



TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 481/2013 R.G.

Avviso di vendita giudiziaria

Il sottoscritto AVV. ELEONORA GANZER, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Sara Pitinari, in data 12/06/2018, oggi sostituita dalla Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

RENDE NOTO QUANTO SEGUE:

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N. 3

Diritto: piena proprietà

Bene: E' composto da

- a) fabbricato adibito a palazzina servizi per attività sportiva (cat. D6),
- b) area esterna adibita a parcheggio e
- c) area adibita a crossodromo.

Quanto all'immobile a): si tratta di una palazzina di servizi ad uso sportivo suddivisa in tre livelli. *Piano terra*, ci sono: un bar, un magazzino e due bagni, un vano scala da cui si accede ad un pronto soccorso. Attraverso un disimpegno si entra nel vano scala che porta sia al livello superiore che inferiore.

Piano Primo, è utilizzato come sala polifunzionale, adibita a cronometristi, giuria e sala stampa.

Piano interrato, è adibito a deposito attrezzi e macchinari vari con spogliatoi, docce e w.c. per atleti.

Quanto al parcheggio, si trova a nord della palazzina su un terreno di mq 5.930.

Quanto al terreno adibito a crossodromo, si tratta di un'area di 14.350 mq. E' una pista da motocross dotata di zona di partenza, rettilineo e percorso serpentoso lungo circa m. 950-1000.



All'interno della pista ci sono due tralicci con fari potenti. All'esterno, piantumazione arboree per schermare l'impianto.

Ubicazione: Montecchio Maggiore, via Ponte Guà n. 61

Dati Catastali attuali:

C. f. fg.15, mapp. 371 – cat. D/6- RC euro 2.293,00

C.T. fg. 15, mapp. 371- Ente urbano – superficie 14.350,00 mq

C.T.fg. 15, mapp. 3- prato irriguo- cl. 3 – sup. 5 .930 mq- rd 27, 43 - RA 15,31

Confini: l'intera proprietà confina a nord con la strada comunale, a est con mapp. 294 e con una stradina di terra demaniale. A sud con mapp. 172-184-32, a ovest con mapp. 17-295.

E' stata predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Situazione edilizia e urbanistica:

L'esperto non rileva irregolarità o abusi.

Il fabbricato ricade in zona F "Aree per attrezzature di interesse comune per sport, motociclistici e manifestazioni di massa".

E' stato realizzato in conformità ai seguenti atti autorizzativi rilasciati dal Comune di Montecchio Maggiore:

- Concessione Edilizia n. 182/97 del 17/11/1997;
- Inizio lavori in data 16/01/1998;
- DIA del 16/05/2000 n. 108/00;
- Permesso di costruire in sanatoria del 23/10/2006 riguardante la pista da cross ed il parcheggio;
- Agibilità rilasciata il 01/02/2001 prot. 18.700/1996.
- Collaudo impianto presa d'atto dell'Amministrazione Comunale in data 30/04/2007 n. 129 di Rep. delibera di Giunta.

Si rinvia alla perizia a firma dell'arch. Diego Morlin per tutto quanto qui non indicato.

PREZZO BASE D'ASTA: € 130.000,00 (centotrenta/00)

OFFERTA MINIMA: € 97.500,00 (novantasettemilacinquecento/00)

Stato di occupazione: Allo stato è occupato con contratto di locazione ultranovennale trascritto R.G. 13022 e RP 9198; tale contratto è stato oggetto di specifica perizia dell'esperto arch. Michela Marchi si invita a prendere visione del relativo elaborato.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato **Custode Giudiziario l'I.V.G. di Vicenza s.r.l. s.a.**



(con sede in Costozza di Longare (VI), via Volto n. 63, tel. 0444/953915 - fax 0444/953552 e.mail: immobiliari@ivgvicenza.it, prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com) a cui di dovrà fare riferimento per la visita dell'immobile.

§§§

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ANALOGICA 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

30 SETTEMBRE 2022 AD ORE 10.30

presso lo studio del Delegato in Bassano del Grappa, Piazzale Cadorna, n. 40.

§§§

OFFERTE

- 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.
L'offerta può essere fatta solo dall'interessato o da procuratore legale (avvocato) che deve essere munito di procura speciale (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83 c.p.c.)
- 3) Le offerte, in marca da bollo da euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso studio legale Avv. ELEONORA GANZER - **Bassano del Grappa, Piazzale Cadorna, n. 40**; sulla busta dovrà essere annotato a cura del ricevente solamente 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 del deposito.
- 4) **Le offerte dovranno essere compilate secondo il modello fac-simile** in uso (disponibile presso il sito del Tribunale di Vicenza, sezione modulistica esecuzioni, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vicenza, presso il Custode e presso lo studio legale del Professionista delegato) **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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai 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, 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;

