



TRIBUNALE DI VICENZA

ESEC. IMM. N. 90/2020 R.G.E. ALLA QUALE È STATA RIUNITA L'ESEC. IMM. N. 92/2022

GIUDICE DOTT. LUCA PRENDINI

**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 27.09.2022,

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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO n. 2:

Piena proprietà, per la quota di 1/1, su abitazione al piano rialzato con cantina ed autorimessa al piano interrato, sita a Noventa Vicentina (VI) in Via Roma n. 40.

Trattasi di immobile a destinazione abitativa, situato in contesto condominiale, con accesso da una laterale della pubblica via mediante accesso carraio/pedonale attraverso mappali in proprietà a terzi. L'abitazione sviluppa una superficie netta di circa mq. 60,90, oltre a circa mq. 2,93 di terrazzi e portici; si sviluppa al piano rialzato ed è composta da ingresso, soggiorno, cucina autonoma, camera da letto, ripostiglio, bagno finestrato e terrazzino. Al piano interrato dispone di cantina, che sviluppa una superficie netta di circa mq. 12,74, e di autorimessa, che sviluppa una superficie netta di circa mq. 14,05, quest'ultima non comunicante dall'interno. Classe energetica G.

Identificazione Catastale:

Comune di Noventa Vicentina (VI) – C.F. – Fg. 7

Mapp. 78 Sub 14, Via Roma n. 11, Piano S1-T, Cat. A/3, Classe 3, vani 5, RC Euro 322,79;

Mapp. 78 Sub 20, Via Roma n. 11, Piano S1, Cat. C/6, Classe 2, mq. 13, RC Euro 22,16.

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 dell'intero Mapp. 78 secondo l'estratto di mappa: Mapp. 75, pubblica via, Mappali 79, 936, 935, 931, 932, 930, 933 e 74.

Note importanti del perito:

Nella perizia di stima aggiornata, l'esperto stimatore ha evidenziato quanto segue: “L'unità abitativa è stata oggetto di recente ristrutturazione; tuttavia, si segnala che a causa di una perdita d'acqua proveniente dall'appartamento del piano superiore, ad inizio 2023 è stato segnalato il crollo del controsoffitto del bagno, che ha provocato danni anche ai sanitari, che andranno sostituiti. Inoltre, la stessa perdita d'acqua ha provocato l'ammaloramento di tutti i controsoffitti (compreso lo strato isolante in lana di roccia completamente imbevuto e la struttura arrugginita) e pareti/rivestimenti in cartongesso di camera, bagno, ripostiglio e disbrigo; infine, si evidenzia che l'umidità sta proseguendo verso la zona giorno, ove il controsoffitto risulta già intaccato dalla muffa. Durante l'ultimo sopralluogo, effettuato in data 09/07/2024, l'inquilino dell'appartamento soprastante dichiarava di aver effettuato gli interventi necessari e che la

perdita d'acqua si era pertanto risolta. A seguito di quanto sopra riportato, sarà necessario ripristinare tutti i soffitti delle stanze che hanno subito danni dalla perdita d'acqua e le pareti/rivestimenti in cartongesso, inoltre dovrà essere rifatto completamente il bagno con sostituzione dei sanitari; considerato che l'acqua ha intaccato pesantemente le murature, sarà necessario verificare anche il funzionamento dell'impianto elettrico che potrebbe essere stato danneggiato. Non essendo ad oggi [alla data di redazione della perizia] stimabile con precisione il costo degli interventi necessari, l'esperto tratterà tali vizi/difetti dell'immobile nell'ambito della valutazione, considerando lo stato di manutenzione scarso. Eventuali altri rischi, non valutabili economicamente, verranno ricompresi nell'abbattimento applicato al valore medio di mercato, ai fini della definizione del valore base d'asta. (cfr. pagina 14 della perizia pubblicata). [...]

Considerato che a seguito delle problematiche rilevate e meglio specificate sopra, L'appartamento risulta attualmente non agibile, le condizioni manutentive dell'unità oggetto di perizia risultano complessivamente scarse; si segnala inoltre che anche le parti comuni condominiali versano in uno stato di manutenzione insufficiente". (cfr. pagina 17 della perizia pubblicata).

-In sede di udienza del 30.01.2025, il custode giudiziario ha segnalato che "all'interno dell'immobile sono presenti macerie derivanti dal crollo dei controsoffitti". Si precisa che lo sgombero delle macerie presenti in loco sarà a carico dell'aggiudicatario, in quanto il relativo onere di spesa è stato preso in considerazione dall'esperto stimatore in sede di abbattimento del prezzo di stima.

Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale: "Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale" il perito non ha riscontrato difformità "che incidano, così come indicato nelle Circolari 2 e 3 del 2010, Agenzia delle Entrate – Territorio -, sullo stato, sulla consistenza, sulla attribuzione di categoria e di classe, e quindi sulla rendita catastale delle originarie Unità Immobiliari; eventuali discrepanze di lievi entità sembrano piuttosto dovute ad imprecisioni grafiche. Si precisa [il perito] tuttavia che le schede planimetriche agli atti dell'Agenzia del territorio di Vicenza sono parzialmente deformate dalla scansione e quindi anche il confronto con lo stato rilevato risulta in parte non esatto". Il perito segnala che, a titolo precauzionale, si considerano le spese di rifacimento delle schede planimetriche pari ad **euro 1.000,00** (oltre accessori e spese); tale importo è stato detratto dal prezzo di stima. (cfr. pagina 22 della perizia pubblicata).

