



TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA NR. 273/2022 R.G. – G.E. SONIA PANTANO

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON MODALITA' ANALOGICA

La sottoscritta, dott.ssa ANNALISA MONACO, Delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione in data 7.02.2023 e 9.01.2024

RENDE NOTO QUANTO SEGUE:

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNO

Diritto: piena ed intera proprietà

Descrizione del bene: appartamento bicamere ubicato al piano quarto di un condominio con annessa cantina al piano terra e un posto auto coperto all'interno di un' autorimessa condominiale, anch'esso al piano terra, con la proporzionale quota di comproprietà dell'area e delle parti comuni. Il condominio, risalente agli anni '70, è dotato di ascensore, ed costituito da sei piani fuori terra con corte annessa, suddivisi in 14 abitazioni e 10 posti auto nell' autorimessa.

L'unità abitativa è situata in zona periferica-residenziale e si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Dati catastali:

Catasto Fabbricati Comune di Vicenza (VI) – Via Gioachino Rossini n. 63 – **Foglio 45 (ex G/3):**

1) Appartamento con cantina a piano terra

mapp. 617 sub 11 – Cat. A/3 - classe 5 – consistenza 5,5 vani – rendita 426,08 – piano T-4

N.E.S.O. Confini: appartamento piano IV – per tre lati è delimitato dai muri perimetrali esterni verso corte comune, per un lato confina con i subalterni 26 e 12; salvi i confini più precisi;

N.E.S.O. Confini: cantina P.T. – confina con i subalterni 15,26 e vano scala condominiale;

2) Posto auto coperto in autorimessa condominiale

mapp. 617 sub 25 – Cat. C/6 – classe 5 – consistenza mq 11 - rendita € 45,45 – piano T.

N.E.S.O. Confini: posto auto coperto – confina con i subalterni 4, 5, muri perimetrali verso corte comune e subalterno 16. Salvi i confini più precisi;

3) proporzionale quota di comproprietà dell'area e delle parti comuni identificate come segue:

mapp. 617 sub 26 – ingresso, centrale termica, scale, corridoi comuni, locali contatori, locale comune, sala macchine, ascensore e corte (b.n.c. bene comue a tutti i subalterni)

Vengono ricomprese nella proprietà del bene le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni coperte e scoperte del fabbricato cui appartengono le unità oggetto di vendita.

Stato di occupazione: alla data di sopralluogo dell'Esperto l'immobile risultava non occupato dagli esecutati o da terzi.

Conformità urbanistico edilizia e catastale: a pag. 16 della sua relazione il perito evidenzia che i beni non sono formalmente in regola e liberamente commerciabili ai sensi della L. 47/85 e succ. int. e del DPR 380/01 e s.m.i., in quanto risultano sussistere delle difformità tra quanto presente negli elaborati di progetto autorizzati e quanto realizzato, sia all'interno dell'appartamento, che nelle parti condominiali. Con particolare riferimento all'abitazione, alla cantina e all'autorimessa, dal confronto con l'ultimo titolo abitativo il perito ha riscontrato delle modifiche all'interno dell'appartamento nella distribuzione degli spazi, mantenendo invariate le destinazioni degli ambienti. Ipotizza di procedere con Permesso di Costruire o in Sanatoria o Scia in Sanatoria, il cui costo potrebbe ammontare ad euro 3.500 oltre iva e accessori, nonché sanzioni ed eventuali fiscalizzazioni.

In seguito al rilievo in loco sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Forometrie di dimensioni differenti e in posizioni spostate rispetto allo stato autorizzato: in particolare la finestra nella camera matrimoniale d'angolo è stata eliminata;
 - Difformità relative a spallette di muri portanti e divisori;
 - Differenti spessori di elementi murari verticali;
 - La copertura presenta delle terrazze più lunghe di quelle presenti nel progetto autorizzato.
- L'esperto ritiene che sarà necessario presentare una pratica edilizia permesso di costruire al comune, perché si tratta di difformità che superano il limite delle Tolleranze costruttive introdotte dal Decreto Semplificazioni nel Testo Unico sull'Edilizia.