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 $\frac{1}{4}$ al prezzo base;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 giorni. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dall'aggiudicazione. Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni



caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi; in caso di pagamento rateale, l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma e a prima di richiesta, della durata pari al termine di pagamento dell'ultima rata e per un importo pari almeno al 30% del prezzo di aggiudicazione; il mancato pagamento anche di una sola rata, peraltro, comporterà decadenza dall'aggiudicazione e le rate versate rimarranno acquisite alla procedura a titolo di multa. L'offerta potrà prevedere infine anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, ex art. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo, **si fa presente** che l'offerta rateale è ammissibile solo fino a che il prezzo si mantenga superiore ad euro 50.000,00 e solo qualora l'offerta preveda la rateizzazione mensile;

- 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:

- offerta persona fisica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale e, se in comunione legale dei beni, anche del coniuge;
 - offerta nel caso di minore: una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale di entrambi i genitori e copia autentica dell'autorizzazione del Giudice tutelare;
 - offerta persona giuridica: u fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché del registro delle imprese non anteriore a tre mesi da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri,
 - **la cauzione depositata**, per un importo **pari al 10 per cento del prezzo offerto**, da prestare mediante un assegno circolare non trasferibile intestato a **"Esecuzione immobiliare n. 481/2013 R.G.E. TRIBUNALE DI VICENZA - LOTTO 3"** che dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta.
- 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.

MODALITA' 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 stabilito nell'avviso 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.
- 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 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, comma 3 c.p.c., l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a chi abbia prestato la cauzione più alta o, a parità anche di cauzione, a quella che preveda un termine di pagamento inferiore a 120 giorni e, a parità anche di termine di pagamento, a quella presentata per prima.



Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al valore dell'immobile, 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.

- Nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 comma 3 c.p.c., saranno comunque preferite le prime, salvo diverso avviso dei creditori presenti all'udienza.
- 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 prezzo base dell'esperimento di vendita.
- Quando siano in vendita più lotti e il prezzo di alcuni di essi sia già sufficiente a coprire l'ammontare complessivo dei crediti, il Delegato potrà procedere all'aggiudicazione con riserva, rimettendo al G.E. ex art. 591 ter cpc l'aggiudicazione definitiva.

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 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 15% 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 Professionista 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% o della diversa misura che sarà indicata dal Professionista Delegato per il pagamento degli oneri fiscali.



4) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito al Custode Giudiziario); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato stesso. Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso, purché nei 15 giorni da quello in cui l'aggiudicazione sarà definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese (art. 41 co. V. D.lgs. 01.09.1993 n. 385 TUB).

5) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.

6) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che debbono essere compiute in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato presso il suo studio ai seguenti recapiti:

studio legale avv. Eleonora Ganzer, P.le Cadorna, n. 40 – 36061 BASSANO DEL GRAPPA tel/fax 0424.524853, cell. Studio: 338.8797389; e-mail: eleonora.ganzer@libero.it, pec: eleonora.ganzer@ordineavvocaticienza.it, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato per le Esecuzioni Immobiliari o al Custode Giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione Generale della Giustizia Civile, Prot. n. m_dg.DAG.06/12/2006.129650.U)

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 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. 17, comma 5° e 40, comma 6°, 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 Professionista Delegato, presso il suo studio in P.le Cadorna, n. 40 – 36061 BASSANO DEL GRAPPA.

5) I compensi del professionista delegato, relativi alla fase di trasferimento del bene, sono a carico dell'aggiudicatario nella misura del 50% e si intendono regolati dal d.m. 227/2015.

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 (spese di registrazione, di volturazione e le imposte, secondo quanto stabilito nella circolare del Tribunale di Vicenza del 16/01/2017, n. 1/2017, non quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli che rimangono a carico della procedura).

6) I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima che dev'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.

PUBBLICITA' AI SENSI DELL'ART. 490 CPC

- Pubblicazione dell'annuncio sul portale delle vendite pubbliche;
- Pubblicazione nei siti internet:

www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, gestiti da AstaLegale, e



www.aste.com gestito da Aste On Line almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;

- Pubblicazione per estratto su “Newspaper aste Tribunale di Vicenza”
- Pubblicità integrativa e complementare: spot televisivo “Il Tribunale e le aste”, campagna pubblicitaria su mezzi di trasporto pubblici.
- Nei siti internet sopra indicati sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto. Il tutto come indicato nell'ordinanza di vendita della dottoressa Sara Pitinari, nella circolare 16/01/2017 e nella successiva circolare n. 3758 del 3/05/2018 del Tribunale di Vicenza, sez. 1[^] civ., ufficio delle esecuzioni immobiliari.

§§§

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, e.mail: immobiliari@ivgvicenza.it o prenotazioni.ivgvicenza@gmail.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.

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

Vicenza, li 8/06/2022

Avv. Eleonora Ganzer - Il Professionista Delegato

