



TRIBUNALE DI VICENZA

ESEC. IMM. N. 309/2023 R.G.E. – GIUDICE DOTT.SSA SONIA PANTANO

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

1° esperimento senza incanto

Il sottoscritto Avv. Saverio Gigliotti, delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione in data 20.06.2024,

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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

Piena proprietà per la quota di 1/1 su appartamento bicamere al piano quarto ed autorimessa al piano terra, il tutto sito a Vicenza in Via Tomaso Albinoni n. 32 int. 7.

Trattasi di appartamento bicamere posto al piano quarto, accessibile da area di corte comune, percorrendo l'androne di ingresso comune ed il vano scale interno dotato di ascensore. L'appartamento si compone di ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, dotato di terrazzo, due ripostigli, bagno finestrato e due camere. Al piano terra si trova autorimessa con accesso dall'area di corte comune nel prospetto est, con il ricavo di un solaio interno in legno. L'appartamento sviluppa una superficie di circa mq. 96,75, oltre a circa mq. 0,63 di terrazza e l'autorimessa sviluppa una superficie di circa mq. 7,50. Classe energetica F.

Identificazione Catastale:

Comune di Vicenza – C.F. – Fg. 45

Mapp. 831 Sub 38, Via Tomaso Albinoni n. 32, Piano 4, Cat. A/3, Classe 4, vani 5,5, RC Euro 355,06;

Mapp. 831 Sub 31, Via Arcangelo Corelli n. 30, Piano T, Cat. C/6, Classe 5, mq. 12, RC Euro 49,58.

Oltre alle parti comuni ai sensi degli art. 1117 c.c..

Confini individuati dal perito in senso N.E.S.O.: “Appartamento al piano quarto, fg. 45, mappale 831 sub. 38: Nord: in adiacenza AUI e vano scale di uso comune; Est: vuoto su area condominiale mappale 837; Sud: vuoto su area condominiale mappale 837; Ovest: vuoto su area condominiale mappale 837. Autorimessa al piano terra, fg. 45, mappale 831 sub. 31: Nord: in adiacenza AUI; Est: area di corte comune mappale 837; Sud: area di corte mappale 837; Ovest: corte di corte comune mappale 837”.

Nota dal perito: In fase di sopralluogo, il perito ha rilevato che “Gli impianti [...] risultavano funzionanti ma da revisionare ai sensi della normativa Vigente. [...] Si sono riscontrate dei segni di umidità e muffe all'interno dei locali che necessitano a breve di un intervento di tinteggiature interno con eventuali risanamenti delle murature”.

Annotazioni: L'esperto ha riportato quanto segue: “a seguito di un confronto tra la scheda catastale agli atti e lo stato di rilievo indicativo e non esaustivo si sono riscontrate delle difformità interne, delle altezze; una camera per mancanza di superficie minima prevista di mq. 9,0 deve essere ricondotta a ripostiglio; la realizzazione di un solaio interno in legno nell'autorimessa per il quale è prevista la rimozione al fine di procedere con una sanatoria ordinaria. Per il condominio non è presente elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni agli atti. Si renderà necessario procedere con una denuncia di variazione catastale, a seguito dell'approvazione della sanatoria sia per l'appartamento che per l'autorimessa il cui costo ammonta a complessivi e non probatori € 1.500 oltre Iva e accessori”. Tale importo è stato detratto dal prezzo di stima.

Destinazione urbanistica: L'esperto riporta che "Il condominio di cui l'unità ne è parte ricade secondo lo strumento urbanistico vigente in ZTO. B1. "residenziale e mista di completamento" sottoposta all'art. 37; trattasi di tessuti esistenti o in via di completamento destinati principalmente alla residenza e integrata con usi terziari e commerciali. Il lotto sul quale insiste il fabbricato condominiale è parzialmente interessato dal vincolo di pericolosità idraulica moderata P1".

Pratiche edilizie: Il perito ha rinvenuto i seguenti titoli edilizi: " - Autorizzazione Edilizia n. 17658 P.G. e n. 4531 r.p. del 19.12.1968 per la costruzione di un fabbricato per conto dell'Istituto Autonomo Case Popolari; - Nulla Osta nei riguardi sanitari alla abitabilità n. 17658/68 P.G. e n. 4093 u.p. del 17.02.1971, per fabbricato di civile abitazione; - Verbale di collaudo del fabbricato del 28.09.1970, depositato alla prefettura di Vicenza in data 06.11.1970, n.32752/68; - CILAS superbonus SUPRO n. 0503866 del 24.11.2022; nella relazione redatta dell'Ing. ... prevede la sostituzione di infissi, porta blindata, radiatori e caldaia, applicazione di cappotto, insuflaggio del sottotetto ed installazione dell'impianto fotovoltaico. Alla data del sopralluogo i lavori non risultavano iniziati; come risulta da dichiarazione dall'istruttore amministrativo in data 03.01.2024 con prot. n. 1368/2024 non risulta depositato il fine lavori. Annotazioni: nel titolo di provenienza (Atto di CV. Rep. 65.149 del 5.12.2014), viene dichiarato che l'immobile è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967, mentre a seguito della richiesta di accesso atti sono stati rinvenuti titoli edilizi".

