



TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 240/2014 R.G. ESECUZIONI

Avviso di vendita di beni immobili

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 **24.02.2017, ora G.E. Dott. Luca Emanuele Ricci**

rende noto quanto segue.

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO n. 1:

Ubicazione: Bolzano Vicentino (VI) in Via S. Cristina n. 2.

Diritto venduto: piena proprietà per la quota di 1/1

Bene: Abitazione di testa facente parte di fabbricato in linea con autorimessa e area esterna.

Descrizione: abitazione di testa facente parte di fabbricato in linea, attualmente costituita da due unità (di cui quella al piano terra parzialmente non regolare in quanto priva, in alcuni vani, dei requisiti igienico sanitari), completa di area di pertinenza esterna di cui parte a giardino con piscina interrata (irregolare dal punto di vista urbanistico) e parte ad area di manovra/passaggio. L'edificio è stato ristrutturato una prima volta nel 1971 e una seconda volta nel 2010. Nelle aree esterne è stata realizzata anche una tettoia ad uso autorimessa irregolare dal punto di vista edilizio urbanistico. Classe energetica A1.

Identificazione Catastale:

Catasto Fabbricati – N.C.E.U. del Comune di **Bolzano Vicentino (VI):**

Fg. 6, Mapp. 15, Sub. 3, Cat. A/7, Classe U, Consistenza 7,5 vani, Piano T-1, Rendita Euro 929,62;

Fg. 6, Mapp. 15, Sub. 2 Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 19 mq, Piano T, Rendita Euro 35,33;

Fg. 6, Mapp. 17, Sub. 3 *graffato al mapp. 368*, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Piano T-1, Rendita Euro 637,82;

Catasto Terreni – N.C.T. del Comune di **Bolzano Vicentino (VI):**

Fg. 6, Mapp. 823, Are 2,05, R.D. Euro 1,43, R.A. Euro 0,90;

Fg. 6, Mapp. 824, Are 0,30, R.D. Euro 0,21, R.A. Euro 0,13;

Fg. 6, Mapp. 825, Are 0,30, R.D. Euro 0,21, R.A. Euro 0,13;

Fg. 6, Mapp. 831, Are 2,94, R.D. Euro 2,05, R.A. Euro 1,29;

Fg. 6, Mapp. 832, Are 0,69, R.D. Euro 0,48, R.A. Euro 0,30;

Fg. 6, Mapp. 833, Are 0,37, R.D. Euro 0,26, R.A. Euro 0,16;

Fg. 6, Mapp. 834, Are 0,59, R.D. Euro 0,41, R.A. Euro 0,26;

Fig. 6, Mapp. 835, Are 0,43, R.D. Euro 0,30, R.A. Euro 0,19;

Confini: il lotto comprendente tutti i mappali sopra elencati confina in senso NESO con altri mappali ricadenti su altro foglio di mappa e con i mapp. 18 – 272 – 14 – 810 – 828 – 830 – 822, salvo più precisi.

