



TRIBUNALE DI VICENZA

ESEC. IMM. N. 186/2023 R.G.E. – GIUDICE DOTT. LUCA PRENDINI

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

2° esperimento - senza incanto

Il sottoscritto Avv. Federico Gobbatto, delegato dal Giudice dell'Esecuzione alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe in data 22.10.2024,

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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO n. 3:

Piena proprietà, per la quota di 1/1, su abitazione ex rurale su tre livelli (edificio collabente), sito a Marostica (VI) in Via Ponte Cattaneo n. 14.

Trattasi di edificio ex rurale (abitazione con stalla, fienile e portico), alla data della perizia collabente, su tre livelli e così costituito: al piano terra da cinque vani principali, quattro accessori (ripostigli), vano scala e portico, al piano primo da quattro vani principali, due accessori (ripostigli), disimpegno e doppia scala ed al piano secondo da tre vani soffitta. L'accesso all'abitazione avviene da corte rurale in comune con altre unità immobiliari. L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 579,00. Classe energetica G.

Poiché alla data del sopralluogo l'edificio non risultava accessibile in quanto crollato, l'esperto stimatore ha ipotizzato le seguenti destinazioni d'uso originarie, basandosi sulla planimetria catastale: “una abitazione su tre livelli, con 4 locali, un ripostiglio e vano scala a piano terra; 4 locali, un ripostiglio, disimpegno e due scale a piano primo; 3 locali soffitta a piano secondo; a questi si aggiungono un ampio vano (ex stalla), due ripostigli (ex pollaio e porcilaia) e ampio portico a doppia altezza a piano terra, e un ampio vano (ex fienile) a piano primo. L'edificio, costruito prima del 1942, ha accesso da area di corte (Sub 1) in comune con le altre unità immobiliari dello stesso mappale”.

Identificazione Catastale:

Comune di Marostica (VI) – C.F. – Fg. 11

Mapp. 1606 Sub 5, Via Ponte Cattaneo n. 12, Piano T-1-2, Cat. A/4, Classe 1, vani 13,5, RC Euro 404,39.

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

Confini individuati dal perito: “• Confini del Foglio 11 Mappale 1606 C.T. in senso N.E.S.O. sono: Mappali 229, 1590, 1592, 1594, 1466, 1559, 231, strada pubblica (Via Ponte Cattaneo) e Mappale 2009, salvo i più precisi ed aggiornati. • Confini del Foglio 11 Mappale 1606 Sub 5 C.F. in senso N.E.S.O. sono: muro perimetrale esterno, parete verso altra unità immobiliare di altra ditta, e muro perimetrale esterno sui restanti 4 lati, salvo i più precisi ed aggiornati”. (cfr. pagina 7 perizia pubblicata)

Note dal perito:

L'esperto stimatore ha segnalato che "Ai beni pignorati competono le proporzionali quote di comproprietà sugli enti comuni come risultanti per legge, ai sensi dell'art. 1117 c.c. e s.m.i. (pareti divisorie fra le unità, spazi esterni, ecc.) e sulle parti comuni indentificate al Foglio 11 Mappale 1606 Sub 1 (area di corte, ecc.) Si segnala che nel cortile esterno comune (Sub 1) vi sono condotte fognarie e sottoservizi in comune sia con le 3 unità abitative e il garage del Mappale 1606 (Sub 2, 3, 4 e 5) sia con gli immobili destinati a stalla che ricadono sempre sul Mappale 1606 (Sub 9, 10 e 11)". (cfr. pagina 5 perizia pubblicata)

In fase di sopralluogo, l'esperto ha rilevato che "L'insieme appare in condizioni assai precarie; l'edificio non è attualmente abitabile e deve essere integralmente ristrutturato ovvero demolito e ricostruito (compatibilmente con le norme edilizie della zona). Delle caratteristiche generali e delle effettive condizioni di collabenza in cui versa l'edificio si è tenuto conto, in modo forfettario, nella determinazione del prezzo complessivo di vendita (che si intende a corpo e non a misura). [...] L'edificio non è accessibile o in qualche modo utilizzabile e deve essere integralmente ristrutturato". (cfr. pagina 5 perizia pubblicata)

