



**TRIBUNALE DI VICENZA**

**CAUSA CIVILE N. 2946/2023 R.G.**

**AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA  
CON MODALITA' ANALOGICA**

La sottoscritta, dott.ssa ANNALISA MONACO, Delegata dal Giudice Istruttore, dott. GIOVANNI GENOVESE, al compimento delle operazioni di vendita degli immobili di cui al contenzioso in epigrafe, rende noto che il giorno 5 NOVEMBRE 2024 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNO**

**Diritto:** piena ed intera proprietà

**Descrizione del bene:** trattasi di terreno edificabile ad orografia pianeggiante, attualmente coltivato a prato con alcune alberature a medio fusto, con accesso diretto dalla pubblica via, di geometria irregolare, situato a Piovene Rocchette (VI), in Viale Ulisse Dellai, e della superficie catastale di 5.387,00 mq. Il terreno, per tutta la sua superficie ricade nel piano regolatore cittadino in ZTO C/2 ed è quindi edificabile.

**Dati catastali:**

Catasto Terreni Comune di Piovene Rocchette (VI) - Viale Ulisse Dellai - **Foglio 5:**

**Terreno: mapp. 2115** - qualità/classe prato, cl. 1, superficie 53,87 are, reddito agrario € 27,28, reddito dominicale € 38,95.

**Coerenze:** N.E.S.O. mappali 1152-1510-1398-1796-1637, via Dellai, mappali 1835-1813-1834, mappali 215-212-211-1288-1287-206.

**Regolarità urbanistico-edilizia e catastale:** l'Esperto a pag. 12 indica che dal punto di vista urbanistico il lotto in oggetto risulta sito in ZTO C/2 - Zone Residenziali di Espansione. Dal confronto tra quanto indicato nella mappa catastale dell'unità immobiliare pignorata e quanto rilevato in loco non si riscontrano difformità.

**Vincoli ed oneri giuridici:** Nessuna segnalazione da parte dell'Esperto.

**Stato di occupazione:** nessuna segnalazione da parte dell'Esperto.

**Note ulteriori:** non necessaria la valutazione della classe energetica.

**LOTTO DUE**

**Diritto:** piena ed intera proprietà

**Descrizione del bene:** unità immobiliare a destinazione commerciale sita a piano terra di un edificio a destinazione mista, con vetrina espositiva sul fronte strada e locale accessorio con piccolo w.c. Sito nel centro del comune di Piovene Rocchette, il bene è composto da tre vani tra loro collegati, la zona espositiva con vetrina sul

fronte strada, il retrobottega adibito a magazzino ove è stato ricavato, mediante partizioni in cartongesso, un piccolo W.C.

**Dati catastali:**

Catasto Fabbricati del Comune di Piovene Rocchette (VI) – Via della Libertà n. 61 – **Foglio 5:**

**Negozio: mapp. 213 sub 1** – cat. C/1, cl. 4, cons. 22 mq, sup. cat. 27 mq, rendita € 402,22.

**Coerenze:** N.E.S.O. via della Libertà, vano scala sub 3, portico sub 3, muro perimetrale esterno su mapp 213.

**Stato di occupazione/possesso:** attualmente l'immobile è locato in forza di contratto di locazione stipulato in data 1/03/2009 e registrato a Schio il 06/03/2009 n. 492 serie 3 oggetto di proroga sino al 28/02/2027, canone di locazione € 3.360/anno.

**Pratiche edilizie:** l'unità immobiliare è stata oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- L.E. n. 32 rilasciata dal Sindaco di Piovene Rocchette in data 24/04/1975 per lavori di sistemazione esterna facciata con ricavo di due vetrine per negozi;
- PC/70/2011 rilasciato dal responsabile del servizio urbanistica-edilizia ed ambiente del Comune di Piovene Rocchette in data 2/12/2011 per lavori di realizzazione di un servizio igienico in negozio esistente con inizio lavori in data 6/12/2011 e fine lavori in data 30/12/2011.

**Difformità edilizio-urbanistiche:** dal confronto tra quanto rappresentato negli elaborati grafici della pratica edilizia più recente depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale e quanto rilevato in loco non si sono riscontrate difformità.

**Difformità catastali:** dal confronto tra quanto indicato nella planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto e quanto rilevato in loco si riscontra il mancato aggiornamento catastale della planimetria successivo ai lavori di ampliamento dell'unità con accorpamento del locale magazzino sul retro e successiva creazione del w.c.

