TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 133/2021 R.G.E.

Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA

Il sottoscritto Dott. Giuseppe Muraro, Notaio delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione al compimento delle operazioni di vendita degli immobili sottoposti alla procedura esecutiva in epigrafe, rende noto che **il giorno 20 aprile 2023 alle ore 10:15 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Schio (VI) - Sez. di Schio - Fg. 11

m.n. 1124 sub 6, Via Paolo Lioy n. 3, p. S1, Cat. A/3, Cl. 3, Cons. vani 2,5, Sup. Cat. Tot. mq. 54 – Tot. escluse aree scoperte mq. 54, Rendita € 238,86;

confini (in senso N.E.S.O.), come da perizia: N.: area scoperta condominiale; E.: in adiacenza altra u.i. m.n. 495; S.: area esterne mapp. n.ri 498 e 499; O.: vano scale condominiale ed altre u.i. m.n. 1124;

m.n. 1124 sub 10, Via Paolo Lioy n. 3, p. S1, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq. 22, Sup. Cat. Tot. mq. 25, Rendita € 72,72;

confini (in senso N.E.S.O.), come da perizia: N.: terrapieno; E.: terrapieno; S.: altra u.i. e spazi comuni; O.: altra u.i. e spazi comuni.

Trattasi di appartamento ai p. T ed interrato con cantina e posto auto coperto sempre al p. interrato sito a Schio (VI) in Via Paolo Lioy n. 3.

L'appartamento, al p. T, si articola in ingresso di mq. 6,70 (h. 2,53), camera di mq. 14,75 con ripostiglio/c.t. di mq. 0,35 (h. 2,55), disimpegno di mq. 1,10 (h. 2,53) e cucina/soggiorno di mq. 15,80 (h. 2,63); attraverso un vano scale interno in legno si accede al p. interrato (h. 2,53) dove trovano dislocazione cantina/ripostiglio di mq. 5,25 e servizio igienico di mq. 5,15; sempre al p. interrato è presente cantina di mq. 8,10 (h. 2,15), staccata dai locali precedentemente descritti ed accessibile attraverso il vano scale e gli spazi condominiali di uso comune; è presente, infine, ancora al p. interrato, posto auto coperto di circa mq. 25, accessibile attraverso rampa carraia da Via Paolo Lioy e di dimensioni tali da ospitare comodamente al suo interno un'autovettura di medie dimensioni.

Come si evince dalla descrizione sopra riportata, il p. T presenta altezze utili interne allo stato attuale inferiori ai ml. 2,70 previsti dalla vigente normativa igienico-sanitaria per quanto riguarda gli ambienti abitabili; tale circostanza, come precisato in perizia, è stata tenuta in considerazione in

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

sede di valutazione.

La superficie commerciale complessiva è di mq. 77,65.

Parti comuni

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni ex artt. 1117 e segg. c.c..

Note: come segnalato anche in perizia, non risultano, agli atti catastali, un elaborato planimetrico ed un elenco subalterni; nell'atto di provenienza [compravendita in data 10.06.2004 al n. 27.349 di Rep. Notaio Gianfranco Di Marco di Valdagno (VI) trascritta il 01.07.2004 ai n.ri 7608 R.G. e 5619 R.P.], si è dato atto del trasferimento anche di quanto segue (si riporta testuale):

"*la proporzionale quota di comproprietà dell'area e delle parti comuni in Comune di Schio, censiti nel C.F. al Foglio 11,*

m.n. 1124 sub 1 - cortile, b.n.c. comune ai subalterni 6, 7, 8 e 9,

m.n. 1124 sub 2 - rampa carraia e scala, b.n.c. comune ai subalterni 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11".

Stato di possesso

Alla data del sopralluogo da parte dell'esperto stimatore: libero da persone (ma con la presenza di arredi).

