

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 126/2016 R.G.E.

Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA

La sottoscritta Dott.ssa Francesca 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 26 gennaio 2024 alle ore 10:00 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 2

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Creazzo (VI) - Fg. 11

m.n. 478 sub 11, Via Dante, p. 2-3, Cat. A/3, Cl. 3, Cons. vani 9, Sup. Cat. Tot. mq. 145 – Tot. escluse aree scoperte mq. 142, Rendita € 673,98;

m.n. 478 sub 6, Via Dante n. 7, p. T, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. mq. 13, Sup. Cat. Tot. mq. 13, Rendita € 30,88.

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

C.T. - Comune di Creazzo (VI) - Fg. 11

m.n. 478, ente urbano di mq. 556.

Confini del m.n. 478 (in senso N.E.S.O.): m.n. 481; Strada Comunale e m.n. 477; m.n. 846; m.n. 936.

Trattasi di appartamento al p. 2 con tre locali soffitta al grezzo e ripostiglio al p. 3 e garage al p. T (superficie commerciale complessiva di mq. 180,53) sito a Creazzo (VI) in Via Dante Alighieri n.ri 11 (appartamento) e 7 (garage).

L'abitazione è composta da ingresso, soggiorno, cucina, due bagni, due camere singole, due camere doppie, disimpegno e due terrazzi.

L'edificio è privo di ascensore.

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c..

Stato di possesso

Occupato dall'esecutato.

Pratiche edilizie

Il fabbricato in oggetto è stato costruito in forza di progetto approvato in data 07.08.1964 e di Licenza Edilizia n.ri 2567 di prot. e 806 di reg. del 12.10.1964 (variante).

Risulta essere stato rilasciato, inoltre, quanto segue:



- Licenza Edilizia n.ri 3431 di prot. e 806 di Reg. del 12.10.1964 per “*recinzione di un fabbricato*”;
- Autorizzazione Edilizia n.ri 23/4/1966/1736 di prot. del 05.05.1966 per “*costruire una tettoia*”;
- Licenza Edilizia n.ri 45 di reg. e 1117 di prot. del 17.03.1969 per “*costruire un locale uso ripostiglio e recinzione*”;
- Autorizzazione Edilizia n.ri 2824 di Prot. e 69/84 di Reg. del 07.06.1984 per “*modifiche interne ed apertura esterna locale caldaia – Edificio Civile Abitazione*”.

L'abitabilità è stata autorizzata con:

- Permesso n. 806 di reg. del 28.03.1966 (rif. solo p. T);
- Permesso n. 806 di reg. del 05.09.1966 (rif. p. 1-2).

Giudizio di conformità catastale ed urbanistico-edilizia

Ai fini di una maggiore comprensione di quanto infra riportato, si precisa che il compendio pignorato è stato suddiviso dall'esperto stimatore in tre distinti lotti, ossia il LOTTO 1 costituito dalle u.i. m.n. 478 subb 10-5, il LOTTO 2 in oggetto costituito dalle u.i. m.n. 478 subb 11-6 e il LOTTO 3 costituito dalle u.i. m.n. 478 subb 9-7-8; dal calcolo delle spese di regolarizzazione catastale ed urbanistico-edilizia, nonché di demolizione, riferibili al lotto in oggetto ed infra riportate si evince che si è tenuto conto della predetta suddivisione.

Si riporta testualmente, di seguito, quindi, quanto indicato in perizia dall'esperto stimatore con riferimento al lotto in oggetto:

“LO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE NON CORRISPONDE ALLA PLANIMETRIA CATASTALE

Sono presenti alcune tramezzature interne non autorizzate; inoltre al P.T. sono stati accertati degli abusi edilizi per cui si richiede la demolizione.

Si valuta di prevedere la redazione di nuove planimetrie catastale aggiornata e la redazione del documento DOCEFA : il costo previsto è di € 350,00 per le spese tecniche più € 50,00 per imposte da versare all'Agenzia delle Entrate. Un'unica pratica per P. II° E P.T.

(...)

