



TRIBUNALE DI VICENZA

ESEC. IMM. N. 419/2022 R.G.E. – G.E. DOTT.SSA MARIA ANTONIETTA ROSATO

Avviso di vendita di beni immobili

1° esperimento senza incanto

La sottoscritta Dott.ssa Marialaura Toffolon, Delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione in data 19.09.2023,

rende noto che sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO n. 1:

Piena proprietà per la quota di 1/1 su laboratorio artigianale sviluppato al piano primo del complesso immobiliare denominato “Le Vele” e due posti auto scoperti, sito a Camisano Vicentino (VI) in Via Vicenza n. 52/P int. 23.

Trattasi di laboratorio con destinazione artigianale sviluppato al piano primo del secondo blocco del complesso immobiliare ed è composto da un ingresso, un vano ad uso laboratorio, un servizio igienico finestrato con antibagno. L'immobile risulta in classe energetica G.

Identificazione Catastale:

Comune di Camisano Vicentino (VI) – C.F. – Fg. 11

Mapp. 1142 Sub 10, Via Vicenza, Piano 1, Cat. C/3, Classe 3, consistenza mq. 92 superficie totale mq. 99, RC Euro 171,05;

Con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c., accessioni, pertinenze, oneri e servitù attive e passive di ogni specie.

Confini: A Nord-Est su corridoio comune (bene comune non censibile) e Sud-Ovest su parti esterne comuni, confina a Sud-Est ed a Nord-Ovest con A.U.I..

Nota dal perito: l'immobile è in condizioni di manutenzioni buone, metratura discreta, vicinanza ai servizi, buona localizzazione commerciale, presenza di due posti auto esclusivi e posti auto liberi al piano terra del centro commerciale.

Giudizio di regolarità/Docfa – Regolarizzazione urbanistica: Nessuna difformità riscontrata dal perito.

Destinazione urbanistica: L'esperto riporta che “il bene distinto in Catasto al Foglio 11 Part. 1142 è classificato come **ZTO D7**, Zona produttiva, come si evince dall'estratto del Piano degli Interventi vigente, disciplinate dagli art. 57-66 delle N.T.O., Norme Tecniche Operative del P.I.. Il mappale 1142 in oggetto ricade in una zona caratterizzata da: - Area esondabile (art. 43 delle N.T.O.); - Idrografia/ fascia di rispetto, servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 (art. 32 delle N.T.O.); - Progetto unitario di arredo urbano (art. 62 delle N.T.O.)”; come meglio specificato a pagina 14 della perizia.

Pratiche edilizie: L'Esperto ha riscontrato le seguenti autorizzazioni edilizie: “Concessione edilizia per nuova costruzione in data 11/03/1999 n. 98-83.0 e n. Prot. 5109 e successiva richiesta per cambio di intestazione del 27/08/1999 n. Prot. 10162; - Concessione edilizia per variante in corso d'opera del 15/05/2001 n. 81/2001 n. Prot. 405; - Comunicazione di inizio attività del 14/08/2001 n. P.E. 220/01 (porzione di recinzione del fabbricato); - Richiesta di Agibilità parziale (in riferimento al fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto) del 26/09/2001 n. Prot. 13236 con attestazione da parte dell'amministrazione comunale in data 13/11/2001 per decorrenza dei termini di legge.”.

Conformità catastale/Abusi: L'esperto rileva a pagina 15 della perizia che: “Si evidenziano alcune lievi difformità interne: È stata realizzata una partizione interna per creare una zona ingresso separata dal vano laboratorio ed una bussola come zona filtro tra l'esterno e l'ingresso al laboratorio.”. Per sanare tale difformità, il perito stima le spese in Euro 1.500,00, detraendole dal prezzo di stima.

Vincoli ed oneri giuridici: Dalla perizia si segnala che: “Si riporta dall’atto di provenienza che è presente il diritto di uso esclusivo di n. 2 posti auto esterni, definiti con la sigla B24 nel regolamento condominiale e che all’immobile in oggetto compete la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell’intero edificio. Sono presenti servitù attive e passive a favore e a carico dei mappali 1134,1136 e 1142 (su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l’immobile in oggetto) ed è presente inoltre una servitù di acquedotto situata a confine con la strada provinciale e una servitù di elettrodotto aereo gravante il terreno scoperto lato strada. Il mappale 1142 in oggetto ricade in una zona caratterizzata da: Area esondabile; Idrografia/ fascia di rispetto, servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904; Progetto unitario di arredo urbano.” come meglio specificato a pagina 6 e 16 del predetto elaborato peritale.