Pratiche edilizie

Come risulta dall'atto di provenienza già sopra richiamato, la costruzione del fabbricato in oggetto è stata iniziata ante 01.09.1967; presso l'U.T. Comunale, l'esperto stimatore ha reperito i seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia n. 34/82/10/tec. del 10.02.1970 per ampliamento e sopraelevazione del fabbricato esistente; tale provvedimento, come riportato in perizia, non riguarda le u.i. in oggetto;
- Autorizzazione di abitabilità Prot. n. 176 del 12.08.1971;
- Licenza edilizia n. 318/639/10/tec. del 03.11.1972 per la costruzione di un portico di ml. 5,55 per ml. 4,30 h. 2,60; come riportato in perizia, l'ampliamento corrisponde alla porzione di abitazione al p. T (ingresso e camera);
- Concessione Edilizia n. 87/69/10/Tec. del 27.02.1981 per la costruzione di un garage interrato e la chiusura con una parete fissa di un locale sgombero al p. T [corrispondente, come riportato in perizia, alla porzione di abitazione al p. T (ingresso e camera)];
- Concessione Edilizia n. 12/1053/10/Tec. del 14.01.1982 per opere di variante alla C.E. n. 87/69; si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia: "*Nel locale sgombero nella pianta del piano terra, - stato attuale - la quota interna varia da ml. 4,00 a ml. 4,60; variazione che risulta evidenziata nella profondità interna degli ambienti, rimanendo come indicato nelle piante,* ***l'allineamento della porzione di fabbricato in oggetto con la facciata principale del condominio***.";

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- Autorizzazione di agibilità Prot. n. 16 del 02.06.1982;
- Concessione Edilizia in sanatoria Prot. n. 28510/1238/tec/93 – n. 1167 di reg. del 17.11.1993 per la trasformazione di locale accessorio in vano utile (come riportato in perizia, da locale sgombero a camera al p. T, indicando sempre, come quota interna degli spazi, ml. 4,60 anziché, come autorizzato, ml. 4,0);
- Concessione Edilizia in sanatoria Prot. n. 10279/987/URB/95 – n. 1015 di reg. del 11.12.1995 per variante alla C.E. n. 1167 del 17.11.1993;
- Certificato di Abitabilità Prot. n. 044391/16/URB/22.12.94 – n. 35 di reg. del 04.03.1996.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia:

"***DIFFORMITA' RISCONTRATE****: a seguito di un rilievo indicativo e non esaustivo, sovrapposto con le tavole di progetto autorizzate si sono riscontrate difformità interne, prospettiche ed aumento della superficie coperta al piano terra che possono essere così riassunte:*

Nelle tavole di progetto allegate alla CE. n. 12/1053/10/tec del 14.01.1982 la quota interna varia da ml. 4,00 a ml. 4,60, nel locale sgombero del pianta del piano terra, - stato attuale - variazione che risulta evidenziata nella profondità interna degli ambienti, rimanendo come indicato nelle piante, ***l'allineamento della porzione di fabbricato in oggetto con la facciata principale del condominio.***

A seguito del rilievo è emerso che la facciata nord della nostra unità emerge rispetto alla facciata del Condominio di circa ml. 0,65 per l'intera profondità di ml. 5,55. La variazione indicata nella tavola di progetto allegata alla CE del 14.01.1982 non risulta a giudizio dello scrivente interna ma esterna rispetto alla sagoma del fabbricato condominiale. Con la conseguenza di un aumento della superficie coperta del piano terra di mq. 4,20 (AUTORIZZATA di mq. 48,30 e RILEVATA di mq. 52,50) eccedente il 2% rispetto a previsto dal DPR. 380-2001 se analizzata sulla singola unità immobiliare (superfici indicative e da confermare a seguito di un rilievo finalizzato al progetto di sanatoria).

A seguito delle indagini condotte, di un confronto con l'area tecnica del Comune di Schio, al fine di ricondurre i beni alla regolarità si individuano due possibili percorsi:

1^ PERCORSO: sanatoria edilizia, eventuale fiscalizzazione da un punto di vista civilistico, ed autorizzazione postuma e/o compatibilità paesaggistica per quanto concerne il vincolo ambientale;

2^ PERCORSO: opere di ripristino allo stato autorizzativo, nel caso in cui la sanatoria edilizia ed ambientale non venisse rilasciata.