DIFFORMITÀ RICONTRATE IN CORSO DI SOPRALLUOGO E RILIEVO METRICO DAL SOPRALLUOGO EFFETTUATO L'IMMOBILE REALIZZATO DIFFERISCE RISPETTO AL PROGETTO DI VARIANTE.:

- ***Il Piano Sottotetto non corrisponde al Progetto autorizzato nella suddivisione interna.***
- ***La soffitta al Piano Sottotetto è praticabile ma non abitabile, i certificati di abitabilità allegati ai progetti edilizi sono relativi al P.T. – II° Piano (...) (oltre p. 1).***
- ***Piano Terra la Centrale Termica non è mai stata autorizzata;***
- ***Piano Terra i corpi edilizi dei garage autorizzati non sono suddivisi internamente;***



SANABILE MEDIANTE:

Presentazione di S.C.I.A. pagamento di sanzione da € 516,00 in quanto si tratta di modifiche interne senza aumento di volume e € 100,00 per Diritti di Segreteria. (...)

Per redazione pratica edilizia da parte di un Tecnico € 4.000,00.

Per un **importo complessivo di € 4.616,00.**

(...)

QUINDI
€ 1.538,00

NON SANABILE

Dal sopralluogo effettuato l'unità posta al **PIANO TERRA (Laboratorio ed accessori)** del fabbricato, NON corrisponde al progetto e alla variante approvati.

- Il collegamento del garage al sub 7 alla corte non è autorizzato;
- Le costruzioni in lamiera e resina presenti nella corte esterna sono abusive,
- L'ampliamento della tettoia esterna non è autorizzato.

SANZIONE DEMOLIZIONE

Presentazione di S.C.I.A. per demolizione pagamento di sanzione € 516,00 in quanto si tratta di modifiche esterne con aumento di volume, che non rispettano le distanze dai confini e dagli altri fabbricati (10 mt.) € 100,00 per Diritti di Segreteria.

Per redazione pratica edilizia di demolizione da parte di un Tecnico € 4.000,00.

(...)

QUINDI
€ 1.538,00

L'importo della sanzione è stato concordato con i tecnici comunali dell'Ufficio Tecnico dell'Edilizia Privata del Comune di Creazzo, L'intervento ad oggi non è sanabile, qualora dovesse cambiare l'applicazione del T.U per l'edilizia è da considerarsi approssimativo.

COSTO DEMOLIZIONI:

come preventivato (...).

1. Demolizione pavimentazione in c.l.s. compreso il trasporto e lo smaltimento in discarica, 25 € mq. .

2. Rimozione baracche in lamiera – valutato a corpo considerando l'intervento di tre uomini per due giorni _____ €



2.000,00

COMPUTO METRICO DEMOLIZIONI

- *Ampliamento tettoia sul retro mq. 50 – considerando il ripristino del limite della parte di pavimentazione della tettoia autorizzata per importo di _____ € 1.250,00*
- *Altre costruzioni collegamento garage a costruzioni lato Ovest mq 46,20 _____ € 1.155,00*
- *Altre costruzioni collegamento garage a costruzioni lato Est mq 15,60 _____ € 390,00*
- *Altre costruzioni lato Est-addossate al fabbricato- mq 10,50 _____ € 253,70*

Importo da versare per demolizioni e rimozione materiale di risulta 5.048,70 €

L'importo complessivo arrotondato ammonta ad € 5.000,00 (...):

<p style="text-align: center;"><u>QUINDI</u> € 1.666,70</p>

A sommare l'aggiornamento catastale valutato in € 400,00 (...) = € 134,00 (...)".

Altre informazioni per l'acquirente

- Si precisa che il pignoramento da cui ha tratto origine la procedura esecutiva in oggetto ha colpito la quota di 1/3 delle u.i. di cui si tratta; in conseguenza di provvedimento del Tribunale di Vicenza n. cron. 11572/2020 del 22.12.2020, reso nel procedimento rubricato al n. 3845/2020 R.G. VG, è stata disposta la vendita dell'intera piena proprietà delle u.i. medesime, coinvolgendo, pertanto, anche le quote non oggetto di pignoramento.

- Per ulteriori informazioni e precisazioni si rinvia alla lettura della perizia.

