

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 450/2017 R.G.E.

Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA

Il sottoscritto Notaio Dott. Giuseppe Muraro, 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 23 febbraio 2023 alle ore 10:15 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Schio (VI) - Sez. di Schio - Fg. 14

m.n. 3095, Via Venezia snc, area urbana di mq. 2836.

Confini (in senso N.E.S.O.): Via Venezia, m.n. 2908, argine torrente Leogra, m.n. 1558, m.n. 1659.

Trattasi di complesso immobiliare ad uso residenziale - commerciale allo stato grezzo (superficie commerciale complessiva di mq. 3315,32 circa) sito a Schio (VI) in Via Venezia snc.

Il fabbricato presenta un piano interrato, un piano terra con un'area esterna, un piano primo e un piano secondo privo di copertura.

I locali non sono ancora definiti materialmente.

Stato di possesso

Libero (abbandonato).

Pratiche edilizie

Come da perizia:

- Permesso n. 378/10/Tec. del 26.11.1959 per costruire un capannone;
- D.I.A. Prot. n. 41835 del 14.11.2003 per "demolizione completa di un complesso produttivo/residenziale esistente";
- Provvedimento Negativo n. 16/2006 di reg. del 03.07.2006 in riferimento a domanda intesa ad ottenere il permesso di costruire un edificio residenziale e commerciale, "in quanto l'intervento proposto risulta parzialmente all'interno della fascia di rispetto del torrente Leogra";
- Permesso di Costruire n. 308 del 12.12.2006 "per lavori di costruzione di un complesso edilizio ad uso residenziale e commerciale";
- Richiesta Prot. n. 43039 del 19.07.2007 di annullamento del Permesso di Costruire n. 308 del 12.12.2006 (a causa delle lungaggini per la bonifica del sito);
- D.I.A. n. 45571 del 02.08.2006 per lavori di messa in sicurezza della scarpata derivante dagli scavi

di bonifica del sito;

- D.I.A. n. 56711 del 03.10.2006, per lavori di messa in sicurezza della scarpata derivante dagli scavi di bonifica del sito;
- D.I.A. n. 13682 del 02.03.2007 per lavori di variante alla D.I.A. n. 45571 del 02.08.2006 e alla D.I.A. n. 56711 del 03.10.2006;
- Ordinanza di non esecuzione lavori n. 148 del 30.03.2007, relativa all'intervento di cui alla D.I.A. n. 13682 del 02.03.2007, per sequestro dell'area di cantiere a seguito di accertamenti da parte del Comando Carabinieri per la Tutela dell'Ambiente – Nucleo operativo di Treviso, ai fini di preservare le fonti di prova e consentire eventuali ulteriori accertamenti per la corretta gestione ambientale della bonifica e delle successive fasi di allontanamento dei rifiuti;
- Decreto di restituzione di cose sequestrate n. 07/001672 R.G.N.R. del 09.05.2007; con tale provvedimento, il Pubblico Ministero ha ordinato la restituzione all'avente diritto dell'area subordinandola al corretto completamento dell'opera di bonifica e al completo smaltimento dei rifiuti ivi presenti;
- Approvazione Analisi di Rischio sito specifica Det. n. 271_D3_/2008 – n. Parziale 35AMB del 20.06.2008, a seguito di notifica di sito potenzialmente inquinato (ai sensi dell'art. 245 del D.Lgs n. 152/2006) in data 05.04.2007, con presentazione di Programma di Smaltimento Rifiuti (ai sensi della DGRV 3560/99) in data 06.07.2007 e con presentazione di Piano di Caratterizzazione Ambientale in data 09.07.2007 approvato in data 15.10.2007 dalla Conferenza di Servizi con Det. n. 419_D3_/2007 – n. Parziale 53AMB.
- Richiesta di permesso di costruire n. 57401 del 09.10.2008 per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale; Permesso di Costruire rilasciato ma decaduto per decorso del termine di 120 giorni per il ritiro dello stesso dalla data di notifica (25.01.2010); erano stati rilasciati l'autorizzazione paesaggistica dei BB. AA., il nulla osta del Genio Civile, l'autorizzazione dei VVF e l'autorizzazione allo scarico nella rete fognaria pubblica dell'AVS;
- D.I.A. n. 69894 del 09.12.2009 per lavori di “posa di un rivestimento a cappotto (non avente funzioni di isolamento termico)” al fine di impedire il deterioramento della parete del fabbricato a confine a seguito di ordinanza resa dal Giudice del procedimento n. 4470/2009 R.G. Tribunale di Vicenza in data 01.10.2009;
- Permesso di Costruire n. 151 del 04.08.2010 (a seguito di rinnovo della richiesta n. 57401 del 09.10.2008, con recupero integrale e totale della documentazione presentata, corredato di domanda di permesso, relazione tecnica di rinnovo, autorizzazione paesaggistica, cambio di intestazione e tavole progettuali); come segnalato dall'esperto stimatore, l'U.T. Comunale ha emesso ordinanza di

