



TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 724/2015 R.G. ESECUZIONI

Avviso di vendita di beni immobili

III esperimento

Il sottoscritto Dott. Marco Grassetto, Delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal G.O.T. Dott. Francesco Orlandi, in sostituzione del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Silvia Saltarelli (ora sostituita dal Dott. Giulio Borella) in data 21.03.2017

rende noto quanto segue.

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

Ubicazione: Costabissara (VI) in Via Monte Grappa all'altezza del civico n. 30.

Diritto venduto: Piena proprietà per la quota di 1/1.

Bene: Mappali adibiti a parcheggi e strada, e mappale su cui è presente una strada e una costruzione abbandonata allo stato grezzo.

Descrizione: Trattasi di tre mappali facenti parte di un piano di utilizzo: sul sedime del Mapp. 1141 è presente un parcheggio; sul sedime del Mapp. 1189 è compreso nella strada di piano di utilizzo di Via Monte Grappa; il Mapp. 1188 ospita strada asfaltata che conduce al Mapp. 911 e una costruzione realizzata e poi abbandonata, ancora al grezzo.

Il perito rileva che *“L'immobile parzialmente realizzato sul mn 1188 è costituito dall'ossatura in calcestruzzo armato e pannelli coibentanti dei primi due piani di una palazzina. Sono stati realizzate le fondazioni, il piano terra, il primo impalcato, le murature del primo piano. E' stato altresì realizzato un muro in calcestruzzo di confine verso il lato sud”*.

Identificazione Catastale:

Comune di Costabissara (VI) – C.T. – Fg. 4

Mapp. 1141 – Semin Arbor – Cl. 2 – Are 0.82 – RD Euro 0,66 – RA Euro 0,38;

Mapp. 1188 – Semin Arbor – Cl. 2 – Are 7.48 – RD Euro 5,99 – RA Euro 3,48;

Mapp. 1189 – Semin Arbor – Cl. 2 – Are 0.25 – RD Euro 0,20 – RA Euro 0,12.

Confini: Il perito identifica le seguenti *“Coerenze (mappa wegis ...) Nel F 2 del Comune di Costabissara: Relativamente alla mappa Wegis, in senso orario, secondo NESO, il m.n. 1141 confina con: mn 417, mn 1189, mn 1187, mn 947; il m.n. 1189 confina con: mn 417, mn 1188, mn 1187, mn 1141; il m.n. 1188 confina con: mn 372, mn 822, mn 914, mn 911, mn 917, mn 66, mn 1187, mn 1189, mn 417”*.