Situazione urbanistica – Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.: 1) Conformità urbanistico edilizia – L'Esperto rileva “dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto ed il progetto approvato risultano varie differenze: - le scale che collegano il piano interrato al piano terra sono state realizzate in modo differente; - il piano terra presenta una lieve differenza in diminuzione nelle dimensioni della sagoma che rientrano nelle tolleranze del 2% previste dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001; - differenze prospettiche e nelle partizioni interne al piano terra; - diverse destinazioni d'uso per vari vani del piano terra; - il piano primo presenta una lieve differenza in diminuzione nelle dimensioni della sagoma che rientrano nelle tolleranze del 2% previste dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001; - differenze prospettiche e nelle partizioni interne del piano primo; - realizzazione di un vano tecnico esterno al piano primo, sulla terrazza; - attuale mancanza di collegamento tra piano primo e piano sottotetto; - realizzazione di una piscina sull'area esterna; - realizzazione di una tettoia esterna uso autorimessa. Le difformità relative alle partizioni interne e quelle relative alle differenze prospettiche sono facilmente sanabili in quanto non modificano i parametri edilizio-urbanistici. La sanatoria può avvenire mediante presentazione di una S.C.I.A. a sanatoria con il pagamento di una sanzione minima prevista. **Spese di regolarizzazione complessivo di oneri, diritti di segreteria e spese tecniche complete di accessori possono essere stimate in euro 3.500,00.** Dall'accesso agli atti non è emerso alcun certificato di agibilità/abitabilità che dovrà necessariamente essere richiesto a conclusione dell'iter delle pratiche edilizio urbanistiche di sanatoria. Tale richiesta è subordinata alla definizione delle pratiche catastali ed è già compresa nel costo indicato. Per quanto concerne le differenze sulla sagoma, trattandosi di differenze che rientrano nella tolleranza non sono da considerarsi difformità. Il vano tecnico al piano primo è sanabile in quanto vista la destinazione non è da computarsi nel calcolo del volume urbanistico. Non può essere sanata la diversa destinazione d'uso di alcuni vani al piano terra in quanto non hanno l'altezza minima dei 2,70 ml previsti dalla normativa igienico sanitaria per i vani utili abitabili. Non è quindi possibile mantenere le due unità abitative così come presenti allo stato attuale. Si dovrà provvedere con la messa in pristino delle destinazioni precedenti e l'uso della maggior parte dei vani al piano terra quali vani accessori. Le due unità residenziali potrebbero essere costituite modificando l'uso delle stanze in cui l'altezza minima è pari o superiore a 2,70 ml al piano terra al fine di creare la seconda unità abitativa. La creazione della seconda unità comporterebbe il pagamento di oneri ed il reperimento degli standard (parcheggio) in quanto il progetto approvato prevede un'unica unità abitativa. La costruzione della piscina in zona agricola è ammessa solo per unità immobiliari residenziali a carattere turistico e per attività turistico ricettive. L'immobile di cui trattasi non ha caratteristiche turistico ricettive e pertanto la piscina è stata edificata abusivamente e non può essere sanata. La mancata sanatoria della piscina comporta una rimessa in pristino dello stato dei luoghi

antecedente la realizzazione della stessa. I costi per la rimessa in pristino prevedono la demolizione del manufatto, il riporto di terreno a riempimento dell'area e la sistemazione a giardino. **Il costo previsto per tali operazioni è pari ad € 10.000,00.** La tettoia ad uso autorimessa, ricade completamente in zona agricola ed è stata edificata a ridosso di fabbricato produttivo in parte intestato attualmente ad una ditta di leasing ed in parte ad altra ditta collegata all'esecutato. Nelle zone agricole non è prevista la costruzione di manufatti di tali dimensioni e con tale destinazione d'uso, altresì essendo costruita in completa aderenza ad altri fabbricati avrebbe la necessità di ottenere parere dalle ditte confinanti. Vista la situazione risulta che la sanatoria non è possibile, ciò comporta la demolizione della stessa e la messa in pristino della situazione dei luoghi ante costruzione. La demolizione comporta la rimozione della struttura verticale costituita da pilastri in legno e del sovrastante solaio. La pavimentazione invece è già corrispondente a quella precedente le opere. **Il costo previsto per tale operazione è pari ad € 2.000,00".**

2) Conformità catastale – L'Esperto rileva che: "[...] le planimetrie non sono state aggiornate dopo la ristrutturazione degli immobili avvenuta nel 2010. Le differenze vengono così di seguito elencate: - il mapp. 15 sub. 2 ovvero l'autorimessa, ad oggi non è più autorimessa in quanto all'interno della stessa sono stati ricavati un bagno e una camera; - il mapp. 15 sub. 3 ha modificato la propria conformazione in modo sostanziale in quanto si è unito di fatto all'unità di cui al mapp. 17 sub. 3 graffiata al mapp. 368. Il piano terra delle due unità è divenuto un unico appartamento variando la destinazione dei vani riportate nelle planimetrie catastali. Sono state eliminate le scale di collegamento tra il piano terra dell'unità di cui al mapp. 17 sub. 3 graffiata al mapp. 368 ed i sovrastanti piani. La scala di collegamento tra il piano terra del mapp. 15 sub. 3 è stata separata dai vani attraverso una porta ed una parete creando un accesso per l'appartamento ricavato al piano primo. Al piano primo del mapp. 15 sub. 3 è stato ricavato un appartamento che comprende anche i piani primo e secondo del mapp. 17 sub. 3 graffiato al mapp. 368. La destinazione dei vani presenti nelle planimetrie catastali sono pertanto state oggetto di modifica. È stato creato un collegamento tra il piano primo dell'ex unità mapp. 17 sub. 3 ed il piano secondo della medesima unità. L'esperto non ha avuto accesso al piano secondo in quanto la scala non è stata ancora messa in opera e, pertanto, non risulta accessibile. Inoltre è stata creata una porzione di piano interrato che non è rappresentata nelle planimetrie catastali; - sui mapp. 823 e 831 è stata creata una piscina; - al di sopra dei mapp. 835 e 825 è presente una tettoia con struttura in legno quale ricovero degli autoveicoli. Tale struttura non è autorizzata urbanisticamente e dovrà essere rimossa in quanto non sanabile. Le differenze sopra riportate dovrebbero essere regolarizzate sia mediante la presentazione di una pratica di tipo mappale per l'inserimento della sagoma del piano interrato sia di una pratica di variazione docfa per la diversa distribuzione degli spazi interni e nel contempo si potrebbe provvedere vista l'unicità della ditta intestataria della fusione delle unità mapp. 15 e mapp. 17. Va precisato che non sarà possibile però creare due unità abitative così come presenti allo stato attuale in quanto non per tutti i vani al piano terra è presente l'altezza minima prevista dalla normativa igienico sanitaria (2,70 ml per ivani abitabili). Gli altri vani con altezza inferiore a 2,70 dovranno quindi avere necessariamente

