



TRIBUNALE DI VICENZA

Procedura esecutiva n. 321/2023 R.E.

AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

CON MODALITA' ANALOGICA

La sottoscritta Avv. Giulia Fanchin, delegata alle operazioni di vendita, di cui alla procedura esecutiva in epigrafe, dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Sonia Pantano, con ordinanza in data 11.06.2024, rende noto che in data **10 Aprile 2025 ore 15,00**, si terrà la vendita dei seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritto venduto: Piena proprietà di porzione di abitazione di contrada cielo a terra, affiancata, con corte di pertinenza al piano terra.

Ubicazione: Comune di Posina, Via Benetti, 7, frazione Rader.

Descrizione: Trattasi di porzione di fabbricato di origini rurali facente parte di un più ampio edificio con tipologia costruttiva "a cortina", distribuita su tre livelli fuori terra, con piccola corte esclusiva davanti e sul retro.

L'immobile si compone come segue: al piano terra, cucina, soggiorno con caminetto, cantina, ripostiglio, bagno dotato di vasca, lavabo, bidet, tazza w.c. e scaldabagno a legna; corridoio di distribuzione, con scala di accesso al piano superiore; al piano primo, quattro camere; al piano secondo, soffitta mansardata, composta da quattro locali.

La vendita è a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo a variazioni di prezzo. Si rinvia all'esame della perizia di stima del geom. Riccardo Zonta, per la descrizione dettagliata dei beni e delle condizioni generali.

Dati Catastali attuali: Comune di Posina – C.F. – foglio 17:

- **particella 994, cat. A/3**, classe 3, vani 8, rendita € 363,59, indirizzo catastale: via Benetti, snc, piano: T-1-2;

Confini: da Nord in senso NESO: m.n. 183, 185, 186, via Benetti, m.n. 189, 187 salvo più esatti.

APE: Certificazione APE n.129247/2016 valida fino al 18/12/2026; bene in classe G.

Conformità catastale: (come risultante in perizia): non conforme.

Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano terra: chiusura di una porta di collegamento col m.n. 189; al piano primo: apertura di una porta, chiusura di una porta e costruzione di un tramezzo leggero.

Le difformità sono regolarizzabili mediante denuncia di variazione catastale DOCFA.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Denuncia di variazione catastale DOCFA: €.450,00; Diritti catastali: €.50,00; Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Conformità edilizia e urbanistica (come risultante in perizia): conforme.

La costruzione dell'immobile risulta iniziata in data anteriore al 01.09.1967. Nell'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale non risultano pratiche edilizie relative al fabbricato sopra individuato.

Si evidenzia l'esistenza di Certificato di INAGIBILITÀ dalla data del 15/04/2021 n.1984 protocollo: il Comune di Posina ha dichiarato l'inagibilità del fabbricato a causa delle scarse condizioni di manutenzione, della precarietà delle strutture portanti e della generale carenza delle condizioni igienico-sanitarie del bene.

Destinazione urbanistica: PI - Piano degli Interventi vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 1 del 28/01/2023, l'immobile ricade in zona Contrade centro storico A2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Elaborato 4 in scala 1:1000 - Contrade centro storico A2 - Scheda BENETTI 6 - Edificio 18: Nuovo volume 230 mc - Categoria di intervento: grado 3 - ristrutturazione edilizia.

Vincoli/servitù: nessuno.

Stato di possesso: Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava nel possesso dell'Esecutato, libero da persone ma non da cose interposte.

Informazioni utili: l'immobile è stato dichiarato INAGIBILE.

Il bene necessita di un intervento di integrale ristrutturazione a livello strutturale (strutture portanti orizzontali e verticali, tetto, tavolato), di impiantistica e di finiture. Il costo delle opere minime di ripristino è stato calcolato in Euro 29.699,72 e detratto dal valore commerciale del bene.

Si evidenzia che relativamente alla corte esclusiva sul retro, potenzialmente accessibile dai m.n. 184 e 183 di altra ditta, NON è stata rinvenuta specifica servitù di passaggio all'interno degli atti di provenienza, né diritti comuni dalle visure catastali.

Valore di stima commerciale: Euro 32.500,00 (perizia dd.15.02.2024).

Valore di vendita giudiziaria: Euro 27.600,00 (al netto del deprezzamento del 15% applicata dall'esperto per assenza di garanzie e per oneri non quantificabili e al netto dei costi stimati per la regolarizzazione edilizio/catastale).

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 15.525,00 -

OFFERTA MINIMA D'ASTA: Euro 11.643,75 (prezzo base ridotto del 25%).

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza.

Il Giudice dell'Esecuzione provvederà a emettere ordine di liberazione dell'immobile, da eseguirsi entro il termine di giorni 120 in caso di aggiudicazione.

In caso di occupazione senza titolo o di emissione dell'ordine di liberazione, il provvedimento di liberazione è eseguito dal custode giudiziario nominato, a spese della procedura, anche successivamente al decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario se questi non lo esenta espressamente.

MODALITA' DI VENDITA ANALOGICA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Professionista Delegato avv. Giulia Fanchin, il giorno

10 Aprile 2025 ore 15,00,

presso lo studio della medesima in **Vicenza, Stradella dei Munari, 10.**

PRESENTAZIONE 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 e presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato avv. Giulia Fanchin, in Vicenza, Stradella dei Munari 10 (tel. 0444.323084, h. 9-12, 15-18). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del giudice o del Professionista delegato, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data e ora del deposito.

