



## TRIBUNALE DI VICENZA

ESEC. IMM. N. 152/2018 R.G.E. – G.E. DOTT. LUCA PRENDINI

### Avviso di vendita di beni immobili

#### *4° esperimento senza incanto*

Il sottoscritto Dott. Giorgio Baschiroto, Delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione in data 27.10.2020,

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 terreni agricoli vari con sovrastante edificio rurale in corso di costruzione (malga) ed alcuni ruderi, siti a Caltrano (VI) località Pozzate (Via degli Scaligeri snc) e Fara Vicentino (VI) località Valle Zaccona (Via Valle Zaccona snc).

Trattasi di una proprietà agricola composta da terreni agricoli con diverse destinazioni colturali (prevalentemente incolto e pascolo con alcune parti a bosco) in zona ad altitudine variabile dalla collina alla montagna (tra i 600 e 1000 m s.l.m.) e da un fabbricato rurale ad uso malga (posto a ca. 900 m s.l.m.) la cui costruzione non è ancora ultimata; vi sono inoltre 5 piccoli edifici rurali ormai definitivamente crollati e/o collabenti e/o demoliti; la maggior parte dei terreni e tutti i fabbricati si trovano in Comune di Caltrano, mentre alcuni terreni collinari sono in Comune di Fara Vicentino.

La superficie catastale complessiva dei terreni colpiti dall'esecuzione è di ca. 132.667 mq in Comune di Caltrano e di ca. 8.821 mq in Comune di Fara Vicentino, per un totale di ca. 141.488 mq. La superficie lorda complessiva dell'annesso rustico (malga) in Comune di Caltrano colpito dall'esecuzione è di ca. 1.117 mq (ufficio, stalla, caseificio e locali tecnici a Piano Terra e Piano Interrato), a cui si aggiungono gli edifici ex rurali, ora collabenti e/o crollati e/o demoliti, che hanno una superficie lorda di ca. 91 mq, per un totale di ca. 1208 mq.

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

Comune di Caltrano (VI), Catasto Fabbricati:

1) **Foglio 14, Mappale 342, Sub 1 e 2**, Cat. F/3 , Immobile in corso di costruzione.

• Comune di Caltrano (VI), Catasto Terreni:

1) **Foglio 12, Mappale 93**, Pascolo Cespugliato, Classe 3, Sup. 65 are 29 ca (6529 mq);

2) **Foglio 12, Mappale 125**, Incolto Produttivo, Classe 2, Sup. 00 are 18 ca (18 mq);

3) **Foglio 12, Mappale 126**, Pascolo Cespugliato, Classe 3, Sup. 1 ha 08 are 50 ca (10850 mq);

4) **Foglio 12, Mappale 175**, Incolto Produttivo, Classe 1, Sup. 79 are 76 ca (7976 mq);

5) **Foglio 13, Mappale 7**, Incolto Produttivo, Classe 2, Sup. 97 are 36 ca (9736 mq);

6) **Foglio 13, Mappale 24**, Incolto Produttivo, Classe 1, Sup. 56 are 06 ca (5606 mq);

7) **Foglio 13, Mappale 416**, Pascolo Cespugliato, Classe 3, Sup. 02 are 13 ca (213 mq);

