



TRIBUNALE DI VICENZA

ESEC. IMM. N. 396/2021 R.G.E. CON LA RIUNITA N. 354/2022 R.G.E.

G.E. DOTT.SSA SONIA PANTANO

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

CON MODALITA' ANALOGICA

esperimento senza incanto

La sottoscritta Dott.ssa Marialaura Toffolon, Delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione in data 02.03.2023,

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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO n. 1:

Piena proprietà per la quota di 1/1 su abitazione principale con dipendenza e autorimessa doppia, sito a Monte di Malo (VI) in Via Gamba n. 6.

Trattasi di villa Singola di cui al **Corpo A**: abitazione di contrada di tre piani fuori terra, con accesso indipendente ed area esterna esclusiva così composta, al piano terra ingresso con scale, un disimpegno, un locale "taverna" e una lavanderia, per complessivi 65 mq calpestabili. Al piano primo un soggiorno-cucina di 58 mq, tre camere da letto, di cui una con bagno, un disimpegno ed un bagno. Sui lati sud ed est sono presenti due piccoli poggiali. Il piano secondo è costituito da un unico locale mansardato di 139 mq, si trova allo stato grezzo. Al piano interrato sono ubicati una cantina ed il locale centrale tecnica, il vano scale con relativo disimpegno ed un'autorimessa di 28 mq calpestabili, con ingresso chiuso da due portoni (sub. 4). Classe energetica C.

Corpo B: L'unità di cui sub. 3 è costituita da un appartamento al piano terra dotato di cucina, soggiorno, una camera ed un bagno, oltre al disimpegno, per complessivi 65mq. Classe energetica E.

Corpo C: Deposito agricolo su due livelli. Il piano terra è suddiviso in due locali chiusi da portoni in ferro; al piano primo si trova un terzo locale ed un deposito aperto sui lati. Non sono presenti scale.

Identificazione Catastale:

Comune di Monte di Malo (VI) – C.F. – Fg. 11

Mapp. 556 Sub 2, Via Gamba n. 6, Piano S1-T-1-2, Cat. A/7, Classe 2, vani 8,5, RC Euro 680,43;

Mapp. 556 Sub 4, Via Gamba n. 6, Piano S1, Cat. C/6, Classe 2, mq. 97, RC Euro 120,23;

Mapp. 556 Sub 3, Via Gamba n. 6, Piano T, Cat. A/7, Classe 2, vani 3, RC Euro 240,15;

Mapp. 556 Sub 5, Via Gamba n. 6, Piano S1-T, Cat. C/2, Classe U, mq. 82, RC Euro 80,46;

Mapp. 556 Sub. 1 b.c.n.c.

Comune di Monte di Malo (VI) – C.T. – Fg. 11

Mapp. 554, Qualità prato arborato, classe 3, di mq. 2158, RD Euro 8,36, RA Euro 6,13;

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: Mapp. 556 Sub. 2 e 4: Il mappale 556 confina a nord con il mappale 562, a nord est con il mappale 557, a sud est con il mappale 554, a sud ovest con la pubblica via e a nord ovest con i mappali 535 e 293. Si precisa che il sub. 4 comprende l'area scoperta di accesso antistante l'autorimessa.

Mapp. 554: confina a nord est con il mappale 557, a sud est con il mappale 32, a sud ovest con la pubblica via e a nord ovest con il mappale 556.

Mapp. 556 sub. 3: confina a nord con il mappale 562, a nord est con il mappale 557, a sud est con il mappale 554, a sud ovest con la pubblica via e a nord ovest con i mappali 535 e 293.

Nota dal perito: Si ritiene che il bene abbia scarsa appetibilità in quanto si tratta di un edificio di dimensioni importanti ubicato in una contrada rurale di collina.

Giudizio di regolarità/Docfa – Regolarizzazione urbanistica: L'esperto rileva altresì a pagina 8 della perizia che: *“Si segnala la presenza di una tramezza interna non riportata negli elaborati grafici depositati in Comune. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Inoltre nell'area scoperta di pertinenza sono presenti alcune tettoie abusive e prive di requisiti di sicurezza, tra cui risultano anche manufatti con lastre in amianto. Per tali corpi di fabbrica si prevede la demolizione.”*. Per sanare tale difformità, il perito stima le spese in Euro 31.500,00, detraendole dal prezzo di stima.