**Altre note:** L'esperto a pag. 18 precisa che dovrà essere presentata pratica per l'aggiornamento catastale del bene, rispondente a quanto graficamente rappresentato nella più recente pratica edilizia ed allo stato dei luoghi. Rileva, inoltre, a pag. 14 che l'immobile non è costituito a condominio, e non vi sono spese comuni che devono essere suddivise tra le unità immobiliari.

**Vincoli ed oneri giuridici:** Nessuna segnalazione da parte dell'Esperto.

**Note ulteriori:** il negozio rientra in classe energetica "F" (461,17 Wh/m<sup>2</sup> anno) come da APE n. 24096/2021 valida fino al 13/03/2031.

**LOTTO TRE**

**Diritto:** piena ed intera proprietà

**Descrizione del bene:** unità immobiliare a destinazione commerciale sita a piano terra di un edificio a destinazione mista, con vetrina espositiva sul fronte strada, locale accessorio e piccolo w.c. Sita nel centro del comune di Piovene Rocchette, il bene è composto da quattro vani tra loro collegati, la zona espositiva con vetrina sul fronte strada, il retrobottega adibito a magazzino e vano a temperatura controllata per la conservazione dei beni deperibili, piccolo W.C.

**Dati catastali:**

Catasto Fabbricati del Comune di Piovene Rocchette (VI) – Via della Libertà n. 65 - **Foglio 5:**

**Negozio: mapp. 213 sub 2** – cat. C/1, cl. 4, cons. 22 mq, sup. cat. 27 mq, rendita € 402,22.

**Coerenze:** N.E.S.O. via della Libertà, vano scala sub 3, mapp. 1052, muro perimetrale esterno su mapp. 213.

**Stato di occupazione/possesso:** attualmente l'immobile è locato in forza di contratto di locazione stipulato in data 22/09/2016 e registrato a Bassano del Grappa (VI) il 06/10/2016 n. 5257 serie 3T con durata sino al 30/09/2022, canone di locazione € 3.360/anno.

**Pratiche edilizie:** l'unità immobiliare è stata oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- L.E. n. 32 rilasciata dal Sindaco di Piovene Rocchette in data 24/04/1975 per lavori di sistemazione esterna facciata con ricavo di due vetrine per negozi.

**Difformità edilizio-urbanistiche:** dal confronto tra quanto rappresentato negli elaborati grafici della pratica edilizia più recente depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale e quanto rilevato in loco non si sono riscontrate difformità.

**Difformità catastali:** dal confronto tra quanto indicato nella planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto e quanto rilevato in loco si riscontra il mancato aggiornamento catastale della planimetria successivo ai lavori di ampliamento dell'unità con accorpamento del locale magazzino e del w.c. sul retro.

**Altre note:** L'esperto a pag. 18 precisa che dovrà essere presentata pratica catastale per l'aggiornamento della planimetria attualmente depositata, rispondente a quanto graficamente rappresentato nella più recente pratica edilizia ed allo stato dei luoghi, e dovrà essere inoltre chiusa la porta sul retro che conduce in giardino. Rileva, inoltre, a pag. 14 che l'immobile non è costituito a condominio, e non vi sono spese comuni che devono essere suddivise tra le unità immobiliari.

**Vincoli ed oneri giuridici:** Nessuna segnalazione da parte dell'Esperto.

**Note ulteriori:** il negozio rientra in classe energetica "F" (393,60 Wh/m<sup>2</sup> anno) come da APE n. 48423/2021 valida fino al 18/05/2031.

### **LOTTO QUATTRO**

**Diritto:** piena ed intera proprietà

**Descrizione del bene:** unità immobiliare a destinazione residenziale sita al piano primo di un edificio antico prospiciente alla pubblica via della Libertà, composto da una serie di vani parzialmente divisi tra loro dal vano scala; in proprietà anche un'ampia soffitta sottotetto ed una cantina parzialmente interrata.

### **Dati catastali:**

Catasto Fabbricati del Comune di Piovene Rocchette (VI) – Via della Libertà n. 6 - **Foglio 5:**

**Appartamento: mapp. 213 sub 4** – cat. A/3, cl. 2, cons. 9 vani, sup. cat. 224 mq, rendita € 627,50.

**Coerenze:** N.E.S.O. via della Libertà, a.u.i. sub 3, muro perimetrale esterno su mapp. 213, a.u.i. altra proprietà.

**Stato di occupazione/possesso:** attualmente l'immobile è locato in forza di contratto di locazione stipulato in data 15/12/2008 e registrato a Schio (VI) il 09/01/2009 n. 41 serie 3T ed oggetto di proroga sino al 31/12/2024, canone di locazione € 3.600/anno.

