

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 144/2023 R.G.E.

Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA

La sottoscritta Dott.ssa Patrizia Cardarelli, 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 31 luglio 2024 alle ore 10:45 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Val Liona (VI) - Sez. di Grancona - Fg. 2

m.n. 1 sub 6, VIA SETTE MARTIRI, p. 1, Cat. A/3, Cl. 3, Cons. vani 5,5, Sup. Cat. Tot. mq. 125 – Tot. escluse aree scoperte mq. 124, Rendita € 312,46.

Confini (in senso N.E.S.O.): muro perimetrale su vuoto per quattro lati.

Trattasi di appartamento al piano primo (di una palazzina con due unità abitative) sita a Val Liona (VI) in Via Sette Martiri n. 8/A.

L'immobile in oggetto, accessibile salendo una scala esterna, internamente si compone di un ampio locale a destinazione cucina-pranzo-soggiorno, due camere, bagno, locale rip./centrale termica, corridoio e terrazzino.

Parti comuni: si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nell'atto di provenienza (compravendita in data 16.06.2006 al n. 119.857 di Rep. Notaio Beniamino Itri di Lonigo (VI)):

“La presente compravendita comprende inoltre le proporzionali quote in comproprietà sull'area condominiale coperta e scoperta del fabbricato, nonchè sugli enti comuni dello stesso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 e seguenti C.C. ed in particolare sul mappale n.ro 1 sub 4 (n.c.n.c.) (rectius b.c.n.c.) - corte e portico al piano seminterrato, comune a tutti i sub del fabbricato.

La scala di accesso al piano primo resta di uso esclusivo del m.n. 1 sub 6.”.

Stato di possesso

Occupato da terzi *sine titulo*.

In sede di ordinanza di vendita (in data 04.04.2024), il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la liberazione entro 120 giorni dalla pronuncia dell'ordinanza stessa.

Pratiche edilizie

- Certificato del Sindaco in data 23.08.1960 nel quale si da atto che in data 05.06.1959 è stato approvato il progetto per la costruzione di una casa di civile abitazione;

- Permesso di Abitabilità n. 1 del 01.07.1960.

Note: risulta allegata alla perizia anche SCIA Prot. n. 3479 del 26.10.2010 per la posa di pannelli fotovoltaici i quali, tuttavia, come da pec dell'esperto stimatore in data 27.05.2024 agli atti, non sono stati, poi, effettivamente installati.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato in perizia dall'esperto stimatore:

“Nella documentazione ricevuta dal Comune di Val Liona non vi sono gli elaborati grafici allegati alla istanza del 05/06/1959 alla quale fa riferimento l'abitabilità. Detti elaborati grafici non sono stati reperiti neppure in occasione del sopralluogo presso l'ufficio tecnico del Comune di Val Liona in data 16/02/2024 e pertanto mancano dalla pratica

In relazione alla mancanza degli elaborati grafici allegati al certificato di cui al precedente punto “1.” non risulta possibile verificare la conformità della porzione in ampliamento.

Per quanto sopra ai sensi dell'art. 9bis D.P.R 380 2001

(...)

Il sottoscritto, sentito anche l'ufficio tecnico del Comune di Val Liona (...), ritiene di far riferimento alla planimetria catastale.

Diffomità riscontrate:

- 1. Modifiche distributive interne;*
- 2. Modifiche di prospetto riguardanti la diversa forometria ed in particolare la chiusura del pianerottolo esterno di smonto della scala e realizzazione della copertura della scala;*
- 3. Si segnala inoltre che in adiacenza al piano interrato, sono state edificate – in assenza di titolo edilizio - delle tettoie aventi una superficie di circa mq. 61. Trattandosi, però di accessori eretti su terreno comune, gli stessi dovranno essere sanati o demoliti a carico di tutti i proprietari in base ai millesimi di proprietà.*

(...)

Per quanto riguarda le diffomità di cui ai punti 1 e 2, queste possono essere sanate con la presentazione di Permesso di costruire in sanatoria (accertamento di conformità art. 36 DPR 380), ad eccezione della chiusura del pianerottolo esterno di smonto della scala e realizzazione della copertura della scala, che dovranno essere demoliti

Costo per la presentazione del progetto di sanatoria (accertamento di conformità) e della demolizione della chiusura del pianerottolo esterno di smonto della scala e della copertura della scala stimabili in complessivi € 4.500.000 oltre ad oneri accessori.

