

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 193/2020 R.G.E. (N. 354/2020 R.G.E. RIUNITA)

Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA

La sottoscritta Dott.ssa Gaia Boschetti, delegata 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 15 novembre 2023 alle ore 9:45 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di San Vito di Leguzzano (VI) - Fg. 1

m.n. 451 sub 10 (ex sub 5), VIA PASUBIO, p. 1, Cat. A/10, Cl. U, Cons. vani 3, Sup. Cat. Tot. mq. 58, Rendita € 821,17;

confini (come da perizia): a nord: muro perimetrale esterno – ingresso; a sud: m.n. 450; ad est: muro perimetrale esterno; ad ovest: mapp. n.ri 450-841;

m.n. 451 sub 7, VIA PASUBIO, p. S1, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq. 27, Sup. Cat. Tot. mq. 30, Rendita € 29,28;

confini (come da perizia): a nord-est: m.n. 451 sub 1 spazio manovra b.c.n.c.; a sud-ovest: muro perimetrale – terrapieno; ad est: m.n. 451 sub 6; ad ovest: m.n. 451 sub 8.

Note: le u.i. in oggetto insistono su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di San Vito di Leguzzano (VI) - Fg. 1

m.n. 451, ente urbano di mq. 867.

Confini (come da perizia): a nord: m.n. 951; a sud: m.n. 972; ad est: mapp. n.ri 917-919; ad ovest: mapp. n.ri 841 e 450.

Trattasi di unità immobiliare a destinazione direzionale al p. 1 con garage doppio al p. interrato sita a San Vito di Leguzzano (VI) in Via Pasubio n. 13.

L'unità principale risulta composta da ingresso/stanza principale, disbrigo, bagno, seconda stanza e terrazzo.

La superficie commerciale complessiva è di mq. 87,68.

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c. tra cui i seguenti beni comuni non censibili:

- m.n. 451 sub 1 (accesso pedonale e carraio – rampa – scala – spazio manovra), comune ai subb 3-4-6-7-8-9-10;

- m.n. 451 sub 2 (scala e corridoio), comune ai subb 3-10.



Stato di possesso

Come dato atto dal Custode Giudiziario all'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 07.03.2023: libero.

Pratiche edilizie

Come da perizia:

- Concessione Edilizia n. 28 del 17.06.2002 per la costruzione di un edificio ad uso residenziale previa demolizione dell'esistente;
- D.I.A. Prot. n. 10202 del 06.12.2002 (variante al P. di C. n. 28 del 17.06.2002);
- Certificato di Agibilità Prot. n. PE - 6878 - 2003 – n. 22/2003 di registro del 18.09.2003;
- Permesso di Costruire Prot. n. PE - 111 - 2006 – n. 15/2006 di registro del 04.05.2006 per cambio di destinazione d'uso da residenziale a direzionale senza opere.

Note: nell'atto di provenienza (compravendita autenticata in data 19.12.2005 al n. 148.159 di Rep. Notaio Massimo Carraro di Schio (VI)), oltre a menzionarsi le sopra citate C.E. n. 28 del 17.06.2002 e D.I.A. Prot. n. 10202 del 06.12.2002, si dà atto che la costruzione dell'edificio originario è stata iniziata ante 01.09.1967 e che successivamente è stata rilasciata Licenza Edilizia Prot. n. 1736 del 12.02.1968.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Non si segnalano criticità.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 29.09.2031) dal quale si evince che l'u.i. m.n. 451 sub 10 è di classe energetica E con EPgl,nren 103,58 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel già sopra richiamato atto di compravendita autenticato in data 19.12.2005 al n. 148.159 di Rep. Notaio Massimo Carraro:

“La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza:

- *del diritto d'uso di un posto auto scoperto, meglio precisato nell'atto di data 8 luglio 2003 rep. n. 121.355 del Notaio Massimo Carraro di Schio, ivi trascritto il 30 luglio 2003 ai numeri 8647 R.G. e 6221 R.P. (a carico del del m.n. 451 sub 1 e a favore del m.n. 451 sub 3 di cui al LOTTO 3);*
- *della servitù costituita con atto di data 16 gennaio 1990 rep. n. 28333 del Notaio A. Cirillo di Malo, trascritta all'Agenzia del Territorio di Schio in data 12 febbraio 1990 ai numeri 1078 R.G. e 921 R.P..”.*

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dall'Arch. Elena Mezzalira con studio ad Arcugnano (VI).

