

ISTANZA N. 001
11/11/2015

Descrizione: Ordinanza di vendita 11.11.2015

Procedura: ISELLE LORELLA 237/2011 Nr

Tipologia Procedura: Esecuzione immobiliare

Giudice Delegato: Dott. Giulio Borella

Professionista con delega
alla vendita: DOTT. MARCO GRASSETTO





TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 237/2011 R.G. ESECUZIONI

Avviso di vendita giudiziaria

Il sottoscritto Dott. Marco Grassetto, Delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Giulio Borella in data 30.06.2015

rende noto quanto segue:

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

Ubicazione: Creazzo (VI) in Via Papa Giovanni XXIII n. 45.

Diritto: Piena proprietà 100%.

Bene: Porzione di casa bifamiliare con giardino esclusivo.

Descrizione: Porzione di casa bifamiliare su due livelli, con giardino esclusivo, composta al piano terra da ingresso, cucina, pranzo, sala, bagnetto e vano scala; al piano primo da corridoio, lavanderia con ripostiglio, tre camere, due bagni e terrazza. Superficie lorda complessiva di mq. 197,00.

Confini: Il Mapp. 643 Sub. 7 confina: mm.nn. 896-637; m.n. 635; mm.nn. 643/4-643/5; mm.nn. 643/4-1157 (salvo i più precisi).

Identificazione Catastale:

Catasto Fabbricati - N.C.E.U. Comune di Creazzo (VI):

Foglio 11, Mappale 643, Sub 7, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 8 vani, Piano T-1, Rendita 702,38;

L'area su cui insiste il fabbricato è censita al:

Catasto Terreni - N.C.T. Comune di Creazzo (VI):

Foglio 11, Mappale 643, Ente urbano, Are 06.50.

Situazione urbanistica – Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.: al piano terra, dove era previsto un volume tecnico è stato ricavato un w.c.; al piano primo, dove era previsto un volume tecnico è stato ricavato un ripostiglio e al posto del ripostiglio è stato ricavato un bagno. Opere difformi regolarizzabili mediante SCIA in sanatoria (costo previsto circa Euro 1.000,00). Aggiornamento planimetria catastale (costo previsto circa Euro 400,00).

Stato di occupazione: Occupato dall'esecutato.

PREZZO DI VENDITA: Euro **129.000,00 (centoventinovemila/00)**, come da valore ridotto a seguito di precedente esperimento.

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.

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 25/02/2016 alle ore 15:00 presso APAG – Piazza Pontelandolfo n. 6 – 36100 Vicenza.



Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno feriale precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.

Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può formulare offerte d'acquisto.

Le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa presso APAG – Piazza Pontelandolfo n. 6 – 36100 Vicenza, previo contatto telefonico al n. 0444/1497000.

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 il Delegato o presso il Custode), 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), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA 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. 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 1/4 del prezzo minimo indicato nell'ordinanza 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 dalla 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 e 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; in caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene; 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. Il pagamento del prezzo potrà avvenire anche a mezzo accollo dei debiti del debitore, ex art. 508-585 c.p.c.;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- un assegno circolare non trasferibile (a titolo di cauzione) intestato a "Procedura esecutiva N. ____", seguito dal numero della procedura e dal nome del debitore, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto.



L'offerta non è valida se non è prestata cauzione o se perviene oltre il termine.

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.

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.

La persona indicata nella offerta come intestataria del bene è tenuta a presentarsi all'udienza sopra indicata; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente per minore importo e la differenza sarà addebitata all'offerente non presentatosi.

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.

VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- a) In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di 1/4) o uguale al prezzo a cui l'immobile è messo in 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.
- b) In caso di unica offerta, superiore al prezzo base di almeno il 20%, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.
- c) In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il rilancio minimo sarà di euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, di euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, di euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore. 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, l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella presentata per prima.
- d) Nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, saranno comunque preferite le prime, salvo che la fideiussione prestata dall'offerente, autonoma e a prima richiesta, copra l'intero prezzo, maggiorato del 20% per gli oneri connessi al trasferimento.
- e) 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.
- f) 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.

Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.

L'offerta non conforme, per importo del prezzo o altro, alle condizioni sopra riportate, resterà efficace anche sino alla successiva vendita e potrà essere utilizzata dal Giudice per determinare il contenuto della nuova ordinanza di vendita, con obbligo di partecipazione dell'offerente.

SALDO PREZZO



L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, 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 20% del prezzo di aggiudicazione o la diversa misura che sarà indicata dal Professionista Delegato alle operazioni di vendita; 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 lo studio del Delegato – la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato.

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.

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 APAG ai recapiti disponibili sul sito www.apag.pro, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato per le Esecuzioni Immobiliari o al Custode Giudiziario.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- 1) 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).
- 2) 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).
- 3) 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.
- 4) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Delegato presso APAG – Piazza Pontelandolfo n. 6 - Vicenza.
- 5) 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;

ULTERIORI INFORMAZIONI



Sui siti internet www.apag.pro, www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net e www.aste.com sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto.

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) con l'incarico, tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche fornendo 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 il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

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, li 11 novembre 2015

Il Delegato Dott. Marco Grassetto