Pratiche edilizie: Il perito ha rinvenuto le seguenti autorizzazioni: "- Concessione Edilizia n° 91 del 09/05/1980 per costruzione di fabbricato a 14 alloggi, negozi e uffici. - Concessione in variante n° 179 del 18/01/1981 per variante in corso d'opera di un fabbricato da adibire a negozi e alloggi - Permesso di abitabilità parziale relativo a 7 alloggi e 4 negozi e uffici rilasciato in data 23/06/1981 N. 3024 per fabbricato di nuova costruzione - Permesso di abitabilità relativo a 7 alloggi rilasciato in data 01/10/1981 N. 3024 per fabbricato di nuova costruzione - Comunicazione attività edilizia libera prot. 16247 del 21/09/2012 per opere di manutenzione straordinaria (rimozione pavimenti esistenti e intonaci, rifacimento impianto elettrico e termo-idraulico, realizzazione intonaci, massetti e pavimentazioni, tinteggiatura interna delle pareti e dei soffitti)". (cfr. pagine 24 e 25 della perizia pubblicata).

Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi: L'esperto riporta quanto segue: "L'altezza interna rilevata è pari a mt. 2,60 anziché a quanto approvato pari a mt. 2,70; a questo proposito, si allega un estratto del parere preventivo ULSS rilasciato nel 2021: [...]. Considerato che ai fini del calcolo dei rapporti areo-illuminati, di norma, si fa riferimento alla forometria di progetto, si esprime valutazione favorevole, dal lato igienico-sanitario, al progetto di sanatoria edilizia alle seguenti condizioni: - sia garantito al locale soggiorno della superficie di 17.14 mq., un rapporto areo-illuminato pari o superiore ad 1/8; - che il vano della superficie di 8.62 mq. non abbia la destinazione d'uso a camera. [...]. - Il terrazzo previsto a nord con accesso dal soggiorno è stato realizzato invece a est con accesso dalla cucina,

per cui nel soggiorno vi è una finestra anziché una porta finestra e in cucina è stata realizzata una porta finestra; - La camera più piccola ha una superficie inferiore ai 9 mq. quindi, come evidenziato anche dal parere preventivo ULSS rilasciato, è da considerarsi ripostiglio; - La finestra del bagno è spostata rispetto a quanto autorizzato; - Al piano interrato, la cantina e l'autorimessa hanno conformazione differente rispetto a quanto approvato e anche l'altezza rilevata, pari a mt. 2,15 è inferiore ai mt. 2,20 autorizzati; - Si precisa infine che a seguito delle infiltrazioni d'acqua proveniente dal piano superiore che ha causato il crollo del controsoffitto del bagno e l'ammaloramento dei controsoffitti e delle pareti in cartongesso di ripostiglio, camera, disimpegno e parzialmente nella zona di ingresso, l'appartamento pignorato risulta gravemente danneggiato e attualmente non è agibile". Per sanare tali difformità, il perito ha stimato i costi in complessivi euro 12.300,00, detraendo tale importo dal prezzo di stima. **(si rimanda espressamente alle pagine 25, 26, 27 e 28 della perizia pubblicata).**

Inoltre, "Il bene considerato nella presente procedura, visti i risultati delle ricerche eseguite presso il Comune di Noventa Vicentina, nell'attuale stato in cui si trova non risulta dotato di regolare agibilità".

Destinazione urbanistica: Dalla lettura del C.D.U. acquisito nel 2021, l'esperto riporta che "l'edificio e le pertinenze individuate al F. 7 particelle n. 78 ricadono in zona A3 "Ambiti di aggregazione urbana – Atalante Regionale dei Centri Storici in ambito di Degrado e Centro Abitato art. 10 bis"; - non sono stati evidenziati vincoli". Il perito ha specificato, inoltre, che dalle verifiche effettuate e sentito l'U.T.C., il P.I. vigente alla data di redazione della perizia "non riporta variazioni rispetto al 2021 per cui non è stato richiesto un nuovo CDU". **(cfr. pagina 28 della perizia pubblicata).**

