita.

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato di occupazione, si rimanda al custode giudiziario nominato.

**Nota importante:** si segnala che la quota oggetto della presente vendita è pervenuta alla parte eseguita in forza di successione apertasi il 03.11.2002, registrata il 20.02.2004 al n. di Rep. 82/449 Ufficio del Registro di Thiene (VI),

trascritta il 02.03.2004 ai nn. 2.663 R.G. e 2.012 R.P. Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 16.01.2025 ai nn. 481 R.G. e 385 R.P..

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

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Geom. Francesco Borgo in data 18.02.2025, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

**PREZZO BASE: Euro 5.820,00 (cinquemilaottocentoventi/00).**

**OFFERTA MINIMA: Euro 4.365,00 (quattromilatrecentosessantacinque/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.

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 500,00 (cinquecento/00).**

\* \* \*

**LOTTO n. 2:**

***Piena proprietà per la quota di 1/2*** su terreni agricoli ubicati a Sarcedo (VI) in Via Ca' Bosa.

Trattasi di terreni agricoli con accesso da Via Ca' Bosa, aventi superficie catastale complessiva pari a circa mq. 5.798,00. I terreni sono pianeggianti e posti in adiacenza al corso d'acqua denominato Igna. Al momento del sopralluogo del perito, il Mapp. 138 e parte del Mapp. 16 risultano culturalmente utilizzati a bosco ceduo, in quanto tratti adiacenti il corso d'acqua, mentre la rimanente superficie del Mapp. 16 e tutto il Mapp. 129 risultano coltivati a prato. L'intera area risulta a quota inferiore rispetto la strada di Via Bosa che, tuttavia, è più rilevata per l'esigenza artificiale di scavalcare il corso d'acqua su un attiguo ponticello.

***Identificazione Catastale:***

Comune di Sarcedo (VI) – C.T. – Fg. 1

Mapp. 16 di mq. 1.690, RD euro 2,62, RA euro 0,44;

Mapp. 129 di mq. 4.087, RD euro 32,72, RA euro 19,00;

Mapp. 138 di mq. 21, RD euro 0,03, RA euro 0,01.

***Confini in senso N.E.S.O. individuati dal perito del Mapp. 138:*** "mapp. 2 – torrente – mapp. 16 mapp. 129".

***Confini del Mapp. 16, secondo l'estratto di mappa:*** Mapp. 138, torrente, Mappali 145, 74 e 129.

***Confini del Mapp. 129, secondo l'estratto di mappa:*** Mappali 138, 16, 74, 130 e 137.

***Nota dal perito:*** In fase di sopralluogo, l'esperto ha rilevato che i terreni "costituiscono un unico corpo disposto in adiacenza ad un corso d'acqua denominato Torrente Igna. La conformazione risulta correttamente sagomata per uso agricolo, è presente una baulatura per il deflusso delle acque verso il torrente, l'intero suolo risulta coltivato a prato ad eccezione della fascia che costeggia il torrente nella quale prevale una cultura arbustiva spontanea coerente con la relativa categoria culturale. Per quanto sopra esposto lo stato di conservazione può definirsi BUONO".

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato dei terreni, si invita comunque a contattare il custode giudiziario nominato.

***Giudizio di regolarità/Docfa:*** Nessuna informazione riportata dal perito.

***Destinazione urbanistica:*** Alla data di redazione della perizia di stima, l'esperto riporta che "I terreni relativamente al mappale 138 e parte del 129 ricadono in zona Agricola art. 21 N.T.O. e sono inoltre interessati dalla fascia di rispetto di 150 mt da acque pubbliche, mentre il mappale 16 e la restante parte del mappale 129 ricade in zona definita Corsi d'acqua sempre interessati dalla fascia di rispetto dei 150 mt dalle acque pubbliche"; il tutto come meglio specificato a pagina 12 della perizia pubblicata, alla quale si rimanda. Si rimanda, altresì, ad un'attenta lettura del CDU pubblicato, con la precisazione che lo stesso ha validità di un anno dal suo rilascio.

