



TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 355/2022 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il sottoscritto Avv. Francesco Sartori, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione,

rende noto quanto segue.

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritto Venduto: Piena ed intera proprietà (abitazione ed autorimessa)

Ubicazione: Bolzano Vicentino (VI), Via Generale Rossi 9

Dati Catastali attuali: C.F. Comune di Bolzano Vicentino (VI): Foglio 11:

Mappale 266 sub. 23, Cat. A/3, cl. 2, cons. 5 vani, Superficie catastale totale 110 mq., Totale escluse aree scoperte 99 mq., Rendita € 309,87, Via G. Rossi n. 11, Piano S1-2-3;

Mappale 266 sub. 2, Cat. C/6, cl. 4, cons. 17 mq., Superficie totale mq. 17, Rendita € 31,61, Via G. Rossi n. 11, Piano S1;

Oltre ai BCNC Mappali 266 sub. 16, sub. 17 e sub. 25;

BENE: Appartamento al secondo piano, con cantina e garage; facente parte di un complesso immobiliare che si sviluppa su 3 piani fuori terra, terminato nel 1990. Lo stabile è composto da 7 appartamenti di varia metratura, con garage e cantine al piano seminterrato. Le unità sono collegate da un'unica scala condominiale, con accesso dall'area comune che circonda il fabbricato; fabbricato che si affaccia su Via Generale Rossi sul lato ovest, mentre per gli altri tre lati il condominio confina con altri lotti residenziali edificati. L'area scoperta antistante il condominio è destinata a giardino comune, mentre le aree laterali e posteriore sono interamente pavimentate ed è destinate a scivoli e aree di manovra per l'accesso ai garage siti al piano seminterrato.

L'appartamento è composto da: ingresso, locale soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, un w.c. ed uno studio; sul prospetto principale sono presenti quattro terrazzi di varia metratura collegati con altrettante stanze diverse. E' presente al piano terzo (tetto piano) un'ampia terrazza di pertinenza esclusiva dell'alloggio, raggiungibile dal vano scala comune e attraverso una percorrenza comune (mappale n. 266 sub 25). Il bagno principale è finestrato, mentre il secondo servizio w.c. no. Nel complesso l'unità immobiliare presenta una qualità di finiture di livello più che sufficiente e lo stato di conservazione è discreto.

Sono comprese nella vendita le parti comuni in comproprietà ai sensi ed effetti dell'art. 1117 del C.C., e come evidenziato nell'atto di provenienza la fornitura dell'acqua potabile dell'intero condominio avviene tramite un pozzo artesiano.



CONFINI: L'appartamento pignorato confina, sul lato sud, sul lato est e sul lato nord con due appartamenti di altra proprietà; sul lato est confina anche con le scale condominiali, mentre sul lato ovest vi è l'affaccio verso l'esterno condominiale; al piano inferiore confina con altri appartamenti di proprietà di terzi; al piano superiore, infine, confina con il tetto piano del condominio, suddiviso in proprietà esclusive tra i vari condomini.

STATO DI POSSESSO: Libero

PRATICHE EDILIZIE: L'esperto stimatore precisa a pag. 7 della perizia:

“Relativamente alla legittimità dell'unità immobiliare pignorata e del complesso immobiliare che la contiene, si specifica di avere riscontrato negli archivi del Comune di Bolzano Vicentino la presenza dei seguenti titoli abilitativi:

- *Concessione Edilizia presentata in data 13/07/1989 al n. 4161 di prot., rilasciata dal Sindaco del Comune di Bolzano Vicentino (VI) in data 11/09/1989 al n. 141 e relativa alla “Costruzione di un edificio poli abitativo”.*
- *Concessione Edilizia presentata in data 08/11/1990 al n. 6156 di prot., rilasciata dal Sindaco del Comune di Bolzano Vicentino (VI) in data 06/12/1990 al n. 143 e relativa alla “Variante alla C. E. n. 141/89”.*
- *Il certificato di abitabilità è stato rilasciato il 21/12/1990 e riguarda tutto il condominio. Il fabbricato condominiale dopo il 1990 non ha avuto altri provvedimenti autorizzativi e così pure l'appartamento oggetto di esecuzione (vedi Allegato 6).”*

