

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 274/2023 R.G.E.

Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA

Il sottoscritto Dott. Carlo Santamaria Amato, 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 24 luglio 2024 alle ore 10:30 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Marano Vicentino (VI) - Fg. 7

m.n. 2071 sub 5, VIA MONTE GRAPPA, p. S1-T, Cat. A/3, Cl. 4, Cons. vani 3,5, Sup. Cat. Tot. mq. 61 – Tot. escluse aree scoperte mq. 57, Rendita € 271,14;

confini (in senso N.E.S.O.): sub 6, sub 11, sub 3, sub 10, sub 7, sub 16, salvo più precisi;

m.n. 2071 sub 11, VIA MONTE GRAPPA, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 21, Sup. Cat. Tot. mq. 21, Rendita € 34,71;

confini (in senso N.E.S.O.): sub 10, sub 12, sub 1, salvo più precisi.

Note: l'esecutato è deceduto in data 02.05.2019; le u.i. in oggetto risultano catastalmente intestate alla curatela dell'eredità giacente (a seguito di denuncia di successione registrata a Treviso il 17.10.2022 al n. 398588/88888/22 di Rep. e trascritta il 24.10.2022 ai n.ri 11954 R.G. e 8897 R.P. a favore della curatela stessa).

Trattasi di mini appartamento al piano terra con scoperto di pertinenza e cantina al piano interrato, oltre autorimessa sempre al piano interrato, sito a Marano Vicentino (VI) in Via Monte Grappa n. 1/D.

Facente parte di edificio residenziale su due piani fuori terra ed uno interrato, l'abitazione in oggetto risulta composta da angolo cottura-soggiorno, disimpegno, camera e bagno per complessivi circa mq. 54, oltre balcone esterno (sul lato sud) per circa mq. 3.

Lo scoperto di pertinenza (a nord) è di circa mq. 27.

La cantina è di circa mq. 8.

L'autorimessa è di circa mq. 22.

La superficie lorda commerciale complessiva è di mq. 76,43.

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c. tra cui i seguenti beni comuni non censibili:

- m.n. 2071 sub 1 (scivolo ed area di manovra), comune ai subb 10-11-12-13-14-16-17-18-19;

- m.n. 2071 sub 2 (area di ingresso), comune ai subb 5-6-7-16-18;
- m.n. 2071 sub 3 (vano scala da S1 a PT), comune ai subb 5-6-7-12.

Stato di possesso

Le u.i. in oggetto risultano occupate da soggetto terzo in forza di accordo (scrittura privata) con la curatela dell'eredità giacente sopra menzionata in data 10.05.2023 (registrato il 09.06.2023); si riporta testualmente, di seguito, estratto dell'accordo stesso: *“La signora (...) si impegna sin d'ora a rilasciare i locali sopra individuati entro il termine di 30 giorni dalla vendita del bene, senza che da tale scrittura discenda, in alcun modo, un diritto e/o facoltà che legittimi la permanenza oltre il termine suddetto”*.

Pratiche edilizie

- Concessione Edilizia n. 101 del 13.06.2000 avente il seguente oggetto: *“PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI UN UNICO LOTTO IN VIA MONTE GRAPPA”*;
- Concessione Edilizia n. 102 del 28.06.2000 avente il seguente oggetto: *“COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE PER IL RICAPO DI N. 5 ALLOGGI, N. 2 AUTORIMESSE, RECINZIONI E SISTEMAZIONE DELL'AREA ESTERNA”*;
- Concessione Edilizia n. 342 del 17.08.2001 avente il seguente oggetto: *“VARIANTE ALLA C.E. N. 102/2000 DI COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE, RECINZIONE E SISTEMAZIONE AREA ESTERNA”*;
- Concessione Edilizia n. 90 del 17.09.2002 avente il seguente oggetto: *“CAMBIO INTESAZIONE C.E. N. 102/2000 E SUCC. VARIANTI PER “COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE, RECINZIONE E SISTEMAZIONE AREA ESTERNA”*;
- Attestazione di Abitabilità/Agibilità Prot. n. 5450 del 05.05.2003.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Come segnalato in perizia, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- allargamento della finestra del bagno e del soggiorno;
- lievi scostamenti delle murature interne ed esterne.

Le difformità in questione, alla luce dei colloqui avuti dall'esperto stimatore con l'Ufficio Comunale competente, paiono sanabili tramite pratica di sanatoria; si riporta testualmente, di seguito, quanto precisato in perizia dall'esperto stimatore stesso:

“Al fine di regolarizzare le difformità presenti nell'immobile sono necessari una verifica preliminare edilizia, un rilievo, la redazione da parte di tecnico abilitato di una pratica edilizia in sanatoria e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità oltre a spese ed oneri accessori quale Cassa Previdenziale; nel caso in esame potrebbe essere inoltre necessario coinvolgere nella pratica l'intero edificio che presenta probabilmente altre discrasie al fine di effettuare sanatoria dell'intero

immobile; l'indicativo esborso da sostenere tra onorari, oneri accessori, diritti comunali, bolli, sanzioni ed altre spese è quantificato in circa € 3.500,00 salvo imprevisti; le presunte sanzioni amministrative, dopo accertamenti e verifiche con gli uffici preposti, possono indicarsi sommariamente in € 516,00 e tuttavia il loro esatto importo potrà essere quantificato solo a pratica edilizia in itinere dato che agli uffici Comunali non è dato rilasciare preventivi in materia.

