



TRIBUNALE DI VICENZA

ex Bassano del Grappa

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA NR. 45/2012 R.E. – G.E. DOTT.SSA PITINARI

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

La sottoscritta Avv. Elisa Duò, delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione in data 07.06.2016

RENDE NOTO QUANTO SEGUE:

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritto: piena ed intera proprietà

Bene: DESCRIZIONE: terreno edificabile a destinazione industriale, artigianale e produttiva – Z.T.O. D1/25 di circa mq 4400 sito a Tezze Sul Brenta (VI) Strada del Confine;

Dati catastali:

Comune di Tezze sul Brenta (VI):

- C.T. - Foglio 9 – mapp. 593 – sem. irr. arb. - classe 3 – are 2 ca 58 - R.D. € 2,00- R.A. € 0,93;
- C.T. - Foglio 9 – mapp. 606 – sem. irr. arb. - classe 2 – are 16 ca 28 - R.D. € 13,45 - R.A. € 6,73;
- C.T. - Foglio 9 – mapp. 721 – prat.irrig. - classe 2 – are 2 ca 10 - R.D. € 1,36- R.A. € 0,87;
- C.T. - Foglio 9 – mapp. 790 – sem. irr. arb. - classe 3 – are 23 ca 17 - R.D. € 17,95 - R.A. € 8,38;
- C.T. - Foglio 9 – mapp. 719 – prat. irrig. -classe 2 -centiare 56 – R.D. € 0,36 – R.A. € 0,23;

Confini: nessuna indicazione in perizia.

Con le relative accessioni, pertinenze, servitù attive e passive come da atto di provenienza e riportate in perizia e nella successiva integrazione (pag. 11 della perizia, pag. 10, 15 e 16 della successiva integrazione).

In ordine alla corrispondenza del descritto stato dei luoghi con la consistenza catastale, dall'integrazione di perizia si segnala: “...Lungo i confini si trovano alcuni tratti di recinzione. Non essendo stato eseguito il riconfinamento del compendio, non è possibile tuttavia asserire che le recinzioni ricalchino con precisione i confini catastali...” (come da pag. 10 dell'integrazione di perizia).

Verifica urbanistico - edilizia: “..In base allo strumento urbanistico (Piani degli interventi approvato con delibera del Consiglio Comune di Tezze sul Brenta n.71 del 29/10/2015), le particelle mappali n. 593, 606 e 790 ricadono per l'intera superficie in zona territoriale omogenea “D1/25 – Zona produttiva per insediamenti di tipo industriale, artigianale di produzione e commerciale all'ingrosso e al minuto con obbligo di Strumento urbanistico attuativo – e per una piccola parte (circa mq 100) in zona a destinazione edificabile residenziale. La particelle mappali n. 719 e 721 ricadono per circa 160 mq in zona “D1/25 e per circa 100 mq in zona C1/226 –



Zone parzialmente edificate, con prevalente destinazione residenziale..." (come da pag. 17 dell'integrazione di perizia).

Sempre dall'integrazione di perizia si segnala:

- *".....I beni sono compresi all'interno del comparto D1/25 che ha una superficie complessiva di oltre 50.000 metri quadrati e comprende circa 30 particelle mappali, suddivise tra circa 12 ditte proprietarie.....Il Piano di lottizzazione quindi dovrà essere concordato tra tutte le ditte proprietarie. La porzione di terreni a destinazione edificabile residenziale, che come detto è di modesta entità, è al di fuori del comparto D1/25, tuttavia rientrerà comunque nella lottizzazione in quanto coincide con uno dei due soli punti d'accesso all'intera area. Se i limite del comparto, individuato dalla cartografia del Piano del Interventi Comune, ricalcasse i confini di proprietà, i beni oggetti di stima sarebbero tutti compresi nel comparto da lottizzare....".* (come da pag. 13 dell'integrazione di perizia).
- *"..l'edificabilità sui terreni oggetto di stima è raggiungibile solo dopo l'approvazione da parte del Comune di Tezze sul Brenta del piano urbanistico attuativo di iniziativa privata..."* (come da pag. 16 dell'integrazione di perizia).

Dalla perizia si segnala: *"....L'appezzamento di terreno è costituiti da 5 particelle mappali, tra loro confinanti. Le particelle mapp. 606 e 790 costituiscono un'area dalla forma rettangolare di circa 100 metri di lunghezza (in direzione nord-sud) e circa 40 metri di larghezza (in direzione est-ovest), mentre le restanti 3 particelle (mapp. 593, 719, 721) sono lunghe e strette. A sud dei beni, e in parte sui mapp. 593, 719, 721, si trova una strada sterrata (FOTO 3, 4, 5) di accesso che serve sia i beni oggetto di stima sia le proprietà confinanti. Il passaggio è evidente al sopralluogo ed è esercitato in funzione di regolari servitù. Di fatto quindi i mappali 593, 719, 721, sono interamente destinati a passaggio e accesso, mentre i mappali 790 e 606, sono interessati dal passaggio solo in minima parte lungo il lato sud. Al sopralluogo i terreni sono apparsi incolti (FOTO 6, 7), in visibile stato di abbandono, con rifiuti depositati (FOTO 8) in prossimità della strada di accesso. Una striscia di terreno a nord della proprietà è coltivata ad orto (FOTO 6) e sembra collegata ad un'abitazione confinante attraverso un passaggio ricavato sulla recinzione....."* (come da pag. 7-9 della perizia. Al riguardo, si veda anche pag. 10 dell'integrazione di perizia).