*destinazione di vani accessori. In riferimento alla piscina va precisato che la stessa, per una corretta procedura dovrebbe essere eseguito un tipo mappale per riportare i mappali su cui la stessa ricade all'urbano ed una successiva pratica docfa per l'accatastamento della stessa. Essendo stata costruita abusivamente e non essendone possibile la sanatoria edilizio urbanistica, non viene considerato alcun costo per mla regolarizzazione catastale. **Il costo per la sistemazione catastale, comprensivo di diritti di segreteria, onorario del tecnico, IVA e Cassa Previdenziale, risulterà pari ad euro 4.000,00 circa**".*

Per quanto attiene alla classificazione energetica (APE con validità fino al 11.11.2026) si precisa che la caldaia non risulta dimensionalmente sufficiente a riscaldare entrambe le unità; questo, unito al fatto che la caldaia è funzionante a pellet considerato energia rinnovabile, porta la classe energetica dell'edificio ad un livello più alto; **3) Destinazione urbanistica** – L'Esperto riporta *"Dal certificato di Destinazione Urbanistica del 18.05.2016 si evince che tutti i mappali individuati quali terreni sono ricadenti in zona agricola E/2 con vincolo sismico e i mappali 831, 832 e 833 sono ricadenti anche in fascia di rispetto stradale. Altresì i mappali 825, 831, 832, 833, 834 e 835 [...] ricadono all'interno del verde privato vincolato. L'edificio con la propria area esterna (solo mappali 15, 17 e 368) ricade invece in Z.T.O. "B 2" con vincolo sismico"*.

Pratiche edilizie: Licenza edilizia n. 444 del 01.06.1971 rilasciata a [...] per sostanziale riforma interna di una casa ad uso civile abitazione; Concessione/Autorizzazione in sanatoria n. 86 del 23.08.1987 rilasciata a [...] per ampliamento di fabbricato ad uso abitazione; Concessione/Autorizzazione in sanatoria n. 88 del 23.08.1987 rilasciata a [...] per ampliamento di fabbricato ad uso abitazione; Concessione Edilizia n. 72 del 28.04.1989 rilasciata a [...] per il tombamento di fossato lungo Via S. Cristina; Denuncia Inizio Attività prot. 2134 del 12.03.2010 P.E. n. 52/10 richiesta da [...] per ristrutturazione dell'immobile per spostamento partizioni interni, rifacimento di parte di solai e copertura, e modifiche prospettiche.