L’immobile è inserito in contesto condominiale. Come comunicato dall’amministratore di condominio in data 26/04/2022, sono presenti spese insolute relative all’esercizio ordinario 2021 pari a €. 85,36. Il bilancio consuntivo relativo all’esercizio ordinario 2022 è in fase di approvazione e le spese previste sono pari a €. 667,84. Pertanto nella presente stima vengono decurtate le spese condominiali insolute complessive pari a €. 753,20.

Si informa che ai sensi dell’Art. 63 delle Disp. Att. del C.C. l’acquirente è tenuto in via solidale al pagamento dei contributi (spese condominiali) relativi al biennio antecedente l’acquisto che andrà poi conteggiato a ritroso dall’anno in corso alla data del Decreto di Trasferimento.

Stato di occupazione: Libero da persone.

In ordine alle caratteristiche strutturali ed alle componenti edilizie e costruttive, si precisa che non sono state eseguite delle indagini dettagliate. Le valutazioni espresse si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata, predisposta dall’esperto Arch. Elisabetta Mioni in data 26.04.2023 per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE: Euro 45.527,00 (quarantacinquemilacinquecentoventisette/00).

OFFERTA MINIMA: Euro 34.146,00 (trentaquattromilacentocinquantequattro/00).

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 500,00 (cinquecento/00)

Si fa presente che **non** è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c., in quanto il prezzo base è inferiore ad Euro 50.000,00.

Regime del trasferimento: In attesa di indicazioni da parte della società esecutata.

* * *

LOTTO n. 2:

Piena proprietà per la quota di 1/1 su appartamento al primo piano con autorimessa al piano seminterrato, sito a Torri di Quartesolo (VI) in Via Verona n. 10.

Trattasi di appartamento sviluppato al piano primo e composto da un ingresso, una zona giorno con angolo cottura, tre camere da letto, due servizi igienici ed un ripostiglio; una cantina e un’autorimessa al piano seminterrato. L’immobile risulta in classe energetica E.

Identificazione Catastale:

Comune di Torri di Quartesolo (VI) – C.F. – Fg. 3

Mapp. 399 Sub 7, Via Verona, Piano T-1, Cat. A/2, Classe 5, vani 7,5, RC Euro 658,48;

Mapp. 399 Sub 4, Via Verona, Piano T, Cat. C/6, Classe 2, consistenza mq. 15 superficie catastale mq. 16, RC Euro 27,89;

Con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c., accessioni, pertinenze, oneri e servitù attive e passive di ogni specie.

Confini: L’appartamento affaccia a Nord-Est, Nord-Ovest e Sud-Ovest su parti esterne comuni, confina a Sud-Est su parti interne comuni e A.U.I..

Nota dal perito: l’immobile è in condizioni di manutenzioni buone, metratura discreta e vicinanza ai servizi; l’utilizzo dell’immobile non è esclusivo ma una porzione dell’appartamento è locata.

Giudizio di regolarità/Docfa – Regolarizzazione urbanistica: Nessuna difformità riscontrata dal perito.

Destinazione urbanistica: L'esperto riporta che "il bene distinto in Catasto al Foglio 3 Part. 399 in parte come **ZTO B3**, Zona residenziale di completamento e in parte come zona **VIABILITÀ**, come si evince dall'estratto del Piano degli Interventi vigente, disciplinate dagli art. 24-44 delle N.T.O., Norme Tecniche Operative del P.I.. Si attuano i seguenti indici urbanistici: - Indice di utilizzazione fondiaria: **IF 4 mc/mq - H max 12,8 ml** Il mappale 399 in oggetto ricade in un'area a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI, disciplinata dagli art. 46 – 3.3 delle N.T.O., Norme Tecniche Operative del P.I.: - **PI**, pericolosità idraulica moderata; - **RI**, rischio idraulico moderato."; come meglio specificato a pagina 18 della perizia.

Pratiche edilizie: L'Esperto riporta le seguenti autorizzazioni edilizie: "L'immobile in oggetto è stato realizzato tra il 1973 e il 1974 e sono stati trovati i seguenti titoli edilizi presso l'Archivio del Comune di Torri di Quartesolo (VI): - Licenza edilizia del 26/06/1973 n. 1321 per la costruzione del fabbricato; - Licenza edilizia del 04/06/1974 n. 1641 per la realizzazione di una recinzione; - Certificato di Abitabilità del 30/09/1974 n. 1321; - Concessione edilizia del 29/04/1987 n. 5359 per la costruzione di una tettoia sul portone di ingresso; - Denuncia di Inizio Attività del 23/04/2008 n. 8996 per variazioni di pareti divisorie interne."

