



TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 131/2020 R.G.E. – GIUDICE DOTT.SSA MARIA ANTONIETTA ROSATO

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON MODALITA' ANALOGICA

1° esperimento senza incanto

La sottoscritta Avv. Elisa Tagliaro Fortuna, delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento emesso in data 10.06.2024,

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 che si sviluppa su un unico livello al piano primo, senza garage, sito a Bassano del Grappa (VI) in Via Milano n. 27.

Trattasi di appartamento con accesso indipendente da strada comunale che si sviluppa su un unico livello, posto al piano primo, con soffitta al piano secondo accessibile da scala interna. L'accesso all'appartamento avviene da lunga scala in marmo che conduce al piano primo e risulta composto da ingresso, cucina abitabile, lavanderia, salotto con terrazza e salottino laterale, due camere da letto e bagno. Dal pianerottolo dell'ingresso si accede ad una ulteriore rampa di scale che porta al secondo piano sottotetto, allo stato grezzo ed usato, al momento del sopralluogo del perito, come deposito soffitta. Alla data di redazione della perizia di stima, peraltro, l'esperto precisa che il sottotetto non risulta completato, in quanto trattasi di sopraelevazione eseguita in eccedenza rispetto alle autorizzazioni edilizie di cui *infra*; inoltre, il perito precisa che trattasi di sopraelevazione del fabbricato in area sottoposta a vincolo idrogeologico ed a distanza dai confini inferiore a quanto prescritto, con apertura di finestre. L'appartamento sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq. 169,90. Classe energetica G.

Identificazione Catastale:

Comune di Bassano del Grappa (VI) Sez. Q – C.F. – Fg. 23

Mapp. 544 Sub 38, Via Milano snc, Piano T-1, Cat. A/3, Classe 1, vani 6, RC Euro 464,81.

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

Confini individuati dal perito: "Confini del LOTTO Foglio 23 - Mappale n. 544 sono: A **NORD**: con la strada comunale via Milano; A **SUD**: con mapp. 584, non di proprietà; A **EST**: con la strada comunale via Lodi; A **OVEST**: con i mappali 596 e 595 non di proprietà. Confini del LOTTO Foglio 23 - Mappale n. 544 - sub 38 - sono: A **NORD**: con parete perimetrale esterna; A **SUD**: con parete perimetrale esterna e con il Sub 36; A **EST**: con parete perimetrale esterna; A **OVEST**: con muro perimetrale esterno del Mappale 596".

Nota dal perito: In sede di sopralluogo, l'esperto stimatore ha rilevato quanto segue: "Esternamente il fabbricato, [...], si presenta in uno stato di necessaria manutenzione e ripristino. Relativamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento si ritiene che il grado delle finiture presenti all'interno della casa siano di livello buono. [...] Il fabbricato necessita di interventi manutentivi relativi all'intonaco esterno da sanare, in quanto presenta muffe e umidità (essendo rivolto a Nord) [...]".

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

Giudizio di regolarità edilizia: Alla data di redazione della perizia di stima (antecedente al D.L. n. 69/2024, convertito con Legge n. 105/2024), l'esperto ha rilevato che *“L'immobile oggetto di pignoramento non risulta conforme all'ultima pratica edilizia presentata e più precisamente alla CONCESSIONE EDILIZIA (C.E. 8319/2000 rilasciata il 05/03/2003 [...] per interventi di RISTRUTTURAZIONE e AMPLIAMENTO TRAMITE SOPRAELEVAZIONE DEL FABBRICATO RESIDENZIALE [...] Le irregolarità rilevate sono riferite alla differente forometria nei prospetti rispetto quanto concesso, la realizzazione delle rampe delle scale interne che portano nel sottotetto, difforme, ma soprattutto la realizzazione della “SOPRAELEVAZIONE” non CONFORME. Dai rilievi fatti si rileva ca. una maggiore altezza dei fronti di ca. 50 cm. Comportando un aumento di VOLUME DEL FABBRICATO. [...] Anche internamente sono state rilevate delle DIFFORMITA' rispetto al progetto CONCESSIONATO”*. In ogni caso, si rimanda ad un'attenta lettura delle pagine 19, 20 e 21 della perizia pubblicata ed in particolare, alle rappresentazioni grafiche ivi contenute.