pagamento n. 75 del 15.02.2013 per mancato pagamento del costo di costruzione con comunicazione della relativa sanzione per ritardato versamento; alla data del 29.09.2014, all'U.T. Comunale risulta il pagamento del costo di costruzione ma non della sanzione;

- S.C.I.A. n. 15876 del 15.03.2011 per lavori di sistemazione e messa in sicurezza dell'area di cantiere;
- Richiesta di permesso di costruire n. 16630 del 16.03.2012 per lavori di seconda variante al P. di C. n. 151 del 04.08.2010 e variazione intestatario; Permesso di Costruire n. 156 del 12.11.2012, decaduto per decorso del termine per il ritiro del provvedimento di cui all'art. 79 della L.R. n. 61/85;
- Ordinanza di sospensione lavori n. 359 del 28.06.2013 (non sussistendo alcun titolo edilizio in corso di validità atto a legittimare la prosecuzione dei lavori);
- Ordinanza di sospensione lavori n. 566 del 16.10.2013 (non sussistendo titolo edilizio abilitativo);
- Avvio di procedimento di infrazione edilizia Prot. n. 59694 del 18.10.2013;
- Istanza di sanatoria Prot. n. 70427 del 04.12.2013 (per la regolarizzazione dei lavori eseguiti senza titolo, consistenti nella posa della travi del tetto e di parte della copertura);
- Provvedimento negativo n. PN/0001/2015 (relativo all'istanza di sanatoria Prot. n. 70427 del 04.12.2013);
- Ordinanza di demolizione n. 102 del 25.02.2015 per infrazione edilizia (realizzazione di parte della copertura e posa delle travi in edificio ad uso residenziale e commerciale in assenza di titolo); la copertura risulta essere stata rimossa nel 2017 (come risulta dai verbali archiviati presso l'U.T. Comunale).

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

La costruzione del fabbricato è stata autorizzata con il Permesso di Costruire n. PC/0151/2010 del 04.08.2010.

Il volume complessivo dell'immobile, tuttavia, corrisponde a quanto presentato con la Richiesta di permesso di costruire n. 16630 del 16.03.2012 cui è seguito il Permesso di Costruire n. 156 del 12.11.2012, decaduto per decorso del termine per il ritiro del provvedimento di cui all'art. 79 della L.R. n. 61/85; non esiste, pertanto, alcun titolo edilizio valido che legittimi i lavori fino ad oggi eseguiti; la situazione di abuso, comunque, come riportato in perizia, è sanabile presentando una nuova pratica edilizia.

Per quanto riguarda gli ambienti interni, l'esperto stimatore non ha potuto verificarne la conformità a causa dello stato dei lavori non ultimati.

Giudizio di conformità catastale

L'immobile è accatastato come area urbana perché trattasi di fabbricato in corso di costruzione e privo di planimetria catastale.

L'elenco dei subalterni e l'elaborato planimetrico sono presenti ma provvisori.

Nella mappa Wegis il fabbricato è stato inserito.

Altre informazioni per l'acquirente

- Come segnalato in perizia, al momento del sopralluogo, l'immobile presentava diverse situazioni di pericolo (l'accesso è stato eseguito con molta cautela a causa dello stato di scarsa sicurezza del cantiere); con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione in data 05.09.2019, sono stati disposti lavori di messa in sicurezza.