Giudizio di regolarità/Docfa: L'esperto stimatore segnala che "Non è possibile verificare se la scheda catastale N.C.E.U. che descrive l'unità immobiliare oggetto di perizia corrisponde allo stato dei luoghi dato che l'immobile non è accessibile. Sono fatte salve le normali tolleranze del 2%".(cfr pagina 7 perizia pubblicata)

Pratiche edilizie: Il perito ha segnalato che "Il Comune di Marostica non ha fornito copia di alcuna documentazione di provvedimenti edilizi relativi all'edificio [...]. Il fabbricato è ante 1967 (ovvero ante 1942). [...] Il Comune di Marostica non ha fornito documentazione relativa ad agibilità/abitabilità. Si ipotizza che questa non sia mai stata acquisita". (cfr pagina 8 perizia pubblicata)

Destinazione urbanistica: L'esperto ha riportato che "Il CDU prot. 28826/2023 rilasciato in data 13/11/2023 dal Comune di Marostica indica che il Mappale 1606 ricade in zona agricola in parte soggetta a vincolo Beni Ambientali". Per una maggiore comprensione, si rimanda alla lettura completa del C.D.U. pubblicato. (cfr pagina 8 perizia pubblicata)

Abusi: Il perito ha precisato che "Non vi sono documenti rispetto a cui verificare una eventuale conformità edilizia e urbanistica. L'edificio è stato costruito prima del 1942. L'unico documento ufficiale è la scheda catastale del 2009. Sono fatte salve le normali tolleranze del 2%. [...] In considerazione di quanto indicato al punto precedente non si ravvisa la necessità di una sanatoria. L'edificio deve essere integralmente ristrutturato con acquisizione di una nuova abitabilità/agibilità". (cfr pagina 10 perizia pubblicata)

Vincoli ed oneri giuridici: Il perito ha rilevato "Trascrizione contro: trascritta a Bassano del Grappa in data 08/08/1997 ai nn. 6112 R.G. e 4634 R.P., Scrittura privata con sottoscrizione autentica nascente da Costituzione di vincolo Rep. 57806 del Notaio Giuseppe Fietta in data 22/07/1997, contro [...], e gravante sui beni in Marostica, Sezione Marostica, Foglio 11, Mappali 103, 119, 120, 121, 122, 158, 227, 239, 240 e in Pianezze, Foglio 4, Mappali 72 e 180, per costituzione di vincolo di non edificazione ai sensi degli artt. 3, 6 e 8 della L.R. 24/1985". (cfr pagina 17 perizia pubblicata)

L'esperto non riporta nulla per quanto riguarda gli oneri condominiali; 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 non è abitato od utilizzando, in quanto trattasi di edificio collabente. (cfr. pagina 3 perizia pubblicata). L'esperto stimatore, arch. Federico De Boni, con **relazione/integrazione** depositata nel fascicolo della procedura esecutiva in data 4.02.2025, precisa e chiarisce che: **“locazione del 26/04/2010, registrata il 03/05/2010, relativa ai beni di cui ai Lotti n.1, 2, 3, 4 e 5 oltre ad altri beni non oggetto della presente esecuzione; il contratto è inefficace in quanto la locatrice [...] è deceduta in data 07/02/2018; inoltre il contratto è giunto alla sua scadenza naturale fissata al 10/11/2024 e non risulta essere stato trascritto; per quanto riguarda il canone di locazione (1.000,00 € all'anno), questo è da ritenersi non congruo in considerazione della consistenza dei beni.”**; ed ancora, in riferimento alla **“locazione del 12/06/2023, registrata in data 20/07/2023, avente ad oggetto i beni di cui ai Lotti n.1, 2, 3, 4 e 5, oltre ad altri beni non oggetto della presente esecuzione; il contratto è successivo al pignoramento, che risulta trascritto in data 30/05/2023, e quindi non è 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 Arch. Federico De Boni in data 12.03.2024.

PREZZO BASE: Euro 54.000,00 (cinquantaquattromila/00).

OFFERTA MINIMA: Euro 40.500,00 (quarantamilacinquecento/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.