LOTTO 3

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Creazzo (VI) - Fg. 11

m.n. 478 sub 9, Via Dante, p. T, Cat. C/3, Cl. 2, Cons. mq. 310, Sup. Cat. Tot. mq. 316, Rendita € 416,26;

m.n. 478 sub 7, Via Dante n. 13, p. T, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. mq. 15, Sup. Cat. Tot. mq. 15, Rendita € 35,64;

m.n. 478 sub 8, Via Dante n. 15, p. T, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. mq. 16, Sup. Cat. Tot. mq. 16, Rendita € 38,01;

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

C.T. - Comune di Creazzo (VI) - Fg. 11

m.n. 478, ente urbano di mq. 556.

Confini del m.n. 478 (in senso N.E.S.O.): m.n. 481; Strada Comunale e m.n. 477; m.n. 846; m.n.



936.

Trattasi di laboratorio al p. T e di due garages sempre al p. T (superficie commerciale complessiva di mq. 407,50) siti a Creazzo (VI) in Via Dante Alighieri n.ri 9 (laboratorio), 13 (primo garage) e 15 (secondo garage).

Il laboratorio, privo di impianto termico, è composto da magazzino, ufficio, ripostiglio, due depositi, mostre, antibagno e bagno.

L'edificio è privo di ascensore.

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c..

Stato di possesso

Libero (come comunicato dal Custode Giudiziario).

Pratiche edilizie

Il fabbricato in oggetto è stato costruito in forza di progetto approvato in data 07.08.1964 e di Licenza Edilizia n.ri 2567 di prot. e 806 di reg. del 12.10.1964 (variante).

Risulta essere stato rilasciato, inoltre, quanto segue:

- Licenza Edilizia n.ri 3431 di prot. e 806 di Reg. del 12.10.1964 per “*recinzione di un fabbricato*”;
- Autorizzazione Edilizia n.ri 23/4/1966/1736 di prot. del 05.05.1966 per “*costruire una tettoia*”;
- Licenza Edilizia n.ri 45 di reg. e 1117 di prot. del 17.03.1969 per “*costruire un locale uso ripostiglio e recinzione*”;
- Autorizzazione Edilizia n.ri 2824 di Prot. e 69/84 di Reg. del 07.06.1984 per “*modifiche interne ed apertura esterna locale caldaia – Edificio Civile Abitazione*”.

L'abitabilità è stata autorizzata con:

- Permesso n. 806 di reg. del 28.03.1966 (rif. solo p. T);
- Permesso n. 806 di reg. del 05.09.1966 (rif. p. 1-2).

Giudizio di conformità catastale ed urbanistico-edilizia

Ai fini di una maggiore comprensione di quanto infra riportato, si precisa che il compendio pignorato è stato suddiviso dall'esperto stimatore in tre distinti lotti, ossia il LOTTO 1 costituito dalle u.i. m.n. 478 subb 10-5, il LOTTO 2 costituito dalle u.i. m.n. 478 subb 11-6 e il LOTTO 3 in oggetto costituito dalle u.i. m.n. 478 subb 9-7-8; dal calcolo delle spese di regolarizzazione catastale ed urbanistico-edilizia, nonché di demolizione, riferibili al lotto in oggetto ed infra riportate si evince che si è tenuto conto della predetta suddivisione.

Si riporta testualmente, di seguito, quindi, quanto indicato in perizia dall'esperto stimatore con riferimento al lotto in oggetto:

“LO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE NON CORRISPONDE ALLA PLANIMETRIA CATASTALE



sono stati accertati degli abusi edilizi per cui si richiede la demolizione. Si rende necessario prevedere la redazione di una nuova planimetria catastale aggiornata e la redazione del documento DOCEA : il costo previsto è di € 350,00 per le spese tecniche più € 50,00 per imposte da versare all'Agenzia delle Entrate. Un'unica pratica per P. II° E P.T.

(...)

SONO STATI RILEVATI DUE TIPI DI “ ABUSO” EDILIZIO .

Le irregolarità relative all'intero fabbricato sono da considerarsi a carico dell'intera proprietà e quindi sono le medesime suddivise su tre LOTTI per quota parte.