Conformità catastale/Abusi: L'esperto rileva altresì a pagina 19 della perizia che: "Si evidenziano alcune difformità da sanare: - Il muro di spina centrale dell'appartamento al piano primo, rispetto a quanto autorizzato, è stato ridotto di spessore nelle parti tra i pilastri portanti; - Il ripostiglio si presenta di forma trapezoidale e non rettangolare, ampliandosi verso l'ingresso e la zona giorno; - Le altezze utili interne rilevate sono maggiori rispetto all'ultimo progetto presentato ma coerenti con il progetto autorizzato del 1973. Si evidenziano le seguenti difformità che **non** necessitano di sanatoria: - Le terrazze risultano di dimensioni lievemente inferiori rispetto a quanto autorizzato; - La cantina e l'autorimessa al piano seminterrato risultano di dimensioni lievemente inferiori." Per sanare tale difformità, il perito stima le spese in Euro 2.300,00, detraendole dal prezzo di stima.

Vincoli ed oneri giuridici: Dalla perizia si segnala "Il mappale 399 in oggetto ricade in un'area a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PGRA: **PI**, pericolosità idraulica moderata e **RI**, rischio idraulico moderato. Sussiste inoltre un contratto di locazione al quale viene concesso l'uso esclusivo di due locali (Camera 3 e Bagno 2) e con uso comune della zona giorno e terrazze. opponibile per una porzione dell'immobile con validità dal 01/03/2022 al 28/02/2026, consistente in €. 1.200,00 annui e della durata di quattro anni, con rinnovazione tacita per ulteriori quattro anni in mancanza di disdetta sei mesi prima della scadenza da parte di entrambe le parti. L'immobile è inserito in contesto condominiale. Come comunicato dall'amministratore di condominio in data 24/03/2022 non sono presenti spese insolute e le spese annue ammontano a circa €. 433,00."

Si informa comunque che ai sensi dell'Art. 63 delle Disp. Att. del C.C. l'acquirente è tenuto in via solidale al pagamento dei contributi (spese condominiali) relativi al biennio antecedente l'acquisto che andrà poi conteggiato a ritroso dall'anno in corso alla data del Decreto di Trasferimento.

Stato di occupazione: Occupato da esecutati e contratto di locazione in essere per uso esclusivo di alcuni locali..

In ordine alle caratteristiche strutturali ed alle componenti edilizie e costruttive, si precisa che non sono state eseguite delle indagini dettagliate. Le valutazioni espresse si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Arch. Elisabetta Mioni in data 26.04.2023 per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE: Euro 69.620,00 (sessantanovemilaseicentoventi/00).

OFFERTA MINIMA: Euro 52.215,00 (cinquantaduemiladuecentoquindici/00).

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 1.000,00 (mille/00)

Regime del trasferimento: La presente vendita non è soggetta ad IVA in quanto trattasi di cessione da privato. Sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale come per legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Il Giudice dell'Esecuzione ha confermato Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l. in persona del Direttore Signora Lucia Dal Brun con provvedimento del 19.09.2023.

* * *

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

il giorno 01.02.2024 di cui al lotto 1 alle ore 10:00 e lotto 2 alle ore 10:30

innanzi al sottoscritto Professionista Delegato,

appartenente ad ADEI (Associazione Delegati Esecuzioni Immobiliari)

presso lo studio in Contrà San Marco n. 39, Vicenza

Tel. 0444325528 - Mail: info@adeivicenza.it

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.

L'offerta può essere fatta solo dall'interessato o da procuratore legale (avvocato), che deve essere munito di procura speciale (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83, comma 3, c.p.c.).

3. Le offerte, in marca da bollo da Euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista a Vicenza, Contrà San Marco n. 39 (*aperto dal lunedì al venerdì: ore 09:00 - 13:00; ore 14:00 - 17:00*). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice dell'Esecuzione e il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data e ora di ricezione della busta.

4. Le offerte dovranno essere compilate e sottoscritte secondo il modello fac-simile in uso (disponibile presso il sito del Tribunale di Vicenza, sezione "Vendite Giudiziarie – Come partecipare", presso il Custode e presso lo studio del Professionista a Vicenza, Contrà San Marco n. 39, tel. 0444.325528, mail info@adeivicenza.it) e contenere le seguenti informazioni:

- l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
- l'indicazione del Giudice dell'Esecuzione 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, salvi i casi di legge**), 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 si vuole escludere l'immobile aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.* Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita IVA e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. 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; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile, da inserire all'interno della busta. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vicenza;