* * *

LOTTO n. 4:

Piena proprietà, per la quota di 1/1, su terreni agricoli ubicati a Marostica (VI) in Via Ponte Cattaneo snc.

Trattasi di un insieme di terreni agricoli, tutti fra loro confinanti ed accorpati in unico blocco, che sviluppano una superficie catastale complessiva di mq. 35.816,00, con accesso direttamente dalla strada pubblica. I terreni presentano giacitura pianeggiante.

Identificazione Catastale:

Comune di Marostica (VI) Sez. A – C.T. – Fg. 11

Mapp. 103 di mq. 4.921, RD Euro 43,21, RA Euro 22,87;

Mapp. 119 di mq. 1.017, RD Euro 8,93, RA Euro 4,73;

Mapp. 120 AA di mq. 9.024, RD Euro 79,23, RA Euro 41,94;

Mapp. 120 AB di mq. 2.407, RD Euro 26,11, RA Euro 14,92;

Mapp. 158 di mq. 5.221, RD Euro 45,84, RA Euro 24,27;

Mapp. 2008 di mq. 12.660, RD Euro 85,00, RA Euro 52,31;

Mapp. 2009 di mq. 566, RD Euro 3,80, RA Euro 2,34.

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

Confini individuati dal perito: “Confini del Foglio 11 Mappale 103 C.T. in senso N.E.S.O. sono: Mappali 93, 171, 158, 119 e 102, salvo i più precisi ed aggiornati. • Confini del Foglio 11 Mappale 119 C.T. in senso N.E.S.O. sono: Mappali 103, 228, 120 e strada vicinale, salvo i più precisi ed aggiornati. • Confini del Foglio 11 Mappale 120 C.T. in senso N.E.S.O. sono: Mappali 119, 229, 2008 e strada vicinale, salvo i più precisi ed aggiornati. • Confini del Foglio 11 Mappale 158 C.T. in senso N.E.S.O. sono: Mappali 1651, 94, 366, 228, 119 e 103, salvo i più precisi ed aggiornati. • Confini del Foglio 11 Mappale 2008 C.T. in senso N.E.S.O. sono: Mappali 120, 229, 2009, strada vicinale su due lati, salvo i più precisi ed aggiornati. • Confini del Foglio 11 Mappale 2009 C.T. in senso N.E.S.O. sono: Mappali 229, 1606, strada vicinale e Mappale 2008, salvo i più precisi ed aggiornati”. (cfr pagine 8 e 9 perizia pubblicata)

Note dal perito: il perito segnala che “i terreni sono condotti a seminativo e attualmente coltivati a foraggiere. Sono terreni di facile lavorabilità e facilmente accessibili ed infine potenzialmente irrigabili. I terreni sono parzialmente perimetrati da una rete idrica superficiale data da rogge a carattere torrentizio, ma con presenza di acqua più o meno costante. I corsi d’acqua sono caratterizzati dalla presenza di fitta vegetazione riparia arborea ed arbustiva lungo gli argini. Sul fondo sono inoltre presenti alcune siepi campestri. Su uno dei mappali è presente anche un piccolo vecchio vigneto costituito da 4 filari lunghi circa un centinaio di metri.” In sede di sopralluogo, il perito ha anche rilevato che i terreni non necessitano di interventi manutentivi urgenti. (cfr pagine 4 e 5 perizia pubblicata)

Infine l’esperto stimatore segnala che “Rimangono a carico del futuro acquirente le operazioni di esatta individuazione sul posto dei beni e dei loro confini (riconfinamento), con costi a suo carico”. (cfr. pagina 5 perizia pubblicata)

Giudizio di regolarità/Docfa: Nessuna difformità riscontrata dal perito, il quale riporta che “I beni corrispondono in linea di massima a quanto presente in visura e nella planimetria catastale wegis. Rimangono a carico del futuro acquirente le operazioni di esatta individuazione sul posto dei beni e dei loro confini (riconfinamento), con costi a suo carico”. (cfr. pagine 6, 7 ed 8 perizia pubblicata)

Pratiche edilizie: Il perito: “trattandosi di terreni agricoli non vi sono provvedimenti edilizi.”(cfr pagina 9 perizia pubblicata).