**Pratiche edilizie:** Il perito non ha riportato nulla per quanto riguarda i titoli edilizi, trattandosi di terreni privi di fabbricati.

**Vincoli ed oneri giuridici:** Dalla certificazione notarile sostitutiva depositata nel fascicolo della procedura, risulta atto di costituzione di fondo patrimoniale del 26.05.2003, al n. di Rep. 106.822 Notaio Giorgio Gallo, trascritto il 28.05.2003 ai nn. 6.006 R.G. e 4.338 R.P., nonché successive trascrizioni di domande giudiziali nascenti da revoca atti, pure richiamate dall'esperto stimatore in perizia e che qui si riportano: “- *Domanda Giudiziale Rep. 3505/2005 Tribunale di Vicenza trascritta in data 11.04.2005 ai nn. 4338 R.G. e 2952 R.P. a favore di [...] e a carico di [...].* - Beni colpiti: Comune di Sarcedo (VI), C.T. Foglio 1 mappali n. 129-16-138. - *Domanda Giudiziale Rep. 1708/2007 Tribunale di Schio trascritta in data 03.03.2007 ai nn. 2925 R.G. e 1943 R.P. a favore di [...] e a carico di [...].* - Beni colpiti: Comune di Sarcedo (VI), C.T. Foglio 1 mappali n. 129-16-138. - *Domanda Giudiziale Rep. 1881/2008 Tribunale di Schio trascritta in data 20.03.2008 ai nn. 3123 R.G. e 2158 R.P. a favore di [...] e a carico di [...].* - Beni colpiti: Comune di Sarcedo (VI), C.T. Foglio 1 mappali n. 129-16-138”.

Tutte le formalità sopra riportate ed a differenza di quanto riportato nell'elaborato peritale, **non potranno essere cancellate dal G.E. con il decreto di trasferimento.** In ogni caso, si precisa che il fondo patrimoniale si è sciolto essendo intervenuta sentenza di cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Per ogni ulteriore informazione e/o chiarimento su tutto quanto sopra precede, si rimanda – in ogni caso - al custode giudiziario nominato.

**Stato di occupazione:** I terreni risultano nella disponibilità di parte esecutata, nonché della parte comproprietaria non esecutata.

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato di occupazione, si rimanda al custode giudiziario nominato.

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Geom. Francesco Borgo in data 18.02.2025, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

**PREZZO BASE: Euro 12.050,00 (dodicimilacinquanta/00).**

**OFFERTA MINIMA: Euro 9.038,00 (novemilatrentotto/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.

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 500,00 (cinquecento/00).**

**Ulteriori informazioni per l'aggiudicatario:** Con la Risoluzione n. 38/E del 28.05.2021 dell'Agenzia delle Entrate, **la sottoscrizione di tutte le dichiarazioni rese da parte aggiudicataria**, in ordine ad eventuali agevolazioni richieste (prima casa, prezzo valore, ecc.) e pertinenza, **dovrà essere autenticata da un Notaio**. Per maggiori informazioni, si invita a consultare la Risoluzione stessa, pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/maggio-2021-risoluzioni>.

Il Giudice dell'Esecuzione ha confermato custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l. in persona del Direttore Signora Lucia Dal Brun con provvedimento del 27.03.2025.

Potrete trovare le indicazioni per visitare l'immobile o i recapiti del Custode, per eventuali informazioni sullo stato dell'immobile, alla pagina 9 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 14.07.2025**

**alle ore 10:30  
per il Lotto n. 1**

**alle ore 11:00  
per il Lotto n. 2**

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

**Le offerte dovranno essere presentate presso la sede di Delta Vendite Delegate di cui sopra nei giorni di mercoledì e venerdì dalle ore 10:00 alle ore 12:00, previo appuntamento da richiedere telefonicamente ai medesimi orari o via e-mail (tel. 0444-663656 interno 4; e-mail: astedelegate.tagliaro@gmail.com).**

