

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 323/2022 R.G.E. (N. 473/2022 R.G.E. RIUNITA)

Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA

La sottoscritta Dott.ssa Francesca Boschetti, 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 10 novembre 2023 alle ore 9:45 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Thiene (VI) - Fg. 21

m.n. 496 sub 14, VIA PO, p. T, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. vani 3, Sup. Cat. Tot. mq. 66 – Tot. escluse aree scoperte mq. 61, Rendita € 271,14;

confini (in senso N.E.S.O.): m.n. 496 sub 13 su due lati, m.n. 496 sub 5, m.n. 496 sub 1 su due lati (salvo i più precisi);

m.n. 496 sub 44, VIA PO, p. S1, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. mq. 26, Sup. Cat. Tot. mq. 26, Rendita € 73,85;

confini (in senso N.E.S.O.): m.n. 496 sub 2, m.n. 496 sub 40, m.n. 496 sub 4, m.n. 496 subb 52-43 (salvo i più precisi).

Trattasi di appartamento al piano terra con area esterna esclusiva, oltre box auto al piano seminterrato, sito a Thiene (VI) in Via Po n. 44.

Facente parte di fabbricato denominato "Condominio Blue Residence", l'abitazione in oggetto (superficie commerciale di circa mq. 78,50), risulta composta da cucina-soggiorno, corridoio con nicchia/ripostiglio, camera, terrazzino e bagno (con doccia).

Parti comuni: è compresa la proporzionale quota di comproprietà, pari, come riportato nell'atto di provenienza (compravendita autenticata in data 03.07.1998 al n. 72.885 di Rep. Notaio Cornelio Loretto di Thiene (VI) e trascritta il 23.07.1998 ai n.ri 5470 R.G. e 4075 R.P.), a complessivi 36,558/1000 (dei quali 32,192/1000 riferiti al sub 14 e 4,366/1000 riferiti al sub 44), delle parti comuni ex artt. 1117 e segg. c.c. e, in particolare, dei seguenti beni comuni non censibili:

- m.n. 496 sub 1, comune a tutti i subb;
- m.n. 496 sub 2, comune ai subb da 29 a 52;
- m.n. 496 sub 3 (sala macchine), comune a tutti i subb;
- m.n. 496 sub 4 (sala macchine), comune a tutti i subb;
- m.n. 496 sub 5 (vano scale), comune ai subb 11-12-13-14-18-19-20-21-26-27-28.

Stato di possesso

Occupato da terzi in forza di contratto di locazione del tipo 4+4 anni, stipulato il 16.12.2015 (con decorrenza dal 01.01.2016) e registrato il 23.12.2015 (ante pignoramento); il canone annuo di locazione, pari ad € 4.200,00, è stato ritenuto congruo ex art. 2923, 3° co., c.c. dall'esperto stimatore; il contratto scadrà il 31.12.2023.

Pratiche edilizie

- Concessione Edilizia n. 81-96-1 del 04.07.1996 per “Costruzione di un fabbricato residenziale del Piano di Lottizzazione di via Po”;
- Concessione Edilizia n. 81-96-1 V1 del 10.12.1996 per “Variante alla Concessione Edilizia n. 81-96-1 e cambio di intestazione”;
- Concessione Edilizia n. 81-96-1 V2 del 12.01.1998 per “Variante alla Concessione Edilizia n. 81-96-1”;
- Certificato di Abitabilità Prot. Part. n. 201/98 del 27.04.1998.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

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

*“Dal confronto tra l'ultimo progetto approvato e quanto rilavato in sede di sopralluogo si evidenzia, relativamente all'**abitazione**, la presenza di un “terrazzino” che non compare nell'elaborato grafico (...). Per quanto concerne il **box auto**, si sono rilevate, seppur con difficoltà, data la presenza diffusa di suppellettili, modeste differenze di misure interne, che peraltro sottendono ad una superficie di calpestio pressoché uguale a quella dichiarata nell'ultimo progetto approvato.*

(...)