Conformità urbanistico-edilizia e catastale con riferimento alle parti condominiali: il perito ha evidenziato a pag. 17 che a piano terra le zone autorimesse e cantine hanno subito delle consistenti modifiche distributive rispetto al progetto autorizzato, in particolare per quanto riguarda le altezze dei locali. Il piano terra presenta un pianerottolo differente rispetto al progetto autorizzato dal comune, e le finestre che illuminano il corpo scale sul prospetto est sono state realizzate tutte alla stessa altezza e non ad altezze differenti com'era stato previsto nel progetto autorizzato. L'esperto ha potuto verificare che l'intero piano terra e gli altri piani superiori sono difformi sia per posizioni delle pareti di divisione interne dei vani che per i prospetti. Ella ritiene, pertanto, che sia necessario sanare le difformità rilevate con un Permesso di costruire in Sanatoria o Scia in sanatoria, il cui costo totale potrebbe aggirarsi intorno ai 3.500,00 euro più accessori, più gli oneri a carico della committenza.

Conformità catastale: il perito a pag. 21 evidenzia che l'intestazione catastale nei registri immobiliari dei beni oggetto di esecuzione è conforme alle risultanze. Relativamente all'art. 29 co. 1bis l. 52/1985 e s.m.i. conferma che i dati catastali non sono conformi allo stato di fatto per tutto ciò che riguarda la pianta dell'appartamento, la cantina, il garage e le parti condominiali. A livello di elaborato planimetrico o elenco sub, il perito evidenzia che sussistono alcune imprecisioni, in particolare ella rileva che l'elaborato non riporta alcun poggiolo presente sul fabbricato ed anche il cortile non riporta il numero di sub. 26 (bcnc) come da descrizione elenco sub. Il perito quantifica in euro 1.500 il costo della variazione catastale necessaria.

Pratiche edilizie: l'Esperto a pag. 25 - 26 indica i seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune:

- denuncia per conseguire l'autorizzazione a costruire n. 5494/66 del 16/3/66. Licenza Edilizia n. 6380 P.G. e n. 1381 r.p. del 22/7/66 per la costruzione di un fabbricato per abitazioni;
- certificato di abitabilità n. 19830 P.G. del 11/5/67 per fabbricato di civile abitazione;
- verbale di collaudo del fabbricato del 2/05/67, depositato alla Prefettura di Vicenza il 9/5/67 n. 1948/66;
- denuncia di inizio attività n. 22525/2008 P.G. del 21/4/08 per manutenzione straordinaria-impermeabilizzazione del coperto condominiale. Dichiarazione di fine lavori e certificato di collaudo finale del 14/8/2008.

Vincoli ed oneri giuridici: nessuna segnalazione di rilievo da parte dell'esperto.

Note ulteriori: a pag. 14 il perito quantifica in euro 7.204,00 l'insoluto nei confronti del Condominio per spese condominiali arretrate degli ultimi tre anni.
L'appartamento rientra in classe energetica "F" (attestato dell'ing. Davide De Franceschi del 1/10/2022, n. 91287/2022).

(PERIZIA PREDISPOSTA DALL'ESPERTO, ING. MICHELA MARCHI IN DATA 14.11.2023)

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata, predisposta dall'Esperto, Ing. Michela Marchi in data 14.11.2023, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE della vendita senza incanto

Lotto UNICO: Euro 48.800,00

OFFERTA MINIMA: Euro 36.600,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 500,00

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.

Ulteriori informazioni per l'aggiudicatario: con la Risoluzione n. 38/E del 28/05/2021 dell'Agenzia delle Entrate, la sottoscrizione di tutte le dichiarazioni rese da parte aggiudicataria, in ordine ad eventuali agevolazioni richieste (prima casa, prezzo valore, etc.) e pertinenzialità, dovrà essere autenticata da un Notaio. Per maggiori informazioni, si invita a consultare la Risoluzione stessa, pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/maggio-2021-risoluzioni>.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza S.r.l. con sede in Costozza di Longare (VI), via Volto nr. 63, tel. 0444-953915 - fax 0444-953552, e-mail: immobiliari@ivgvicenza.it.

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 6 MAGGIO 2024
alle ore 15:30**

innanzi al Professionista Delegato, dott.ssa ANNALISA MONACO presso il proprio studio, STUDIO SBALCHIERO E MONACO, in Vicenza, Via G. Medici nr. 18/1

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.**
- 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, co. 3 c.p.c.).
- Le offerte**, in marca da bollo da Euro 16,00, dovranno essere presentate presso lo studio del delegato, STUDIO SBALCHIERO E MONACO, a Vicenza - Via G. Medici nr. 18/1. Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente 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 del deposito.
- Le offerte dovranno essere compilate secondo il 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 Delegato a Vicenza, in Via G. Medici nr. 18/1 - tel 0444.927334 - mail a.monaco@studiosbalchieroemonaco.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., ove ne ricorrano i presupposti.* Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai 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 la vendita, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale. L'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile, da inserire all'interno della busta;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dalla ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita o dalla perizia;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base;
- 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. 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 art. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;

SI FA PRESENTE CHE L'OFFERTA RATEALE E' AMMISSIBILE SOLO FINO A CHE IL PREZZO BASE SI MANTENGA SUPERIORE AD EURO 50.000,00, E SOLO QUALORA L'OFFERTA PREVEDA LA RATEIZZAZIONE MENSILE.

