

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 299/2021 R.G.E.

Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA

Il sottoscritto Dott. Carlo Santamaria Amato, 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 16 maggio 2023 alle ore 10:15 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Per la quota di 1/5 in piena proprietà

C.F. - Comune di Rossano Veneto (VI) - Fg. 2

m.n. 1561 sub 3, VIA ANTONIO MEUCCI n. 11, p. T, Cat. D/7, Rendita € 2.582,28.

Confini (in senso N.E.S.O.): sub 1 su tre lati e sub 4.

Note: l'intestazione catastale dell'u.i. in oggetto non è aggiornata (quanto all'indicazione delle quote di cui sono titolari i 5 comproprietari).

Trattasi di magazzino al p. T sito a Rossano Veneto (VI) in Via Meucci n. 11.

L'immobile è composto, in primo luogo, da un ambiente di superficie calpestabile complessiva pari a mq. 510; lateralmente, poi, si ha accesso ad alcuni locali accessori ad uso spogliatoio e a due servizi igienici.

La superficie commerciale complessiva è di mq. 552,47.

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c. tra cui, come si evince dall'elaborato planimetrico agli atti, i seguenti beni comuni non censibili:

- m.n. 1561 sub 1 (corte);
- m.n. 1561 sub 2 (vano scale).

Note: con atto in data 28.11.2001 al n. 156.858 di Rep. Notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa (VI) trascritto il 20.12.2001 ai n.ri 11496 R.G. e 8335 R.P., è stato costituito (si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel quadro D della nota di trascrizione stessa) "*VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO DI AREE DESTINATE A PARCHEGGIO "APERTO AL PUBBLICO" AI SENSI DELL'ART. 8-PUNTO "5" E "PARCHEGGIO PRIVATO" AI SENSI ART.10 -PUNTO "3" DELLE N.T.A. DEL VIGENTE P.R.G. DEL COMUNE DI ROSSANO VENETO, SULLE SEGUENTI SUPERFICI: - A) MQ. 30 (TRENTA) DEL M.N. 1561 SUB 3, CON DESTINAZIONE "PARCHEGGIO PRIVATO COPERTO " INDIVIDUATI ALL'INTERNO DEL MAGAZZINO (SUB 3), E PERTINENZIALE AI SUB 5 E SUB 6 (PARTE DEL FABBRICATO RESIDENZIALE) -AI*



SENSI DELL'ART. 10 - PUNTO "3" - B) MQ. 25 (VENTICINQUE) DEL M.N. 1561 SUB 1 CON DESTINAZIONE "PARCHEGGIO AD USO PUBBLICO" INDIVIDUATI NELL'AREA SCOPERTA (SUB 1) E PERTINENZIALE AL SUB 4 - ESPOSIZIONE- (PARTE DEL FABBRICATO ARTIGIANALE) - AI SENSI DELL'ART. 8 - PUNTO "5" PORZIONI EVIDENZIATE CON COLORE GIALLO NELL'ELABORATO PLANIMETRICO CHE SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SUB A) SI PRECISA A RIGUARDO DEL PUNTO B) CHE IL CANCELLO DEL VICINO ACCESSO CARRAIO DOVRA' ESSERE COSTANTEMENTE MANTENUTO APERTO PER GARANTIRE LA PUBBLICA FRUIZIONE DELL'AREA VINCOLATA. LA COSTITUZIONE DEL SUDETTO VINCOLO SARA' VALIDA FINO ALLA VARIAZIONE DELLA NORMATIVA URBANISTICA FATTA RELAZIONE AGLI IMMOBILI IN OGGETTO."

Stato di possesso

Occupato da ditta terza in forza di contratto di locazione del tipo 6+6 anni, stipulato in data 15.10.2020 e registrato in data 05.11.2020 (ante pignoramento), contratto avente ad oggetto anche l'u.i. m.n. 1561 sub 4 di cui al LOTTO 2; il canone annuo di locazione riferibile all'u.i. in oggetto, pari ad € 6.000,00, è stato ritenuto non congruo ex art. 2923, 3° co., c.c. dall'esperto stimatore (come da comunicazione dello stesso in data 09.03.2023 agli atti).