*Per la **regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie** riscontrate, e/o eventuali altre difformità non segnalate nella presente relazione di stima, si è del parere che si debba ricorrere al ripristino dei luoghi relativamente al terrazzino dell'**abitazione**, i cui costi devono intendersi essere ricompresi nell'abbattimento del 15%.”.*

Giudizio di conformità catastale

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

*“Dal confronto tra la planimetria catastale e quanto rilavato in sede di sopralluogo si evidenzia, relativamente all'**abitazione**, un'unica differenza, consistente nella mancata rappresentazione del “terrazzino” dotato di parapetto metallico e pavimentazione in grès (...).*

*Relativamente al **box auto**, non si sono rilevate difformità, per quanto possibile, data la presenza estesa di suppellettili.*

(...)

*Per la **regolarizzazione delle difformità catastali** riscontrate, e/o eventuali altre difformità non segnalate nella presente relazione di stima, si è del parere che si debba ricorrere al ripristino dei luoghi relativamente al terrazzino dell'**abitazione**, i cui costi devono intendersi essere ricompresi nell'abbattimento del 15%.”.*

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 16.12.2025) dal quale si evince che l'abitazione in oggetto è di classe energetica E con EPgl,nren 93,49 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nell'atto di provenienza già sopra richiamato:

“(...) gli immobili compravenduti sono pervenuti alla Società venditrice con atto di compravendita in data 8 giugno 1998 n. 72653 di repertorio e n. 10674 di raccolta del Notaio Cornelio Loretto di Thiene, registrato a Thiene il 18 giugno 1998 al n. 579 Serie 2/V e trascritto a Schio il 25 giugno 1998 ai nn. 4494/3379.

(...)

La parte acquirente (...) dichiara di ben conoscere i patti speciali contenuti nel sopracitato atto n. 72653 di repertorio del Notaio Cornelio Loretto di Thiene che qui si trascrivono integralmente:

““PATTI SPECIALI:

1) - La società venditrice precisa che gli immobili in contratto sono interessati dalla convenzione, ai sensi della L.R. 27 giugno 1985 n. 61, sottoscritta con atto in data 23 dicembre 1994 al n. 53758 di repertorio dal Notaio Giorgio Gallo, registrato a Thiene il 3 gennaio 1995 al n. 28 Serie 2^ e trascritto a Schio in data 11 gennaio 1995 ai n.ri 193 R.G. e 143 R.P.

In deroga all'articolo 16 (sedici) della convenzione di cui sopra, la Società venditrice si impegna a sostenere a proprio carico tutti gli oneri per le opere di urbanizzazione, fatto salvo l'assenso della Giunta Municipale.

2) - La parte acquirente è a conoscenza che per l'alimentazione dell'impianto nelle parti comuni del piano interrato è stato installato un apposito contatore ENEL ad uso condominiale.

3) - La parte acquirente prende atto inoltre che alla base di ogni colonna di scarico della rete fognaria è stato posizionato un sifone del tipo “Firenze” il quale deve essere controllato periodicamente per il buon funzionamento.

4) - La parte acquirente conferisce alla Società venditrice mandato irrevocabile gratuito nell'interesse anche della parte mandataria medesima e con l'obbligo del rendiconto, affinché la medesima proceda a trasferire al Comune di Thiene, anche gratuitamente, le aree destinate a standards urbanistici, con promessa di rato e valido sin d'ora sotto gli obblighi di legge e con facoltà di convenire tutti i patti ritenuti opportuni in sede di stipula, con rinuncia all'ipoteca legale

e dispensa al Signor Vicario Gerente dell'Ufficio del Territorio di Vicenza – Sezione Staccata di Schio dall'assumerla e da responsabilità, autorizzandosi voltura e trascrizione, nonché rilascia procura alla stessa Società venditrice per acquistare, pro quota, senza alcuna spesa e onere, il terreno confinante con lo scivolo condominiale e destinato a parcheggio privato ad uso pubblico. La parte acquirente si obbliga a riportare detto patto negli eventuali atti di trasferimento degli immobili acquistati con il presente atto.