4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il fac-simile in uso (scaricabile dal sito internet del Tribunale di Vicenza e disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale, presso il Custode e presso lo studio del professionista delegato) e contenere le seguenti informazioni:

-l'indicazione del **Tribunale** e del numero di procedura;

-l'indicazione del **giudice** 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)**, 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 l'offerente è **minorenne**, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Se l'offerente è una **società o altro ente**, dovrà essere allegata visura CCAA, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale;

-i **dati identificativi del bene** per il quale l'offerta è proposta ricavabili dalla ordinanza

di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;

-il **prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ 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 gg. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione. Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di **pagamento rateale**, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale – che dovrà avere cadenza mensile - non potrà essere superiore a 12 mesi; in caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma e a prima di 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 rateale del prezzo è ammessa fintanto che il prezzo base si mantenga superiore ad euro 50.000,00 e solo qualora l'offerta preveda la rateazione mensile.

L'offerta potrà prevedere infine anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, ex art. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposto mutuo;

-l'espressa dichiarazione di aver **preso visione della perizia di stima** e di aver visionato l'immobile con il Custode;

-un **assegno circolare non trasferibile intestato a “Procedura esecutiva n. 321/2023 Trib. Vicenza”** per un importo **pari al 10 per cento del prezzo offerto**, (a titolo di cauzione).

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 dal 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 di separazione;
- se offerta nel caso di minore: una fotocopia del documento d'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 d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché visura camerale aggiornata entro tre mesi precedenti alla vendita, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

5.L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.

6.L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo base sopra determinato o se l'offerente non presta

cauzione nella misura sopra indicata.

7. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

MODALITA' DELL'AGGIUDICAZIONE - SALDO PREZZO

1. All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

-in caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di 1/4) al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, il Delegato si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita;

-in caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.

-in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il rilancio minimo sarà di euro 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, di euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00, di euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, di euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, di euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore. In tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 1 minuto dal rilancio precedente.

Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a chi abbia presentato la cauzione più alta o, a parità anche di cauzione, a quella che proponga un termine di pagamento più breve e, a parità anche di termine di pagamento, a quella presentata per prima.

Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al valore dell'immobile 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 prezzo base dell'esperimento di vendita;

-quando siano in vendita più lotti e il prezzo di alcuni di essi sia già sufficiente a coprire l'ammontare complessivo dei crediti, il delegato potrà procedere all'aggiudicazione con riserva, rimettendo al G.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 e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, detratto l'importo per cauzione già versato; **il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di 120 giorni dall'aggiudicazione**; nello stesso termine dovrà essere versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o la diversa misura che sarà indicata dal Professionista Delegato alle operazioni di vendita; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere depositata, presso lo studio del professionista delegato, la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% 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 all'Istituto Vendite Giudiziarie); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato;

5.In caso di **mancato versamento del prezzo** nel termine anzidetto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario **perderà la cauzione**. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.

6. 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** (normativa antiriciclaggio). 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).

7.Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato avv. Giulia Fanchin presso il suo studio in Vicenza, Stradella dei Munari 10, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato per le Esecuzioni Immobiliari o al Custode giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione Generale della Giustizia Civile, prot. N. m_dg.DAG.06/12/2006.129650.U).

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

a) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa 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).

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

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

d) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Delegato avv. Giulia Fanchin, presso il suo studio in Vicenza, Stradella dei Munari 10.

e) Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, la metà del compenso del delegato relativo alla fase del trasferimento della proprietà (compenso che si intende regolato dal D.M. 15.10.2015 n.227), le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che rimangono a carico della procedura).

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

1. Pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
2. Pubblicazione nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, gestiti da AstaLegale, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
3. Pubblicazione, entro lo stesso termine, per estratto, sul quotidiano "IL GIORNALE DI VICENZA", "solo se richiesto dal creditore procedente";
4. Pubblicazione, per estratto, sul periodico "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA";
5. Eventuali altre forme di pubblicità a richiesta e cura del creditore procedente e in conformità all'ordinanza di delega.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Sui siti Internet pvp.giustizia.it, www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, saranno pubblicati e disponibile: la relazione di stima dell'esperto, la documentazione fotografica, la Circolare del Tribunale di Vicenza del 16.01.2017, la circolare integrativa n.3758 del 3.5.2018 e la circolare del Tribunale del 20.05.2021 n.4332/21 prot.- Le predette circolari regolano la vendita per tutto quanto non previsto espressamente nel presente avviso.

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 nr. 63, tel. 0444-953915, fax 0444-953552, e-mail: immobiliari@ivgvicenza.it prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com**, con l'incarico, tra l'altro di:

-fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, 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;

-fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;

-prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

La **prenotazione della visita all'immobile potrà avvenire esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero della Giustizia (indirizzo: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>), cliccando sull'apposito link "Prenota Vista Immobile" e compilando il relativo format. La richiesta di visita sarà comunicata, dal Portale Vendite Pubbliche, al Custode, che provvederà a prendere contatto con la persona interessata, per la fissazione della data della visita.

Le visite all'immobile, concordate con il custode giudiziario, saranno gratuite.

Vicenza, li 07.02.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Giulia Fanchin