Situazione urbanistica – Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.: Il perito segnala che “Le condizioni manutentive dell’immobile risultano complessivamente scarse. Con l’abbandono agli agenti atmosferici della struttura si è notato che i pannelli sono rovinati e con muffe. La ghiaia presente nell’impasto del calcestruzzo in alcuni punti è visibile e con una lieve pressione si distacca dal getto. Le condizioni manutentive dei mn 1189 e 1141 (strada e parcheggio) sono buone”; **1) Necessità di interventi manutentivi urgenti** – L’Esperto rileva che “Dai sopralluoghi effettuati non si sono riscontrate problematiche tali da richiedere un tempestivo intervento, se non lo stato di abbandono dei luoghi che porta degrado e presenza di ratti, come lamentato dal Comune di Costabissara”; **2) Conformità catastale** – L’Esperto riscontra le “seguenti difformità: L’immobile abbandonato in fase di realizzazione non è accatastato. Per il passaggio di proprietà l’immobile dovrà essere accatastato con adeguata categoria di immobile in fase costruttiva. Costo indicativo della presentazione delle sopra citate pratiche catastali € 2.000,00”, già detratti dal prezzo di stima; **3) Abusi** – L’Esperto segnala quanto rilevato in fase di sopralluogo: “Facendo riferimento al piano di utilizzo cui il lotto pignorato fa parte si precisa che il mn 1141 dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune di Costabissara come indicato nella planimetria allegata al Piano di Utilizzo rep 971 in data 14.06.2007 e come indicato nel collaudo finale delle opere di urbanizzazione piano di Utilizzo B2/8 in data 20.09.2010 a firma ing Gilberto Longhi. Per quanto attiene al mn 1189, si precisa che il sedime di tale mappale è a tutti gli effetti strada. Nel piano di utilizzo è graficamente tratteggiato e fa quindi riferimento agli obblighi di cui all’articolo 4 del piano di utilizzo. Nel collaudo è specificato che “nulla osta da parte del collaudatore per la cessione ed il trasferimento delle aree e delle opere di Urbanizzazione sopracitate al Comune di Costabissara di cui agli art 3 e 4 dell’atto d’obbligo”. Negli atti di compravendita delle unità immobiliari afferenti ad altro lotto, ma con servitù/diritti sul mn 1189 (...) è specificato che “...il mn 1189 verrà trasferito gratuitamente al Comune di Costabissara per diventare strada pubblica” e che “... il mn 1189 sarà successivamente oggetto di cessione al comune di Costabissara in adempimento all’atto d’obbligo ...”. Facendo riferimento al mn 1188 si rileva che sullo stesso è stata realizzata una strada asfaltata. Dalle pratiche messe a disposizione dell’UT del Comune di Costabissara, tale strada è indicata graficamente nelle tavole del PC Permesso di costruire UT n 5743 prot 18170 in data 29.06.2007 per la realizzazione di opere inerenti il piano di utilizzo, sia nelle tavole grafiche del PC 6935 del 18.01.2013 prot 13649, ora decaduto. [...] Nel mappale 1188 è stato realizzato parzialmente un immobile a seguito del deposito di un progetto in comune ma è stato abbandonato allo stato grezzo dopo avere realizzato la struttura (muri in calcestruzzo e parte della loro coibentazione) solamente per il piano terra e parzialmente per il piano primo. E’ stato realizzato il muretto in calcestruzzo lato sud di delimitazione lotto e recinzione. Quanto costruito è incompiuto. Tutte le pratiche edilizie inerenti tale immobile sono decadute. Ciò comporta che il futuro acquirente per continuare la costruzione dovrà presentare una pratica edilizia ex novo. Sarà quindi necessario avvalersi di un tecnico competente in materia”. Il perito, a pag. 13 della perizia, al solo scopo indicativo e non esaustivo dei fattori che potrebbero influire sulla scelta del prosieguo della pratica edilizia, riporta quanto segue: “● Anche se la nuova richiesta di permesso a

costruire coinciderà con il PC n 6935 approvato dal Comune di Costabissara nell'anno 2013, l'Ufficio tecnico comunale rileva che lo stesso dovrà rispettare il piano degli interventi, che con riferimento alla specifica Z.T.O. in cui ricade l'edificio non ha subito modifiche ai parametri urbanistici alla data della [...] relazione. E' però necessario verificare la conformità del progetto alle altre disposizioni normative e regolamentari del piano degli interventi modificate con la variante 3 o che saranno variate con la redigenda variante nr. 5 al P.I..

- Fra le prescrizioni contenute nel PC 6935 (...), cui si rimanda per l'opportuna lettura di tutte le condizioni ivi riportate, l'Ente precisa che il rilascio della agibilità è subordinato, fra le altre condizioni, alla dimostrazione dell'acquisizione delle aree destinate a parcheggio ai sensi dell'art 71 del RE e della loro pertinenzialità con il fabbricato oppure alla presentazione di atto notarile di costituzione di vincolo di vincolo di pertinenzialità all'edificio", nonché al collaudo di alcune opere.
- Il futuro acquirente dovrà sostenere, al momento della presentazione di un nuovo permesso di costruire, l'onere di versare il contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. o quota parte, in base al progetto edilizio che presenterà. Al momento pertanto, non viene definito alcun conteggio da parte dell'Ufficio Comunale.
- Nel caso in cui il nuovo PC segua le volumetrie e indicazioni del PC n 6935, gli oneri – contributo di costruzione- del PC n 6935 non risultano stati saldati per un importo complessivo di euro 5.975,21 pari ad ½ della quota del costo di costruzione.
- Al momento della presentazione della pratica edilizia dovranno essere versati ulteriormente i diritti di segreteria: variabili da un minimo di 78,00 € ad un massimo di 516,00 in base alle tabelle attualmente in vigore e approvate con provvedimento giuntale".