Costo regolarizzazione circa € 4.016,00 oltre I.V.A. se dovuta.”.

Note: i sopra indicati costi di regolarizzazione (€ 4.016,00), da intendersi a carico dell'aggiudicatario, sono, comunque, già stati considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Giudizio di conformità catastale

Come segnalato in perizia, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- presenza di un pilastro nell'autorimessa;
- allargamento della finestra del bagno e del soggiorno.

Le difformità in questione sono regolarizzabili mediante pratica Docfa; i relativi costi sono stati quantificati dall'esperto stimatore in circa € 1.200,00 (oltre IVA se dovuta), da intendersi a carico dell'aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 16.02.2034) dal quale si evince che l'abitazione in oggetto è di classe energetica E con EPgl,nren 92,09 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- In perizia, è testualmente riportato quanto segue: *“Si precisa che per accedere all'unità sub 5 dal piano interrato (vano scala di cui al b.c.n.c. sub 3), occorre passare attraverso la corte esterna legata all'unità sub 7 (di altra proprietà) (...); all'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 21.03.2024, peraltro, è stato segnalato (si riporta testualmente, di seguito, estratto del relativo verbale) “un evidente errore presente nell'elaborato planimetrico, dal quale emerge che, per accedere alle unità sub 5 e sub 6 del piano interrato, occorre passare attraverso la corte esterna dell'unità sub 7, che appartiene ad altro proprietario”; successivamente, con pec in data 22.05.2024 agli atti, l'esperto stimatore ha confermato che la problematica sussiste solo sotto il profilo catastale, non di fatto.*

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nell'atto di provenienza (compravendita autenticata in data 17.12.2001 al n. 6.589 di Rep. Notaio Alberto Bonato di Schio (VI)): *“in particolare la parte acquirente si dichiara edotta di tutti gli obblighi e le convenzioni di cui all'Atto di Convenzione di Lottizzazione in data 23 giugno 2000 n. 4634 di repertorio notaio Alberto*

Bonato, registrato a Schio in data 28 giugno 2000 n. 623 serie 2 e trascritto a Schio in data 6 luglio 2000 ai nn. 6266 R.G. e 4470 R.P.”.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dal Geom. Stefano De Cecchi con studio a San Giuseppe di Cassola (VI).

LOTTO 2

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Marano Vicentino (VI) - Fg. 7

m.n. 2071 sub 6, VIA MONTE GRAPPA, p. S1-T, Cat. A/3, Cl. 4, Cons. vani 3,5, Sup. Cat. Tot. mq. 61 – Tot. escluse aree scoperte mq. 56, Rendita € 271,14;

confini (in senso N.E.S.O.): sub 5, sub 3, sub 7, sub 18, salvo più precisi;

m.n. 2071 sub 12, VIA MONTE GRAPPA, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 25, Sup. Cat. Tot. mq. 25, Rendita € 41,32;

confini (in senso N.E.S.O.): sub 1, sub 11, sub 3, sub 13, salvo più precisi.

Note: l'esecutato è deceduto in data 02.05.2019; le u.i. in oggetto risultano catastalmente intestate alla curatela dell'eredità giacente (a seguito di denuncia di successione registrata a Treviso il 17.10.2022 al n. 398588/88888/22 di Rep. e trascritta il 24.10.2022 ai n.ri 11954 R.G. e 8897 R.P. a favore della curatela stessa).

Trattasi di mini appartamento al piano terra con scoperto di pertinenza e cantina al piano interrato, oltre autorimessa sempre al piano interrato, sito a Marano Vicentino (VI) in Via Monte Grappa n. 1/B.

Facente parte di edificio residenziale su due piani fuori terra ed uno interrato, l'abitazione in oggetto risulta composta da angolo cottura-soggiorno, disimpegno, camera e bagno per complessivi circa mq. 54, oltre balcone esterno (sul lato sud) per circa mq. 3.

Lo scoperto di pertinenza (a nord) è di circa mq. 27.

La cantina è di circa mq. 6.

L'autorimessa è di circa mq. 27.

La superficie lorda commerciale complessiva è di mq. 78,78.

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c. tra cui i seguenti beni comuni non censibili:

- m.n. 2071 sub 1 (scivolo ed area di manovra), comune ai subb 10-11-12-13-14-16-17-18-19;

- m.n. 2071 sub 2 (area di ingresso), comune ai subb 5-6-7-16-18;

- m.n. 2071 sub 3 (vano scala da S1 a PT), comune ai subb 5-6-7-12.

Stato di possesso

Le u.i. in oggetto risultano libere.

