



TRIBUNALE DI VICENZA

ESEC. IMM. N. 63/2024 R.G.E. – GIUDICE DOTT.SSA MARIALUISA NITTI

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

***1° esperimento - senza incanto***

Il sottoscritto Avv. Federico Gobato, delegato dal Giudice dell'Esecuzione alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe in data 05.12.2024,

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 al piano quarto con cantina al piano nono, il tutto sito a Schio (VI) in Via C. Sella n. 15, scala D, int. 36.

Trattasi di appartamento posto al piano quarto, composto da ingresso, cucina, soggiorno, piccola lavanderia, corridoio per accesso alla zona notte, tre camere da letto e bagno. Sono presenti un terrazzino con accesso dalla cucina, un terrazzo con accesso da una delle camere ed altro grande terrazzo di circa mq. 134,00, in maggior parte scoperto, con accesso dal soggiorno. Al piano nono sottotetto, dispone di cantina. Classe energetica E.

***Identificazione Catastale:***

**Comune di Schio (VI) Sez. Q - C.F. – Fg. 12**

**Mapp. 1335 Sub 11**, Via Capitano Giuseppe Sella n. 15, scala A, Piano T-5-10, Cat. A/2, Classe 4, vani 6,5, RC Euro 923,17.

*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:*** “*Nel fg. 12 del Comune di Schio: Relativamente alla mappa Wegis, in senso orario, secondo NESO, il m.n. 1335 confina con: pubblica via C. Sella, m.n. 1580, m.n. 1336, m.n. 1345 (salvo più precisi); Nel fg. 12 del Comune di Schio: Relativamente alle planimetrie catastali (...), in senso orario, secondo NESO, il m.n. 1335 sub 11 al piano quarto confina con: terrazzo e scale comuni altri sub, pareti perimetrali, altro sub, vano scale e ascensore comuni, altro sub (salvo più precisi); il m.n. 1335 sub 11 al piano nono confina con: corridoi comuni, cantina altro sub, pareti perimetrali, cantina altro sub (salvo più precisi)”.*

***Note dal perito:***

L'esperto ha rilevato che:

- ***“È inoltre presente l'ascensore.” (cfr. pag. 8 perizia pubblicata)***
- ***“L'immobile non è dotato di garage”.*** (cfr. pag. 8 perizia pubblicata)
- ***“le planimetrie catastali riportano l'appartamento al piano quinto e la cantina al piano decimo. La diversa indicazione dei piani riportata nelle documentazioni catastali deriva dal fatto che al piano terra, ove sono ubicati principalmente negozi, sono stati realizzati dei soppalchi o similari. Le planimetrie e le visure***

catastali assegnano i piani terra e primo ai negozi con i rispettivi soppalchi e agli appartamenti dal piano secondo in poi.

Le tavole relative al progetto assentito e l'agibilità riportano correttamente i piani, con identificazione del piano terra suddiviso in terra e mezzanino, dal piano primo in poi sono presenti gli appartamenti e il bene pignorato risulta così correttamente individuato al quarto piano." (cfr. pag. 8 perizia pubblicata)

-"Le condizioni manutentive dell'immobile risultano buone". (cfr. pag. 9 perizia pubblicata)

**Giudizio di conformità catastale:** L'esperto ha per primo precisato che "l'elaborato planimetrico non è presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio". Inoltre, ha riportato quanto segue: "Fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate le difformità indicate nelle [...] sovrapposizioni" inserite a pagina 16 della perizia pubblicata, alla quale si rimanda. Il perito ritiene "necessario aggiornare le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico, [...], ed attribuendo eventuali nuove rendite catastali, con specifiche pratiche predisposte da Tecnico competente in materia e da rivolgere all'Agenzia del Territorio. I costi presunti per l'aggiornamento della planimetria catastale ammontano a indicativi € 1.500,00". Tale importo è stato detratto dal prezzo di stima. (cfr. pagine 15, 16 e 17 perizia pubblicata)

**Pratiche edilizie:** Il perito ha rinvenuto la seguente documentazione: "- Licenza edilizia n. 9893/10/Tec. del 03.07.1956 relativa alla costruzione di un complesso edilizio ad uso negozi, uffici e abitazioni (non sono state fornite le tavole grafiche riferite a tale licenza); - Licenza edilizia n. 584/10/Tec. del 31.08.1968 in rinnovazione alla L.E. di cui al punto precedente e relative tavole grafiche di progetto; - Abitabilità certificato n. 66 del 24.03.1971 e relativo certificato di consistenza n. 159/16/tec in data 08.03.1972; - Condono edilizio prot. n. 11548/tec/86 e n. 1219 di registro del 12.11.1992 relativo alle parti comuni dell'edificio di cui è stato fornito solamente il titolo senza elaborati grafici allegati". (cfr. pag. 18 perizia pubblicata)