Pratiche edilizie

Come da perizia:

- Licenza Edilizia n. 115 del 12.09.1973 per la costruzione di un fabbricato misto artigianale – residenziale;
- D.I.A. Prot. n. 17730 del 13.09.2006 per modifiche interne e cambio d'uso di una porzione di fabbricato da artigianale a commerciale;
- Permesso di Agibilità n. 115 del 17.11.1976.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

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

"Difformità edilizio-urbanistiche/abusi

Dal raffronto tra lo stato reale dei luoghi (...) e gli elaborati di progetto allegati alla D.I.A. n. 17730 del 13.09.2006, si riscontra che le opere in essa previste, ovvero il cambio di destinazione d'uso di porzione di superficie artigianale in commerciale e realizzazione di una zona destinata a riparazione e assemblaggio, non sono mai state realizzate. Il titolo edilizio è quindi decaduto. Si ritorna quindi alla situazione originaria con la superficie complessiva destinata ad attività artigianale, vincolata tuttavia a parcheggio per mq 30,00 sulla parte nord-est a favore delle unità a destinazione residenziale presenti all'interno del compendio e oggetto di separate valutazioni, in funzione del vincolo di destinazione d'uso citato (...).



Costi di regolarizzazione

(...) *non vi è nessun costo da sostenere.*”.

Giudizio di conformità catastale

Non sono state riscontrate difformità tali da incidere sulla corretta determinazione della rendita.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 15.11.2027) dal quale si evince che l'u.i. in oggetto è di classe energetica G con EPgl,nren 153,39 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dal Geom. Francesco Borgo con studio a Isola Vicentina (VI).

LOTTO 2

Per la quota di 1/5 in piena proprietà

C.F. - Comune di Rossano Veneto (VI) - Fg. 2

m.n. 1561 sub 4, VIA ANTONIO MEUCCI n. 11, p. S1-T, Cat. C/1, Cl. 4, Cons. mq. 380, Sup. Cat. Tot. mq. 488, Rendita € 5.495,10.

Confini (in senso N.E.S.O.):

- al p. T: sub 1 su tre lati e sub 3;
- al p. interrato: sub 1 su tre lati, sub 5 e sub 6.

Note: l'intestazione catastale dell'u.i. in oggetto non è aggiornata (quanto all'indicazione delle quote di cui sono titolari i 5 comproprietari).

Trattasi di negozio al p. T con magazzino al p. interrato sito a Rossano Veneto (VI) in Via Meucci n. 11.

L'immobile, nel dettaglio, è così composto:

- al p. interrato: ampio locale ad uso magazzino accessibile da scala interna, ulteriori locali ad uso ripostiglio, oltre vano scala di collegamento al p. T;
- al p. T: ampio locale commerciale di superficie utile di mq. 196 (dotato di vetrine), accesso laterale su corridoio che collega al negozio stesso e ai locali accessori, nonché al vano scala che conduce all'interrato, ambiente uso retro-negozio, ulteriore androne uso corridoi e servizi igienici (dotati di antibagno con doccia) e bagno.

La superficie commerciale complessiva è di mq. 409.

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c. tra cui, come si evince dall'elaborato planimetrico agli atti, i seguenti beni comuni non censibili:

- m.n. 1561 sub 1 (corte);
- m.n. 1561 sub 2 (vano scale).



Note: con atto in data 28.11.2001 al n. 156.858 di Rep. Notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa (VI) trascritto il 20.12.2001 ai n.ri 11496 R.G. e 8335 R.P., è stato costituito (si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel quadro D della nota di trascrizione stessa) “*VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO DI AREE DESTINATE A PARCHEGGIO "APERTO AL PUBBLICO" AI SENSI DELL'ART. 8-PUNTO "5" E "PARCHEGGIO PRIVATO" AI SENSI ART.10 -PUNTO "3" DELLE N.T.A. DEL VIGENTE P.R.G. DEL COMUNE DI ROSSANO VENETO, SULLE SEGUENTI SUPERFICI: - A) MQ. 30 (TRENTA) DEL M.N. 1561 SUB 3, CON DESTINAZIONE "PARCHEGGIO PRIVATO COPERTO " INDIVIDUATI ALL'INTERNO DEL MAGAZZINO (SUB 3), E PERTINENZIALE AI SUB 5 E SUB 6 (PARTE DEL FABBRICATO RESIDENZIALE) -AI SENSI DELL'ART. 10 - PUNTO "3" - B) MQ. 25 (VENTICINQUE) DEL M.N. 1561 SUB 1 CON DESTINAZIONE "PARCHEGGIO AD USO PUBBLICO" INDIVIDUATI NELL'AREA SCOPERTA (SUB 1) E PERTINENZIALE AL SUB 4 - ESPOSIZIONE- (PARTE DEL FABBRICATO ARTIGIANALE) - AI SENSI DELL'ART. 8 - PUNTO "5" PORZIONI EVIDENZIATE CON COLORE GIALLO NELL'ELABORATO PLANIMETRICO CHE SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SUB A) SI PRECISA A RIGUARDO DEL PUNTO B) CHE IL CANCELLO DEL VICINO ACCESSO CARRAIO DOVRA' ESSERE COSTANTEMENTE MANTENUTO APERTO PER GARANTIRE LA PUBBLICA FRUIZIONE DELL'AREA VINCOLATA. LA COSTITUZIONE DEL SUDDETTO VINCOLO SARA' VALIDA FINO ALLA VARIAZIONE DELLA NORMATIVA URBANISTICA FATTA RELAZIONE AGLI IMMOBILI IN OGGETTO.*”.