Pratiche edilizie

- Concessione Edilizia n. 101 del 13.06.2000 avente il seguente oggetto: “*PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI UN UNICO LOTTO IN VIA MONTE GRAPPA*”;
- Concessione Edilizia n. 102 del 28.06.2000 avente il seguente oggetto: “*COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE PER IL RICAPO DI N. 5 ALLOGGI, N. 2 AUTORIMESSE, RECINZIONI E SISTEMAZIONE DELL’AREA ESTERNA*”;
- Concessione Edilizia n. 342 del 17.08.2001 avente il seguente oggetto: “*VARIANTE ALLA C.E. N. 102/2000 DI COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE, RECINZIONE E SISTEMAZIONE AREA ESTERNA*”;
- Concessione Edilizia n. 90 del 17.09.2002 avente il seguente oggetto: “*CAMBIO INTESTAZIONE C.E. N. 102/2000 E SUCC. VARIANTI PER “COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE, RECINZIONE E SISTEMAZIONE AREA ESTERNA”*”;
- Attestazione di Abitabilità/Agibilità Prot. n. 5450 del 05.05.2003.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Come segnalato in perizia, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- allargamento della finestra del bagno e del soggiorno;
- lievi scostamenti delle murature interne ed esterne.

Le difformità in questione, alla luce dei colloqui avuti dall’esperto stimatore con l’Ufficio Comunale competente, paiono sanabili tramite pratica di sanatoria; si riporta testualmente, di seguito, quanto precisato in perizia dall’esperto stimatore stesso:

“Al fine di regolarizzare le difformità presenti nell’immobile sono necessari una verifica preliminare edilizia, un rilievo, la redazione da parte di tecnico abilitato di una pratica edilizia in sanatoria e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità oltre a spese ed oneri accessori quale Cassa Previdenziale; nel caso in esame potrebbe essere inoltre necessario coinvolgere nella pratica l’intero edificio che presenta probabilmente altre discrasie al fine di effettuare sanatoria dell’intero immobile; l’indicativo esborso da sostenere tra onorari, oneri accessori, diritti comunali, bolli, sanzioni ed altre spese è quantificato in circa € 3.500,00 salvo imprevisti; le presunte sanzioni amministrative, dopo accertamenti e verifiche con gli uffici preposti, possono indicarsi sommariamente in € 516,00 e tuttavia il loro esatto importo potrà essere quantificato solo a pratica edilizia in itinere dato che agli uffici Comunali non è dato rilasciare preventivi in materia.

Costo regolarizzazione circa € 4.016,00 oltre I.V.A. se dovuta.”.

Note: i sopra indicati costi di regolarizzazione (€ 4.016,00), da intendersi a carico dell’aggiudicatario, sono, comunque, già stati considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Giudizio di conformità catastale

Come segnalato in perizia, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- presenza di due pilastri nell'autorimessa;
- allargamento della finestra del bagno e del soggiorno.

Le difformità in questione sono regolarizzabili mediante pratica Docfa; i relativi costi sono stati quantificati dall'esperto stimatore in circa € 1.200,00 (oltre IVA se dovuta), da intendersi a carico dell'aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 16.02.2034) dal quale si evince che l'abitazione in oggetto è di classe energetica E con EPgl,nren 92,21 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- In perizia, è testualmente riportato quanto segue: *“Si precisa che per accedere all'unità sub 6 dal piano interrato (vano scala di cui al b.c.n.c. sub 3), occorre passare attraverso la corte esterna legata all'unità sub 7 (di altra proprietà) (...)”*; all'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 21.03.2024, peraltro, è stato segnalato (si riporta testualmente, di seguito, estratto del relativo verbale) *“un evidente errore presente nell'elaborato planimetrico, dal quale emerge che, per accedere alle unità sub 5 e sub 6 del piano interrato, occorre passare attraverso la corte esterna dell'unità sub 7, che appartiene ad altro proprietario”*; successivamente, con pec in data 22.05.2024 agli atti, l'esperto stimatore ha confermato che la problematica sussiste solo sotto il profilo catastale, non di fatto.

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nell'atto di provenienza (compravendita autenticata in data 17.12.2001 al n. 6.589 di Rep. Notaio Alberto Bonato di Schio (VI)): *“in particolare la parte acquirente si dichiara edotta di tutti gli obblighi e le convenzioni di cui all'Atto di Convenzione di Lottizzazione in data 23 giugno 2000 n. 4634 di repertorio notaio Alberto Bonato, registrato a Schio in data 28 giugno 2000 n. 623 serie 2 e trascritto a Schio in data 6 luglio 2000 ai nn. 6266 R.G. e 4470 R.P.”*.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dal Geom. Stefano De Cecchi con studio a San Giuseppe di Cassola (VI).

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):

LOTTO 1: € 64.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 48.000,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

LOTTO 2: € 65.500,00.

OFFERTA MINIMA: € 49.125,00.

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 24 luglio 2024 alle ore 10:30 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. 274/2023 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. 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, 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.

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, 23/05/2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott. Carlo Santamaria Amato