LOTTO 2



Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Schio (VI) - Sez. di Schio - Fg. 19

m.n. 518 sub 13, VIA LAGO DI LEVICO, p. T, Cat. C/3, Cl. 2, Cons. mq. 321, Sup. Cat. Tot. mq. 333, Rendita € 1.210,21.

Confini (come da perizia): a nord-est: m.n. 1; a sud-ovest: m.n. 518 sub 1 b.c.n.c.; a sud-est: m.n. 1; a nord-ovest: m.n. 518 sub 12.

Note: l'u.i. in oggetto insiste su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Schio (VI) - Sez. di Schio - Fg. 19

m.n. 518, ente urbano di mq. 9615.

Trattasi di laboratorio artigianale (porzione di capannone) con uffici, servizi ed area esterna esclusiva sito a Schio (VI) in Via Lago di Levico n. 8/D.

La superficie commerciale complessiva è di mq. 335,75.

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c. tra cui il seguente bene comune non censibile:

- m.n. 518 sub 1 (corte), comune ai subb 3-4-5-6-8-9-10-11-12-13-14-15-25-28.

Stato di possesso

Alla data del sopralluogo da parte dell'esperto stimatore, l'immobile in oggetto risultava occupato da terzi in forza di contratto di affitto di azienda stipulato in data 03.03.2015 e registrato il 04.03.2015; si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel contratto stesso:

- a proposito della durata: *“La durata dell'affitto è stabilita in anni tre, con decorrenza dalla data di iscrizione della nomina del liquidatore nel Registro delle Imprese e scadenza al 1° marzo 2018.*

Alla scadenza naturale il contratto si rinnoverà tacitamente di anno in anno (...).”;

- a proposito del canone: *“Il canone dell'affitto (...) viene concordemente stabilito in € 12.000,00 (...) oltre IVA annui, da pagarsi in rate quadrimestrali posticipate di € 4.000,00 (...) oltre IVA ciascuna, entro il giorno 10 del quadrimestre successivo (...).”.*

Si segnala, comunque, che, all'esito dell'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 07.03.2023, il Giudice dell'Esecuzione, stante il mancato pagamento del canone pattuito da parte dell'affittuaria, ha autorizzato il Custode Giudiziario all'esperimento dell'azione di risoluzione del contratto.

Pratiche edilizie

Come da perizia:

- Concessione Edilizia Prot. n. 16370/1003/tec/88 – n. 995 di registro del 01.09.1988 per lavori di costruzione di capannoni a schiera in zona industriale;

- Concessione Edilizia Prot. n. 33923/143/tec/88 – n. 220 di registro del 13.02.1989 (variante);

- Concessione Edilizia Prot. n. 11992/721/tec/89 – n. 1029 di registro del 19.06.1989 (variante);

- Certificato di Agibilità Prot. n. 022459/16/TEC/21.07.89 – n. 0144 di registro del 14.09.1989;



- D.I.A Prot. n. 43930 del 25.07.2008 per lavori di apertura di un portone di collegamento tra due capannoni artigianali contigui.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Come si evince dalla perizia, sono state riscontrate modifiche al distributivo interno regolarizzabili con costi quantificati in complessivi € 2.016,00, da intendersi a carico dell'aggiudicatario e comunque già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (emesso in data 27.02.2015 e valido 10 anni) dal quale si evince che l'u.i. in oggetto è di classe energetica G con IPE globale pari a 48,48 kWh/mc. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nell'atto di provenienza (compravendita autenticata in data 17.04.2003 al n. 120.078 di Rep. Notaio Massimo Carraro di Schio (VI)):

“Le parti si dichiarano a conoscenza della servitù di elettrodotto costituita con l'atto repertorio numero 33.358 di data 26 novembre 1988 e 41.385 di data 27 ottobre 1989 a rogito Notaio Giulio Carraro di Schio, trascritto a Schio il 9 dicembre 1989 ai numeri 7662/6020.

Le parti sono a conoscenza inoltre, delle servitù costituite con l'atto di identificazione catastale di date 17, 18 e 23 gennaio 1990, repertori numeri 43.376/43.385/43.554 a rogito Dr. Giulio Carraro di Schio, trascritto a Schio il 13 febbraio 1990 ai numeri 1099/938, che qui letteralmente si riporta:

-“la (...), quale proprietaria del suddescritto mappale numero 518 sub. 11 costituisce, a carico di detto mappale, servitù di passaggio con ogni mezzo della larghezza di metri cinque lungo il confine della sua proprietà con la ditta (...), a favore dei mappali numeri 518 sub. 12, 518 sub. 13 (...) e 518 sub. 1 e 2 (...).

