

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 258/2010 R.G.E. (N.RI 43/2014 R.G.E. 204/2021 R.G.E.

RIUNITE)

Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA

La sottoscritta Dott.ssa Francesca Boschetti, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione al compimento delle operazioni di vendita degli immobili sottoposti alla procedura esecutiva in epigrafe, rende noto che **il giorno 27 aprile 2023 alle ore 9:45 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO (come da perizia datata 29.09.2022 agli atti)

Per l'intero in piena proprietà

- C.F. – COMUNE DI CREAZZO (VI) – Fig. 7

m.n. 1617 sub 1, Via Bastiana snc, p. S1, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. mq. 28, Sup. Cat. Tot. mq. 30, Rendita € 66,52;

m.n. 1617 sub 2, Via Bastiana snc, p. S1, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. mq. 27, Sup. Cat. Tot. mq. 28, Rendita € 64,14;

m.n. 1617 sub 3, Via Bastiana snc, p. S1, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. mq. 29, Sup. Cat. Tot. mq. 30, Rendita € 68,90;

m.n. 1617 sub 4, Via Bastiana snc, p. S1, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. mq. 29, Sup. Cat. Tot. mq. 31, Rendita € 68,90;

m.n. 1617 sub 5, Via Bastiana snc, p. S1, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. mq. 29, Sup. Cat. Tot. mq. 30, Rendita € 68,90;

m.n. 1617 sub 6, Via Bastiana snc, p. S1, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. mq. 16, Sup. Cat. Tot. mq. 17, Rendita € 38,01;

m.n. 1617 sub 7, Via Bastiana snc, p. S1, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. mq. 16, Sup. Cat. Tot. mq. 17, Rendita € 38,01;

m.n. 1617 sub 8, Via Bastiana snc, p. S1, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. mq. 16, Sup. Cat. Tot. mq. 17, Rendita € 38,01;

m.n. 1617 sub 9, Via Bastiana snc, p. S1, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. mq. 16, Sup. Cat. Tot. mq. 17, Rendita € 38,01;

m.n. 1617 sub 10, Via Bastiana snc, p. S1, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. mq. 29, Sup. Cat. Tot. mq. 30, Rendita € 68,90;

m.n. 1617 sub 11, Via Bastiana snc, p. S1, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. mq. 29, Sup. Cat. Tot. mq. 31,



Rendita € 68,90;

m.n. 1617 sub 12, Via Bastiana snc, p. S1, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. mq. 29, Sup. Cat. Tot. mq. 30, Rendita € 68,90;

m.n. 1617 sub 14, Via Bastiana snc, p. S1, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. mq. 26, Sup. Cat. Tot. mq. 28, Rendita € 61,77;

m.n. 1617 sub 15, Via Bastiana snc, p. S1, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq. 19, Sup. Cat. Tot. mq. 22, Rendita € 38,27;

m.n. 1617 sub 16, Via Bastiana snc, p. S1, Cat. C/2, Cl. 3, Cons. mq. 4, Sup. Cat. Tot. mq. 5, Rendita € 4,54;

m.n. 1617 sub 17, Via Bastiana snc, p. S1-T, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. vani 5,5, Sup. Cat. Tot. mq. 99 – Tot. escluse aree scoperte mq. 91, Rendita € 568,10;

m.n. 1617 sub 18, Via Bastiana snc, p. S1-T-1-2, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. vani 9, Sup. Cat. Tot. mq. 164 – Tot. escluse aree scoperte mq. 150, Rendita € 929,62;

m.n. 1617 sub 19, Via Bastiana snc, p. S1-T, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. vani 4,5, Sup. Cat. Tot. mq. 90 – Tot. escluse aree scoperte mq. 82, Rendita € 464,81;

m.n. 1617 sub 20, Via Bastiana snc, p. T, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. vani 3, Sup. Cat. Tot. mq. 49 – Tot. escluse aree scoperte mq. 44, Rendita € 309,87;

m.n. 1617 sub 21, Via Bastiana snc, p. T, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. vani 3, Sup. Cat. Tot. mq. 49 – Tot. escluse aree scoperte mq. 44, Rendita € 309,87;

m.n. 1617 sub 22, Via Bastiana snc, p. S1-T, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. vani 4,5, Sup. Cat. Tot. mq. 90 – Tot. escluse aree scoperte mq. 82, Rendita € 464,81;

m.n. 1617 sub 23, Via Bastiana snc, p. S1-T-1-2, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. vani 9, Sup. Cat. Tot. mq. 166 – Tot. escluse aree scoperte mq. 150, Rendita € 929,62;