Infine, il perito consiglia "di verificare, con l'ausilio di un tecnico abilitato, la struttura esistente con idonee indagini al fine di valutarne l'adeguatezza e se l'esposizione alle intemperie abbia inficiato la resistenza delle strutture medesime. Non si può escludere che la struttura esistente non sia idonea al riutilizzo e debba essere demolita per poter essere poi ricostruita. In tale fattispecie non risulta possibile valutare qui i costi perché dipendono da scelte progettuali in capo al futuro acquirente e ad oggi non conosciute".

Pratiche edilizie: Il perito riscontra la seguente documentazione: "Inerentemente il piano di utilizzo su cui insistono i mappali oggetto di pignoramento: - Atto d'obbligo per l'attuazione del Piano di Utilizzo rep 971 in data 14.06.2007 a firma del sig [...]. Tale atto ha valenza di convenzione edilizia. (...) - Permesso di costruire UT n 5743 prot 18170 in data 29.06.2007 per la realizzazione di opere inerenti il piano di utilizzo di cui all'atto d'obbligo citato. Richiedente: [...]. - Variante n 1 al permesso di costruire n 5743 in data 27 luglio 2010 prot n 10125. Richiedente: [...]. Tale variante viene approvata con delibera di Giunta Comunale n 113/2010 - Variante n 2 al permesso di costruire n 5743 in data 12 luglio 2011 prot n 9703. Richiedente: [...]. Tale variante viene approvata con delibera di Giunta Comunale n 83/2011 - Collaudo finale delle opere di urbanizzazione piano di Utilizzo B2/8 in data 20.09.2010 a firma ing Gilberto Longhi.

Inerentemente la costruzione edilizia denominata edificio A il cui sedime ricade sul mn 1188 - Permesso di costruire n 6935 del 18.01.2013 prot 13649 richiedente: [...]. Tale permesso risulta decaduto (...) - DIA UT 6447 del 24.03.2011 prot 4093 - Variante alla DIA UT 6447 del 19.06.2012

prot 7955. Richiedente [...]. Tale pratica risulta decaduta (...) - SCIA n 6731 del 15.03.2012 per la realizzazione di recinzione sul mn 1188. - Variante alla SCIA n 6731 del 28.01.2013 prot n 1246. Richiedente: [...]. Tale pratica risulta decaduta (...)."

Vincoli giuridici: Il perito evidenzia i seguenti atti impositivi di servitù: "● servitù di passaggio pedonale e carraio costituita con atto in data 26 settembre 2002 n. 21.091 di repertorio notaio Leopoldo D'Ercole di Vicenza, regolarmente registrato e trascritto a Vicenza il 16 ottobre 2002 ai n.ri 23936/15946, a carico della particella 64 del foglio 4 del Catasto Terreni del Comune di Costabissara, di proprietà del sig. [...], ed a favore delle particelle 481, 313, 314, 315 del foglio 4 del Catasto dei Terreni del Comune di Costabissara; (...) ● servitù di passaggio pedonale e carraio costituita con atto in data 2.agosto 2012 n. 184.821/21.839 di repertorio notaio Giovanni Barone di Vicenza, regolarmente registrato e trascritto a Vicenza il giorno 8.08.2012 ai n.ri 15212/11461, a carico della particella 1189 del foglio 4 del Catasto Terreni del Comune di Costabissara, di proprietà della società [...], ed a favore delle particelle 1187 sub 7,5,3 del foglio 4 del Catasto dei Terreni del Comune di Costabissara; nel medesimo atto viene specificato che il mn 1189 sarà oggetto di cessione al Comune di Costabissara (...) ● diritto di passaggio costituito con atto in data 05.07. 2012 n. 63.656/15.562 di repertorio notaio Paolo Brando di Dueville, regolarmente registrato e trascritto a Vicenza il giorno 20.07.2012 ai n.ri 10395/13787, a carico della particella 1189 del foglio 4 del Catasto Terreni del Comune di Costabissara, di proprietà della società [...], ed a favore della parte acquirente delle particelle 1187 sub 4,6,8 del foglio 4 del Catasto dei Terreni del Comune di Costabissara; nel medesimo atto viene specificato che il mn 1189 sarà oggetto di cessione al Comune di Costabissara (...). Inoltre, l'Esperto rileva che "i mn 1141 e 1189 devono essere ceduti gratuitamente al Comune di Costabissara ai sensi dell'Atto d'obbligo per l'attuazione del piano di utilizzo in data 14.06.2007 n 971 di rep Segretario comunale del Comune di Costabissara (...). I costi presunti di tale cessione sono quantificati, col solo fine di definire il prezzo a base d'asta del bene, Cessione mn 1189 e mn 1141 Costo atto notarile € 1500,00", già detratti dal prezzo di stima.

