



## TRIBUNALE DI VICENZA

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 233/2010 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.ssa Paola Cazzola in data 08.03.2016

rende noto quanto segue.

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

##### **LOTTO UNICO:**

**Ubicazione:** Valdagno (VI) in Via IX Settembre n. 14.

**Diritto venduto:** Piena proprietà 1/1.

**Bene:** Villetta a schiera laterale con terreno esclusivo e garage.

**Descrizione:** Trattasi di abitazione di circa mq. 214 che costituisce la parte terminale di un edificio in linea con terreno di proprietà esclusiva in forte pendenza di circa mq 555. Composta al p.t. da ingresso, taverna, cantina, lavanderia, portico; p.1 da cucina, pranzo, soggiorno, due camere, due bagni, piccolo poggiolo e grande terrazza. Il garage di circa mq. 47, posto al p.t., è composto portico, autorimessa e cantina.

##### **Identificazione Catastale:**

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

Fg. 23, Mapp. 1236, Sub. 11 (*ex Sub. 7*), Cat. A/7, Classe 3, Consistenza 10,5 vani, Piano T-1, Rendita Euro 1.084,56;

Fg. 23, Mapp. 1236, Sub. 12 (*ex Sub. 5 e Sub. 9*), Cat. C/6, Classe 4, Superficie mq. 39, Piano T, Rendita Euro 96,58.

*Si precisa che con nuovo accatastamento approvato con tipo mappale del 26.07.2012 al n. 162212, i Mapp. 1236 Sub. 5; Mapp. 1236 Sub. 7; Mapp. 1236 Sub. 9, sono stati soppressi e hanno dato origine agli attuali Mapp. 1236 Sub. 12 e Mapp. 1236 Sub. 11. Tale variazione si è resa necessaria in quanto, in sede di redazione della precedente perizia del 01 settembre 2011, era stata accertata una difformità tra lo stato di fatto dell'immobile e la consistenza catastale, infatti il Mapp. 1236 aveva sconfinato ed occupato per una superficie complessiva di mq. 20,00 porzione del Mapp. 1237, di proprietà di altra ditta, terzi estranei alla procedura esecutiva. A tal proposito il perito ha quindi proceduto al frazionamento del Mapp. 1236, costituendo il Mapp. 2625 di mq. 20,00, corrispondente alla porzione di superficie occupata con lo sconfinamento di cui sopra (frazionamento e fusione del 03.08.2012 n. 28708.1/2012 in atti dal 03.08.2012 prot. n. VI0168125).*

**Confini:** Il Mapp. 1236 Sub. 11 (villetta) confina catastalmente: a Nord con Mapp. 1224, ad Est con Mapp. 1237 e 2625, a Sud con strada di accesso, ad Ovest con Mapp. 1235. Il Mapp. 1236 Sub. 12

(garage) confina catastalmente: a Nord con Mapp. 1224, ad Est con Mapp. 1237 e 2625, a Sud con strada di accesso, ad Ovest con Mapp. 1235.

**Situazione urbanistica – Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.: 1) Conformità urbanistico**

**edilizia** – Il perito sottolinea che si deve procedere al completamento della pratica edilizia del

Permesso di Costruire n. **6821/09** con la presentazione della domanda di agibilità; **2) Conformità**

**catastale** – In perizia, l'esperto rileva le seguenti difformità: da rilievi effettuati dal perito sul posto ha

potuto accertare che la situazione planimetrica reale dell'immobile non corrisponde alla situazione

planimetrica catastale. In particolare: **a.** sui confini di proprietà sono state effettuate delle

compensazioni con le proprietà limitrofe, mai denunciate all'Agenzia del Territorio, infatti sul lato

Ovest la recinzione del Mapp. 1236, oggetto di pignoramento, invade il Mapp. 1235 per una superficie

di circa mq. 10,00, di altra proprietà. Le possibilità di regolarizzazione potrebbero essere due: acquisto

da parte del proprietario del Mapp. 1236 di tale porzione di terreno, di proprietà del Mapp. 1235 o

procedere alla sistemazione della recinzione, ripristinandola lungo il reale confine tra le due proprietà,

rinunciando a tale porzione di terreno; **b.** la strada privata di accesso alle abitazioni non è mai stata

inserita in mappa. Tutti i frontisti della strada dovranno accordarsi per inserire la strada in mappa.

**Pratiche edilizie: 1) P.E. n. 5229/86 e successive varianti** per lavori di Ampliamento e cambio di

destinazione d'uso. Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata in data 15/06/1993- n. prot. prot.n.

5229/86. L'agibilità è stata rilasciata in data 30/03/1995; **2) P.E. n. 6821/09** per lavori di Variante in

sanatoria per modifiche edificio esistente e variazione alla consistenza delle unità immobiliari.

Permesso di Costruire presentata in data 26/02/2009- n. prot. 6821/09, rilasciata in data 28/04/2009- n.

prot. 6821/09. Tale pratica edilizia deve essere completata con la presentazione della domanda di

Agibilità, entro il termine di validità del Permesso di Costruire di cui sopra.

**Vincoli giuridici:** Nessun vincolo giuridico riscontrato dal perito. Destinazione urbanistica: Nel piano

regolatore vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale Veneto n. 633 del 25/02/2005,

l'immobile è identificato parte in zona “C1.3/92 ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO”,

parte in zona “E2/A ZONA AGRICOLA”. Per la zona C1.3/92 valgono gli artt. 66 e 71 delle Norme

Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.; per la Zona E2/A vale quanto indicato nell'art. 95 delle

Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G..

**PREZZO BASE: Euro 144.000,00 (centoquarantaquanttromila/00)** come da prezzo dell'ultimo

esperimento di vendita ridotto del 25%.

**OFFERTA MINIMA: Euro 108.000,00 (centottomila/00)**, pari al prezzo base ridotto di un quarto.

**Stato di occupazione:** Occupato dall'esecutato.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l. in persona del Direttore Signora Lucia Dal Brun e ha ordinato la predisposizione dell'ordine di

liberazione dell'immobile con provvedimento del 08.03.2016 (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 26/07/2016 alle ore 15:00 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](mailto: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](http://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. 233/2010 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 congruaglio, 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](http://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](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.aste.com](http://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](http://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'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l. s.u. (con sede in Costozza di Longare (VI), via Volto n. 63, tel. 0444/953553, fax 0444/953552, mail [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it)).**

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 29 aprile 2016

*Il Professionista Delegato*

*Dott. Marco Grassetto*