Per quanto riguarda le tettoie segnalate al precedente punto 3 trattandosi di accessori eretti su terreno comune, gli stessi dovranno essere sanati o demoliti a carico di tutti i proprietari in base ai

millesimi di proprietà.”.

Note: i sopra riportati costi di regolarizzazione (€ 4.500,00), da intendersi a carico dell'aggiudicatario, sono già stati considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Giudizio di conformità catastale

Come si evince dalla perizia, sono state rilevate difformità comunque regolarizzabili mediante pratica DOCFA; i relativi costi sono stati quantificati dall'esperto stimatore in € 500,00, 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 04.03.2034) dal quale si evince che l'abitazione in oggetto è di classe energetica E con EPgl,nren 467,55 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dall'Arch. Giuseppe Gavazzo con studio a Torri di Quartesolo (VI).

LOTTO 2

Per l'intero in piena proprietà

- C.F. - Comune di Val Liona (VI) - Sez. di Grancona - Fg. 2

m.n. 26 sub 4, VIA PEDERIVA n. SNC, p. T, Cat. D/7, Rendita € 3.840,00.

Confini (in senso N.E.S.O.): strada; m.n. 27; roggia; m.n. 26 sub 5.

- C.T. - Comune di Val Liona (VI) - Sez. di Grancona - Fg. 2

m.n. 25, pascolo di mq. 60, R.D. € 0,04 – R.A. € 0,03.

Confini (in senso N.E.S.O.): strada su due lati; roggia; m.n. 27.

Trattasi di vetusto capannone su un unico piano (terra) con scoperto esclusivo, oltre a terreno agricolo nelle vicinanze, sito a Val Liona (VI) in Via Pederiva.

Il fabbricato, già adibito alla lavorazione della pietra, risulta, come segnalato in perizia, praticamente privo di finiture, con murature in blocco di cemento a vista, infissi esterni in ferro e vetro semplice, pavimento in parte in terra battuta e in parte in cemento, soffitto a volta in parte in travi tralicciate in ferro e in parte in laterocemento e con la copertura del tetto presumibilmente in eternit (che, come anche infra riportato, dovrà essere rimosso e smaltito).

Si segnala, inoltre, in perizia, che:

- manca l'impianto di riscaldamento;
- gli accessori presenti sul lato sud-est del capannone sono parzialmente crollati;
- lo scoperto è sterrato.

Stato di possesso

Libero da persone.

Si segnala, in perizia, la presenza, all'interno del capannone, di macchinari relativi alla precedente lavorazione della pietra.

Pratiche edilizie

- Licenza Edilizia del 20.03.1964 per *“la costruzione di un capannone per la lavorazione del marmo”*;

- Nulla Osta Prot. n. 4 – Prat. n. 4 del 28.03.1966 per *“(ampliamento) di un capannone uso lavoraz. marmo”*;

- Autorizzazione di Abitabilità (Prat. n. 4) del 17.06.1966.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato in perizia dall'esperto stimatore:

“Nella documentazione inviata dal Comune di Val Liona è presente solamente l'elaborato grafico allegato alla licenza edilizia (...) del 20/03/2964 (rectius 20.03.1964), mancano gli elaborati grafici della licenza edilizia n. 4 del 28/03/1966.

Nell'elaborato grafico allegato alla licenza (...) del 20/30/64 (rectius 20.03.1964) la porzione di capannone che viene autorizzata, è rappresentata nella planimetria generale in posizione completamente diversa da quella attuale. Pertanto non essendoci gli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia n.4 del 28/03/1966 non è possibile verificare se nell'istanza di ampliamento è stata modificata la posizione del capannone in conformità a quella attuale.

Sempre in relazione alla mancanza degli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia n. 4 del 28/03/64 (rectius 28.03.1966) non risulta possibile verificare la conformità della porzione in ampliamento.

Per quanto sopra ai sensi dell'art. 9bis D.P.R 380 2001

(...)