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima predisposta dall'Esperto Ing. Ludovica Guerrato Trissino in data 14.02.2017 per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE: Euro 118.687,50 (centodiciottomilaseicentoottantasette/50), come da valore ridotto a seguito di precedente esperimento.

OFFERTA MINIMA: Euro 89.015,62 (ottantanovemilaquindici/62), pari al prezzo base ridotto di un quarto.

Stato di occupazione: Il perito, alla data del sopralluogo, ha rilevato che "All'interno dell'immobile è accatastato, in stato di abbandono, diverso materiale edilizio" e comunque "Al momento del sopralluogo i beni risultavano liberi".

Il Giudice dell'Esecuzione ha confermato Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l. in persona del Direttore Signora Lucia Dal Brun con provvedimento del 21.03.2017 (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 23/04/2018 alle ore 13:00 presso APAG – Piazza Pontelandolfo n. 6 – 2° piano – 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 – 2° piano – 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 “Vendite Giudiziarie – Come partecipare”, 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. Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita IVA e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. 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. Visti gli Artt. 569-574 c.p.c., i quali ammettono ora anche l'offerta rateale del prezzo, laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta e sarà ammessa solo se il prezzo base si mantiene superiore ad euro 50.000,00; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi e dovrà avere cadenza mensile con rate aventi pari importo. 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 dell'Esperto, di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni 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. 724/2015 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 base 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;
9. Nel caso in cui l'offerente non può essere presente alla data fissata per la vendita, può partecipare per il suo interesse un procuratore legale munito di procura speciale notarile.

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 dell'Esecuzione 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 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 importo nella misura che sarà indicata dal Professionista Delegato, solitamente pari al 15-20% del prezzo di aggiudicazione, relativo al pagamento degli oneri fiscali.
- Sono poste inoltre a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, le spese di registrazione e voltura catastale, nonché la metà del compenso del delegato relativo alla fase del trasferimento della proprietà, compensi che s'intendono regolati dal D.M. 227/2015.
- Le eventuali somme versate in eccesso verranno restituite all'aggiudicatario.
- 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.
- Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16.07.1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21.01.1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 10.09.93 n. 385, in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 20 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione, all'esito del versamento del residuo prezzo da parte dell'aggiudicatario (che dovrà avvenire sempre in favore del Delegato), il Professionista Delegato provvederà – a sua discrezione, e comunque nella misura massima del 70%, se dovuto, a copertura delle spese di esecuzione anche successive – ad emettere ordine immediato di pagamento in favore del creditore fondiario, dando all'uopo ordine alla banca depositaria delle somme di eseguire l'operazione, ai sensi dell'art. 591 bis n. 13) c.p.c., e accantonando il residuo per le spese di procedura ed eventuale riparto.
- 4) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 508-585 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 ricavarci 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 o presso il recapito telefonico che verrà fornito a richiesta.

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).

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

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, per estratto, sul periodico “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”;
ALTRE FORME DI PUBBLICITA’ AGGIUNTIVA INTEGRATIVA E COMPLEMENTARE
 - Spot televisivo “Il Tribunale e le aste”
 - Campagna pubblicitaria su mezzi di trasporto pubblico

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’Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l. s.u. (con sede in Costozza di Longare (VI), Via Volto n. 63, tel. 0444/953915, fax 0444/953552, mail immobiliari@ivgvicenza.it), con l’incarico tra l’altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando e ad 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 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 l’aggiornamento sullo stato dell’immobile.

Le visite dell’immobile, concordate con il Custode giudiziario, saranno gratuite.

Vicenza, lì 31.01.2018

Il Professionista Delegato

Dott. Marco Grassetto