5) - La Società venditrice:

- precisa che le spese di manutenzione delle parti comuni condominiali restano a carico dei condomini;

- precisa che il M.N. 496, sul quale insiste il fabbricato condominiale del quale fanno parte gli immobili compravenduti, è interessato dal passaggio di tubature di acqua, gas, ENEL, fognature e SIP a servizio dello stesso fabbricato e che le stesse passano anche sulle aree esclusive individuate nell'elaborato planimetrico già allegato al presente atto; nel caso in cui fosse necessario procedere ad ispezioni o riparazioni alle dette tubature, i proprietari delle aree esclusive sono sin da ora obbligati a permettere l'accesso attraverso le predette aree, agli incaricati all'ispezione e/o alle riparazioni, con l'obbligo del ripristino dello stato dei luoghi;

- precisa che nei garages del fabbricato condominiale del quale fanno parte gli immobili compravenduti, esistono tubazioni – anche a vista – per la raccolta e lo smaltimento delle acque bianche e nere nonché impianti elettrici condominiali ed altre reti tecnologiche; pertanto qualora dovessero essere necessarie ispezioni o riparazioni degli stessi, gli incaricati all'ispezione o alla riparazione dovranno avere libero accesso ai medesimi.

6) - Precisa che nelle parti comuni del fabbricato condominiale del quale fanno parte gli immobili compravenduti, potranno essere installate reti tecnologiche (a servizio delle unità immobiliari) senza pregiudicare l'utilizzo delle parti comuni e ripristinando lo stato di fatto preesistente.

7) - Prende atto la parte acquirente che la Società venditrice è esclusa dal pagamento di tutte le spese condominiali fino all'esaurimento delle vendite o all'inizio dell'utilizzo diretto delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale; la parte acquirente si impegna a costituirsi in condominio ed a nominare un amministratore.

8) - Tutti gli aventi diritto a qualsiasi titolo alle unità immobiliari che compongono il complesso condominiale, hanno la facoltà di accedere al locale contatori ENEL ed al quadro TELECOM senza alcun onere.

9) - I proprietari delle unità immobiliari subalterni 12 (dodici) e 13 (tredici) sono autorizzati ad installare sul muretto a confine con l'area destinata a parcheggio ad uso pubblico un cancelletto in ferro, delle medesime caratteristiche di quelli già posti in opera, nonché di utilizzare la ringhiera

esistente eventualmente come punto di appoggio, senza che ciò debba ottenere l'approvazione dell'assemblea condominiale e previa richiesta delle autorizzazioni necessarie alle competenti Autorità.

10) - Precisa la Società venditrice che la dichiarazione di conformità degli impianti attualmente rilasciata dall'installatore è riferita ai lavori dalla medesima eseguiti; pertanto eventuali successive varianti dovranno essere accompagnate da idonea dichiarazione di conformità, dopo averne accertato i requisiti tecnico professionali.

11) - La parte acquirente si impegna ad arieggiare giornalmente gli immobili acquistati in misura proporzionale alla loro ampiezza ed a mantenere nella stagione invernale il riscaldamento acceso al minimo, in maniera tale da evitare il verificarsi di macchie sui muri dovute ad eccessiva umidità causata dalla mancanza di tali accorgimenti; tali accorgimenti sono indispensabili anche per gli immobili che non verranno utilizzati immediatamente.

12) - La Società venditrice garantisce che gli impianti sono conformi alle norme previste dalle Legge 46/90.

13) - La Società venditrice precisa che è stato rilasciato (...) il certificato di prevenzione incendi con validità dal 5 febbraio 1998 al 4 febbraio 2004; pertanto la parte acquirente si impegna a rispettare la normativa vigente in materia con particolare riguardo al rinnovo del certificato alla scadenza.