Vincoli giuridici: Il perito **rileva** *"per quanto concerne il Piano Urbanistico gli immobili sono sottoposti a vincolo sismico. Le aree di cui ai mappali 831, 832 e 833 ricadono in fascia di rispetto stradale. Per quanto concerne gli atti di provenienza si rilevano servitù e/o altri vincoli: - Convenzione Amministrativa rep. 55.665 racc. 6092 del 14/09/2004 [...]. Dalle ricerche ipotecarie è emersa la costituzione di fondo patrimoniale del Notaio Dott. Giuseppe Boschetti di Vicenza rep. 196.199 racc. 34.871 del 26/11/2007 [...] ai sensi dell'art. 167 del Codice Civile destinato a far fronte ai bisogni della famiglia, autorizzati con Decreto del Tribunale di Vicenza in data 04/10/2007 n. 3442/Cron e n. 1278/06 R.R. [...]. Il fondo patrimoniale è stato poi sciolto con annotazioni del 10/08/2009 R.G. 17744 e 17745 R.P. 2828 e 2829.*

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima predisposta dall'Esperto **Geom. Simone Bucco** in data **15.11.2016** per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE: Euro 265.000,00 (duecentocinquantamila/00), come da valore finale indicato dall'esperto;

OFFERTA MINIMA: Euro 198.750,00 (centonovantottomilasettecentocinquanta/00), pari al prezzo base ridotto di un quarto.

Stato di occupazione: Occupato dall'esecutato e famiglia.

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 in data 11.07.2018 ha autorizzato l'occupazione dell'immobile fino all'esito della vendita (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).

* * *

LOTTO n. 2:

Ubicazione: Bolzano Vicentino (VI) prospiciente la Via Crosara tra i civici 60 e 62.

Diritto venduto: piena proprietà per la quota di 1/2

Bene: Terreno edificabile.

Descrizione: il lotto di terreno in questione è costituito da un mappale di forma pressochè rettangolare. L'area è delimitata completamente da recinzioni che sui lati est ed ovest sono realizzate mediante zoccolo in cls con sovrastanti paline in ferro e rete metallica plastificata, mentre sui lati sud e nord è costituita da sole paline in ferro e rete metallica plastificata. Il lotto è pianeggiante, lasciato a prato salvo la presenza di due filari di vigneto e di quale albero a medio fusto. L'accesso avviene da un cancello, ad apertura manuale, con struttura in ferro e parte interna in rete metallica plastificata. Sulla base della superficie catastale e dei parametri urbanistici è possibile l'edificazione di 2.508 mc..

Identificazione Catastale:

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

Fg. 6, Mapp. 22, Qualità **seminativo arborato**, Classe 2, Superficie 1672 Mq., R.D. Euro 13,96, R.A. Euro 7,77;

Confini: in senso NESO confina con la pubblica via ricadente su altro foglio di mappa, e con i mapp. 666, 843, 422, pubblica via, salvo i più precisi.

Situazione urbanistica – Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.: **Regolare, il Perito non ravvisa particolari problemi da segnalare.**

Vincoli giuridici: Il perito **rileva** “per quanto concerne il Piano Urbanistico l'area non è sottoposta a vincoli. Per quanto concerne gli atti di provenienza si rileva che con atto di compravendita e costituzione di servitù del 27/05/1988 rep. 79.721 racc. 12.266 del Notaio Dott. Gian Paolo Boschetti [...] veniva data reciproca autorizzazione ai comproprietari del mapp. 421 (attuale mapp. 666), “...e si danno reciproca autorizzazione a edificare a confine un fabbricato bifamiliare, le cui porzioni potranno essere anche sfalsate tra loro e senza servitù di veduta, con facoltà di aprire luci, aventi natura precaria...”. Dalle ricerche ipotecarie è emersa la costituzione di fondo patrimoniale del Notaio Dott. Giuseppe Boschetti di Vicenza rep. 196.199 racc. 34.871 del 26/11/2007 [...] ai sensi dell'art. 167 del Codice Civile destinato a far fronte ai bisogni della famiglia, autorizzati con Decreto del Tribunale di Vicenza in data 04/10/2007 n. 3442/Cron e n. 1278/06 R.R. [...]. Il fondo patrimoniale è stato poi sciolto con annotazioni del 10/08/2009 R.G. 17744 e 17745 R.P. 2828 e 2829.

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima predisposta dall'Esperto Geom. Simone Bucco in data 15.11.2016 per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE: Euro 115.000,00 (centoquindicimila/00), come da valore finale indicato dall'esperto;

OFFERTA MINIMA: Euro 86.250,00 (ottantaseimiladuecentocinquanta/00), pari al prezzo base ridotto di un quarto.

Stato di occupazione: Libero

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;**

* * *

LOTTO n. 3:

Ubicazione: Vicenza (VI) in Borgo Casale n. 156.