Il perito conclude, peraltro, nel senso che le difformità riscontrate (rispetto alla documentazione amministrativa in atti) appaiono *“comunque sanabili ai sensi del d.p.r. 380/01. L'abuso realizzato e rilevato lo si può classificare come abuso sostanziale, perché il fabbricato presenta una volumetria maggiore a quanto autorizzato e che da luogo a delle variazioni essenziali”*. Ai soli fini estimativi, l'esperto ha calcolato in circa euro 50.000,00 l'ammontare della sola sanzione amministrativa, detraendo il predetto importo dal prezzo di stima, mentre le spese tecniche per la relativa pratica sanatoria sono state indicate in circa euro 6.500,00 ed anch'esse detratte dal prezzo di stima.

Giudizio di regolarità catastale: Alla data di redazione della perizia di stima, l'esperto ha segnalato che vi sono lievi irregolarità grafiche, specificando che *“L'immobile oggetto di pignoramento risulta conforme all'ultima SCHEDA CATASTALE presente presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO, eccetto lievi difformità che non modificano il n. di vani e la consistenza dell'immobile”*. In ogni caso, si rimanda ad un'attenta lettura della pagina 21 della perizia pubblicata ed in particolare, alla rappresentazione grafica ivi contenuta.

Pratiche edilizie: Il perito ha rinvenuto quanto segue: *“• Il Fabbricato è stato realizzato a seguito di AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 11854 del 18/12/1948 [...] – per la realizzazione di CASA DI ABITAZIONE CON LABORATORIO al piano terra - Il riferimento catastale era all'epoca Mappale 436b Sez. E Foglio IV DEL Comune di Bassano del Grappa. • Il CERTIFICATO DI ABITABILITA' n. 3390 è stato rilasciato il 02/08/1950 a seguito NULLA OSTA dell'UFFICIO SANITARIO del 05/06/1950 n. 428 e del NULLA OSTA dell'UFFICIO TECNICO COMUNALE del 11/05/1950 N. 653: “trattasi di CASA DI PROPRIETA' della Signora [...] in Via Morosini (laterale diventata dopo Via Milano) di 2 piani, per complessivi 11 vani, di cui 8 camere e 3 accessori. • CONCESSIONE EDILIZIA Prot. N. 8319/2000 - Prot. S:U: 1471/2000 [...] per lavori di RISTRUTTURAZIONE E SOPRAELEVAZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE siti in Bassano del Grappa in Via Milano identificato catastalmente con Foglio 23, Mappale 544 • PER L'OTTENIMENTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA il Signor [...] ha dovuto sottoscrivere una CONVENZIONE con [...] (ALL'EPOCA ANCORA USUFRUTTUARIA DELL'IMMOBILE) e [...] i quali ACCETTAVANO la ristrutturazione e sopraelevazione del fabbricato [...] ad una DISTANZA NON REGOLAMENTARE DAI CONFINI dei vari fabbricati di “famiglia” – la CONVENZIONE è stata fatta a firma del Notaio Dott. Fietta di Bassano del Grappa e registrata il 13/06/2002. • RILASCIO DELLA AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE Prot. 8319/2000 ai SOLI FINI DEL DECRETO LEGISLATIVO N. 490/99 del 20/03/2001. • L'INIZIO LAVORI è stato presentato il 21/11/2002 • LAVORI PER I QUALI NON è MAI STATA PRESENTATA LA DENUNCIA DI FINE LAVORI • P.S. in data 20/11/2007 IL COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA aveva inoltrato una comunicazione a seguito di VERIFICHE D'UFFICIO in merito alla MANCATA DENUNCIA DI FINE LAVORI [...] mettendo in evidenza che la mancata presentazione della domanda di RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA' avrebbe comportato una sanzione da 77.00 € a 464,00 € • Il signor [...] a seguito della ricezione della missiva ha protocollato, in data 07/01/2008, quanto segue: “I LAVORI DELLE OPERE DI FINITURA SONO STATI SOSPESI E [...] SI PROCEDERA' ALLA RICHIESTA DI UNA NUOVA LICENZA EDILIZIA QUANDO VERRANNO RIPRESI” [...]”*. L'esperto precisa altresì che: *“NON è STATA EMESSA ALCUNA AGIBILITA' – comunque le UTENZE sono tutte allacciate in quanto anche precedentemente agli interventi edilizi riferiti alla CE rilasciata nel 2003 era una unità residenziale con AGIBILITA' originaria n. 3390 del 02/08/1950”*.