- 8) **Foglio 14, Mappale 57**, Pascolo Cespugliato, Classe 3, Sup. 1 ha 23 are 00 ca (12.300 mq);
  - 9) **Foglio 14, Mappale 70**, Incolto Produttivo, Classe 1, Sup. 83 are 35 ca (8335 mq);
  - 10) **Foglio 14, Mappale 71**, Incolto Produttivo, Classe 1 Sup. 1 ha 38 are 74 ca (13874 mq);
  - 11) **Foglio 14, Mappale 72**, Incolto Produttivo, Classe 1, Sup. 40 are 50 ca (4050 mq);
  - 12) **Foglio 14, Mappale 74**, Incolto Produttivo, Classe 1, Sup. 19 are 15 ca (1915 mq);
  - 13) **Foglio 14, Mappale 75**, Fabbricato Rurale, Sup. 00 are 13 ca (13 mq);
  - 14) **Foglio 14, Mappale 91**, Pascolo, Classe 3, Sup. 27 are 53 ca (2753 mq);
  - 15) **Foglio 14, Mappale 92**, Fabbricato Diruto, Sup. 00 are 14 ca,;
  - 16) **Foglio 14, Mappale 93**, Pascolo, Classe 3, Sup. 54 are 94 ca (5494 mq);
  - 17) **Foglio 14, Mappale 94**, Fabbricato Diruto, Sup. 37 ca (37 mq);
  - 18) **Foglio 14, Mappale 95**, Fabbricato Diruto, Sup. 13 ca (13 mq);
  - 19) **Foglio 14, Mappale 188**, Incolto Produttivo, Classe 1, Sup. 36 are 80 ca (3680 mq);
  - 20) **Foglio 14, Mappale 189**, Incolto Produttivo, Classe 2, Sup. 05 are 30 ca (530 mq);
  - 21) **Foglio 14, Mappale 204**, Incolto Produttivo, Classe 2, Sup. 47 ca (47 mq);
  - 22) **Foglio 14, Mappale 210**, Incolto Produttivo, Classe 1, Sup. 58 are 45 ca (5845 mq);
  - 23) **Foglio 14, Mappale 211**, Incolto Produttivo, Classe 1, Sup. 39 are 08 ca (3908 mq);
  - 24) **Foglio 14, Mappale 212**, Pascolo, Classe 3, Sup. 21 are 85 ca (2185 mq);
  - 25) **Foglio 14, Mappale 213**, Fabbricato Diruto, Sup. 14 ca (14 mq);
  - 26) **Foglio 14, Mappale 238**, Pascolo, Classe 3, Sup. 22 are 04 ca (2204 mq);
  - 27) **Foglio 14, Mappale 256**, Pascolo Cespugliato, Classe 3, Sup. 37 are 73 ca (3773 mq);
  - 28) **Foglio 14, Mappale 341**, Incolto Produttivo, Classe 2, Sup. 84 are 85 ca (8485 mq);
  - 29) **Foglio 14, Mappale 342**, Ente Urbano, Sup. 21 are 15 ca (2115 mq);
  - 30) **Foglio 14, Mappale 343**, Incolto Produttivo, Classe 2, Sup. 48 are 25 ca (4825 mq);
  - 31) **Foglio 20, Mappale 11**, Incolto Produttivo, Classe 2, Sup. 33 are 95 ca (3395 mq);
  - 32) **Foglio 20, Mappale 12**, Incolto Produttivo, Classe 2, Sup. 41 are 41 ca (4141 mq);
- Comune di Fara Vicentino (VI), Catasto Terreni:
    - 1) **Foglio 4, Mappale 142**, Prato, Classe 4, Sup. 33 are 27 ca (3327 mq);
    - 2) **Foglio 4, Mappale 643**, Seminativo, Classe 4, Sup. 12 are 72 ca (1272 mq);
    - 3) **Foglio 4, Mappale 645**, Bosco Ceduo, Classe 1, Sup. 32 are 19 ca (3219 mq);
    - 4) **Foglio 4, Mappale 646**, Bosco Ceduo, Classe 1, Sup. 10 are 03 ca (1003 mq).

*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:**

Quanto ai beni in Caltrano, Catasto Fabbricati:

- Confini del Foglio 14 Mappale 342 C.F. in senso N.E.S.O. sono: muro perimetrale esterno su tutti i lati a Piano Terra e muro contro terra su tutti i lati a Piano Interrato, salvo i più precisi ed aggiornati.

