



TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 771/2012 R.G. ESECUZIONI

Avviso di vendita giudiziaria

Il sottoscritto Dott. Marco Grassetto, Delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Giulio Borella in data 01.03.2016

rende noto quanto segue.

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

Ubicazione: Breganze (VI) in Via San Valentino n. 57.

Diritto venduto: Piena proprietà 1/1.

Bene: Abitazione terra-cielo con cantina, soffitta e area scoperta e deposito.

Descrizione: Trattasi di abitazione cielo-terra di circa mq. 237 composta al piano interrato da ampia cantina; al piano terra da ingresso con scala, soggiorno, cucina, lavanderia, camera, dispensa e disimpegno; al piano primo da disimpegno con scala, tre camere, bagno e ampio terrazzo; al piano secondo da sottotetto allo stato grezzo. Esternamente si trova un deposito di circa mq. 542 composto al piano terra da area scoperta e al piano primo da piccoli locali.

Identificazione Catastale:

Catasto Fabbricati – N.C.E.U. del Comune di Breganze (VI):

Fg. 19, Mapp. 561, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 9,5 vani, Piano S1-T-1-2, Rendita Euro 441,57;

Fg. 19, Mapp. 562, Cat. C/2, Classe 1, Superficie mq. 47, Piano T-1, Rendita Euro 43,69.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto insiste su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

Catasto Terreni – N.C.T. del Comune di Breganze (VI):

Fg. 19, Mapp. 561, Qualità Ente Urbano, Are 02.37;

Fg. 19, Mapp. 562, Qualità Ente Urbano, Are 05.42.

Confini: Il Mapp. 561 (abitazione) confina, in senso N. E. S. O., con: strada comunale via San Valentino, Mapp. 159, Mapp. 562, strada comunale Via Capitello, salvo più recenti e/o precisi. Il Mapp. 562 (deposito) confina, in senso N.E.S.O., con: Mapp. 561, Mapp. 159, Mapp. 338, strada di Via Capitello, salvo più recenti e/o precisi.

Situazione urbanistica – Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.: 1) Conformità urbanistico edilizia – Il perito sottolinea che gli immobili, nello stato realizzato, non trovano esatta corrispondenza tra quanto riportato nell'ultimo progetto approvato, con quanto realizzato e visibile. L'esperto premette che nell'atto notarile di provenienza, viene riportato che il venditore “debitamente ammonito

da me Notaio ai sensi del D.P.R. 445/2000 articoli 3 e 76 sulle conseguenze penali in caso di dichiarazioni mendaci, dichiara che i lavori di costruzione dei fabbricati rurali in contratto risultano iniziati in data anteriore al 1 settembre 1967; dichiara che successivamente i fabbricati medesimi sono stati interessati dalla licenza edilizia n. 73 rilasciata dal Comune di Breganze in data 14 luglio 1971; dichiara infine che dopo tale data non sono state apportate ai fabbricati di cui tratta modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi". Relativamente all'unità abitativa, durante l'accesso del perito agli atti presso il Comune di Breganze (VI), non sono state reperite le piante, in quanto non presenti nel progetto. Dalla sezione e dai prospetti, il perito ha potuto rilevare invece alcune difformità da regolarizzare. Solo a titolo indicativo e non esaustivo, l'esperto indica: variazioni di alcune forometrie esterne; difformità nell'altezza totale del fabbricato che dalla sezione di progetto risulta in imposta pari a m 6,80, mentre, nello stato realizzato, nel medesimo punto, risulta circa m 7,30 con conseguente incremento della cubatura e dell'altezza di oltre cm 50, di tutto il sottotetto. Per quanto riguarda la differenza di altezza, a titolo informativo, il perito richiama esplicitamente quanto stabilito per le costruzioni edili, dall'articolo 5, comma 2, lettera a, legge n. 106 del 2011 che ha introdotto il comma 2-ter all'articolo 34 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (Testo Unico dell'Edilizia) con il seguente testo: «ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali», precisando quindi che trattasi di difformità in quanto si eccede detto limite. L'esperto precisa inoltre che l'altezza rilevata supera quella massima consentita dal P.I. vigente. Per quanto sopra descritto, il perito sottolinea che dovrà pertanto essere inoltrata, presso il Comune di Breganze (VI), apposita istanza ai sensi degli art. 34 e 36 del D.P.R. 380/2001, oppure dovranno essere effettuate delle opere al fine di regolarizzare l'immobile dal punto di vista edilizio-urbanistico. Ai sensi dell'art. 34 comma 2, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., "quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale ...omissis...". Ai sensi dell'art. 36 commi 1 e 2, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., "in caso di interventi realizzati in assenza di titolo abilitativo o in difformità da esso, ...omissis..., i responsabili dell'abuso o i proprietari dell'immobile, possono ottenere la sanatoria se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda" e "Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso". Per quanto attiene quindi alle variazioni forometriche, trova applicazione l'art. 36, commi 1 e 2, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., mentre per quanto attiene l'altezza del fabbricato, trova applicazione l'art. 34, comma 2 dello stesso suddetto decreto. Sulla base delle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Breganze (VI),