- l'identificazione catastale del lotto per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'avviso di vendita e dalla perizia;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima già sopra indicata (pari al prezzo base ridotto di un quarto);
- 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. Visti gli Artt. 569-574 c.p.c., i quali ammettono ora anche l'offerta rateale del prezzo, laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta e sarà ammessa solo se il prezzo base si mantiene superiore ad euro 50.000,00; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi e dovrà avere cadenza mensile con rate aventi pari importo. 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;
- SI FA PRESENTE CHE L'OFFERTA RATEALE È AMMISSIBILE SOLO FINO A CHE IL PREZZO BASE SI MANTENGA SUPERIORE AD EURO 50.000,00 (CINQUANTAMILA/00), E SOLO QUALORA L'OFFERTA PREVEDA LA RATEIZZAZIONE MENSILE.
- **L'OFFERENTE DOVRÀ INDICARE NELL'OFFERTA SE INTENDE CHIEDERE A CURA DEL CUSTODE LA LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE DA PERSONE E COSE;**
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto, 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 di identità e del codice fiscale; se coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati nella domanda anche i corrispondenti dati del coniuge e acclusi ad essa, copia della carta d'identità e l'estratto per sunto dell'atto di matrimonio; se persona separata legalmente, occorre produrre copia del decreto di omologa della separazione;
 - se offerta nel caso di minore: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale di entrambi i genitori e copia autentica dell'Autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - se offerta di persona giuridica: una fotocopia del documento di 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;
 - il versamento della cauzione, versata solo con assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare (rosa) che assicuri la pronta disponibilità delle somme, intestato a **"PROC. ESEC. N. 419/2022 R.G.E. TRIB. VICENZA"**, per un importo di almeno il 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 base 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.
 9. Nella vendita senza incanto l'offerta può essere fatta solo dall'interessato o da procuratore legale (avvocato), che deve essere munito di procura speciale (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata

autenticata, non essendo applicabile l'art. 83 co. 3 c.p.c.). non è ammessa altra forma di rappresentanza. In caso di impedimento dell'offerente a presenziare alla data fissata per l'apertura delle buste, questi potrà farsi rappresentare solo da un procuratore legale, munito di procura speciale.

MODALITÀ 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 inferiore al prezzo base, ma non più di 1/4, il delegato deve ritenersi fin da ora autorizzato ad effettuare l'aggiudicazione definitiva, salvo che ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
- in caso di unica offerta, pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato. La mancata partecipazione dell'unico offerente non preclude l'aggiudicazione;
- in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta – alla gara deve procedersi anche se chi ha presentato l'offerta più alta non è presente e in ogni caso potranno presenziare alla fase dei rilanci solamente gli offerenti che hanno presentato offerta ritenuta valida dal Professionista delegato. 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. In 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, ex art. 573, co. 3, c.p.c., l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella a cui è stata allegata la maggior cauzione o, a parità di cauzioni, a quella che prevede un termine di pagamento più breve o, a parità di termine di pagamento, a quella presentata per prima.

Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al prezzo base, 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;

- nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 co. III 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;
- 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 G.E. 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 importo nella misura di circa il 15% del prezzo di aggiudicazione, o nella misura che sarà indicata dal Delegato alla vendita in fase di aggiudicazione, relativo al pagamento delle imposte di registro, catastali e ipotecarie.

È posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario il 50% delle competenze del delegato per la fase del trasferimento della proprietà, così come regolato dal D.M. 227/2015, le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che rimangono a carico della procedura).

Le eventuali somme versate in eccesso verranno restituite all'aggiudicatario.

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 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;

- 4) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 508-585 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/o al Professionista Delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista 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) Dal momento della delega, tutte le ulteriori attività che dovrebbero compiersi presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, dovranno compiersi presso il Professionista Delegato, che è "Pubblico Ufficiale depositario di atti pubblici" e, come tale, dovrà anche rilasciare le copie degli atti agli interessati con applicazione dell'art. 18 DPR 445/2000; ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Professionista all'indirizzo mail info@adeivicenza.it o al Custode Giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione 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 Professionista Delegato.

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).

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

PUBBLICITÀ

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 su il "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 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.

* * *

Il Giudice dell’Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione del/i debitore/i, l’Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l., con sede in Costozza di Longare (VI), Via Volto n. 63, tel. 0444/953915, fax 0444/953552, mail immobiliari@ivgvicenza.it,

con l’incarico tra l’altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando e ad 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;
- 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.

La prenotazione delle visite dell’immobile dovrà avvenire attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, all’indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

La richiesta di visita di bene viene inoltrata dal Portale al Custode che contatterà l’interessato utilizzando i riferimenti inseriti nel modulo di richiesta. Nella richiesta dovranno essere indicati chiaramente nominativo, recapiti telefonici ed indirizzo mail del richiedente. Solo in caso di malfunzionamento del servizio, inviare la richiesta via mail al Custode utilizzando gli indirizzi sopra indicati.

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

Si richiama la Circolare Delegati del 16.01.2017 del Tribunale di Vicenza, nonché le Disposizioni integrative del 20.05.2021 al prot. n. 4332/21 ed alla parziale modifica delle stesse del 01.06.2021 al prot. n. 4635/21, quali parti integranti del presente avviso di vendita.

Vicenza, lì 17 novembre 2023

Il Delegato alla vendita
Dott.ssa Marialaura Toffolon