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

Bene: Appartamento bicamere disposto in "duplex" e due autorimesse.

Descrizione: appartamento bicamere disposto in "duplex" ai piani secondo e terzo del condominio "I Palazzetti" composto da dieci appartamenti. L'appartamento è costituito al piano terzo da una zona giorno di circa 44 mq con due terrazzi di cui uno di circa 31 mq esposto a sud ed uno di circa 5 mq sul lato est, e da un ripostiglio di circa 2 mq. Sono presenti due caminetti di cui uno all'interno della zona giorno ed uno all'esterno sull'ampio terrazzo. Dal piano terzo, attraverso una scala interna si accede al piano secondo dove si trovano un disimpegno di circa 7 mq, una camera di circa 17 mq che si affaccia su un terrazzo (esposto ad est) di circa 5 mq, un bagno di circa 7 mq, una seconda camera di circa 19 mq affacciata ad un terrazzo di circa 3 mq (esposto a sud est) con bagno di circa 4 mq. Le autorimesse sono al piano interrato: una è doppia con una superficie di circa 32 mq e l'altra singola con superficie di circa 16 mq. Classe energetica E.

Identificazione Catastale:

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

Fg. 8, Mapp. 222, Sub. 32, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 6 vani, Piano 2-3, Rendita Euro 759,19;

Fg. 8, Mapp. 222, Sub. 13, Cat. C/6, Classe 6, Superficie 16 mq, Piano S1, Rendita Euro 77,68;

Fg. 8, Mapp. 222, Sub. 19, Cat. C/6, Classe 5, Superficie 32 mq, Piano S1, Rendita Euro 132,21;

Confini: il mappale 222 confina in senso NESO con la pubblica via ricadente su altro foglio di mappa, e con i mappali 1710, 908, 1713, 1715, 984 e 898, salvo i più precisi. L'appartamento in senso NESO confina con il vano scala bene comune non censibile sub. 9, con altra unità immobiliare sub. 31, e con l'esterno, salvo i più precisi; l'autorimessa doppia in senso NESO confina con sub. 20, area manovra di cui al sub. 10, vano scala comune di cui al sub. 9, con altra autorimessa sub. 18, salvo i più precisi; l'autorimessa singola in senso NESO confina con l'area di manovra di cui al sub. 10, con altra autorimessa sub. 12, con l'esterno, in parte con l'esterno e con altra autorimessa di cui al sub. 14, con area di manovra comune di cui al sub. 10, salvo i più precisi.

Situazione urbanistica – Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.: 1) Conformità urbanistico edilizia – Nessuna difformità riscontrata dal perito; 2) Conformità catastale – Nessuna difformità riscontrata dal perito; l'Esperto segnala che ci sono delle infiltrazioni da risolvere dalla copertura e dal terrazzo. 3) Destinazione urbanistica – L'Esperto riporta che “il fabbricato ricade all'interno della zona residenziale e mista esistente di completamento B2”.

Pratiche edilizie: “Concessione Edilia P.G. 2871/85 U.T. n. 14251 del 01.04.1985; Concessione Edilizia P.G. 15526/85 U.T. n. 15118 del 23.04.1986 rilasciata a [...] per costruire una tettoia ed effettuare modifiche interne ad un capannone, Richiesta di agibilità presentata in data 28.11.1988 relative alle pratiche U.T. n. 14251 del 01.04.1985 e U.T. n. 15118 del 23.04.1986 richiesta dal Sig. [...]; Concessione Edilizia P.G. 9527/94 U.T. n. 25834 del 15.12.1994 rilasciata a [...] per ristrutturazione e ampliamento; Concessione Edilizia P.G. 9527/94 U.T. n. 25834/1 del 30.03.1995 rilasciata a [...] per ristrutturazione e ampliamento; Concessione Edilizia P.G. 8767/95 U.T. n. 25834 del 30.01.1996 rilasciata a [...] per ristrutturazione e ampliamento; Concessione Edilizia P.G. 9527/94 U.T. n. 25834/2 del 28.05.1996 rilasciata a [...] per ristrutturazione e ampliamento; Concessione Edilizia P.G. 9527/94 U.T. n. 25834/2 del 20.06.1996 rilasciata a [...] per ristrutturazione e ampliamento; Richiesta di agibilità del 25.06.1996 P.G. 9527/94 U.T. 25834/2 presentata da [...].