**Abusi/difformità riscontrati:** L'esperto, premettendo che trattasi di analisi riferita solamente all'immobile pignorato e non al complesso immobiliare di cui fa parte, ha riportato quanto segue: "Dalle indagini effettuate non è possibile indicare la corrispondenza del posizionamento del fabbricato all'interno del mappale di proprietà, la sua conformità sul regime delle distanze in edilizia (distanze dai confini e distanze tra i fabbricati) né la corrispondenza dell'effettiva cubatura dell'intero fabbricato condominiale. [...] Si rileva che il Condono edilizio prot. n. 11548/tec/86 e n. 1219 di registro del 12.11.1992 relativo alle parti comuni dell'edificio è stato fornito senza elaborati grafici, pertanto lo stato dei luoghi assentito, a seguito di condono, potrebbe differire rispetto alla tavola progettuale riferita alla Licenza edilizia n. 584/10/Tec. del 31.08.1968 (es. vano scala verso terrazza). A scopo cautelativo, le difformità verranno considerate in funzione delle tavole grafiche reperite, senza considerare il condono. Le difformità riguardano: **a)** Diversa posizione dei muri interni tra la due camere; **b)** Creazione di un ripostiglio di forma triangolare nella zona di ingresso su altra unità immobiliare; **c)** Difformità minori quali spostamento di una porta e creazione di una nicchia; **d)** Diversa estensione della terrazza; **e)** Cantina con divisori posizionati in modo traslato rispetto a quanto rappresentato nelle tavole grafiche assentite". Per quanto riguarda la sanabilità delle difformità riscontrate, il perito ha compreso tali problematiche all'interno del ribasso percentuale, in via puramente indicativa. Si rimanda comunque espressamente alla lettura della pagina 20 della perizia pubblicata, per quanto riguarda la "verifica della sanabilità/regolarizzazione dell'immobile", così come descritta dall'esperto che ha peraltro evidenziato che le difformità (sia catastali, che urbanistiche) coinvolgono anche i proprietari terzi. (cfr. pagine 18, 19, 20 e 28 perizia pubblicata)

**Vincoli ed oneri giuridici:** L'esperto ha segnalato quanto segue: "l'atto notarile di compravendita notaio G. Carraro del 12.07.2017 riporta quanto segue. "a) servitù e degli obblighi che vengono a crearsi in conseguenza della vendita frazionata di casa condominiale per appartamenti, uffici e negozi, senza per questi ultimi vincoli di destinazione b) della servitù di pubblico passaggio cui è assoggettato il porticato della casa condominiale e della facoltà di sua eventuale parziale occupazione da parte dei negozi per gli usi e nei modi consentiti dai regolamenti comunali;"". (cfr. pag. 22 perizia pubblicata)

**Si segnala che tra gli atti di provenienza vi è atto di donazione del 16.04.2014** al n. 148 Rep., Notaio Giovanna Carraro, trascritto in data 12.05.2014 ai nn. 3.783 RG. e 2.970 RP.. (cfr. pag. 17 perizia pubblicata)

**Oneri condominiali:** L'esperto stimatore ha segnalato che l'immobile fa parte di un condominio e che risulta essere stato nominato un amministratore condominiale, il quale ha fornito le seguenti informazioni al perito: "a) importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): "pari a circa € 3.990,00 [...] la cifra è comprensiva del riscaldamento e dell'acqua calda (costo che si aggira per questa unità a circa € 2000,00/anno). Ovviamente sono cifre puramente indicative in quanto soggette a considerevole scostamento in base all'effettivo utilizzo del riscaldamento comune"; b) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: "non ci sono spese straordinarie deliberate non scadute c) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: "anno in corso a bilancio preventivo, anno precedente a bilancio consuntivo ed esercizio straordinario centrale termica scaduto il 31.12.2023, per **totali € 10.699,90**"; d) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: "non mi risultano procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato da parte del Condomini e) presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione: presente regolamento condominiale che, nonostante i solleciti, non è stato fornito dall'Amministratore Condominiale; f) dotazioni, impianti e servitù condominiali: "riscaldamento centralizzato con contabilizzatori di calore e termovalvole, acqua calda sanitaria comune, ascensore, impianto tv e citofonico condominiali, servizio portineria" g) tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati: da tabelle millesimali: proprietà generale 18,236/1.000 - scala D e ascensore scala D 59,060/1.000 - ACS UNI 10200 20,579/1.000 - riscaldamento UNI 10200 17,385/1.000; [...] Si fa presente che l'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente (vedi art. 63, comma 4, disp. att.c.p.c.)". h) certificati di conformità degli impianti condominiali: non forniti dall'Amministratore condominiale.

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. (cfr. pag. 24 perizia pubblicata)

Si precisa infine che l'esperto stimatore ha detratto dal prezzo di stima l'importo relativo alle spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio, pari ad euro 10.699,90, come sopra indicato.

**Stato di occupazione:** L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione stipulato il 09.12.2022 e registrato il 12.12.2022, con scadenza 09.12.2026. Il canone è stato ritenuto congruo dal perito ed il contratto risulta opponibile alla procedura.