Il sottoscritto, sentito anche l'ufficio tecnico del Comune di Val Liona (...), ritiene di far riferimento all'elaborato grafico allegato alla licenza (...) del 20/03/64 -per la porzione rappresentata- e alla planimetria catastale per la porzione di fabbricato priva di elaborati grafici
Diffformità riscontrate:

- 1. Difforme posizionamento del capannone all'interno del lotto di pertinenza;*
- 2. Realizzazione di due ampliamenti lato sud-est e nord-ovest della superficie complessiva di circa mq. 135*
- 3. Maggiore altezza dell'imposta della copertura;*
- 4. Modifiche di prospetto*
- 5. Modifiche distributive interne.*

(...)

Per quanto riguarda le difformità di cui ai punti 3-4 e 5, queste possono essere sanate con la presentazione di Permesso di costruire in sanatoria (accertamento di conformità art. 36 DPR 380), fermo restando la verifica della sanabilità dei punti 1 e 2.

Per quanto riguarda le difformità di cui ai punti 1 e 2 (solo ampliamento porzione nord-ovest) non è possibile stabilire in questa sede la sanabilità o meno di quanto riscontrato poiché si rende necessaria la presentazione di un permesso di costruire sulla scorta del quale l'ufficio tecnico valuterà la sanabilità anche in considerazione della frammentata documentazione reperita nonché del rispetto dei vincoli ai quali il lotto è sottoposto.

Per quanto riguarda il punto 2 per la porzione dell'ampliamento lato sud-est, di circa mq. 78.00, dovrà essere demolita in quanto non rispetta le distanze dalla roggia e pertanto non verrà presa in considerazione ai fini della stima

(...)

Per quanto sopra scritto non è possibile in questa sede stabilire i costi della sanatoria/regolarizzazione ed eventuali sanzioni/oblazione amministrative in quanto determinabili solamente all'esito del permesso di costruire in sanatoria. Pertanto il sottoscritto in questa sede indica solamente il presunto costo per la presentazione del progetto di sanatoria (accertamento di conformità) e della demolizione della superfetazione presente sul lato sud-est, stimabili in complessivi € 25.000 oltre ad oneri accessori.

Costo presunto per la rimozione e smaltimento del tetto in eternit secondo le procedure e modalità previste dalle vigenti normative in materia e sostituzione con nuove lastre in lamiera € 50.000,00".

Note: i sopra riportati costi (per complessivi € 75.000,00), da intendersi a carico dell'aggiudicatario, sono già stati considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Giudizio di conformità catastale

Come risulta dalla perizia, sono state rilevate difformità (interne, dei fori e dell'altezza) comunque regolarizzabili mediante pratica DOCFA; i relativi costi sono stati quantificati dall'esperto stimatore in € 1.000,00, 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 04.03.2034) dal quale si evince che l'u.i. m.n. 26 sub 4 in oggetto è di classe energetica G con EPgl,nren 568,07 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (datato 01.03.2024) allegato alla perizia, il m.n. 25 ricade in ZTO "E - Agricola".

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

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):

LOTTO 1: € 73.500,00.

OFFERTA MINIMA: € 55.125,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

LOTTO 2: € 55.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 41.250,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

Nota: è ammessa 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 31 luglio 2024 alle ore 10:45 presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza.

OFFERTE

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto.
3. Le offerte, in marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza (Tel. 0444 235462 – Fax 0444 527273 – E-mail info@anvipes.com – Sito web www.anvipes.com). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice o il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data ed ora del deposito.
4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il fac simile in uso (disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale, presso il Custode e presso l'ANVIPES) e contenere:
 - l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
 - l'indicazione del Giudice cui è assegnata la procedura;
 - l'indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.;
 - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare

l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ricavabili dalla ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al minimo sopra indicato, 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. 144/2023 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 di importo inferiore al minimo sopra indicato 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 (comunque non oltre il minimo sopra indicato) 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.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. L'omesso rilascio in tutto o in parte delle predette informazioni comporterà la mancata sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del Giudice e la decadenza dall'aggiudicazione (con restituzione delle somme versate).

- 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, negli ulteriori canali di pubblicità complementare online, c.d. progetto "social media marketing", attraverso pubblicazione dell'estratto dell'avviso sui social networks e potenziamento della ricerca tramite Google.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza Srl - Via Volto n. 63 - 36023 Costozza di Longare (VI) - Tel. 0444/953915 – Fax 0444/953552.

con l'incarico, tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche fornendo ed inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;
- organizzare le visite (gratuite) all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi

sono) altre persone interessate e i loro nomi;

- fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

Vicenza, 30/05/2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott.ssa Patrizia Cardarelli