**Pratiche edilizie:** dalla ricerca effettuata presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale non sono state reperite pratiche edilizie.

**Difformità edilizio-urbanistiche:** non è stato possibile effettuare un confronto tra lo stato concessionato e lo stato reale. L'edificazione dell'immobile è antecedente il 1967, in tempi recenti sono stati eseguiti dei lavori di divisione e per la realizzazione del servizio igienico, lavori che non sono stati assentiti dal comune di Piovene Rocchette.

**Difformità catastali:** dal confronto tra quanto indicato nella planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto e quanto rilevato in loco si riscontra il mancato aggiornamento catastale della planimetria successivo ai lavori di divisione e di diversa distribuzione dell'unità al piano primo e dei locali accessori al piano terra.

**Regolarizzazione edilizio-urbanistica:** il perito, alla pag. 20, indica che dovrà essere presentata pratica catastale per l'aggiornamento della planimetria attualmente depositata, e consiglia di presentare contestualmente una pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare le modifiche distributive interne realizzate senza autorizzazione. Afferma che dovrà essere tamponata, inoltre, la porta della cantina che conduce al giardino posteriore.

**Altre note:** il perito, rileva, a pag. 16 che l'immobile non è costituito a condominio, e non vi sono spese comuni che devono essere suddivise tra le unità immobiliari.

**Vincoli ed oneri giuridici:** Nessuna segnalazione da parte dell'Esperto.

**Note ulteriori:** il negozio rientra in classe energetica "G" (299,13 Wh/m2 anno) come da APE n. 48413/2021 valida fino al 18/05/2031.

(PERIZIE PREDISPOSTE DALL'ESPERTO ING. PIETRO PAOLO LUCENTE IN DATA 24.05.2021 E 22.01.2024)

Si rimanda comunque espressamente alle perizie di stima pubblicate, predisposte dall'Esperto Ing. Pietro Paolo Lucente in data 24.05.2021 e 22.01.2024, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

## **PREZZO BASE della vendita senza incanto**

**Lotto UNO: Euro 201.600,00**  
**OFFERTA MINIMA: Euro 151.200,00**  
**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 2.000,00**

**Lotto DUE: Euro 24.700,00**  
**OFFERTA MINIMA: Euro 18.600,00**  
**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 500,00**

**Lotto TRE: Euro 12.800,00**  
**OFFERTA MINIMA: Euro 9.600,00**  
**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 500,00**

**Lotto QUATTRO: Euro 35.400,00**  
**OFFERTA MINIMA: Euro 26.600,00**  
**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 500,00**

Si fa presente che è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c. per il solo lotto UNO in quanto il prezzo base non è inferiore ad euro 50.000.

**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, etc.) e pertinenzialità, 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 ha nominato custode giudiziario 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.

\*\*\*\*\*

## 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 5 NOVEMBRE 2024**  
**LOTTO UNO: alle ore 9:30**  
**LOTTO DUE: alle ore 11:00**  
**LOTTO TRE: alle ore 15.30**  
**LOTTO QUATTRO: alle ore 17.00**

innanzi al Professionista Delegato, dott.ssa ANNALISA MONACO presso il proprio studio, STUDIO SBALCHIERO E MONACO, in Vicenza, Via G. Medici nr. 18/1