Destinazione urbanistica: L'esperto riporta che *“Dall'analisi della documentazione grafica del P.I., approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 09/07/2021, e da quanto contenuto nel Certificato di Destinazione Urbanistica si evince quando segue riguardo i mappali oggetto della presente stima. Il mappale 554 del Fg. 11 ricade in zona agricola E.2. Il mappale 556 del Fg. 11 ricade in parte in zona agricola E.2 ed in parte in zona residenziale A.2; risulta ricompreso nella scheda di contrada n. 38A Gamba Ovest, in qualità di bene architettonico da salvaguardare. Entrambi i mappali sono sottoposti a vincolo ambientale-paesaggistico ex D.Lgs. 42/2004. ...”*; come meglio specificato a pagina 8 della perizia.

Pratiche edilizie: L'Esperto ha riscontrato autorizzazioni edilizie, come indicato nell'elaborato peritale a pagina 7: *“Denuncia di Inizio Attività n. 15/96, per lavori di realizzazione di una recinzione, presentata il 07/06/1996 con il n. 3345 di protocollo. Concessione Edilizia n. 13 Pratica n. 7/97, per lavori di ristrutturazione di fabbricato in Via Gamba, presentata il 11/02/1997 con il n. 854 di protocollo e rilasciata il 07/04/1997. Concessione Edilizia n. 48 in variante alla C.E. n. 13 del 07/04/1997 Pratica n. 56/97, per lavori di demolizione e ricostruzione di fabbricato a uso residenziale in Via Gamba, presentata il 09/10/1997 con il n. 5114 di protocollo e rilasciata il 18/11/1997. Con comunicazione di Variazione intestazione Concessione Edilizia n. 13 del 07/04/1997 e Variante n. 48 del 18/11/1997 presentata il 12/12/1997 al n. 6263 di protocollo subentravano quali intestatari delle pratiche edilizie suindicate. Concessione Edilizia n. 20 in Variante alle C.E. n. 13 del 07/04/1997 e n. 48 del 18/10/1997 Pratica n. 14/99, presentata il 10/03/1999 con il n. 1232 di protocollo e rilasciata il 23/04/1999. Certificato di abitabilità ad uso civile del fabbricato in Via Gamba al fg. 11 map. 556 con esclusione del portico di accesso ai garage interrati e della soffitta, rilasciata il 28/06/1999.”*

Conformità catastale/Abusi: L'esperto rileva altresì a pagina 9 della perizia che: *“Si segnala la presenza di una tramezza interna non riportata nelle planimetrie catastali. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.”*. Per sanare tale difformità, il perito stima le spese in Euro 800,00, detraendole dal prezzo di stima.

Si informa comunque che ai sensi dell'Art. 63 delle Disp. Att. del C.C. l'acquirente è tenuto in via solidale al pagamento dei contributi (spese condominiali) relativi al biennio antecedente l'acquisto che andrà poi conteggiato a ritroso dall'anno in corso alla data del Decreto di Trasferimento.

Stato di occupazione: Occupato

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Ing. Martino Viero in data 31.01.2023 per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE: Euro 174.375,00 (centosettantaquattromilatrecentosettantacinque /00).

OFFERTA MINIMA: Euro 130.785,00 (centotrentamilasettecentottantacinque/00).

RILANCIO MINIMO: Euro 2.000,00 (duemila/00)

Regime del trasferimento: La presente vendita non è soggetta ad IVA in quanto trattasi di cessione da privati. Sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale come per legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

* * *

LOTTO n. 2:

Piena proprietà per la quota di 1/1 su terreni agricoli, siti a Monte di Malo (VI) in località Gamba.