Situazione edilizia: L'esperto stimatore ha riportato quanto segue: "A seguito di rilievo indicativo e non esaustivo confrontato con l'autorizzazione edilizia n. 17658 del 19.12.1968 si sono riscontrate modifiche interne e prospettiche (facciata) interessando le parti comuni del fabbricato che dovranno essere approvate dal Condominio mediante assemblea condominiale. L'altezza interna per piano quarto autorizzata e misurata graficamente è di ml. 3,00 mentre l'altezza rilevata è variabile da ml. 2,92/2,93. Per quanto riguarda l'autorimessa al piano terra si è riscontrata la presenza di un solaio interno che ha ridotto l'altezza utile interna a ml. 1,77; l'altezza interna autorizzata e misurata graficamente all'intradosso del solaio è di ml. 2,25 come quanto rilevato, inoltre il basculante è stato posizionato a filo esterno della facciata. Al fine di procedere con una sanatoria ordinaria il solaio in legno interno dell'autorimessa dovrà essere rimosso in quanto l'altezza interna di ml. 1,77 non risulta sanabile, si prevede pertanto lo smontaggio il trasporto e smaltimento dello stesso in pubblica discarica. Il costo di ripristino è ipotizzabile in €. 1.300 (€/mq. 100 x mq. 13,00 = €. 1.300). Si ipotizza di procedere con una sanatoria ordinaria che dovrà essere concordata e pianificata con l'area tecnica del Comune ed autorizzata per le modifiche interne e prospettiche dal condominio; il cui costo delle prestazioni professionali ammonta a complessivi e non probatori €. 2.500 oltre Iva e accessori, oneri comunali, sanzioni ed eventuali fiscalizzazioni". Gli importi stimati predetti sono stati detratti dal prezzo di stima.

Vincoli ed oneri giuridici: Il perito ha riportato i seguenti patti speciali contenuti in uno degli atti di provenienza, quale contratto di cessione di proprietà con pagamento dilazionato di cui all'atto del 18.04.1984 al n. 46.831 Rep. Notaio Gian Paolo Boschetti: "il mappale 837 corte comune ai mappali 831-833-834 viene gravato da servitù di passo carraio, con ogni mezzo, a favore del fabbricato insistente nel mappale 832 e della relativa corte mappale 1099. La manutenzione relativa alla pavimentazione della zona gravata dalla servitù di cui sopra, sarà a carico in quota proporzionale fra gli edifici di cui ai mappali 831, 832, 833 e 834. ART. 6: l'acquirente, ai sensi dell'art. 14 ultimo Comma del DPR. 23 maggio 1965 n. 655, non potrà, per quindici anni dalla data di assegnazione dell'alloggio richiamata in premessa (consegna provvisoria in data 4.1.1971) alienare a qualsiasi titolo, anche parzialmente, l'alloggio acquistato. I contratti di alienazione stipulati in violazione del divieto di cui al comma del presente articolo sono nulli di pieno diritto. Art. 7: l'acquirente, ai sensi dell'art. 23 del DPR. 30.12.1972 n. 1035, ha la facoltà di locare l'alloggio acquistato in caso di collocamento a riposo, di trasferimento di residenza, di accrescimento del nucleo familiare o per altri gravi motivi, previa autorizzazione del Presidente dell'Istituto Autonomo per le case Popolari".