Il signor (...), quale proprietario del suddescritto mappale numero 518 sub. 12 costituisce, a carico di detto mappale, servitù di passaggio con ogni mezzo della larghezza di metri cinque lungo il confine della sua proprietà con la ditta (...), a favore dei mappali numeri 518 sub. 13, 518 sub. 1 e 518 sub. 2.

Il signor (...), quale proprietario del mappale numero 518 sub. 13, costituisce, a carico di detto mappale, servitù di passaggio con ogni mezzo della larghezza di metri cinque lungo il confine della sua proprietà con la ditta (...), a favore dei mappali numeri 518 sub. 1 e 518 sub. 2.”-”.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dall'Arch. Elena Mezzalira con studio ad Arcugnano (VI).

LOTTO 3

Per l'intero in piena proprietà



C.F. - Comune di San Vito di Leguzzano (VI) - Fg. 1

m.n. 451 sub 3, VIA PASUBIO, p. S1-T-1, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. vani 11,5, Sup. Cat. Tot. mq. 299 – Tot. escluse aree scoperte mq. 264, Rendita € 1.128,46;

confini (come da perizia): a nord: m.n. 842; a sud: m.n. 451 sub 1 b.c.n.c.; ad est: m.n. 741; ad ovest: m.n. 841;

m.n. 451 sub 8, VIA PASUBIO, p. S1, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq. 32, Sup. Cat. Tot. mq. 36, Rendita € 34,71;

confini (come da perizia): a nord: m.n. 451 sub 3; a sud: m.n. 451 sub 7; ad est: m.n. 451 sub 1 spazio manovra b.c.n.c.; ad ovest: terrapieno;

m.n. 451 sub 9, VIA PASUBIO, p. S1, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq. 47, Sup. Cat. Tot. mq. 51, Rendita € 50,97;

confini (come da perizia): a nord: terrapieno; a sud: m.n. 451 sub 1 spazio manovra b.c.n.c.; ad est: terrapieno; ad ovest: m.n. 451 sub 3.

Note: le u.i. in oggetto insistono su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di San Vito di Leguzzano (VI) - Fg. 1

m.n. 451, ente urbano di mq. 867.

Confini (come da perizia): a nord: m.n. 951; a sud: m.n. 972; ad est: mapp. n.ri 917-919; ad ovest: mapp. n.ri 841 e 450.

Trattasi di abitazione su tre livelli (S1-T-1), oltre due garages doppi al p. interrato, sita a San Vito di Leguzzano (VI) in Via Pasubio n. 13.

L'abitazione, nel dettaglio, risulta così composta:

- al p. interrato: locali di servizio come lavanderia, cantina e ripostiglio;
- al p. T: ingresso/soggiorno, pranzo, cucina, bagno, portico e giardino;
- al p. 1: camera matrimoniale con guardaroba, tre camerette singole e due bagni.

La superficie commerciale complessiva è di mq. 320,14.

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c. tra cui i seguenti beni comuni non censibili:

- m.n. 451 sub 1 (accesso pedonale e carraio – rampa – scala – spazio manovra), comune ai subb 3-4-6-7-8-9-10;
- m.n. 451 sub 2 (scala e corridoio), comune ai subb 3-10.

Stato di possesso

Come anche dato atto dal Custode Giudiziario all'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 07.03.2023: occupato dall'esecutato.

Pratiche edilizie

Come da perizia:



- Concessione Edilizia n. 28 del 17.06.2002 per la costruzione di un edificio ad uso residenziale previa demolizione dell'esistente;
- D.I.A. Prot. n. 10202 del 06.12.2002 (variante al P. di C. n. 28 del 17.06.2002);
- Certificato di Agibilità Prot. n. PE - 6878 - 2003 – n. 22/2003 di registro del 18.09.2003;
- Permesso di Costruire Prot. n. PE - 111 - 2006 – n. 15/2006 di registro del 04.05.2006 per cambio di destinazione d'uso da residenziale a direzionale senza opere (lim. m.n. 451 sub 10 (ex sub 5) di cui al LOTTO 1).