il perito quantifica indicativamente il costo della sanzione per la regolarizzazione delle opere difformi riscontrate, e/o le eventuali opere inerenti da eseguire, in Euro 18.000,00. A questo importo vanno aggiunte le spese per prestazioni tecniche inerenti le pratiche da presentare presso il Comune di Breganze (VI), quantificate dal perito in circa Euro 4.000,00 comprensivi di oneri e di accessori come per legge. L'esperto relaziona che le opere eseguite in difformità rispetto al progetto autorizzato, risultano essere state eseguite durante i lavori di sistemazione della copertura e dei prospetti del fabbricato, pertanto indicativamente nell'anno 1971. Inoltre, precisa che i suddetti costi e oneri per la regolarizzazione edilizio-urbanistica, sono stati determinati a corpo e sono pertanto da ritenersi indicativi in quanto, per motivi di tempistiche ristrette, non è stato possibile effettuare un'analisi dettagliata, la quale dovrà pertanto essere effettuata successivamente ed autonomamente dall'aggiudicatario, anche a seguito di un rilievo puntuale dell'immobile e di un confronto certo con gli Enti competenti in materia; **2) Conformità catastale** – Il perito sottolinea che tra lo stato catastale attualmente agli atti e quanto di fatto realizzato, non sono state riscontrate criticità. Pertanto le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto. Dalla sovrapposizione fra la mappa catastale e la foto satellitare della zona dove sono ubicati i beni immobili oggetto di valutazione, si riscontra una discreta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella documentazione catastale. Il perito rileva comunque dei piccoli spostamenti sul confine est, comunque entro le tolleranze catastali, inoltre precisa tuttavia che parte delle inesattezze visibili nella sovrapposizione, derivano dalle alterazioni e distorsioni proprie in fase di generazione sia della mappa catastale che della foto satellitare.

Pratiche edilizie: Con verifica effettuata dal perito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Breganze (VI), sono stati reperiti e visionati i seguenti titoli abilitativi: **1)** Licenza Edilizia n. 73/71 del 14.07.1971, per la sistemazione di un fabbricato rurale, inerente l'immobile A, attualmente destinato ad abitazione; **2)** Permesso di Costruire n. 71/2008 del 25.06.2008, in sanatoria, per ristrutturazione accessorio alla residenza nonché realizzazione di deposito di attrezzatura per l'edilizia sul lotto di pertinenza, inerente all'immobile B, attualmente destinato a deposito. Con verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Breganze (VI), relativamente agli immobili oggetto di valutazione, non è stato reperito nessun certificato di abitabilità o agibilità.

Vincoli giuridici: L'esperto sottolinea che esistono due comodati gratuiti non registrati e senza data certa. Il perito precisa che, sebbene la volumetria già realizzata sia concentrata principalmente sul Mapp. 561, l'attuale definizione di superficie fondiaria vincolata, stabilita dalla normativa vigente in materia, determina l'esaurimento della capacità edificatoria anche relativamente al Mapp. 562, sebbene questo edificato con volumetria inferiore al limite di zona. Per ulteriore specificazione, il perito riporta nel dettaglio quanto dettato dall'Art. 9.6.2 punto 2) delle Norme Tecniche Operative del P.I. vigente in Comune di Breganze (VI): *“i fabbricati esistenti alla data di approvazione del PI, determinano un vincolo automatico di inedificabilità sulle aree scoperte, definite dai relativi provvedimenti abilitativi (licenze, concessioni, P. di C. etc), contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore prescritto dagli indici di zona del PI. In mancanza*

di titoli abilitativi la superficie fondiaria vincolata si estende sulle aree contigue in proprietà alla data di adozione del primo PRG, fino a raggiungere il valore degli indici assegnati". Quanto appena sopra specificato trova applicazione per gli immobili oggetto della presente valutazione, in quanto gli attuali Mapp. 561 e 562 erano ricompresi nell'originario Mapp. 259 oggetto di interventi edilizi di cui alla Licenza Edilizia n. 73 del 14.07.1971, esibita in copia alla presente valutazione con allegato n° 10. Servitù: gli immobili sono pervenuti all'esecutata "nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con ogni inerente diritto, azione, ragione, pertinenza, accessione, adiacenza, nonché con gli oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie". Altri vincoli od oneri: fasce di rispetto idrografia e vincolo sismico come previsto dal Piano degli Interventi e rilevabile da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Breganze (VI). Destinazione urbanistica: Dal C.D.U. rilasciato dal Comune di Breganze (VI), datato 03.11.2015, protocollo n° 13.208 e ritirato personalmente dal sottoscritto, risulta che gli immobili oggetto della presente valutazione, a norma del vigente Piano degli Interventi (PI) ricadono tra le "ZONE RESIDENZIALI soggette ad intervento edilizio diretto – R148" e che gli immobili sono interessati dai seguenti vincoli previsti nella Tav. 1 del P.I.: Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 – Zona 3; Idrografia – Fasce di rispetto art. 96 lett. f) r.d. 25 luglio 1904, n. 523. Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE: Euro 63.000,00 (sessantatremila/00) come da valore finale indicato dall'esperto.