Vincoli ed oneri giuridici: Nessun vincolo particolare segnalato dal perito.

Si fa presente che l'originario Mapp. 544 Sub 4 che ha dato poi origine – assieme ad altri – all'attuale Mapp. 544 Sub 38 è pervenuto alla parte esecutata, per la nuda proprietà, in forza di atto di donazione del 17.12.1991 al n. 101.289 Rep. Notaio Sandro Grispigni Manetti, trascritto in data 27.12.1991 ai nn. 7.992 RG. e 6035 RP., nonché per il diritto di usufrutto, in forza di atto di donazione del 07.07.2004 al n. 26.115 Rep. Notaio Massimo Stefani, trascritto in data 28.07.2004 ai nn. 7.995 RG. e 5.398 RP..

Stato di occupazione: L'immobile risulta occupato dalla parte esecutata. Con provvedimento del 10.06.2024, il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato la parte esecutata a continuare ad occupare il compendio oggetto della presente vendita. Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato di occupazione, anche alla luce dell'attuale formulazione dell'art. 560 c.p.c., si rimanda al custode giudiziario nominato.

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

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Arch. Elena Mezzalana e datata 10.12.2021, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE: Euro 29.800,00 (ventinovemilaottocento/00).

OFFERTA MINIMA: Euro 22.350,00 (ventiduemilatrecentocinquanta/00).

Si fa presente che non è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c., in quanto il prezzo base è inferiore ad Euro 50.000,00.

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

Ulteriori informazioni: 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 10.06.2024.

Potrete trovare le indicazioni per visitare l'immobile o i recapiti del Custode, per eventuali informazioni sullo stato dell'immobile, alle pagine 7 e 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 20.01.2025 alle ore 09:30,
innanzi alla sottoscritta Professionista delegata,
presso la sede di Delta Vendite Delegate in Contrà Pasini n. 12, Vicenza.

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

OFFERTE

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto.

L'offerta può essere fatta solo dall'interessato o da procuratore legale (avvocato), che deve essere munito di procura speciale (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83, comma 3, c.p.c.).

3. Le offerte, in marca da bollo da Euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso Delta Vendite Delegate a Vicenza, Contrà Pasini n. 12 (*nelle modalità sopra indicate*). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice dell'Esecuzione e il nome del Professionista Delegato, la data e l'ora dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data e ora di ricezione della busta.
4. Le offerte dovranno essere compilate e sottoscritte secondo il modello fac-simile in uso (disponibile presso il sito del Tribunale di Vicenza, sezione "Vendite Giudiziarie – Come partecipare", presso il Custode) e contenere le seguenti informazioni:
 - l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
 - l'indicazione del Giudice dell'Esecuzione cui è assegnata la procedura;
 - l'indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.;
 - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge**), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; *se si vuole escludere l'immobile aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.* Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita IVA e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile, da inserire all'interno della busta. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vicenza;
 - l'identificazione catastale del lotto per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'avviso di vendita e dalla perizia;
 - il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima già sopra indicata (pari al prezzo base ridotto di un quarto);
 - il termine di versamento del saldo prezzo, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 giorni. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dall'aggiudicazione. Visti gli Artt. 569-574 c.p.c., i quali ammettono ora anche l'offerta rateale del prezzo, laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta e sarà ammessa solo se il prezzo base si mantiene superiore ad euro 50.000,00; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi e dovrà avere cadenza mensile con rate aventi pari importo, a partire dal mese successivo l'aggiudicazione. In caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma e a prima richiesta, della durata pari al termine di pagamento dell'ultima rata e per un importo pari almeno al 30% del prezzo di aggiudicazione; il mancato pagamento anche di una sola rata, peraltro, comporterà decadenza dall'aggiudicazione e le rate versate rimarranno acquisite alla procedura a titolo di multa. L'offerta potrà prevedere infine anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, ex artt. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;
 - **SI FA PRESENTE CHE L'OFFERTA RATEALE È AMMISSIBILE SOLO FINO A CHE IL PREZZO BASE SI MANTENGA SUPERIORE AD EURO 50.000,00 (CINQUANTAMILA/00), E SOLO QUALORA L'OFFERTA PREVEDA LA RATEIZZAZIONE MENSILE.**

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto, di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni e di aver visionato l'immobile con il Custode.