Quanto ai beni in Caltrano, Catasto Terreni:

- Confini del Foglio 12:
  - Mappale 93 C.T. in senso N.E.S.O. sono: Mappali 183, 94, 120, 119 e 92, salvo i più precisi ed aggiornati.
  - Mappali 125, 126 e 175 C.T. nel loro insieme in senso N.E.S.O. sono: Mappali 95, 80, 199, 200, 131, 130, 124, 123 e 173, salvo i più precisi ed aggiornati.
- Confini del Foglio 13
  - Mappale 7 C.T. in senso N.E.S.O. sono: Mappali 5, 14, 427, 10 e 424, salvo i più precisi ed aggiornati.
  - Mappale 24 C.T. in senso N.E.S.O. sono: Mappali 10, 25, 31, 30 e 23, salvo i più precisi ed aggiornati.
  - Mappale 416 C.T. in senso N.E.S.O. sono: Mappali 12 e 11, salvo i più precisi ed aggiornati.
- Confini del Foglio 14 Mappali 91, 92, 93, 94, 95, 212 e 213 C.T. nel loro insieme in senso N.E.S.O. sono:
  - Mappale 82, Strada Comunale delle Pozzate e Mappale 90, salvo i più precisi ed aggiornati.
- Confini del Foglio 14 Mappali 74, 75, 189, 204, 210, 211, 341, 342 e 343 C.T. nel loro insieme in senso N.E.S.O. sono: Mappali 250, 44, 209, 215, Strada Comunale delle Pozzate, Mappali 231 e 247, salvo i più precisi ed aggiornati.
- Confini del Foglio 14 Mappali 70, 71, 72 e 188 C.T. nel loro insieme in senso N.E.S.O. sono: Mappali 250, 247, 231, Strada Vicinale, Mappali 230, 288, 69, 262, 250, 43 e 228, salvo i più precisi ed aggiornati.
- Confini del Foglio 14 Mappali 57 e 256 C.T. nel loro insieme in senso N.E.S.O. sono: Mappali 283, 58, 59, 60, 61, Confine di Foglio Catastale, Mappali 229 e 55, salvo i più precisi ed aggiornati.
- Confini del Foglio 14 Mappale 238 C.T. in senso N.E.S.O. sono: Strada Comunale del Costo Bianco, Mappali 193, 148, Confine di Foglio Catastale e Mappale 147, salvo i più precisi ed aggiornati.
- Confini del Foglio 20 Mappali 11 e 12 C.T. nel loro insieme in senso N.E.S.O. sono: Mappali 8, 21, 20, 16, 13 e ancora 8, salvo i più precisi ed aggiornati.

Quanto ai beni in Fara Vicentino, Catasto Terreni:

- Confini del Foglio 4 Mappali 142, 643, 645 e 646 C.T. nel loro insieme in senso N.E.S.O. sono: Mappali 140, 570, 161, 163, 578, 631, 166, 647, 644, 528, 167, 146, 527 e 141, salvo i più precisi ed aggiornati.

Il tutto meglio specificato nelle pagine 22, 23 e 24.

**Nota dal perito:** Il perito fa presente che lo stato degli immobili risulta “sufficiente/scarso”.

**Giudizio di regolarità/Docfa:** L’esperto rileva altresì a pagina 19 della perizia che: “*La Mappa catastale wegis è corretta per quanto riguarda l’individuazione dei terreni e dei fabbricati. Non è invece del tutto corretta per quanto riguarda le strade di accesso e i sentieri, che non sempre coincidono con i sedimi*”

*indicati nella mappa; alcune porzioni di terreno possono quindi essere occupate da strade e sentieri. Una piccola porzione del Mappale 93 Foglio 14 è occupata dal bacino idrico delle Pozzate. Sul luogo sono poi presenti alcuni immobili accessori tipo tettoie per il ricovero degli animali e delle attrezzature non indicate in mappa: si tratta di costruzioni abusive e destinate alla demolizione/rimozione”.*

**Destinazione urbanistica:** L’esperto riporta che “I terreni e i fabbricati in Comune di Caltrano ricadono tutti in Area Agricola come da CDU prot. n. 1260 del 13/03/2019. I terreni in Comune di Fara Vicentino ricadono tutti in Zona Agricola come da CDU prot. 3474 del 15/05/2019.”; come meglio specificato a pagina 24 della perizia.