OFFERTA MINIMA: Euro 47.250,00 (quarantasettemiladuecentocinquanta/00), pari al prezzo base ridotto di un quarto.

Stato di occupazione: L'immobile risulta occupato. È in corso la procedura di slogging.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario l'Avv. Silvia Covolo e ha ordinato l'immediata liberazione dell'immobile con provvedimento del 01.03.2016 (il provvedimento di liberazione è eseguito dal custode nominato, a spese della procedura, anche successivamente al decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario se questi non lo esenta espressamente).

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 06/09/2016 alle ore 17:00 presso APAG – Piazza Pontelandolfo n. 6 – 36100 Vicenza.

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 Euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso APAG – Piazza Pontelandolfo n. 6 – 36100 Vicenza (tel. 0444 1497000 – e-mail info@apag.pro). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice e il nome del Professionista Delegato, il numero della procedura, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data e ora di ricezione della busta.

4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il modello fac-simile in uso (disponibile presso il sito del Tribunale di Vicenza, sezione modulistica esecuzioni, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vicenza, presso la sede APAG o sul sito all'indirizzo www.apag.pro) e contenere le seguenti informazioni:

- l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
- l'indicazione del Giudice dell'Esecuzione cui è assegnata la procedura;
- l'indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.;
- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge**), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i 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 aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vicenza;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad oltre 1/4 rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, 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 giorni. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni 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 di 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 e di aver visionato l'immobile con il Custode.

All'offerta dovrà essere allegata:

- se offerta di persona fisica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale e, se in comunione legale dei beni, anche del coniuge;
- se offerta nel caso di minore: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale di entrambi i genitori e copia autentica dell'Autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se offerta di persona giuridica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché visura camerale aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- un assegno circolare non trasferibile (a titolo di cauzione) intestato a “**PROC. ESEC. N. 771/2012 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.

MODALITÀ DELL'AGGIUDICAZIONE – SALDO PREZZO

- 1) **All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:**
 - in caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di 1/4) al prezzo base stabilito nell'avviso 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 prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso 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, ex art. 573, co. 3, c.p.c.: **1)** sarà preferita quella di importo più alto; **2)** sarà preferita quella che prevede termini di pagamento più brevi; **3)** in caso di parità assoluta delle offerte e condizioni, modalità e tempi di pagamento, sarà preferita quella presentata per prima. Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al 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;

- 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.
- 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 detratti l'importo per cauzione già versato); il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di **120 giorni** dall'aggiudicazione; nello stesso termine dovrà essere versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o 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 APAG, 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. Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzato dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), il Professionista Delegato provvederà a calcolare approssimativamente le somme necessarie indicate nel provvedimento di nomina e a comunicare quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura.
- 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/o al Professionista Delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato stesso.
- 5) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile

dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.

- 6) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che debbono essere compiute in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato presso la sede APAG ai recapiti disponibili sul sito www.apag.pro, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Professionista Delegato o al Custode Giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione della Giustizia Civile, prot. N. m_dg.DAG.06/12/2006.129650.U).

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

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

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato presso APAG – Piazza Pontelandolfo n. 6 – 36100 Vicenza.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solamente gli oneri fiscali.

PUBBLICITÀ

ai sensi dell'art. 490 c.p.c.

- affissione per almeno tre giorni continui all'albo del Tribunale di Vicenza;
- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche (a partire dal momento in cui verranno promulgate le specifiche tecniche);

- pubblicazione nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com gestiti rispettivamente da AstaLegale e da Aste On Line, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione, entro lo stesso termine, per estratto, sul quotidiano “IL GIORNALE DI VICENZA”;
- pubblicazione, per estratto, sul periodico “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Sul sito internet www.apag.pro è stata pubblicata la documentazione utile tra cui la perizia di stima e l’avviso di vendita.

* * *

Il Giudice dell’Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione del/i debitore/i l’Avv. Silvia Covolo (domiciliata presso il suo studio a 36061 Bassano del Grappa (VI) in Largo Parolini n. 103/A, tel. 0424.521250, fax 0424.523831, mail avvsilviacovolo@gmail.com).

Il Custode, visto il vademecum per il Custode, da intendersi ivi integralmente richiamato, provvederà a prendere possesso dell’immobile; a riscuotere eventuali frutti civili, da riversarsi nel c/c della procedura; a verificare periodicamente lo stato e la consistenza dell’immobile, segnalando eventuali anomalie o esigenze, quali interventi di ordinaria o straordinaria manutenzione, opportunità di disporre la liberazione nei confronti del debitore, di intimare lo sfratto al locatario, ecc.; a far visionare l’immobile ed eventuali soggetti interessati all’acquisto; a presentare relazione e rendiconto periodici con cadenza quadrimestrale; a dare disdetta in caso di locazioni in scadenza; a fornire ogni altra informazione ritenuta utile.

Eventuali informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vicenza a chiunque vi abbia interesse previa istanza scritta e autorizzazione del Giudice dell’Esecuzione.

Vicenza, lì 13 maggio 2016

Il Professionista Delegato

Dott. Marco Grassetto