**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' esame dell'intera perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Ing. Carlo Casonato in data 02.08.2024.**

**PREZZO BASE: Euro 56.000,00 (cinquantaseimila/00).**

**OFFERTA MINIMA: Euro 42.000,00 (quarantaduemila/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.

\* \* \*

**ANTIRICICLAGGIO:** Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. L'omesso rilascio in tutto o in parte delle predette informazioni comporterà la mancata sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del Giudice e la decadenza dall'aggiudicazione (con restituzione delle somme versate).

**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 richieste di agevolazioni fiscali, dovrà essere autenticata da un pubblico ufficiale. 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>.

**RICHIESTA LIBERAZIONE IMMOBILE DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO:** Al fine di consentire al custode di predisporre le attività necessaria alla liberazione e calcolarne i presumibili costi, da porre a carico della procedura, l'istanza di liberazione dell'immobile dell'aggiudicatario dovrà preferibilmente essere inoltrata già in sede di offerta di acquisto, oppure in sede di aggiudicazione.

\* \* \*

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 05.12.2024.

Le indicazioni per visitare l'immobile ed i recapiti del Custode si trovano alle pagine 9 e10 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**

**10 Aprile 2025 alle ore 10.00**

**innanzi al sottoscritto professionista delegato,**

**Avv. Federico Gobbato – dell'associazione A.D.E.I.**

**in Contrà San Faustino n. 12, 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. 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 come predetto.

È anche possibile che il procuratore legale possa fare offerte per persona da nominare, inserendo pertanto i propri dati e documenti, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, deve dichiarare al Professionista Delegato, nei 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.

3. **Le offerte, in marca da bollo da euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio dell'Avv. Federico Gobbato in Contrà San Faustino n. 12 - Vicenza (aperto dal lunedì al venerdì: ore 09.30 – 13.00; ore 15.00 -17.00 o previo appuntamento telefonico allo 0444.546145). Il ricevente dovrà annotare sulla busta** solamente il nome del Giudice dell'Esecuzione e il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data e ora di ricezione della busta.

4. Le offerte dovranno essere compilate e sottoscritte secondo il modello fac-simile in uso (disponibile presso il sito del Tribunale di Vicenza, sezione “Vendite Giudiziarie – Come partecipare” e presso lo studio dell'Avv. Federico Gobbato in Contrà San Faustino n. 12 - Vicenza, tel. 0444.546145, mail [studiogobbato@libero.it](mailto:studiogobbato@libero.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 ad oltre 1/4 rispetto al prezzo base;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 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. 63/2024 R.G.E. TRIB. VICENZA**”, per un importo di almeno il 10% 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.

#### 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) Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima dell'udienza fissata per la vendita, può presentare, depositando nel fascicolo telematico della procedura, istanza di assegnazione a norma degli artt. 588 e 589 c.p.c.. In caso di istanza di assegnazione tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c., si procederà all'assegnazione qualora ricorra una delle seguenti situazioni:
  - la vendita non abbia avuto luogo per mancanza di offerte;
  - in presenza di unica offerta, la stessa sia stata di importo inferiore al prezzo base;
  - in presenza di più offerte, ed in assenza di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stato di importo inferiore al prezzo base;
  - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto dell'esito della gara sia stato comunque inferiore al prezzo base.

In caso di assegnazione il Professionista Delegato provvederà:

- a- a verificare, in caso di assegnazione a favore di terzo, che il creditore abbia depositato la dichiarazione prevista dall'art. 590 *bis* c.p.c. nel termine di cinque giorni dalla pronuncia in asta del provvedimento di assegnazione, ovvero della comunicazione;
  - b- ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di **trenta giorni** per il deposito in Cancelleria di nota di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta di capitale, interessi, spese e (nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario) della quota garantita da privilegio e della quota di chirografo;
  - c- a determinare -nel termine di **quindici giorni** dal deposito delle note di precisazione del credito, o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori- l'ammontare forfetario delle spese per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento e in generale per le spese della procedura eventualmente dovute, nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario.
- 4) 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 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;
- 5) 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.
  - 6) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarci una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.
  - 7) Dal momento della delega, tutte le ulteriori attività che dovrebbero compiersi presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, dovranno compiersi presso il Professionista Delegato, che è "Pubblico Ufficiale depositario di atti pubblici" e, come tale, dovrà anche rilasciare le copie degli atti agli interessati con applicazione dell'art. 18 DPR 445/2000; ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Professionista 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.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure.

Qualora gli immobili oggetto della vendita presentino opere abusive realizzate in assenza o difformità di provvedimento amministrativo abilitativo, suscettibili di essere sanate con il rilascio di permesso di costruire in sanatoria, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 legge 47/1985.

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;
  - 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](mailto: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 o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;

- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- 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 richiamano la “Circolare Delegati n. 1/2017 – Disposizioni generali” datata 16.01.2017 del Tribunale di Vicenza, nonché le “Disposizioni integrative” del 20.05.2021 - prot. n. 4332/21 con la parziale modifica delle stesse del 01.06.2021 - prot. n. 4635/21, quali parti integranti del presente avviso di vendita.**

Vicenza, lì 29.01.2025

*Il Delegato alla vendita*

*Avv. Federico Gobbato*