Vincoli giuridici: Il perito **rileva** “per quanto concerne il Piano Urbanistico il fabbricato non è sottoposta a vincoli. Per quanto concerne gli atti di provenienza si rilevano servitù e/o altri vincoli [...]: - Servitù [...] con la quale veniva concessa la costruzione a distanza inferiore rispetto a quanto previsto dal P.R.G. del Comune di Vicenza sui mappali 222, 224 e 2200; - Servitù [...] con il quale i comproprietari delle unità costituenti il condominio concedevano alla società costruttrice la sopraelevazione senza il rispetto delle distanze minime previste da regolamento; - Servitù [...] con il quale i comproprietari delle unità costituenti il condominio concedevano alla società costruttrice la sopraelevazione senza il rispetto delle distanze minime previste da regolamento. *Dalle ricerche ipotecarie è emersa la costituzione di fondo patrimoniale del Notaio Dott. Giuseppe Boschetti di Vicenza rep. 196.199 racc. 34.871 del 26/11/2007 [...] ai sensi dell'art. 167 del Codice Civile destinato a far fronte ai bisogni della famiglia, autorizzati con Decreto del Tribunale di Vicenza in data 04/10/2007 n. 3442/Cron e n. 1278/06 R.R. [...]. Il fondo patrimoniale è stato poi sciolto con annotazioni del 10/08/2009 R.G. 17744 e 17745 R.P. 2828 e 2829.*

SPESE CONDOMINIALI. Il perito **segnala** che “fino all'esercizio 2015 le spese condominiali sono state completamente versate con un avanzo di euro 101,87 versati in più. Sulla base del bilancio per l'anno 2016 sono state versate le rate di acconto previste e ad oggi manca solo la quota relativa alla porta tagliafuoco di euro 178,40”. Si informa comunque che ai sensi dell'Art. 63 delle Disp. Att. del C.C. l'acquirente è tenuto in via solidale al pagamento dei contributi (spese condominiali) relativi al biennio antecedente l'acquisto che andrà poi conteggiato a ritroso dall'anno in corso alla data del Decreto di Trasferimento.

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima predisposta dall'Esperto Geom. Simone Bucco in data 15.11.2016 per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE: Euro 214.000,00 (duecentoquattordicimila/00), come da valore finale indicato dall'esperto;

OFFERTA MINIMA: Euro 160.500,00 (centosessantamila/cinquecento/00), pari al prezzo base ridotto di un quarto.

Stato di occupazione: Occupato senza titolo. con titolo non opponibile alla procedura

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;**

– disposto l'ordine di liberazione dell'immobile con provvedimento del _____;

(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 22.10.2018:

LOTTO 1 ore 16:00

LOTTO 2 ore 16:30

LOTTO 3 ore 17:00

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. 240/2014 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 deposito (per il pagamento degli oneri fiscali) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o nella diversa misura che sarà indicata dal Professionista Delegato.

Sono poste inoltre a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, le spese di registrazione, trascrizione 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 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, 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 – 2° piano – 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).

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.

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche <http://pvp.giustizia.it/pvp/>;
- 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.

RICHIESTA DI VISITA AGLI IMMOBILI

Il soggetto interessato a visionare un immobile deve inoltrare la richiesta esclusivamente attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) <http://pvp.giustizia.it/pvp/> - in “*Cerca Annunci di Vendita*” – “*AFFINA LA RICERCA*” inserire i riferimenti della procedura (*Tribunale – Procedura: Nr. e Anno*). Nel dettaglio di ogni annuncio pubblicato sul PVP è presente la funzione “*PRENOTA VISITA IMMOBILE*”. In sede di prenotazione occorre compilare obbligatoriamente i campi “Cognome”, “Nome”, “Email”, “Conferma email”, “Telefono”. Dopo aver letto l'informativa e acconsentito al

trattamento dei dati personali, la richiesta verrà inoltrata al Custode nominato dal Giudice, il quale entro quindici giorni dovrà consentire di esaminare i beni in vendita. Il Ministero garantisce che il trattamento dei dati avviene con modalità idonee a garantire la sicurezza e riservatezza.

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

Vicenza, li

Il Professionista Delegato

Dott. Marco Grassetto

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Grassetto', written over a light grey rectangular background.