#### OFFERTE

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.
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**, in marca da bollo da Euro 16,00, **dovranno essere presentate in busta chiusa presso Delta Vendite Delegate a Vicenza, Contrà Pasini n. 12, secondo le modalità sopra indicate. Il ricevente dovrà annotare sulla busta** solamente il nome del Giudice dell'Esecuzione e il nome del Professionista Delegato, la data e l'ora dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data e ora di ricezione della busta.
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", presso il Custode) e contenere le seguenti informazioni:
  - l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
  - l'indicazione del Giudice dell'Esecuzione cui è assegnata la procedura;
  - l'indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.;
  - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge**), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; *se si vuole escludere l'immobile aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.* Se l'offerente è 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; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile, da inserire all'interno della busta. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vicenza;
  - l'identificazione catastale del lotto per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'avviso di vendita e dalla perizia;
  - il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima già sopra indicata (pari al prezzo base ridotto di un quarto);
  - il termine di versamento del saldo prezzo, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 giorni. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dall'aggiudicazione. Visti gli Artt. 569-574 c.p.c., i quali ammettono ora anche l'offerta rateale del prezzo, laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta e sarà ammessa solo se il prezzo base si mantiene superiore ad euro 50.000,00; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi e dovrà avere cadenza mensile con rate aventi pari importo, a partire dal mese successivo l'aggiudicazione. In caso di pagamento

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

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

All'offerta dovrà essere allegata:

- se offerta di persona fisica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale; se coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati nella domanda anche i corrispondenti dati del coniuge e acclusi ad essa, copia della carta d'identità e l'estratto per sunto dell'atto di matrimonio; se persona separata legalmente, occorre produrre copia del decreto di omologa della separazione;
  - se offerta nel caso di minore: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale di entrambi i genitori e copia autentica dell'Autorizzazione del Giudice Tutelare;
  - se offerta di persona giuridica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché visura camerale aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
  - il versamento della cauzione, versata solo con assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare (rosa) che assicuri la pronta disponibilità delle somme, intestato a **"PROC. ESEC. N. 111/2024 R.G.E. TRIB. VICENZA"**, per un importo di almeno il 10 per cento del prezzo offerto.
5. **L'offerta non è valida** se non è prestata cauzione o se perviene oltre il termine.
  6. **L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.** Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.
  7. **L'offerta di acquisto non è efficace** se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
  8. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.
  9. Nella vendita senza incanto l'offerta può essere fatta solo dall'interessato o da procuratore legale (avvocato), che deve essere munito di procura speciale (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83 co. 3 c.p.c.). non è ammessa altra forma di rappresentanza. In caso di impedimento dell'offerente a presenziare alla data fissata per l'apertura delle buste, questi potrà farsi rappresentare solo da un procuratore legale, munito di procura speciale. L'Avvocato è necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 cp. 3 c.p.c.: per tale opzione il procuratore dovrà inserire nell'offerta i propri dati e documenti, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, deve dichiarare al professionista delegato, entro i tre giorni successivi all'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando la dichiarazione ex art. 583 c.p.c. ed il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore.

#### MODALITÀ DELL'AGGIUDICAZIONE – SALDO PREZZO

- 1) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- in caso di unica offerta inferiore al prezzo base, ma non più di 1/4, il delegato deve ritenersi fin da ora autorizzato ad effettuare l'aggiudicazione definitiva, salvo che ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
- in caso di unica offerta, pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato. La mancata partecipazione dell'unico offerente non preclude l'aggiudicazione;
- in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta – alla gara deve procedersi anche se chi ha presentato l'offerta più alta non è presente e in ogni caso potranno presenziare alla fase dei rilanci solamente gli offerenti che hanno presentato offerta ritenuta valida dal Professionista delegato. Il rilancio minimo sarà di euro 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, di euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00, di euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, di euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, di euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore ad euro 500.000,00. In tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 1 minuto dal rilancio precedente. Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, ex art. 573, co. 3, c.p.c., l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella a cui è stata allegata la maggior cauzione o, a parità di cauzioni, a quella che prevede un termine di pagamento più breve o, a parità di termine di pagamento, a quella presentata per prima.

Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al prezzo base, il delegato si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita;

- nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 co. III c.p.c., saranno comunque preferite le prime, salvo diverso avviso dei creditori presenti all'udienza;
- non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un sesto a quello di aggiudicazione;
- nel caso in cui, nei 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata offerta per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita, nel caso in cui il prezzo offerto dagli offerenti sia inferiore al valore dell'immobile così come indicato nell'ordinanza di vendita;
- quando siano in vendita più lotti e il prezzo di alcuni di essi sia già sufficiente a coprire l'ammontare complessivo dei crediti, il delegato potrà procedere all'aggiudicazione con riserva, rimettendo al G.E. ex art. 591 *ter* c.p.c. l'aggiudicazione definitiva.

2) Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.

3) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo per cauzione già versato); il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di 120 giorni dall'aggiudicazione (non si applica la sospensione feriale dei termini); nello stesso termine dovrà essere versato un importo nella misura di circa il 15% del prezzo di aggiudicazione, o nella misura che sarà indicata dal Delegato alla vendita in fase di aggiudicazione, relativo al pagamento delle imposte di registro, catastali e ipotecarie.

È posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario il 50% delle competenze del delegato per la fase del trasferimento della proprietà, così come regolato dal D.M. 227/2015, le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che rimangono a carico della procedura).

**Le eventuali somme versate in eccesso verranno restituite all'aggiudicatario.**

Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere depositata la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. Nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% per il pagamento degli oneri fiscali;

4) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito al Custode Giudiziario e/o all'Esperto Delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato stesso.

Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso, purchè nei 15 giorni da quello in cui l'aggiudicazione sarà definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese (art. 41 co. V, D.Lgs. 01.09.1993 n. 385, Testo Unico Bancario).

- 5) Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. L'omesso rilascio in tutto o in parte delle predette informazioni comporterà la mancata sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del Giudice e la decadenza dall'aggiudicazione (con perdita della cauzione prestata).
- 6) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.
- 7) Dal momento della delega, tutte le ulteriori attività che dovrebbero compiersi presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, dovranno compiersi presso il Professionista Delegato, che è "Pubblico Ufficiale depositario di atti pubblici" e, come tale, dovrà anche rilasciare le copie degli atti agli interessati con applicazione dell'art. 18 DPR 445/2000; ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Professionista all'indirizzo mail [astedelegata.tagliaro@gmail.com](mailto:astedelegata.tagliaro@gmail.com) o al Custode Giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione della Giustizia Civile, prot. N. m\_dg.DAG.06/12/2006.129650.U).

#### 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.

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 DI VICENZA";
- pubblicazione nel sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), gestito da Gruppo Edicom S.p.A.;
- per tutte le procedure inoltre verrà effettuata anche la seguente pubblicità integrativa e complementare:

- spot televisivo "Il Tribunale e le aste"
- campagna pubblicitaria su mezzi di trasporto pubblico
- inserimento, a cura del gestore Astalegale.net, negli ulteriori canali di pubblicità complementare online, c.d. progetto "social media marketing", attraverso pubblicazione dell'estratto dell'avviso sui social networks e potenziamento della ricerca tramite Google

\* \* \*

**Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario, in sostituzione del/i debitore/i, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l., con sede in Costozza di Longare (VI), Via Volto n. 63, tel. 0444/953915, fax 0444/953552, mail [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it), con l'incarico tra l'altro di:**

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) ad eventuali acquirenti sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche inviando agli interessati (anche tramite e-mail), copia/e dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima epurata dai dati sensibili;
- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

*La prenotazione delle visite dell'immobile dovrà avvenire attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.*

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

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

Vicenza, lì 30.04.2025

*Il Delegato alla vendita*

*Avv. Elisa Tagliaro Fortuna*