- La provenienza è costituita da contratto misto di permuta e compravendita in data 02.02.2011 al n. 49.552 di Rep. Notaio Gianfranco Di Marco di Vicenza trascritto il 02.03.2011 ai n.ri 2.099 R.G. e 1.550 R.P.; come peraltro disposto dal Giudice dell'Esecuzione all'esito dell'udienza tenutasi in data 29.06.2021, si ritiene necessario, allo stato, riportare testualmente, di seguito, alcuni estratti del predetto atto:

"La società "(...)" (dante causa), a titolo di permuta e vendita, cede e trasferisce

alla società "(...)" (esecutata), che allo stesso titolo accetta ed acquista

la piena ed esclusiva proprietà dell'area urbana avente una potenzialità edificatoria totale pari a circa mc. 6412 (seimilaquattrocentododici) (...) in Comune di Schio, censita nel C.F. al Foglio 14, m.n. 3095, Via Venezia s.n.c. - area urbana di mq. 2.836.

(...)

Corrispettivo

I

La società "(...)" (esecutata):

- paga alla società alienante la somma di Euro 800.000 (ottocentomila) di cui la parte alienante medesima rilascia piena e definitiva quietanza;

- cede in permuta alla società "(...)" (dante causa), che allo stesso titolo accetta ed acquista, il diritto di piena proprietà su porzioni dell'edificio da erigersi nell'area acquistata con il presente atto e più precisamente:

a) locale commerciale al piano terra;

b) 12 (dodici) posti auto scoperti;

c) magazzino al piano interrato;

d) garage al piano interrato.

Dette porzioni immobiliari risultano meglio rappresentate nelle tavole di progetto che si allegano al presente atto sotto le lettere "C", "D" ed "E" ove sono individuate mediante perimetrazione in colore rosso e sono trasferite con tutte le parti comuni condominiali ex art. 1117 c.c. in quota pari a complessivi 178,17/1000 (centosettantotto virgola diciassette millesimi), ivi compresa l'area di sedime e pertinenza dell'intero edificio corrispondente alla suddetta particella n. 3095, libere da ogni trascrizione od iscrizione pregiudizievole.

(...)

La società "(...)" (dante causa) si obbliga a pagare alla società "(...)" (esecutata) l'importo di Euro 42.000 (quarantaduemila) entro il giorno 30 giugno 2013 e comunque non successivamente all'atto di individuazione catastale infra detto.

Patti e Condizioni

Il presente contratto si configura come contratto misto di vendita e di permuta di cosa presente contro cosa futura (causa prevalente), intendendosi per cosa presente l'area edificabile trasferita con decorrenza immediata e come cosa futura la porzione di edificio costruendo sopra descritte, anche agli effetti dell'art. 1472 del codice civile. Pertanto la proprietà di dette porzioni (e delle parti comuni inerenti ai sensi dell'art. 1117 c.c.) verrà acquistata ex lege dalla società "(...)" (dante causa) nel momento in cui le stesse verranno ad esistenza. A tal fine le parti, come sopra costituite e rappresentate, espressamente

convengono

che l'eventuale differenza di superficie contenuta nei limiti di un ventesimo rispetto a quanto stabilito nel presente contratto non produrrà effetti;

che ciascuna porzione immobiliare in oggetto si intenderà venuta ad esistenza nel momento in cui sarà stata completata al rustico, comprensivo delle mura perimetrali e divisorie e della relativa copertura;

che a seguito della venuta ad esistenza delle porzioni di edificio oggetto di permuta, verrà conseguentemente a costituirsi una proprietà condominiale delle parti dell'edificio quali definite dall'art. 1117 del codice civile;

che nell'ipotesi in cui l'edificio non verrà ad esistenza rimarrà comunque fermo il trasferimento dell'area alla società "(...)" (esecutata);

che potrà farsi luogo alla trascrizione immediata del presente contratto, anche relativamente al trasferimento delle porzioni del futuro fabbricato, mediante indicazione, relativamente a queste ultime, nella nota di trascrizione, dell'immobile in oggetto — identificato con i noti dati del catasto

terreni — per la quota millesimale pari a 178,17/1000 (centosettantotto virgola diciassette millesimi) come sopra indicata;

che i lavori di costruzione dell'edificio, ed in particolare della realizzanda unità immobiliare oggetto del presente atto, dovranno essere ultimati entro la data del 30 giugno 2013, a regola d'arte conformemente al permesso di costruire n. PC/0151/2010 rilasciato dal Comune di Schio in data 4 agosto 2010 (oggetto di voltura Prot.n. 78904 rilasciata in data 23 dicembre 2010) e nel rispetto delle modalità costruttive specificate nel capitolato dei lavori che si allega al presente atto sotto la lettera "F";

che tutte le spese di progettazione e di direzione dei lavori saranno assolte dalla società "(...)" (esecutata) che provvederà anche al pagamento di ogni onere e contributo urbanistico dovuto per l'esecuzione della costruzione successivamente al presente atto;

che la stipulazione dell'atto notarile di individuazione catastale e di verifica della venuta ad esistenza delle unità in proprietà della società "(...)" (dante causa) avverrà su iniziativa della parte più diligente ed a spese ripartite tra le parti proporzionalmente alle rispettive quote millesimali di proprietà.