Note: nell'atto di compravendita autenticato in data 19.12.2005 al n. 148.159 di Rep. Notaio Massimo Carraro di Schio (VI) (costituente la provenienza delle u.i. di cui al LOTTO 1), oltre a menzionarsi le sopra citate C.E. n. 28 del 17.06.2002 e D.I.A. Prot. n. 10202 del 06.12.2002, si dà atto che la costruzione dell'edificio originario è stata iniziata ante 01.09.1967 e che successivamente è stata rilasciata Licenza Edilizia Prot. n. 1736 del 12.02.1968.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Si segnalano in perizia lievi criticità.

Giudizio di conformità catastale

Non si segnalano criticità.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 08.01.2033) dal quale si evince che l'u.i. m.n. 451 sub 3 è di classe energetica D con EPgl,nren 180,69 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel quadro D della nota di trascrizione (in data 30.07.2003 ai n.ri 8646 R.G. e 6220 R.P.) dell'atto di provenienza (compravendita autenticata in data 08.07.2003 al n. 121.355 di Rep. Notaio Massimo Carraro di Schio (VI)): *“LE PARTI SONO A CONOSCENZA DELLA SERVITU' DI DATA 16 GENNAIO 1990, REP. N. 28333 DEL NOTAIO CIRILLO DI MALO, TRASCRIITA ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI SCHIO IN DATA 12 FEBBRAIO 1990 AI NUMERI 1078 R.G. E 921 R.P.”.*

Si riporta testualmente, di seguito, inoltre, quanto indicato nel quadro D della nota di trascrizione in data 30.07.2003 ai n.ri 8647 R.G. e 6221 R.P. (eseguita sempre in forza del succitato atto di provenienza): *“LA SOCIETA' (...) PROPRIETARIA ESCLUSIVA DEL M.N. 451 SUB. 1 CONCEDE AL SIGNOR (...) (esecutato), PROPRIETARIO DEL MAPPALE NUMERO 451 SUB. 3 IL DIRITTO L'USO DI UN POSTO AUTO SCOPERTO DA ESERCITARSI SUL FONDO SERVENTE, IN MODO DA NON IMPEDIRE DA PARTE DI ALTRI AVENTI DIRITTO, L'UTILIZZO DELLA MEDESIMA AREA, IN CATASTO DESCRITTA COME BENE NON CENSIBILE MAPPALE NUMERO 451 SUB. 1 (ACCESSO PEDONALE E CARRAI, RAMPA, SPAZIO DI MANOVRA)*



COMUNE AI SUBALTERNI 3, 4, 5, 6, 7, 8 E 9. IL POSTO AUTO E' QUELLO INDIVIDUABILE NELL'ALLEGATO DISEGNO CHE SI ALLEGA AL TITOLO SOTTO LA LETTERA "B" CON LA DICITURA "POSTO AUTO RISERVATO E COLORATO IN GIALLO."

- Risultano le seguenti formalità non suscettibili di cancellazione tramite decreto di trasferimento:

- trascrizione, in data 19.02.2015 ai n.ri 1356 R.G. e 1074 R.P., di preliminare di compravendita in data 18.02.2015 al n. 172.492 di Rep. Notaio Massimo Carraro di Schio (VI);
- trascrizione, in data 16.02.2018 ai n.ri 1765 R.G. e 1303 R.P., di domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica; tale domanda, relativa al preliminare suddetto e trascritta a favore dello stesso esecutato, è stata ritenuta dal Giudice dell'Esecuzione inopponibile alla procedura (v. provvedimento in data 24.07.2021).

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dall'Arch. Elena Mezzalira con studio ad Arcugnano (VI).

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):

LOTTO 1: € 70.550,00.

OFFERTA MINIMA: € 52.912,50.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

LOTTO 2: € 97.750,00.

OFFERTA MINIMA: € 73.312,50.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

LOTTO 3: € 304.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 228.000,00.

RILANCIO MINIMO: € 3.000,00.

Nota: è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c., purché la rateazione sia mensile.

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 15 novembre 2023 alle ore 9:45 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 minorenni, 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. 193/2020 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 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.
 - 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.net, 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 S.r.l. [Via Volto n. 63 - 36023 Costozza di Longare (VI) - Tel. 0444/953915 – Fax 0444/953552 – e-mail: immobiliari@ivgvicenza.it],

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, 20/06/2023

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott.ssa Gaia Boschetti