CONFORMITÀ EDILIZIA: A pag. 8 della perizia si legge:

“Criticità: bassa, legata al fatto che sono state constatate modeste modifiche alle pareti interne, con lievi spostamenti nella posizione dei tramezzi; tali modifiche sono riconducibili sicuramente alla fase di costruzione dello stabile. Si tratta comunque di difformità marginali che non rappresentano un vero abuso edilizio, ma sono comunque soggette a regolarizzazione edilizia al fine dell'aggiornamento allo stato reale dei luoghi (vedi Allegato 3).

Quindi per regolarizzare l'immobile, bisognerà presentare una pratica di Sanatoria Edilizia, con rilievo dello stato di fatto reale e l'asseverazione/certificazione di un tecnico qualificato; per una spesa complessiva quantificabile (tra spese tecniche e sanzione) in € 1.200,00.

I tempi richiesti per la redazione e presentazione della variante edilizia vengono stimati all'incirca in 30 giorni.

N.B.: i costi stimati e i tempi sono intesi in via preventiva di massima e possono essere esattamente determinati solamente alla presentazione dell'istanza.”

CONFORMITÀ CATASTALE: A pag. 10 della perizia si legge:

“Criticità: bassa, legata alle modeste difformità interne riscontrate rispetto alla situazione esistente e alle tavole di progetto autorizzate, che non modificano comunque la superficie complessiva.

Per correggere queste difformità si dovrà attuare una variazione e un aggiornamento della scheda relativa al sub 23 del Catasto Fabbricati, mediante una pratica DOCFA. L'importo complessivo per questa operazione si quantifica in € 800,00.

I tempi richiesti per la redazione e presentazione delle variazioni catastali vengono stimati all'incirca in 30 giorni.”

Altre informazioni: A pag. 6 della perizia si legge: *“Spese ordinarie annue di gestione condominio: il condominio non ha amministratore e le spese sono quantificabili in € 15,00 a bimestre per l'illuminazione delle scale comuni”.*



Come riportato nell'atto di provenienza si segnala la costituzione di una servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL in data 11 novembre 1987/16 novembre 1987 rep. nn. 74.863/74.983 del notaio Boschetti Dr. Gian Paolo di Vicenza, trascritta in data 25 novembre 1987 ai nn. 14245 R.G. e 10833 R.P.

-Classe energetica: E

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima redatta dall'esperto stimatore, Arch. Domenico Gasparotto, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE: € 115.000,00

OFFERTA MINIMA: € 86.250,00 (pari al prezzo base ridotto di un quarto)

MODALITA' 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 26 Ottobre 2023 alle ore 9,00 presso lo studio del Gruppo Delegati Vendite, Contrà San Marco n. 43, Vicenza.

OFFERTE

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12,00 del giorno non festivo (escluso il sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (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 lo studio del Gruppo Delegati Vendite, Contra' San Marco n. 43, Vicenza (Tel. 0444 322714 – Fax 0444 322259 o mail: informazioneigdv@gmail.com). Il ricevente annoterà sulla busta il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice o il nome del Professionista Delegato, il numero della procedura, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, la data e l'ora del deposito.
4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il facsimile in uso (disponibile presso il sito del Tribunale di Vicenza, presso il Custode Giudiziario o presso lo studio del Delegato alla vendita) e contenere le seguenti informazioni:
 - indicazione del Tribunale e del numero della procedura;
 - indicazione del Giudice cui è assegnata la procedura;
 - indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591-bis c.p.c.*;
 - 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. L'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere l'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 da entrambi i genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che dovrà obbligatoriamente