Trattasi di terreni agricoli di cui al **Corpo A** mapp. 79 e 362: terreno di complessivi 4.592 mq catastali, e comprende un'area collinare principalmente boscata. Il terreno è ubicato su un pendio di inclinazione notevole lungo l'asse nord-sud. Il fondo, di forma irregolare, è accessibile da sud attraverso una breve carareccia che sale dalla pubblica via. **Corpo B** mapp. 261: terreno di complessivi mq. 5.000 catastali, a destinazione agricola, è tenuto ad arboreto misto da legna, ed è circondato da prati; è ubicato su un pendio di inclinazione lieve, esposto a sud. Il fondo, di forma irregolare, è raggiungibile attraverso una carareccia che lo attraversa/costeggia sul lato nord, fiancheggiata da un muro in sasso. **Corpo C** mapp. 50: terreno della superficie di 2649 mq catastali, a destinazione agricola, è tenuto ad arboreto misto da legna, ed è circondato da prati; è ubicato su un pendio di inclinazione lieve, esposto a sud. Sul lato nord è presente un muro a secco. Il fondo, di forma irregolare, è raggiungibile attraverso una carareccia da sud-ovest. **Corpo D** mapp. 57 e 63: terreno della superficie complessiva di 14.782 mq catastali a destinazione agricola, tenuto ad arboreto misto da legna, ed è circondato da prati. Il fondo, pressoché pianeggiante, è di forma irregolare, ed è raggiungibile attraverso una carareccia sul lato est. **Corpo E** mapp. 298: terreno di complessivi 2.940 mq catastali, compreso in un'area collinare boscata. Il terreno è a destinazione agricola, ed è ubicato su un pendio di inclinazione notevole lungo l'asse sudovest-nordest. Il fondo, di forma irregolare, è circondato da altri appezzamenti agricoli boscati; sul lato sud confina con un'area priva di vegetazione.

Identificazione Catastale:

Comune di Monte di Malo (VI) – C.T. – Fg. 10

Mapp. 79 di mq. 537, castagneto da frutto, classe 1, RD Euro 0,69, RA Euro 0,22;

Mapp. 362 di mq. 4.055, seminativo arborato, classe 6, RD Euro 11,52, RA Euro 8,38;

Mapp. 261 di mq. 5.000, seminativo arborato, classe 3, RD Euro 36,15, RA Euro 19,37;

Mapp. 50 di mq. 2.649, seminativo arborato, classe 3, RD Euro 19,15, RA Euro 10,26;

Mapp. 57 di mq. 9.428, seminativo, classe 2, RD Euro 73,04, RA Euro 38,95;

Mapp. 63 di mq. 5.354, prato, classe 1, RD Euro 35,95, RA Euro 26,27;

Mapp. 298 di mq. 2.940, bosco ceduo, classe 1, RD Euro 3,04, RA Euro 0,76;

Confini: Mapp. 79: a nord con altro foglio catastale, a est e a sud con il map. 362, a ovest con il map. 78.

Mapp. 362: nord e a est con altro foglio catastale, a sud con map. 80, a ovest con i mapp. 79 e 78.

Mapp. 261: a nord con i mapp. 20 e 41, a est con i mapp. 46 e 49, a sud con il map. 36, a ovest con il map. 35.

Mapp. 50: a nord con il map. 49, a est con il map. 201, a sud con i mapp. 51, 52 e 37, a ovest con il map. 36.

Mapp. 57: a nord con roggia, a est con carareccia, a sud con i mapp. 63, 62, 263, a ovest con il map. 58.

Mapp. 63: a nord con il map. 57, a est con carareccia, a sud con il 294, a ovest con il map. 62.

Mapp. 298. A nord-ovest con il map. 448, mentre confina sui restanti lati con altro foglio catastale.

Nota dal perito: Si ritiene che i terreni oggetto di stima abbiano scarsa appetibilità in quanto il mercato immobiliare di beni simili si è dimostrato poco attivo nella zona.

Destinazione urbanistica: L'esperto riporta che "Dall'analisi della documentazione grafica del P.I. vigente, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 09/07/2021, e da quanto contenuto nel Certificato di Destinazione Urbanistica si evince quanto segue: I terreni mappali di cui al fg. 10 n. 79 e 362 ricadono in zona agricola E.1. I terreni mappali di cui al fg. 10 n. 298, e al fg. 11 n. 261, 50, 57, 63 ricadono in zona agricola E.2."; come meglio specificato a pagina 8 della perizia.

Stato di occupazione: Nella disponibilità dell'esecutato.

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Ing. Martino Viero in data 31.01.2023 per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE: Euro 60.190,00 (sessantamilacentonovanta /00).

OFFERTA MINIMA: Euro 45.145,00 (quarantacinquemilacentoquarantacinque/00).