Oneri condominiali: L'esperto ha rilevato quanto segue: "Le unità immobiliari in oggetto sono inserite all'interno del "Condominio Albinoni 32", e condividono spazi di uso comune come meglio definiti dall'art. 1.117 del CC ed sull'area scoperta circostante individuata con il mappale 837 (area comune di pertinenza dei tre fabbricato

mappali 831-833 e 834) e sulla cabina elettrica censita NCEU mappale 831 sub. 8 Cat. D7, Rend. E. 7,44 a servizio del fabbricato individuato con il mappale 831 il tutto come risulta dall'atto autentificato in data 18.04.1984 n. 46.831 di Rep. del Notaio Gian Paolo Boschetti. Come risulta da email dell'amministratore in data 24.1.2024 per il Condominio è stata presentata una CILAS per lavori di eco-bonus ma l'assemblea non ha dato seguito all'incarico alla ditta. Sono in programma, in quanto necessari ma non ancora deliberati, lavori di rimaneggio del coperto con sostituzione del manto di copertura e sottostante guaina di impermeabilizzazione. Le spese insolute relative alla gestione 22/23 e 23/24 ammontano ad E. 1.502,88; non è stato ancora predisposto il preventivo per la gestione 24/25 in quanto l'esercizio si chiude a fine febbraio 2024". 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: L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione abitativa agevolata (3+2) registrato in data 12.09.2016, con scadenza naturale al 31.05.2021, con rinnovo tacito ogni 2 anni. Il perito ha ritenuto il canone di affitto congruo. In sede di udienza del 20.06.2024, il G.E. ha invitato il custode ad intimare ai conduttori il pagamento dei canoni non versati, autorizzandolo, in caso di protratta morosità, ad intraprendere l'azione di sfratto per morosità.

Il custode giudiziario, IVG Vicenza, ha comunicato al delegato di aver avviato la procedura di sfratto, con udienza per la convalida fissata il 20 novembre 2024.

Si invita a contattare il custode giudiziario IVG per ulteriori chiarimenti in merito.

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 all'intera perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Geom. Samuele Riello, aggiornata in data 06.05.2024.

PREZZO BASE: Euro 85.400,00 (ottantacinquemilaquattrocento/00).

OFFERTA MINIMA: Euro 64.050,00 (sessantaquattromilacinquanta/00).

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 1.000,00 (mille/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.

N.B.: 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'art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231. L'omesso rilascio in tutto o in parte delle predette informazioni comporterà la mancata sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del Giudice e la decadenza dall'aggiudicazione (con restituzione delle somme versate).

Inoltre, 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 approfondimenti, 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 20.06.2024.

Le indicazioni per visitare l'immobile ed i recapiti del Custode si trovano a pagina 8 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 18.11.2024 alle ore 10:00,
innanzi al sottoscritto professionista delegato, Avv. Saverio Gigliotti,
in Strada di Casale n. 98, Vicenza.**

OFFERTE

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto. L'offerta può essere fatta solo dall'interessato o da procuratore legale (avvocato), che deve essere munito di procura speciale notarile (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83, comma 3, c.p.c.), e dovrà essere inserita all'interno della busta.
3. **Le offerte, in marca da bollo da euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio dell'Avv. Saverio Gigliotti in Strada di Casale n. 98 - Vicenza (aperto dal lunedì al giovedì: ore 09.30 - 12.30; ore 15.00 - 18.00; venerdì ore 9.30 - 12.30, previo appuntamento telefonico allo 0444.1497676).** 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" e presso lo studio dell'Avv. Saverio Gigliotti in Strada di Casale n. 98 - Vicenza, tel. 0444.1497676, mail studiolegale@saveriogigliotti.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, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. 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'espressa indicazione di tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare e deve essere sottoscritta esclusivamente da tutti i predetti soggetti (salva l'ipotesi di cui all'art. 579 c.p.c., commi 2 e 3);
- 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. 309/2023 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.

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 valida, 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;
 - all'offerente che non risulterà aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita, con contestuale sottoscrizione per ritiro da parte del ricevente;
 - 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 (precisando che tale termine **non** è soggetto alla sospensione feriale – 1 agosto/31 agosto); nello stesso termine dovrà essere versato un importo nella misura pari al 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, nonché per l'intero 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 potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario ai sensi dell'art. 585, comma 3, c.p.c., che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. In tal caso l'aggiudicatario dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista delegato e contestualmente al versamento del residuo prezzo, dovrà far pervenire al Professionista copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento.
- 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 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 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 e 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 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, con l'incarico tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando e ad inviando agli interessati (anche tramite e-mail), copia/e dell'ordinanza di vendita 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;
- 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.

Si richiama la Circolare "Vendite immobiliari delegate - Disposizioni generali per le vendite telematiche" Prot. n. 4332/21 del 20.05.2021 (con parziale modifica Prot. n. 4635/21 dell'1.06.2021) e la "Circolare Delegati 1/2017 - Disposizioni generali" del 16.01.2017, quali parti integranti del presente avviso.

Vicenza, 30.07.2024

*Il delegato alla vendita
Avv. Saverio Gigliotti*