



TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 340/2016 R.G.E.
AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

La sottoscritta Dott.ssa Alessandra Pinamonti, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione,

rende noto quanto segue.

E' stato posto in vendita il seguente bene immobile:

DIRITTO: piena proprietà

BENE: abitazione di tipo civile al piano secondo e autorimesse al piano interrato, aventi una superficie commerciale complessiva di mq 108,56

UBICAZIONE: Schio (VI), Sez. Magrè in Viale Roma

DATI CATASTALI ATTUALI:

Catasto Fabbricati Comune di Schio Sez. Magrè(VI)

foglio 02; mapp. n. 3613; sub.52, Viale Roma, P.2.; cat. A/2; clas. 2, vani 4; rendita € 413,17

foglio 02; mapp. n. 3613; sub.106, Viale Roma, P.S1; cat. C/6; clas. 2, mq 18; rendita € 51,13

foglio 02; mapp. n. 3613; sub.139, Viale Roma, P.S1.; cat. C/6; clas. 2, mq 21; rendita € 59,65

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

A pagina 15, 16 E 17 della perizia è scritto:

Il fabbricato è ubicato in una zona urbana a sud del centro cittadino, in Viale Roma, in prossimità della scuola elementare, della chiesa di San Benedetto e degli impianti sportivi L'abitazione al piano secondo, accessibile da un portoncino blindato, è composta da cucina-soggiorno, zona di disimpegno, anti-bagno, bagno, due camere, un guardaroba, tre terrazze. Dal portoncino di ingresso si accede direttamente alla zona giorno, dove si apre il disimpegno della zona notte che conduce all'anti-bagno e a due camere. Nella camera matrimoniale è stato ricavato un guardaroba e dalla stessa è possibile accedere al terrazzo a ovest. Dal bagno e dalla camera nella parte est è invece possibile accedere al terrazzo che si affaccia a nord-est. La zona giorno si presenta sufficientemente luminosa essendo dotata di una finestra e di una porta-finestra attraverso cui si accede al terrazzino che si affaccia a sud.

Le autorimesse sono accessibili internamente dal vano scala comune, ed esternamente dalla rampa di accesso collocata sul lato est del fabbricato. I locali garage sono entrambi delimitati da portoni basculanti metallici.

STATO DI POSSESSO:

A pagina 29 della perizia è scritto:

Si relaziona che al momento del sopralluogo, il giorno 16.07.2018, l'abitazione e le autorimesse risultavano occupate da persone, erano presenti mobili e vari oggetti, che si precisa non essere oggetto di stima della presente valutazione.

A pagina 52 della perizia è scritto:

Locazione: sì, alla data del sopralluogo avvenuto con il Custode in data 16.07.2018, l'immobile risultava occupato dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX con contratto di locazione stipulato in data 01.11.2012 "per la durata di anni 4 dal 01.11.2012 al 31.10.2016 e si intenderà automaticamente rinnovato per pari durata alla sua prima naturale scadenza.



STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE DEL BENE:

A pagina 30 della perizia è scritto:

Lo stato di manutenzione e conservazione del bene pignorato si può definire complessivamente DISCRETO.

GIUDIZIO DI REGOLARITA'/ PRATICHE DI AGGIORNAMENTO ATTI CATASTALI

A pagina 39 della perizia è scritto:

Tra lo stato catastale attualmente agli atti e quanto di fatto realizzato, sono state riscontrate difformità. In particolare, per quanto riguarda l'abitazione e le autorimesse, previa anche regolarizzazione edilizio-urbanistica, dovrà essere effettuata la variazione catastale con la sistemazione delle incongruenze rilevate e già descritte nel precedente paragrafo 7.5.

SANABILITA' E COSTI

A pagina 46 della perizia è scritto:

..... Sulla base delle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune, ai soli fini della quantificazione dell'importo per la regolarizzazione e l'adeguamento, si individuano i seguenti costi indicativi:

- circa € 2.300,00 – per adeguamenti, demolizioni e/o ripristini;
- circa € 1.000,00 – l'importo dell'oblazione e/o della sanzione per la sanatoria delle opere difformi riscontrate relativamente alle variazioni alle murature e alle forometrie, alla realizzazione e/o demolizione di alcuni manufatti interni ed esterni, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
- circa € 3.500,00 – comprensive di oneri accessori come per legge, spese tecniche per prestazioni inerenti pratiche per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale da presentare presso gli enti preposti, ecc.

Riassumendo, le spese complessive da sostenere per regolarizzazioni edilizio-urbanistiche, catastali e per gli adeguamenti necessari da effettuare secondo leggi e regolamenti vigenti, compresi anche interventi di demolizione, sono quantificate, a titolo indicativo, in € 6.800,00.

Le spese per la regolarizzazione edilizio-urbanistica, catastale e per gli adeguamenti necessari da effettuare secondo leggi e regolamenti vigenti, sono state determinate a corpo e sono da ritenersi indicative in quanto, per motivi di tempistiche ristrette, non è stato possibile effettuare un'analisi dettagliata, la quale dovrà pertanto essere effettuata successivamente ed autonomamente dall'interessato all'acquisto o dall'aggiudicatario, anche a seguito di un rilievo puntuale dell'immobile e di un confronto certo con gli Enti competenti in materia.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

IMMOBILE FA PARTE DI UN CONDOMINIO:

Immobile fa parte di un condominio denominato "I Portici"

L'amministratore condominiale è Intercasa Srl Unipersonale tel. 0445-512360.

ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI ANNI:

A pagina 53 e 54 della perizia è scritto:



Le spese annuali per le parti condominiali sono variabili. Le spese annuali per le parti condominiali relative al 2016 sono pari a circa € 540,00, mentre quelle relative al 2017 sono pari a circa € 600,00. Alla data del 29.06.2018, come desunto dalle tabelle dell'esercizio ordinario del 2016 e del 2017, non risultano pagate spese condominiali per un totale di € 1.284,63, di cui € 1.137,97 relativi al 2016 e al 2017, salvo dati più recenti e/o precisi, come risulta dalla documentazione trasmessa dall'Amministratore Condominiale e allegata, a cui si rimanda anche per i millesimi di proprietà.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

È stato redatto dal Geom. Giancarlo Barban in data 23.07.2018 l'attestato energetico dell'immobile residenziale dal quale risulta la classe energetica "G".

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima redatta dall'esperto stimatore, Arch. Bortolomiol Gaetano, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE: € 63.750,00

OFFERTA MINIMA: € 47.815,00 (pari al prezzo base ridotto di un quarto)

MODALITA' 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 03 giugno 2025 alle ore 12,00 presso lo studio del Delegato alla Vendita, Contrà della Misericordia n. 14, Vicenza.

OFFERTE

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12,00 del giorno non festivo (escluso il sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto.
3. Le offerte, in marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Delegato alla vendita, Contrà della Misericordia n. 14, Vicenza (Tel. 0444 921944) o mail: alessandrapinamonti@studiopinamonti.it). Il ricevente annoterà sulla busta il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice o il nome del Professionista Delegato, il numero della procedura, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, la data e l'ora del deposito.
4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il facsimile in uso (disponibile presso il sito del Tribunale di Vicenza, presso il Custode Giudiziario o presso lo studio del Delegato alla vendita) e contenere le seguenti informazioni:
 - indicazione del Tribunale e del numero della procedura;
 - indicazione del Giudice cui è assegnata la procedura;
 - indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591-bis c.p.c.*;
 - 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. L'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo di procuratore legale



munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere l'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 obbligatoriamente 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 effettuate 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 di 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 60 giorni. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 60 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 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. Il pagamento del prezzo potrà avvenire anche a mezzo accollo di debiti del debitore con le garanzie ad esso inerenti, ex artt. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura, ex art. 585 c.p.c.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto Stimatore, 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 d'identità e del codice fiscale e, se in comunione legale dei beni, anche del coniuge;
- se offerta in caso di minore: una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale di entrambi i genitori e copia autentica dell'autorizzazione rilasciata dal Giudice Tutelare;
- se offerta di persona giuridica: una fotocopia del documento d'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. 340/2016 R.G.E. TRIB. VICENZA" per un importo pari al 20% del prezzo offerto.

5. **L'offerta di acquisto non è efficace:** se perviene oltre il termine sopra stabilito; se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base sopra indicato; se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata; se non è sottoscritta; se è priva dell'indicazione del prezzo offerto.



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.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita.

MODALITA' DELL'AGGIUDICAZIONE

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

- In caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.
- In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di 1/4) al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, il Professionista Delegato farà luogo alla vendita salva la sua facoltà di non procedere all'aggiudicazione laddove ritenga vi sia una seria possibilità che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.
- 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 € 50.000,00, di € 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad € 150.000,00, di € 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad € 300.000,00, di € 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad € 500.000,00, di € 5.000,00 se il prezzo base è superiore ad € 500.000,00. In tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro un minuto dal rilancio precedente. Nel caso in cui gli offerenti non siano disponibili ad effettuare la gara, *ex art. 573 comma 3 c.p.c.* il bene sarà aggiudicato a chi ha effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella che prevede termini di pagamento più brevi, e in caso di parità assoluta delle offerte, condizioni, modalità e tempi di pagamento, sarà preferita quella presentata per prima. Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il Delegato 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.
- Qualora, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., nei 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata istanza di 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 pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo della cauzione già versato): il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di 60 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 lo studio del Delegato, la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% per il pagamento degli oneri fiscali.



Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, in caso di richiesta *ex art. 41 T.U.B.* avanzato dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 20 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione), 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 versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura.

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 al Professionista Delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Delegato stesso.

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 che, unita alla cauzione confiscata, risulta 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 o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal Professionista Delegato presso lo Studio del Delegato, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Professionista Delegato o al Custode Giudiziario.

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 alla 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. 40, comma 6, della Legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni ed art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche 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 alla normativa concernente 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, ovvero oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici oppure 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 lo studio del Delegato, Contrà della Misericordia, 14, 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 nonché la metà dei compensi del delegato relativi alla fase del trasferimento, compensi che si intendono regolati dal D.M. 227/2015.

PUBBLICITÀ

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

- Pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- Pubblicazione sui siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, gestiti da "AstaLegale" e da "Aste on line", almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- Pubblicazione per estratto sul "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA".

ULTERIORI INFORMAZIONI

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

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario la sottoscritta Dott.ssa Alessandra Pinamonti – (VI) Tel. 0444/921944, mail alessandrapinamonti@studiopinamonti.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 ed 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 il modulo prestampato per la formalizzazione 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 fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

Eventuali informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dal Custode.

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

Costituisce parte integrante del presente avviso di vendita le CIRCOLARI emesse dal Tribunale di Vicenza.

Vicenza, 30 gennaio 2025

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Alessandra Pinamonti