Stato di possesso

Occupato da ditta terza in forza di contratto di locazione del tipo 6+6 anni, stipulato in data 15.10.2020 e registrato in data 05.11.2020 (ante pignoramento), contratto avente ad oggetto anche l'u.i. m.n. 1561 sub 3 di cui al LOTTO 1; il canone annuo di locazione riferibile all'u.i. in oggetto, pari ad € 3.600,00, è stato ritenuto non congruo ex art. 2923, 3° co., c.c. dall'esperto stimatore (come da comunicazione dello stesso in data 09.03.2023 agli atti).

Pratiche edilizie

Come da perizia:

- Licenza Edilizia n. 115 del 12.09.1973 per la costruzione di un fabbricato misto artigianale – residenziale;
- Licenza Edilizia n. 96 del 10.05.1976 per la costruzione di un fabbricato di “mostra autoveicoli e civile abitazione”;
- Concessione Edilizia n. 2184 del 08.02.2000 per il completamento di un fabbricato artigianale e residenziale;
- Concessione Edilizia n. 2382 del 07.08.2001 per modifiche interne e prospettiche ad un fabbricato



artigianale – residenziale (variante alla C.E. n. 2184 del 08.02.2000);

- Permesso di Costruire n. 3181 del 22.01.2008 per ristrutturazione per cambio d'uso di una porzione di fabbricato da artigianale a negozio commerciale;

- Certificato di Abitabilità Prot. n. 4474 del 13.03.2002.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

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

“Difformità edilizio-urbanistiche/abusi

Dal raffronto tra lo stato reale dei luoghi (...) con gli elaborati di progetto allegati all'ultimo titolo edilizio valido ed inerente sia la parte commerciale al piano terra con magazzino al piano interrato oggetto del presente Rapporto di Valutazione, sia la parte residenziale oggetto di altri Rapporti di Valutazioni, sono emerse alcune contenute difformità.

Nello specifico risulta che alcuni fori finestra risultano traslati di qualche decina di centimetri rispetto allo stato autorizzato.

E' bene evidenziare che tale difformità emerge unicamente mediante rappresentazioni grafiche effettuate con l'ausilio del “CAD”; infatti nel progetto autorizzato non compaiono quote che indichino inequivocabilmente la posizione dei fori.

E' inoltre emerso che il fabbricato, nella parte che riguarda l'abitazione sviluppata sui due piani, piano terra e primo, risulti essere di 4 cm più bassa rispetto allo stato autorizzato, comunque rispettosa delle altezze utili minime a livello sanitario.

Tali difformità, anche se di esigua importanza, necessitano della regolarizzazione amministrativa e ambientale in quanto l'edificio, nel suo insieme, (...) ricade nella zona interessata dal Vincolo Ambientale di cui al D. Lgs n. 42/2004.

Per quanto concerne la regolarizzazione amministrativa, gli interventi descritti ricadono entro la disciplina di cui all'art. 97 della L.R. n. 61/85 quindi complessivamente sono sanabili con il pagamento di una sanzione amministrativa pari ad € 516,00 trattandosi di difformità non in contrasto con la normativa vigente.