14) - Prende atto la parte acquirente che il fabbricato condominiale al quale fanno parte gli immobili compravenduti, presenta rifiniture in mattoni a faccia vista e che per evitare infiltrazioni e la formazione di fluorescenze saline è buona regola eseguire periodicamente dei trattamenti idrorepellenti da ditta specializzata.

15) - Prende atto la parte acquirente che con il passare del tempo si potranno verificare all'interno o all'esterno degli immobili acquistati dei fenomeni dovuti all'assettamento del fabbricato e la Società venditrice viene esonerata da ogni responsabilità.

16) - Prende atto la parte acquirente che su parte del "bene comune non censibile" M.N. 496 sub 1 (uno) e più precisamente sulla fascia dello stesso evidenziata con colore "giallo" nella planimetria che, vista per approvata dalle parti, previa sottoscrizione per accettazione, si allega sotto la lettera "N" al presente atto, la Società venditrice ha istituito un diritto di passaggio a favore dell'ENEL al fine di poter permettere il transito in caso in cui si rendesse necessario per la manutenzione ordinaria e straordinaria della cabina di sua proprietà.

Pertanto l'utilizzo del cancello carraio posizionato sul confine del M.N. 496 fronte Via Po è da intendersi utilizzabile solamente dal personale addetto ENEL.

17) - La parte acquirente prende atto che su parte del "bene comune non censibile" M.N. 496 sub 1

(uno), sono state ricavate delle aree ad uso esclusivo rispettivamente per i sub 10 (dieci), 11 (undici), 13 (tredici) e 14 (quattordici) aree meglio individuate con colore “verde” nella planimetria già allegata sotto la lettera N) al presente atto e che potranno essere limitate da fioriere uniformi; pertanto la manutenzione ordinaria delle stesse aree sarà ad esclusivo carico dei proprietari delle unità immobiliari (...).

18) - La parte acquirente si obbliga a provvedere alla manutenzione dell'area contraddistinta al Catasto Terreni al Foglio 21 (ventuno) con il M.N. 501 – a destinazione parcheggio privato ad uso pubblico – impegnandosi fin d'ora a riportare la clausola di cui sopra negli eventuali atti di trasferimento degli immobili qui acquistati.

19) - La parte acquirente prende atto che l'impianto TV centralizzato (...) è stato solamente predisposto (...).

20) - La parte acquirente prende atto che la Società venditrice in fase di esecuzione dei lavori ha provveduto, in entrambe le scale, alla costruzione del vano ascensore.

Spetterà ai proprietari interessati, se d'accordo, installare l'impianto di ascensore; in tal caso dovranno essere modificate le tabelle millesimali.

21) - Il fabbricato condominiale è disciplinato dal “Regolamento di Condominio”, ben noto alla parte acquirente, che si trova allegato sotto la lettera E) all'atto autenticato in data 8 giugno 1998 al n. 72650 di repertorio e al n. 10673 di raccolta dal Notaio Cornelio Loretto di Thiene, registrato a Thiene il 17 giugno 1998 al n. 574 Serie 2/V e trascritto a Schio il 25 giugno 1998 ai nn. 4499/3381.

Tutti i proprietari delle unità immobiliari poste al piano terra potranno applicare alle finestre delle inferriate uniformi, nonché porre delle fioriere per delimitare le aree esclusive di proprietà; sulle aree esclusive delimitate dalle fioriere potranno essere installati dei cancelletti in legno simmetrici ed uniformi; potranno altresì essere installate su tutte le finestre tende da sole uniformi; il tutto previa autorizzazione da parte dell'autorità competente.””.”

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dall'Ing. Raffaella Panizzon con studio a Torri di Quartesolo (VI).

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO): € 80.100,00.

OFFERTA MINIMA: € 60.075,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

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 10 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 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. 323/2022 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 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, 13/09/2023

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott.ssa Francesca Boschetti