(...)

La società "(...)" (esecutata) precisa che le porzioni immobiliari sopracitate saranno finite a regola d'arte, complete di tutte le finiture descritte nell'allegato capitolato e corredate dalla relativa documentazione (certificato di agibilità, certificazioni di conformità degli impianti, attestato di certificazione energetica, polizza decennale indennitaria per il caso di rovina dell'edificio).

Qualora esigenze tecniche di costruzione o architettoniche o derivanti da provvedimenti o richieste della Pubblica Amministrazione lo imponessero, la società medesima si riserva la facoltà di introdurre quelle varianti al progetto ed al capitolato che si rendessero necessarie al fine di migliorare l'opera e/o adeguarla a quanto imposto. Tali modifiche potranno riguardare sia l'immobile nelle sue parti strutturali che le singole unità immobiliari di cui esso sarà costituito. Resta salvo ed impregiudicato il diritto della società "(...)" (dante causa) di acquistare la proprietà delle suddette porzioni immobiliari della consistenza convenuta in termini di superficie, esposizione e prospetti.

L'eventuale sostituzione di materiali e/o di finiture sarà comunque di pregio pari o superiore a quello descritto nell'allegato capitolato. La società "(...)" (esecutata) si obbliga ad eseguire tutte le varianti progettuali richieste dalla parte promittente acquirente a condizione che le stesse siano autorizzate dal Comune di Schio (se necessario) e che la richiedente ne anticipi le eventuali maggiori spese. La società "(...)" (esecutata), infine, garantisce ora per allora la regolarità

urbanistica degli immobili edificandi e la libertà degli stessi da ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli nonché la loro conformità all'allegato capitolato.

La società "(...)" (dante causa) conferisce alla società "(...)" (esecutata) ogni potere di redigere il regolamento condominiale e le annesse tabelle millesimali, di variare la consistenza delle parti comuni salvo ed impregiudicato il pieno godimento di queste da parte della medesima società "(...)" (dante causa), di costituire servitù attive e passive e di costituire ogni altro diritto di natura reale o personale circoscritto alle parti comuni dell'edificio. A tal proposito la parte acquirente prende atto ed accetta che tutte le unità immobiliari costituenti porzioni del predetto edificio potranno essere interessate dall'attraversamento di reti e di impianti (energia elettrica, acqua, gas metano, telefono, scarichi ed altri) a servizio di altre porzioni in proprietà comune o di terzi, talchè potrà rendersi necessario l'accesso alle singole proprietà private per l'esecuzione degli interventi di manutenzione da parte dei tecnici incaricati.

Per l'esecuzione di tutto quanto sopra detto la società "(...)" (dante causa) conferisce alla società "(...)" (esecutata) i necessari poteri rappresentativi (mandato con rappresentanza irrevocabile in quanto conferito anche nell'interesse della parte mandataria) rinunciando sin d'ora a pretendere risarcimenti, compensi, ristori o indennizzi.

(...)

Obbligazione Alternativa

Nell'ipotesi in cui entro il termine del 30 giugno 2013 le porzioni immobiliari acquistate ex art. 1472 c.c. dalla società "(...)" (esecutata) non siano venute ad esistenza nei termini sopra convenuti (completamento al rustico, comprensivo delle mura perimetrali e divisorie e della relativa copertura), salva la facoltà per le parti di prorogare di comune accordo il suddetto termine, si rimette alla società "(...)" (dante causa) la facoltà di chiedere alla società "(...)" (esecutata) il pagamento della somma di Euro 740.000 (settecentoquarantamila) in luogo dell'acquisto originariamente pattuito.”.