- Il **PIANO SOTTOTETTO** non corrisponde al Progetto autorizzato nella suddivisione interna.
- Il **PIANO SOTTOTETTO** - soffitta - è praticabile ma non abitabile, i certificati di abitabilità allegati ai progetti edilizi sono relativi al P.T. – I° Piano e II° Piano.
- I corpi edilizi dei garage – **PIANO TERRA** - autorizzati non sono suddivisi internamente;
- Nel progetto autorizzato risulta un **PIANO INTERRATO** che non è mai stato realizzato.

SANABILE MEDIANTE:

Presentazione di S.C.I.A. pagamento di sanzione da € 516,00 in quanto si tratta di modifiche interne senza aumento di volume e € 100,00 per Diritti di Segreteria. (...)

Per redazione pratica edilizia da parte di un Tecnico € 4.000,00.

Per un **importo complessivo di € 4.616,00.**

(...)

QUINDI

€ 1.538,66 (...)

NON SANABILE

Dal sopralluogo effettuato l'unità posta al **PIANO TERRA (Laboratorio ed accessori)** del fabbricato, NON corrisponde al progetto e alla variante approvati.

- Il collegamento del garage al sub 7 alla corte non è autorizzato;
- Le costruzioni in lamiera e resina presenti nella corte esterna sono abusive;

(...)

- L'ampliamento della tettoia esterna non è autorizzato.

SANZIONE DEMOLIZIONE

Presentazione di S.C.I.A. per demolizione pagamento di sanzione € 516,00 in quanto si tratta di modifiche esterne con aumento di volume, che non rispettano le distanze dai confini e dagli altri fabbricati (10 mt.) € 100,00 per Diritti di Segreteria.

Per redazione pratica edilizia di demolizione da parte di un Tecnico € 4.000,00.



(...)

Per un importo complessivo di € 4.616,00.

(...)

QUINDI
€ 1.538,66

L'importo della sanzione è stato concordato con i tecnici comunali dell'Ufficio Tecnico dell'Edilizia Privata del Comune di Creazzo, L'intervento ad oggi non è sanabile, qualora dovesse cambiare l'applicazione del T.U per l'edilizia è da considerarsi approssimativo.

COSTO DEMOLIZIONI :

come preventivato (...).

1. Demolizione pavimentazione in c.l.s. compreso il trasporto e lo smaltimento in discarica, 25 € mq. .

2. Rimozione baracche in lamiera – valutato a corpo considerando l'intervento di tre uomini per due giorni _____ €
2.000,00

COMPUTO METRICO DEMOLIZIONI

- Ampliamento tettoia sul retro mq. 50 – considerando il ripristino del limite della parte di pavimentazione della tettoia autorizzata per importo di _____ € 1.250,00
- Altre costruzioni collegamento garage a costruzioni lato Ovest mq 46,20 _____ € 1.155,00
- Altre costruzioni collegamento garage a costruzioni lato Est mq 15,60 _____ € 390,00
- Altre costruzioni lato Est-addossate al fabbricato- mq 10,50 _____ € 253,70

Importo da versare per demolizioni e rimozione materiale di risulta 5.048,70 €

L'importo complessivo arrotondato ammonta ad € 5.000,00 (...)

QUINDI
€ 1.666,70

A sommare l'aggiornamento catastale valutato in € 400,00 (...) = € 134,00 (...)"

Altre informazioni per l'acquirente

- Si precisa che il pignoramento da cui ha tratto origine la procedura esecutiva in oggetto ha colpito la quota di 1/3 delle u.i. di cui si tratta; in conseguenza di provvedimento del Tribunale di Vicenza n. cron. 11572/2020 del 22.12.2020, reso nel procedimento rubricato al n. 3845/2020 R.G. VG, è



stata disposta la vendita dell'intera piena proprietà delle u.i. medesime, coinvolgendo, pertanto, anche le quote non oggetto di pignoramento.

- Per ulteriori informazioni e precisazioni si rinvia alla lettura della perizia.

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):

LOTTO 2: € 96.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 72.000,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

LOTTO 3: € 32.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 24.000,00.

RILANCIO MINIMO: € 500,00.

Nota: è ammessa, limitatamente LOTTO 2, la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c. purchè 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 26 gennaio 2024 alle ore 10:00 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, il numero della procedura, 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.**



126/2016 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 di 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, 17/11/2023



IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott.ssa Francesca Boschetti