Destinazione urbanistica: L’esperto ha riportato che “Il CDU prot. 28826/2023 e n. prat. 2023/082_CDU rilasciato in data 13/11/2023 dal Comune di Marostica indica che i Mappali 103, 119, 120, 158, 2008 e 2009 ricadono in “Zona agricola - E2.b””. Per una maggiore comprensione, si rimanda alla lettura completa del C.D.U. pubblicato, segnalando che lo stesso ha validità di un anno dal suo rilascio. (cfr pagina 9 perizia pubblicata)

Abusi: L’esperto ha specificato che “Sui terreni non vi sono edifici o fabbricati di sorta. Al momento del sopralluogo sul Mappale 2008 era presente un box di lamiera ed un recinto non stabilimenti infissi a suolo e facilmente rimovibili mediante smontaggio; tale operazione, con i relativi costi, rimane a carico del futuro acquirente”. (cfr pagina 9 perizia pubblicata)

Vincoli ed oneri giuridici: Il perito ha rilevato “Trascrizione contro: trascritta a Bassano del Grappa in data 08/08/1997 ai nn. 6112 R.G. e 4634 R.P., Scrittura privata con sottoscrizione autentica nascente da Costituzione di vincolo Rep. 57806 del Notaio Giuseppe Fietta in data 22/07/1997, contro [...], e gravante sui beni in Marostica, Sezione Marostica, Foglio 11, Mappali 103, 119, 120, 121, 122, 158, 227, 239, 240 e in Pianezze, Foglio 4, Mappali 72 e 180, per costituzione di vincolo di non edificazione ai sensi degli artt. 3.

6 e 8 della L.R. 24/1985". (cfr **pagine 12 e 14 perizia pubblicata**)

Stato di occupazione: Il terreno risulta occupato da terzi in forza di contratto di affitto di fondo rustico del 26.04.2010, registrato in data 03.05.2010. (cfr. **pagine 3 e 12 della perizia pubblicata**). L'esperto stimatore, arch. Federico De Boni, con **relazione/integrazione** depositata nel fascicolo della procedura esecutiva in data 4.02.2025, precisa e chiarisce che: "**locazione del 26/04/2010, registrata il 03/05/2010, relativa ai beni di cui ai Lotti n.1, 2, 3, 4 e 5 oltre ad altri beni non oggetto della presente esecuzione; il contratto è inefficace in quanto la locatrice [...] è deceduta in data 07/02/2018; inoltre il contratto è giunto alla sua scadenza naturale fissata al 10/11/2024 e non risulta essere stato trascritto; per quanto riguarda il canone di locazione (1.000,00 € all'anno), questo è da ritenersi non congruo in considerazione della consistenza dei beni.**"; ed ancora, in riferimento alla "**locazione del 12/06/2023, registrata in data 20/07/2023, avente ad oggetto i beni di cui ai Lotti n.1, 2, 3, 4 e 5, oltre ad altri beni non oggetto della presente esecuzione; il contratto è successivo al pignoramento, che risulta trascritto in data 30/05/2023, e quindi non è opponibile alla procedura**".

Si rimanda comunque espressamente all'esame dell'intera perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Arch. Federico De Boni in data 12.03.2024.

PREZZO BASE: Euro 209.630,00 (duecentonovemilaseicentotrenta/00).

OFFERTA MINIMA: Euro 157.230,00 (centocinquantasettemiladuecentotrenta/00).

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 2.000,00 (duemila/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.

PER TUTTI I LOTTI

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 22.10.2024.

Le indicazioni per visitare l'immobile ed i recapiti del Custode si trovano a pagina 11 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

13/05/2025

Lotto 3 ore 10.00

Lotto 4 ore 11.00

innanzi al sottoscritto professionista delegato

Avv. Federico Gobbato - dell'associazione A.D.E.I.

in Vicenza - Contrà San Faustino n. 12

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 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. 186/2023 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
 - 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 nei social network 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, 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 07.03.2025

*Il Delegato alla vendita
Avv. Federico Gobatto*