Sotto il profilo ambientale la valutazione di ammissibilità alla sanatoria va condotta con riferimento al D.M. 26/09/1977; il Decreto specifica che l'indennità risarcitoria è commisurata al danno ambientale causato dalla difformità in rapporto alle caratteristiche del territorio contestuale.

Nel caso in specie il danno ambientale apparirebbe nullo in quanto non vi sono nuove opere che comportino aumenti di profitto ma semplicemente lievi traslazioni forometriche nonché la diminuzione dell'altezza pari a cm 4.

In tale ipotesi trova spazio l'applicazione dell'art. 2 del Decreto Ministeriale che assimila



l'intervento descritto all'inquadramento in tipologia 7 come già disposto dalla Legge 47/85.

Con tale inquadramento la sanzione amministrativa prevista è pari ad € 258,22 (ex 500.000 lire).

Ai suddetti importi sanzionatori andrà aggiunto il costo amministrativo della pratica di sanatoria.

Costi di regolarizzazione

(...) si quantificano, al momento i seguenti costi:

- *Competenze professionali per pratica edilizia in sanatoria € 1.100,00*
- *Sanzione amministrativa per difformità (€ 516,00 + 258,22) € 774,22*
- *Spese stimate per diritti e bolli € 150,00*

Totale € 2.024,22 + Iva”.

Note: i costi sopra indicati (per complessivi € 2.024,22) sono già stati considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Giudizio di conformità catastale

L'esperto stimatore ha rilevato le seguenti lievi difformità:

- manca la parete divisoria (sia al p. T che al p. interrato) che delimita il vano ascensore;
- manca una porta di accesso e collegamento fra il negozio e l'ingresso secondario lato est;
- manca la parete di divisione fra il bagno e l'antibagno;
- le bocche di lupo del magazzino interrato sono leggermente traslate;
- l'altezza interna utile del p. interrato è pari a m 2,75 al posto di m 2,85.

Per la regolarizzazione delle suddette difformità, si rende necessario presentare una pratica di variazione DOCFA; i costi relativi sono stati quantificati in circa € 600,00 (già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita), oltre accessori.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 07.07.2032) dal quale si evince che l'u.i. in oggetto è di classe energetica G con EP_{gl,nren} 122,87 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato in perizia dall'esperto stimatore:

“Dal sopralluogo effettuato sul bene NON si sono riscontrate delle particolari problematiche tali da dover giustificare interventi manutentivi urgenti, così come non vi sono segni evidenti di cedimenti strutturali, tali da dover intervenire immediatamente sul fabbricato.

Vi è tuttavia da segnalare, sia in corrispondenza del solaio di copertura del vano scala di accesso al piano interrato, visto la presenza nella terrazza dell'unità contraddistinta con il sub. 6, di una unità esterna dell'aria condizionata, sia nei punti in cui le tubazioni a vista in geberit dei servizi soprastanti incrociano la muratura perimetrale, visibili tracce di umidità dovute presumibilmente a perdite dell'impianto e ad infiltrazioni dall'esterno.



*Per il ripristino dello stato dei luoghi, comprensivo di sistemazione delle condutture, demolizioni degli intonaci ammalorati e ripristino degli stessi con materiali idonei, lo scrivente quantifica in circa € 1.500,00 l'importo da inserire nei deprezzamenti della stima fra gli oneri opponibili all'acquirente, di cui € 500,00 da porre in detrazione nel presente Rapporto di Valutazione ed € 1.000,00 da porre in detrazione nei deprezzamenti della stima inerente il **Mappale n. 1561 sub. 6** oggetto di altra valutazione”.*

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dal Geom. Francesco Borgo con studio a Isola Vicentina (VI).

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):

LOTTO 1: € 29.920,00.

RILANCIO MINIMO: € 500,00.

LOTTO 2: € 30.700,00.

RILANCIO MINIMO: € 500,00.

Note:

- **è esclusa la possibilità di presentare offerta ad un prezzo inferiore a quello base sopra indicato;**

- **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 16 maggio 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 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 a quello base sopra indicato, a pena di esclusione;
- il termine di versamento del saldo prezzo, 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. L'offerta potrà prevedere 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. 299/2021 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. 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 di importo inferiore al prezzo base sopra indicato 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 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.
 - 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 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.

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, 15/03/2023

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Notaio Dott. Carlo Santamaria Amato