In ordine a quanto sopra riportato, con pec in data 23.06.2020 agli atti, l'esperto stimatore, in risposta a quesiti posti dal Notaio delegato ex art. 591 bis c.p.c., ha comunicato quanto segue (si riproducono letteralmente, di seguito, alcuni estratti della missiva in questione):

“L'immobile nel suo complesso non corrisponde al PdC 151/2010. La sua volumetria complessiva corrisponde alle tavole di progetto depositate con la richiesta di PdC 16630/2012 (variante al PdC 151/2010).

Era stata realizzata una copertura come da PdC 16630/2010 che il Comune ha poi ordinato di demolire, da quanto riportato nella documentazione depositata in comune la copertura è stata

demolita nel 2017 (cfr. elaborato peritale pg. 16-17). Non sono presenti murature divisorie in nessun piano dell'edificio (cfr. documentazione fotografica).

Pertanto non ritengo che le porzioni oggetto di permuta siano venute ad esistenza nei termini indicati dalle parti.

(...)

la conformità al PdC 151/2010 non è possibile rispettarla. Quanto realizzato corrisponde alla richiesta di PdC n. 16630/2012 (cfr. elaborato peritale pg. 2,4,15,16,17,19).

(...)

Non sono venuta a conoscenza di nessun accordo tra le parti (riconducibile alle citate pattuizioni).”.

Si dà atto, altresì, che, su disposizione del Giudice dell'Esecuzione, è stata data notizia della pendenza della procedura esecutiva in oggetto alla dante causa dell'esecutata la quale, ad oggi, non risulta essersi attivata per far valere eventuali diritti sull'immobile di cui si tratta.

- Nell'atto di provenienza citato è testualmente riportato anche quanto segue: “La società (...) (dante causa) dichiara che sul confine con il m.n. 2908 è eretto un muretto dell'altezza di circa mt. 1,50 (uno virgola cinquanta) e della larghezza di circa cm. 35 (trentacinque) con relativa copertura idonea ad evitare infiltrazioni di acqua e che detto muretto non potrà essere rimosso.”.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia di stima (datata 13.09.2019) e della successiva integrazione (datata 27.04.2021).

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO): € 259.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 194.250,00.

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00

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 23 febbraio 2023 alle ore 10:15 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 l'ausiliario per le operazioni di custodia 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 minorenni, 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. 450/2017 R.G.E. TRIB. VICENZA"**, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto.

5. L'offerta non è valida se non è prestata cauzione o se perviene oltre il termine.
6. L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.
7. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
8. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

MODALITA' DELL'AGGIUDICAZIONE - SALDO PREZZO

- 1) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:
 - In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di 1/4) al prezzo stabilito

nell'ordinanza di vendita, il Giudice si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.

- In caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.
 - In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il rilancio minimo sarà di euro 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, di euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00, di euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, di euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, di euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore ad euro 500.000,00. Il tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 1 minuto dal rilancio precedente. Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella presentata per prima. Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al valore dell'immobile il Giudice si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.
 - Nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 comma 3° c.p.c. saranno comunque preferite le prime, salvo diverso avviso dei creditori presenti all'udienza.
 - Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un sesto a quello di aggiudicazione.
 - Nel caso in cui, nei 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata offerta per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita, nel caso in cui il prezzo offerto dagli offerenti sia inferiore al valore dell'immobile così come indicato nell'ordinanza di vendita.
 - Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato cesserà le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al Giudice; in alternativa, quando siano in vendita più lotti e il prezzo di alcuni di essi sia già sufficiente a coprire l'ammontare complessivo dei crediti, il delegato potrà procedere all'aggiudicazione con riserva, rimettendo al Giudice ex art. 591 ter c.p.c. l'aggiudicazione definitiva.
- 2) Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in

considerazione offerte successive.

- 3) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo per cauzione già versato); il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine dovrà essere versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a carico dello stesso aggiudicatario) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o nella diversa misura che sarà indicata dal Professionista Delegato; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere depositata, presso la sede dell'ANVIPES, la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a suo carico.
- 4) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito all'ausiliario per le operazioni di custodia 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 all'ausiliario per le operazioni di custodia (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 dall'ausiliario per le operazioni di custodia 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.

1. pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
2. 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;
3. 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.

Ausiliario per le operazioni di custodia, nell'ambito di ATS ANVIPES-IVGVI, è 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, 22/12/2022

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott. Giuseppe Muraro