Analisi dei due possibili iter individuati:

1^ PERCORSO: sanatoria edilizia che dovrà essere autorizzata sia da un punto di vista

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

civilistico/urbanistico che da punto di vista ambientale ottenendo autorizzazione paesaggistica postuma e/o compatibilità paesaggistica come risulta da e-mail del 27.10.2021 dell'Ufficio ambiente del Comune di Schio (…)

In tal senso le prestazioni professionali ed le pratiche da attuare si possono così riassumere:

Rilievo celerimetrico esterno ed un rilievo interno dell'intero fabbricato condominiale e delle singole unità;

- Stesura per l'intero fabbricato condominiale delle stato autorizzato, rilevato, sovrapposizione, calcolo delle superficie coperte e dei volumi esistenti per verifica del 2% rispetto a previsto dal DPR. 380-2001, ed accertamento della verifica della distanza dai confini (strada, fabbricati) della porzione in ampliamento;

- Assemblea condominiale al fine di ottenere dai condomini autorizzazione per occupazione con l'ampliamento di un spazio attualmente di uso condominiale;

- Ad autorizzazione condominiale ottenuta, seguirà successivo frazionamento ed atto notarile per l'acquisizione in proprietà dell'area condominiale occupata dall'ampliamento;

- Definizione della pratica ambientale da presentare;

- Stesura delle tavole di progetto di sanatoria (stato autorizzato, rilevato, sovrapposizione, relazione tecnica), compilazione modelli ed invio pratica in Comune;

- Segnalazione certificata di agibilità completa di dichiarazioni di conformità impianti.

I costi preventivati, indicativi e non probatori, si possono così riassumere:

- prestazioni professionali, (al netto di IVA ed accessori), per rilievi, stesura tavole di progetto, sanatoria edilizia ed ambientale: €. 6.000,00.

- Frazionamento NCT ed NCU per individuazione dell'area condominiale in ampliamento occupata e da cedere con successivo atto notarile: €. 5.500,00;

- oneri comunali, eventuali fiscalizzazioni per una superficie di circa mq. 4,20 se ammissibili, eventuali accordi tra privati, €. 8.000,00.

Per complessivi 1^ PERCORSO ***€. 19.500,00*** *(oltre IVA ed Accessori).* (Si precisa che, in alternativa all'autorizzazione condominiale e alla successiva cessione con atto notarile sopra indicate, si potrebbero valutare i presupposti per l'accertamento dell'avvenuta usucapione)

2^ PERCORSO: Nell'eventualità che non si potesse procedere ed attuare a livello condominiale una sanatoria edilizia, dovranno essere attuate le opere di ripristino al fine di ricondurre l'unità allo stato autorizzato. Le opere di rispristino si possono così riassumere:

1. Accantieramento ed oneri per la sicurezza, ed individuazione dell'area di cantiere, puntellamento del solaio tra il piano terra e primo €. 2.500;

2. Interventi edilizi per rimozione dei serramenti esterni, demolizione della parete, trasporto del

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

materiale di risulta in pubblica discarica autorizzata €. 4.000;

3. Rifacimento della parete con muratura tradizionale debitamente intonacata e tinteggiata €. 3.500;

4. Fornitura e posa di n. 2 serramenti esterni €. 2.200;

5. Adeguamento degli impianti tecnologici idrico termico sanitario con spostamento radiatori lamellari, e della caldaia, impianto elettrico con nuovi linee cablate €. 3.000;

6. Imprevisti ed opere non previste nella presente analisi dei costi €.1.000/3.000;

7. Minor valore del locale interno per riduzione della superficie utile a corpo 3.000;

Interventi di ripristino complessivi stimati: 2 ^ PERCORSO tra ***€. 19.200 / €. 21.200****.*

** Da definire e meglio quantificare sulla base di puntuali indagini strutturali, conseguenti scelte progettuali ed esecutive. Importi comprensivi di oneri tecnici di cantiere. Opere che interessando anche parti comuni dovranno essere assentite dai proprietari limitrofi.*

Tale condizione di non ordinarietà da un punto di vista edilizio e di non conformità tra lo stato autorizzato ed la situazione reale è stata presa in considerazione come elemento di riduzione nel calcolo del valore di mercato finale dell'immobile.

Annotazioni: *nel caso i cui venissero attuate le opere di ripristino per ricondurre il bene all'interno dello stato autorizzato, dovrà essere valutata e presentata una sanatoria ordinaria per modifiche interne nel distributivo e nelle altezze sia per il piano terra che interrato; il costo per le sole prestazioni professionali, al netto di IVA ed accessori, esclusi oneri comunali in* ***€. 2.500,00.***".