Vincoli ed oneri giuridici: Dalla perizia si segnala che l'immobile "ha proporzionali quote di comproprietà sulle parti condominiali, così come riportato nell'atto di acquisto, ovvero: area scoperta e coperta (vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni) ai sensi dell'art. 1117 c.c. in ragione di 50,40/1000, distinta in catasto in comune di Noventa Vicentina, foglio 7, mappali 78, 79, 930, 933, 938 meglio descritte nell'art. 3 del regolamento condominiale allegato all'atto del 16/09/1981 n. 4280 di rep. Notaio Colasanto, trascritto a Vicenza ai nn. 11330/9027. A tal proposito, si precisa che nell'atto n. 4526 di rep. Notaio Colasanto del 11/11/1981, è riportato che "la parte acquirente godrà di servitù perpetua di passaggio per pedoni, animali, cose, mezzi meccanici, senza limitazione di orari per accedere alla via Roma, da esercitarsi sui mappali in Comune di Noventa Vicentina, sezione A, foglio 7, nn. 936 (ex 80/c) di are 0.30, 932 (ex 81/d) di are 1.60, 928 (ex 490/c) di are 0.30, 927 (ex 490/b) di are 0.70 e 929 (ex 902/b) di are 0.30, che resteranno di proprietà della Società venditrice; tutte le spese di manutenzione della suddetta servitù saranno a carico esclusivo della Società venditrice." Infine, si segnala che nell'atto di acquisto, unitamente alle unità trasferite ad uso esclusivo (appartamento e autorimessa) si fa riferimento esplicito anche all'uso della terrazza comune (condominiale) ubicata al terzo piano". **(cfr. pagina 18 della perizia pubblicata).**

Si fa presente che tra gli atti di provenienza vi è atto di donazione del 04.10.2001 al n. 125.625 Rep. Notaio Andriolo Oscher, trascritto in data 11.10.2001 ai nn. 21.886 RG. e 15.066 RP.. **(cfr. pagina 24 della perizia pubblicata).**

Spese condominiali: Il perito riporta che l'immobile è parte di un condominio, ma che la porzione denominata Betulla "B", alla data del sopralluogo, non risulta amministrata. L'esperto, "vista la citazione (nell'atto di acquisto in capo al debitore) di un regolamento condominiale allegato all'atto di compravendita del 16/09/1981 n. 4280/1056 di rep/racc Notaio Colasanto, ha provveduto a reperire l'atto in questione con allegato il regolamento condominiale riguardante il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente perizia. Si precisa inoltre che, sentito l'amministratore del Condominio Betulla "A", è stato confermato che la porzione condominiale "B" si è di fatto staccata dal resto del condominio successivamente ad una delibera condominiale che ne ha sancito l'indipendenza; Rimane a carico del

blocco "B" una quota non meglio precisata pari a 6/18 delle spese comuni (da concordare e definire) tra i tre blocchi (blocco A, blocco centrale e Blocco B). L'esperto ha provveduto in data 13/12/2024 a contattare per le vie brevi nuovamente l'amministratore del Condominio Betulla "A", il quale ha confermato che nulla è cambiato dal 2021" alla data della perizia aggiornata. (cfr. pagina 31 della perizia pubblicata).

L'esperto riporta che "Non risultano spese di gestione pendenti o eventuali procedimenti in corso. Si evidenzia la presenza di scale condominiali con illuminazione, per cui è probabile che vi siano delle spese relativamente il consumo di corrente elettrica. Dal debitore viene riferito solamente che la pulizia delle scale avviene a turno tra i condomini". (cfr. pagina 32 della perizia pubblicata). Si informa comunque che ai sensi dell'Art. 63 delle Disp. Att. del C.C. l'acquirente è tenuto in via solidale al pagamento di eventuali contributi (spese condominiali) relativi al biennio antecedente l'acquisto che andrà poi conteggiato a ritroso dall'anno in corso alla data del Decreto di Trasferimento.

Stato di occupazione: L'immobile è libero. (Si segnala che all'udienza del 30.01.2025 il custode giudiziario è stato autorizzato dal G.E. ad eseguire le visite dell'immobile esclusivamente mediante virtual tour).

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 aggiornata pubblicata, predisposta dall'esperto Geom. Anna Parise in data 19.12.2024.

PREZZO BASE: Euro 26.900,00 (ventiseimilanovecento/00).

OFFERTA MINIMA: Euro 20.175,00 (ventimilacentosettantacinque/00).

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

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 30.01.2025.

Il link relativo al virtual tour per visionare l'immobile ed i recapiti del Custode si trovano a pagina 10 del presente avviso.

* * *

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo il giorno

08 maggio 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 15.30 -17.30 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 federico.gobbato@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. 90/2020 R.G.E. TRIB. VICENZA**”, per un importo pari ad 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 ricavarsi 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 e www.astalegale.net gestiti da AstaLegale, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA";
- per tutte le procedure inoltre verrà effettuata anche la seguente pubblicità integrativa e complementare:
 - Spot televisivo "Il Tribunale e le aste"
 - Campagna pubblicitaria su mezzi di trasporto pubblico

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione del/i debitore/i, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l., con sede in Costozza di Longare (VI), Via Volto n. 63, tel. 0444/953915, fax 0444/953552, mail immobiliari@ivgvicenza.it, con l'incarico tra l'altro di:

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

Con provvedimento del 30.01.2025, in relazione allo stato di degrado dell'immobile, il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato il custode giudiziario ad eseguire le visite dei beni di cui al Lotto n. 2, esclusivamente mediante virtual tour; di seguito si riporta il LINK per accedere alla visita:

https://viewer.realisti.co/_AGPUM/

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 20 febbraio 2025

Il Delegato alla vendita

Avv. Federico Gobbato