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.) e i comproprietari non debitori, 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, co. 3 c.p.c.).
3. **Le offerte**, in marca da bollo da Euro 16,00, dovranno essere presentate presso lo studio del delegato, STUDIO SBALCHIERO E MONACO, a Vicenza – Via G. Medici nr. 18/1. Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Professionista delegato, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data e ora del deposito.
4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il fac simile in uso (disponibile presso il sito del Tribunale di Vicenza, sezione "Vendite Giudiziarie – Come partecipare", presso il Custode e presso lo studio del Professionista Delegato a Vicenza, in Via G. Medici nr. 18/1 – tel 0444.927334 – mail a.monaco@studiosbalchieroemonaco.it) e contenere le seguenti informazioni:
  - l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
  - l'indicazione del Giudice a 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., ove ne ricorrano i presupposti.* 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, 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 la vendita, 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 saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale. L'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile, da inserire all'interno della busta;
  - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dalla ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita o dalla perizia;
  - il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base;
  - il termine di versamento del saldo prezzo, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 gg.. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione. Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi; in caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma e a prima richiesta, della durata pari al termine di pagamento dell'ultima rata e per un importo pari almeno al 30% del prezzo di aggiudicazione; il mancato pagamento anche di una sola rata, peraltro, comporterà decadenza dall'aggiudicazione e le rate versate rimarranno acquisite alla procedura a titolo di multa. L'offerta potrà prevedere infine anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, ex art. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;  
**SI FA PRESENTE CHE L'OFFERTA RATEALE E' AMMISSIBILE SOLO FINO A CHE IL PREZZO BASE SI MANTENGA SUPERIORE AD EURO 50.000,00, E SOLO QUALORA L'OFFERTA PREVEDA LA RATEIZZAZIONE MENSILE.**
  - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto, di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni e di aver visionato l'immobile con il Custode;
  - esplicita richiesta di liberazione dell'immobile da effettuarsi a cura del Custode. Al fine di consentire al custode di predisporre le attività necessarie alla attuazione dell'ordine di rilascio-liberazione e calcolarne i presumibili costi, da porre a carico della procedura, l'istanza dell'aggiudicatario nella quale egli chiede che l'attuazione della liberazione-rilascio venga attuata dal Custode, dovrà preferibilmente essere inoltrata al Delegato già in sede di offerta di acquisto, oppure in sede di aggiudicazione;

- la **cauzione** depositata, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, da prestare mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**CAUSA CIVILE N. 2946/2023 R.G. Tribunale di VICENZA**" (che dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta).

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** che assicuri la pronta disponibilità delle somme, intestato a "**CAUSA CIVILE N. 2946/2023 R.G. Tribunale di VICENZA**", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto.
5. 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.
  6. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
  7. 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.
  8. 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.
  9. La procura speciale per fare offerta per persona da nominare può essere conferita solo ad un avvocato.

### MODALITA' DELL'AGGIUDICAZIONE - SALDO PREZZO

- 1) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:
  - In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di 1/4) al prezzo base, il Delegato si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.
  - In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato. La mancata presenza dell'unico offerente non preclude l'aggiudicazione.
  - In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il rilancio minimo sarà di euro 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, di euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00, di euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, di euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, di euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore. In tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 1 minuto dal rilancio precedente. Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, ex art. 573, co. 3, c.p.c.: **1)** sarà preferita quella di importo più alto; **2)** sarà preferita quella che prevede termini di pagamento più brevi; **3)** in caso di parità assoluta delle offerte e condizioni, modalità e tempi di pagamento, sarà preferita quella presentata per prima. Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al prezzo base, il giudice 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. Resta inteso che il Delegato: **a)** ove partecipi alla gara soltanto chi ha effettuato l'offerta in assoluto più alta, aggiudicherà il bene a favore di costui (anche qualora non avesse effettuato alcun rilancio); **b)** qualora non partecipi alla gara colui che ha effettuato l'offerta più alta, ma soltanto l'altro ovvero gli altri offerenti in aumento, procederà all'aggiudicazione in favore del primo ove questi ultimi non effettuino rilanci sull'offerta più alta.

- 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.I. 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 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.  
E' posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del Delegato relativo alla fase del trasferimento della proprietà, così come regolato dal D.M. 227/2015.  
Le eventuali somme versate in eccesso verranno restituite all'aggiudicatario.
- 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 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, 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) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.
- 6) Dal momento della delega, tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice Istruttore o dal Cancelliere o dal Giudice Istruttore dovranno essere effettuate dal 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 Delegato per le Esecuzioni Immobiliari o al Custode giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione Generale della Giustizia Civile, prot. N. m\_dg.DAG.06/12/2006.129650.U).

### CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- a)** Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'Esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).
- b)** La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
- c)** La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale

necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

**d)** Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc., compresa l'eventuale applicazione dell'Iva) saranno fornite dal Delegato presso il proprio studio.

**e)** L'immobile viene ceduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

**f)** 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).

**PUBBLICITA'**  
**AI SENSI DELL'ART. 490 C.P.C.**

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione sui siti internet [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [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";
- 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 Istruttore ha confermato Custode Giudiziario, in sostituzione del debitore, l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE VICENZA**, con sede a Costozza di Longare (VI), via Volto n. 63, tel. 0444-953915, fax 0444-953552 e-mail: [prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com](mailto: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, 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 saranno gratuite e possono essere concordate con il Custode Giudiziario, previo appuntamento da richiedere entro un termine congruo direttamente alla mail del custode sopra indicata o attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.**

Vicenza, lì 31 LUGLIO 2024

Il Professionista Delegato  
Dott.ssa Annalisa Monaco  