Giudizio di conformità catastale

Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia:

"*a seguito del sopralluogo si sono riscontrate difformità per modifiche interne al distributivo sia al piano interrato e terra; si dovrà procedere con una denuncia di variazione catastale, a seguito dell'approvazione della sanatoria edilizia, il cui costo delle prestazioni professionali al netto di oneri accessori è quantificabile in non probatori* ***€. 1.500,00***.".

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 30.09.2031) dal quale si evince che l'abitazione in oggetto è di classe energetica G con EPgl,nren 166,03 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- Nell'atto di provenienza già sopra citato, si dà atto dell'esistenza delle seguenti trascrizioni:

- in data 11.11.1981 ai n.ri 7343 R.G. e 6168 R.P. a favore del Comune di Schio in forza dell'atto di vincolo a costruire un garage a distanza inferiore a quelle previste dagli strumenti urbanistici in data 19.10.1981 al n. 607 di Rep. Notaio Carraro;
- in data 21.12.1981 ai n.ri 8467 R.G. e 7095 R.P. a favore del Comune di Schio in forza

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

dell'atto di vincolo di inedificabilità per la costruzione di un garage in data 15.12.1981 al n. 81.500 di Rep. Notaio Bonato.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia di stima agli atti (redatta dal Geom. Samuele Riello).

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO): € 18.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 13.500,00.

RILANCIO MINIMO: **€ 500,00**.

Nota: non è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c..

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 innanzi al Professionista Delegato il giorno 20 aprile 2023 alle ore 10:15 presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, 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.
3. Le offerte, in marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza (Tel. 0444 235462 – Fax 0444 527273 – E-mail info@anvipes.com – Sito web www.anvipes.com). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice o il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data ed ora del deposito.
4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il fac simile in uso (disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale, presso il Custode e presso l'ANVIPES) e contenere:
   - 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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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 CCIAA, 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 1/4 rispetto al prezzo base, a pena di esclusione;
- 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. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini) dall'aggiudicazione. Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale 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 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- un assegno circolare non trasferibile (a titolo di cauzione) intestato a "**PROC. ESEC. N. 133/2021 R.G.E. TRIB. VICENZA**", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto.

5. L'offerta non è valida se non è prestata cauzione o se perviene oltre il termine.
6. L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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 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.

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 Giudice 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 ad euro 500.000,00. Il 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 quella presentata per prima. Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al valore dell'immobile il Giudice 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 comma 3° c.p.c. saranno comunque preferite le prime, salvo diverso avviso dei creditori presenti all'udienza.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un sesto a quello di aggiudicazione.
- Nel caso in cui, nei 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata offerta per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita, nel caso in cui il prezzo offerto dagli offerenti sia inferiore al valore dell'immobile così come indicato nell'ordinanza di vendita.
- Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato cesserà le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al Giudice; in alternativa, 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 Giudice ex art. 591 ter c.p.c. l'aggiudicazione definitiva.

2) Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.
3) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo per cauzione già versato); il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine dovrà essere versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a carico dello stesso aggiudicatario) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o nella diversa misura che sarà indicata dal Professionista Delegato; 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 la sede dell'ANVIPES, 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 e delle spese poste a suo carico.
4) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito al Custode Giudiziario e al Professionista Delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Delegato stesso.
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) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato presso la sede dell'ANVIPES, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato 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

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

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

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

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Custode e dal Delegato (quest'ultimo presso la sede dell'ANVIPES).

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario (o dell'assegnatario) gli oneri fiscali, la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà (compenso che si intende regolato dal D.M. 15 ottobre 2015 n. 227), nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

PUBBLICITA'

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, sul periodico "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 di AstaLegale, negli ulteriori canali di pubblicità complementare online, c.d. progetto "social media marketing", attraverso pubblicazione dell'estratto dell'avviso sui social networks e potenziamento della ricerca tramite Google.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza Srl - Via Volto n. 63 - 36023 Costozza di Longare (VI) - Tel. 0444/953915 – Fax 0444/953552,

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 fornendo ed 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 (gratuite) 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.

Vicenza, 09/02/2023

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott. Giuseppe Muraro

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009