All'offerta dovrà essere allegata:

- se offerta di persona fisica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale; se coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati nella domanda anche i corrispondenti dati del coniuge e acclusi ad essa, copia della carta d'identità e l'estratto per sunto dell'atto di matrimonio; se persona separata legalmente, occorre produrre copia del decreto di omologa della separazione;
 - se offerta nel caso di minore: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale di entrambi i genitori e copia autentica dell'Autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - se offerta di persona giuridica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché visura camerale aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - il versamento della cauzione, versata solo con assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare (rosa) che assicuri la pronta disponibilità delle somme, intestato a "PROC. ESEC. N. 131/2020 R.G.E. TRIB. VICENZA", per un importo di almeno il 10 per cento del prezzo offerto.
5. L'offerta non è valida se non è prestata cauzione o se perviene oltre il termine.
 6. L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.
 7. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
 8. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.
 9. Nella vendita senza incanto l'offerta può essere fatta solo dall'interessato o da procuratore legale (avvocato), che deve essere munito di procura speciale (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83 co. 3 c.p.c.). non è ammessa altra forma di rappresentanza. In caso di impedimento dell'offerente a presenziare alla data fissata per l'apertura delle buste, questi potrà farsi rappresentare solo da un procuratore legale, munito di procura speciale. L'Avvocato è necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 cp. 3 c.p.c.: per tale opzione il procuratore dovrà inserire nell'offerta i propri dati e documenti, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, deve dichiarare al professionista delegato, entro i tre giorni successivi all'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando la dichiarazione ex art. 583 c.p.c. ed il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore.

MODALITÀ DELL'AGGIUDICAZIONE – SALDO PREZZO

- 1) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:
 - in caso di unica offerta inferiore al prezzo base, ma non più di 1/4, il delegato deve ritenersi fin da ora autorizzato ad effettuare l'aggiudicazione definitiva, salvo che ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
 - in caso di unica offerta, pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato. La mancata partecipazione dell'unico offerente non preclude l'aggiudicazione;
 - in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta – alla gara deve procedersi anche se chi ha presentato l'offerta più alta non è presente e in ogni caso potranno presenziare alla fase dei rilanci solamente gli offerenti che hanno presentato offerta ritenuta valida dal Professionista delegato. Il rilancio minimo sarà di euro 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, di euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00, di euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, di euro 3.000,00 se il

prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, di euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore ad euro 500.000,00. In tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 1 minuto dal rilancio precedente. Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, ex art. 573, co. 3, c.p.c., l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella a cui è stata allegata la maggior cauzione o, a parità di cauzioni, a quella che prevede un termine di pagamento più breve o, a parità di termine di pagamento, a quella presentata per prima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) 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 ricavarci 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 all'indirizzo mail

astedelegate.tagliaro@gmail.com o al Custode Giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione della Giustizia Civile, prot. N. m_dg.DAG.06/12/2006.129650.U).

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Custode e dal Professionista delegato.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura).

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

PUBBLICITÀ

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

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net gestiti da AstaLegale, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- come richiesto dai creditori, pubblicazione, entro lo stesso termine, per estratto, sul quotidiano locale "Il Giornale di Vicenza", comunque limitatamente ai primi tre esperimenti di vendita;
- 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/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) ad eventuali acquirenti sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche inviando agli interessati (anche tramite e-mail), copia/e dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima epurata dai dati sensibili;
- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

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

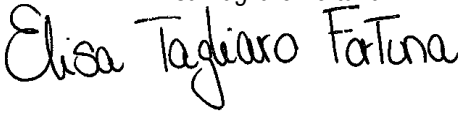
La richiesta di visita di bene viene inoltrata dal Portale al Custode che contatterà l'interessato utilizzando i riferimenti inseriti nel modulo di richiesta. Nella richiesta dovranno essere indicati chiaramente nominativo, recapiti telefonici ed indirizzo mail del richiedente. Solo in caso di malfunzionamento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

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

Vicenza, lì 04.11.2024

Il Delegato alla vendita

Avv. Elisa Tagliaro Fortuna

A handwritten signature in black ink that reads "Elisa Tagliaro Fortuna". The signature is written in a cursive, flowing style.