- 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;
- esplicita richiesta di liberazione dell'immobile da effettuarsi a cura del Custode. Al fine di consentire al custode di predisporre le attività necessarie alla attuazione dell'ordine di rilascio-liberazione e calcolarne i presumibili costi, da porre a carico della procedura, l'istanza dell'aggiudicatario nella quale egli chiede che l'attuazione della liberazione-rilascio venga attuata dal Custode, dovrà preferibilmente essere inoltrata al Delegato già in sede di offerta di acquisto, oppure in sede di aggiudicazione;
- la **cauzione** depositata, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, da prestare mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Esecuzione Immobiliare nr. 273/2022 R.G.E. Tribunale di VICENZA**" (che dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta).

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** che assicuri la pronta disponibilità delle somme, intestato a "**Esecuzione Immobiliare nr. 273/2022 R.G.E. Tribunale di VICENZA**", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto.

5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. La procura speciale per fare offerta per persona da nominare può essere conferita solo ad un avvocato.

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 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.
 - In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato. La mancata presenza dell'unico offerente non preclude l'aggiudicazione.
 - In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'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. 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.: **1)** sarà preferita quella di importo più alto; **2)** sarà preferita quella che prevede termini di pagamento più brevi; **3)** in caso di parità assoluta delle offerte e condizioni, modalità e tempi di pagamento, sarà preferita quella presentata per prima. Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al prezzo base, 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. Resta inteso che il Delegato: **a)** ove partecipi alla gara soltanto chi ha effettuato l'offerta in assoluto più alta, aggiudicherà il bene a favore di costui (anche qualora non avesse effettuato alcun rilancio); **b)** qualora non partecipi alla gara colui che ha effettuato l'offerta più alta, ma soltanto l'altro ovvero gli altri offerenti in aumento, procederà all'aggiudicazione in favore del primo ove questi ultimi non effettuino rilanci sull'offerta più alta.
 - 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 parere 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, nel termine di 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 prezzo base dell'esperimento 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 deposito (per il pagamento degli oneri fiscali) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o alla diversa misura che sarà indicata dal Professionista Delegato alle operazioni di vendita; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere depositata - presso lo studio del Professionista Delegato - la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. Nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre

maggiorato del 15% o della diversa misura comunicata dal Professionista Delegato per il pagamento degli oneri fiscali.

E' posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del Delegato relativo alla fase del trasferimento della proprietà, così come regolato dal D.M. 227/2015.

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

- 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 Istituto Vendite Giudiziarie); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato. Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso, purchè nei 15 giorni da quello in cui l'aggiudicazione sarà definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese (art. 41 co V, D.Lgs. 01.09.1993 n. 385, testo Unico Bancario).
- 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 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, 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 Delegato per le Esecuzioni Immobiliari 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

a) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'Esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

b) 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).

c) 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.

d) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc., compresa l'eventuale applicazione dell'Iva) saranno fornite dal Delegato presso il proprio studio.

e) L'immobile viene ceduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

f) Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, il 50% delle competenze del delegato per la fase di trasferimento, 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).

PUBBLICITA'

AI SENSI DELL'ART. 490 C.P.C.

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione sui siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, 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 debitore, l’ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE VICENZA, con sede a Costozza di Longare (VI), via Volto n. 63, tel. 0444-953915, fax 0444-953552 e-mail: prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com, 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, inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax) copia/e dell’ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;
- organizzare le visite all’immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- fornire agli interessati il modulo prestampato per la 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.
Eventuali informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dal Custode.

Le visite dell’immobile saranno gratuite e possono essere concordate con il Custode Giudiziario, previo appuntamento da richiedere entro un termine congruo direttamente alla mail del custode sopra indicata o attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, all’indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Si richiama la Circolare del Tribunale di Vicenza pubblicata il 16.1.2017, 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 12 febbraio 2024

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Annalisa Monaco