Dalla perizia e dalla successiva integrazione si segnala *"...VINCOLI, PESI E GRAVAMI...Tutti i vincoli "non aedificandi" a favore del Comune di Tezze sul Brenta, costituiti con atti dal 1978 al 1985, sono decaduti per variazione degli strumenti urbanistici..."*(come da pag. 12 della perizia e pag. 16 dell'integrazione di perizia).

Si segnala altresì la trascrizione in data 12.01.2011 ai n° 194 RP/268 RG sui beni oggetto di esecuzione di contratto preliminare, anteriore alla trascrizione del pignoramento, ma successivo alle ipoteche iscritte (come da pag. 11 della perizia e pag. 16-17 della successiva integrazione).

(PERIZIA PREDISPOSTA DALL'ESPERTO GEOM. RICCARDO MORO DEPOSITATA IN DATA 2.01.2013 E SUCCESSIVA INTEGRAZIONE DEPOSITATA 16.12.2016)

PREZZO BASE della vendita senza incanto: Euro 105.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 78.750,00

STATO DI OCCUPAZIONE: LIBERO

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 il giorno 8 maggio 2017 alle ore 09.40 innanzi al Professionista Delegato Avv. Elisa Duò presso Delta Vendite Delegate, in Vicenza in Piazza Pontelandolfo n°6 int.1



OFFERTE

-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.

-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, comma 3, c.p.c.).

- Le offerte dovranno essere presentate presso la sede di Delta Vendite Delegate in Vicenza, piazza Pontelandolfo nr. 6 int. 1 (da lunedì a venerdì, dalle ore 9.30 alle ore 12.30, **tel. 0444-728109, fax 0444-875178, e-mail info@deltavd.it**). Il ricevente dovrà annotare sulla busta 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.

- Le offerte dovranno essere compilate secondo il fac simile in uso (disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale, presso il Custode e presso lo studio del Professionista Delegato) e contenere le seguenti informazioni:

- 1) l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
- 2) l'indicazione del Giudice cui è assegnata la procedura;
- 3) l'indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.;
- 4) 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, 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 gli saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale;
- 5) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ricavabili dalla ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;
- 6) il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base;
- 7) 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 gg.. 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; 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. 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 E' AMMISSIBILE SOLO FINO A CHE IL PREZZO BASE SI MANTENGA SUPERIORE AD EURO 50.000,00, E SOLO QUALORA L'OFFERTA PREVEDA LA RATEIZZAZIONE MENSILE.**
- 8) 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;



- 9) la **cauzione** depositata, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, da prestare mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**ESEC IMM RG N 45/2012 ex Trib Bassano**" (che dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta).
- 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.
 - 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:
1. In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di 1/4) al prezzo base, 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.
 2. In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.
 3. In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'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. 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 che prevede un termine di pagamento più breve o, a parità di termine di pagamento, a quella presentata per prima. Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al prezzo base, il Delegato si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione definitiva, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo 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 c.p.c. l'aggiudicazione definitiva.
 4. Nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 co. III c.p.c. saranno comunque preferite le prime, salvo diverso avviso dei creditori presenti all'udienza.
 5. 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.
 6. Nel caso in cui, nel termine di 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.
- 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 alla 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 comunicata 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 all'Istituto Vendite Giudiziarie); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato.

Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso, purchè 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, testo Unico Bancario).

- 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 o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato presso gli uffici di Delta Vendite Delegate siti in Vicenza, Piazza Pontelandolfo n°6 int. 1, 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

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, 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 Delegato presso il proprio studio.

Il prezzo di aggiudicazione del bene sarà comprensivo anche del 50% delle competenze per le attività previste dall'art. 591 bis, comma 2, n. 11) c.p.c.; 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 del trasferimento ed il 50% delle restanti competenze del delegato come sopra indicate.



ULTERIORI INFORMAZIONI

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

Custode *ex lege* dei beni è il Curatore dott. Pierluigi Ferro, con studio in Cittadella (PD), Viale dell'Industria, 9 (tel. .049.7968933), e-mail info@ferrostudio.it.

Vicenza, lì 15.02.2017

Il Professionista Delegato

f.to Avv. Elisa Duò