**Pratiche edilizie:** L’Esperto ha riscontrato autorizzazioni edilizie: “*Provvedimento Unico n. 131/2008 del 21/08/2009 per lavori di "Ristrutturazione/ricostruzione di due annessi rustici in località pozzate", "Provvedimento Unico n. 234/2010 del 17/05/2011 per lavori di "Costruzione di un fabbricato ad uso stalla e lavorazione casearia",* come indicato nell’elaborato peritale a pagina 24.

Non vi sono certificati di agibilità/abitabilità.

**Abusi:** L’esperto rileva altresì a pagina 26 della perizia che: “*lavori di cui al Provvedimento Unico n. 131/2008 [...] non risultano eseguiti; i fabbricati originari sono stati demoliti. Poiché la normativa consente la ristrutturazione dei ruderi senza demolizione e ricostruzione, si ritiene che a questo punto non sia più possibile l’ottenimento di un nuovo permesso per il completamento delle opere, dal momento che non ci sono più i ruderi da ristrutturare.*

*I lavori di cui al Provvedimento Unico n. 234/2010 (cfr. pratica UTC 2368 del 17/05/2011 per “Realizzazione di un centro aziendale”) risultano eseguiti in parte e con alcune difformità rispetto al progetto assentito. In questo caso è quindi necessario provvedere a richiedere un nuovo provvedimento autorizzativo per il completamento delle opere non ancora ultimate, con variante in parte in sanatoria.”.*

Per sanare tale difformità, il perito stima le spese in circa Euro 8.800,00, detraendole dal prezzo di stima, precisa che il costo esatto sarà determinabile solo al momento della presentazione dell’istanza al Comune/Suap da parte del proprietario.

**Vincoli ed oneri giuridici:** Dalla perizia si segnala “Prelazione agraria: Trattasi di terreni agricoli confinanti con altri terreni agricoli.”; come indicato a pagina 31 del predetto elaborato peritale.

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:** I beni oggetto di esecuzione risultano affittati in base a contratto di affitto di fondi rustici ultranovennale.

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata, predisposta dall’esperto arch. Federico De Boni in data 31.08.2020 per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

**PREZZO BASE: Euro 251.000,00 (duecentocinquantunomila/00).**

**OFFERTA MINIMA: Euro 188.250,00 (centoottantamiladuecentocinquanta/00).**

## Ulteriori informazioni:

### AGEVOLAZIONI

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

\* \* \*

Il Giudice dell’Esecuzione ha confermato Custode Giudiziario l’Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l. in persona del Direttore Signora Lucia Dal Brun con provvedimento del 27.10.2020.

Potrete trovare le indicazioni per visitare l’immobile o i recapiti del Custode, per eventuali informazioni sullo stato dell’immobile, a pagina 10 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 30/10/2024 alle ore 14:30**

**innanzi al sottoscritto Professionista Delegato,**

**presso lo Studio Baschirotto Commercialisti in Via Gen. Antonio Chinotto n. 24, Vicenza.**

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 Baschirotto Commercialisti a Vicenza, Via Gen. Antonio Chinotto n. 24 (*aperto dal lunedì al venerdì: ore 09:00 - 13:00; ore 14:00 - 17:00*). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice dell’Esecuzione e il nome del Professionista Delegato, il numero della procedura esecutiva, 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”) 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 titolati 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'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. 152/2018 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 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.

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;

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.

- 4) 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.
- 5) 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](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) gestiti da AstaLegale, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA";
- 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 n. 63, tel. 0444/953915, fax 0444/953552, mail [prenotazioni.ivgvicenza@gmail.it](mailto:prenotazioni.ivgvicenza@gmail.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, sulle modalità di svolgimento delle operazioni di vendita, con espressa esclusione di ogni informazione di carattere fiscale riferibile al soggetto acquirente, ovvero alle modalità di compilazione/formalizzazione dell'offerta;
- 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 Delegati del 16.01.2017 del Tribunale di Vicenza, nonché alla successiva integrazione del 3.05.18 prot. N. 3758, quale parte integrante del presente avviso di vendita.**

Vicenza, lì 04/09/2024

*Il Delegato alla vendita  
Dott. Giorgio Baschirotto*