RILANCIO MINIMO: Euro 1.000,00 (mille/00)

Regime del trasferimento: La presente vendita non è soggetta ad IVA in quanto trattasi di cessione da privato. Sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale come per legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

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 02.03.2023.

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 06.11.2025 di cui al lotto 1 alle ore 14:30 e lotto 2 alle ore 15:00

innanzi alla sottoscritta Professionista Delegata,

appartenente ad ADEI (Associazione Delegati Esecuzioni Immobiliari)

presso lo studio SISTEMA APERTO SRL STP in Contrà San Marco n. 39, Vicenza

Tel. 0444325528 - Mail: info@adeivicenza.it

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 lo studio del Professionista a Vicenza, Contrà San Marco n. 39 (**aperto dal lunedì al venerdì: ore 09:00 - 13:00**). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice dell'Esecuzione e il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data e ora di ricezione della busta.

4. Le offerte dovranno essere compilate e sottoscritte secondo il modello fac-simile in uso (disponibile presso il sito del Tribunale di Vicenza, sezione "Vendite Giudiziarie – Come partecipare", presso il Custode e presso lo studio del Professionista a Vicenza, Contrà San Marco n. 39, tel. 0444.325528, mail info@adeivicenza.it) e contenere le seguenti informazioni:

- l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
- l'indicazione del Giudice dell'Esecuzione cui è assegnata la procedura;
- l'indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.;
- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge**), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; *se si vuole escludere l'immobile aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.*. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita IVA e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile, da inserire all'interno della busta. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vicenza;

- l'identificazione catastale del lotto per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'avviso di vendita e dalla perizia;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima già sopra indicata (pari al prezzo base ridotto di un quarto);
- il termine di versamento del saldo prezzo, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 giorni. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dall'aggiudicazione. Visti gli Artt. 569-574 c.p.c., i quali ammettono ora anche l'offerta rateale del prezzo, laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta e sarà ammessa solo se il prezzo base si mantiene superiore ad euro 50.000,00; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi e dovrà avere cadenza mensile con rate aventi pari importo. 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'OFFERENTE DOVRÀ INDICARE NELL'OFFERTA SE INTENDE CHIEDERE A CURA DEL CUSTODE LA LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE DA PERSONE E COSE;**
- 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. 396/2021 R.G.E. TRIB. VICENZA**”, per un importo di almeno il **25 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.

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; 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. **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 dell'aggiudicazione (con restituzione delle somme versate).**

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

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

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

5) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 508-585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito al

Custode Giudiziario e/o al Professionista Delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato stesso.

- 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 info@adeivicenza.it 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

1. 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).
2. 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).
3. 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. 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).

PUBBLICITÀ

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

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net gestiti da AstaLegale e Edicom Spa, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione per estratto su il “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”;
- Pubblicazione dell'avviso a cura del gestore Astalegale.net negli ulteriori canali di pubblicità complementare online: c.d. Progetto Social Media Marketing, attraverso la pubblicazione di estratto dell'avviso sui social networks e potenziamento della ricerca tramite Google
- per tutte le procedure inoltre verrà effettuata anche la seguente pubblicità integrativa e complementare:
 - Spot televisivo “Il Tribunale e le aste”
 - Campagna pubblicitaria su mezzi di trasporto pubblico

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione del debitore, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l. con sede in Costozza di Longare (VI), via Volto nr. 63, tel. 0444-953915, fax 0444-953552, e-mail: immobiliari@ivgvicenza.it, quest'ultimo con l'incarico, tra l'altro di:

1. 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, e della perizia di stima epurata dai dati sensibili;
2. 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;
3. prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

Eventuali informazioni, possono essere fornite dal Custode e dal suo ausiliario.

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

Si richiama la Circolare Delegati del 16.01.2017 del Tribunale di Vicenza, nonché le Disposizioni

integrative del 20.05.2021 al prot. n. 4332/21 ed alla parziale modifica delle stesse del 01.06.2021 al prot. n. 4635/21, quali parti integranti del presente avviso di vendita.

Vicenza, li 5 settembre 2025

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Marialaura Toffolon

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marialaura Toffolon', is written over the printed name. The signature is fluid and cursive, with a large loop at the beginning and end.