essere inserita nella busta. 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. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vicenza;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'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 indicato nell'avviso di vendita, 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 giorni. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni 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. Il pagamento del prezzo potrà avvenire anche a mezzo accollo di debiti del debitore con le garanzie ad esso inerenti, ex artt. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura, ex art. 585 c.p.c.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto Stimatore, 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 d'identità e del codice fiscale e, se in comunione legale dei beni, anche del coniuge;
- se offerta in caso di minore: una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale di entrambi i genitori e copia autentica dell'autorizzazione rilasciata dal Giudice Tutelare;
- se offerta di persona giuridica: una fotocopia del documento d'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;
- un assegno circolare non trasferibile (a titolo di cauzione) intestato a "PROC. ESEC. N. 355/2022 R.G.E. TRIB. VICENZA" per un importo pari al 10% del prezzo offerto.

5. **L'offerta di acquisto non è efficace:** se perviene oltre il termine sopra stabilito; se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base sopra indicato; se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata; se non è sottoscritta; se è priva dell'indicazione del prezzo offerto.

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.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita.

MODALITA' DELL'AGGIUDICAZIONE



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'avviso di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.
- 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 Professionista Delegato farà luogo alla vendita salva la sua facoltà di non procedere all'aggiudicazione laddove ritenga vi sia una seria possibilità che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.
- 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 € 50.000,00, di € 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad € 150.000,00, di € 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad € 300.000,00, di € 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad € 500.000,00, di € 5.000,00 se il prezzo base è superiore ad € 500.000,00. In tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro un minuto dal rilancio precedente. Nel caso in cui gli offerenti non siano disponibili ad effettuare la gara, *ex art. 573 comma 3 c.p.c.* il bene sarà aggiudicato a chi ha effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella che prevede termini di pagamento più brevi, e in caso di parità assoluta delle offerte, condizioni, modalità e tempi di pagamento, sarà preferita quella presentata per prima. Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, 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.
- Qualora, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., nei 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata istanza di 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.

2. Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo della 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) 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 lo studio del Gruppo Delegati Vendite, 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.

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, in caso di richiesta *ex art. 41 T.U.B.* avanzato dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 20 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione), il Professionista Delegato provvederà a calcolare approssimativamente le somme necessarie indicate nel provvedimento di nomina e a comunicare quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura.



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.

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 che, unita alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.

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 saranno effettuate dal Professionista Delegato presso lo Studio del Gruppo Delegati Vendite, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Professionista Delegato o al Custode Giudiziario.

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 alla 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. 40, comma 6, della Legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni ed art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche 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 alla normativa concernente 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, ovvero oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici oppure 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 Professionista Delegato presso lo studio del Gruppo Delegati Vendite, Contrà San Marco n. 43, Vicenza;

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).

Sono a carico dell'aggiudicatario solamente gli oneri fiscali nonché la metà dei compensi del delegato relativi alla fase del trasferimento, compensi che si intendono regolati dal D.M. 227/2015.

PUBBLICITÀ

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c.



- Pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- Pubblicazione sui siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, gestito da "AstaLegale", almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- Pubblicazione per estratto sul "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA".
- Spot televisivo "Il Tribunale e le aste";
- Campagna pubblicitaria su mezzi di trasporto pubblici.
- 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 sui social networks e potenziamento della ricerca tramite Google.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Sui siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, sarà pubblicata e resa disponibile la relazione dell'esperto.

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

Per visionare il bene in vendita l'interessato deve inoltrare la richiesta esclusivamente attraverso il portale delle vendite pubbliche al seguente sito www.pvp.giustizia.it/pvp

Il custode giudiziario è incaricato 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 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 formalizzazione 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 fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

Eventuali informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dal Custode.

Le visite dell'immobile, concordate con il Custode Giudiziario, saranno gratuite.

-Costituisce parte integrante del presente avviso di vendita la CIRCOLARE DELEGATI n. 1/2017 emessa dal Tribunale di Vicenza, la Circolare Vendite immobiliari delegate – Disposizioni generali per le vendite telematiche del 20.05.2021 e Provvedimento integrativo del 01.06.2021.

Vicenza, 04 agosto 2023

Il Professionista Delegato

Avv. Francesco Sartori