m.n. 1617 sub 25, Via Bastiana snc, p. T-1-2, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. vani 7, Sup. Cat. Tot. mq. 151 – Tot. escluse aree scoperte mq. 134, Rendita € 723,04;

m.n. 1617 sub 26, Via Bastiana snc, p. 1-2, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. vani 7,5, Sup. Cat. Tot. mq. 125 – Tot. escluse aree scoperte mq. 120, Rendita € 774,69;

m.n. 1617 sub 27, Via Bastiana snc, p. 1-2, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. vani 5,5, Sup. Cat. Tot. mq. 83 – Tot. escluse aree scoperte mq. 80, Rendita € 568,10;

m.n. 1617 sub 28, Via Bastiana snc, p. 1-2, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. vani 5,5, Sup. Cat. Tot. mq. 83 – Tot. escluse aree scoperte mq. 80, Rendita € 568,10;

m.n. 1617 sub 29, Via Bastiana snc, p. 1-2, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. vani 7,5, Sup. Cat. Tot. mq. 126 – Tot. escluse aree scoperte mq. 121, Rendita € 774,69;

m.n. 1617 sub 30, Via Bastiana snc, p. 1-2, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. vani 7, Sup. Cat. Tot. mq. 147 –



Tot. escluse aree scoperte mq. 134, Rendita € 723,04.

Note:

le u.i. in oggetto insistono su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. – COMUNE DI CREAZZO (VI) – Fig. 7

m.n. 1617 (ex m.n. 1614 ex m.n. 1541), ente urbano di mq. 1573;

è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni ex artt. 1117 e segg. c.c. tra cui i seguenti beni comuni non censibili:

- **m.n. 1617 sub 31** (accessi carrai e contatori), comune a tutti i subb;
- **m.n. 1617 sub 32** (accesso pedonale e scale), comune ai subb 19-20-21-22-26-27-28-29-16;
- **m.n. 1617 sub 33** (scale), comune ai subb 17-25;
- **m.n. 1617 sub 34** (scale), comune ai subb 30-35.

- C.T. – COMUNE DI CREAZZO (VI) – Fig. 7

m.n. 1615 (ex m.n. 1541), semin arbor di mq. 644, R.D. € 5,82 – R.A. € 3,33.

Confini dei mapp. n.ri 1617-1615 (come da perizia): a Nord: mapp. n.ri 1607, 1608, 1609, 1610, 1611 e 1612; ad Est: mapp. n.ri 1612 e 1613; a Sud: mapp. n.ri 57, 470, 469 e 1543; ad Ovest: altro foglio di mappa.

Trattasi di complesso di immobili (vari appartamenti molti dei quali provvisti di giardino esclusivo, oltre diversi accessori al p. interrato), in parte a lavori pressoché quasi ultimati e in parte allo stato grezzo avanzato, sito a Creazzo (VI) in Via Bastiana.

Note:

- risulta trascritta, in data 11.12.2006 ai n.ri 33946 R.G. e 20284 R.P., a carico, tra gli altri, del m.n. 1541, convenzione edilizia stipulata in data 28.11.2006 al n. 2.720 di Rep. Segretario Generale Comunale (allegata in copia tra i documenti peritali agli atti, alla cui lettura, per maggiori dettagli, si rinvia); si riporta testualmente, di seguito, estratto della stessa:

“(...) La società (...) (esecutata), ai fini dell'acquisizione del Permesso di Costruire di un edificio residenziale plurifamiliare in via Bastiana, in zona C1d, per sè e loro successori od aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna a realizzare opere di urbanizzazione primaria (...) e precisamente a realizzare un'area da destinarsi a Strada Pubblica, Marciapiede, Verde Pubblico e Vialetto e a cederla al Comune di Creazzo in seguito al collaudo favorevole dell'opera.

La parte proponente si impegna in tal senso a cedere al Comune di Creazzo i mappali:

1540 (ZTO E2 non edificabile area verde),

1543 (ZTO C1/d vialetto)

1541 parte per mq. 620 (ZTO C1/d strada e marciapiede)



1539 parte per mq. 90 (ZTO E2 non edificabile – area verde),
salvo frazionamento finale.

(...)

L'opera, successivamente al collaudo con esito favorevole, sarà ceduta gratuitamente al Comune di Creazzo e sarà acquisita automaticamente al suo patrimonio.

I terreni su cui essa sarà stata realizzata, saranno ceduti al Comune di Creazzo a titolo gratuito entro 90 giorni dal collaudo, previa approvazione di frazionamento da redigersi a cura e spese della ditta proponente.

In tale occasione la ditta proponente fornirà i seguenti documenti:

- *certificato ipotecario;*
- *tipi di frazionamento in originale;*
- *rilievi particolareggiati delle opere eseguite.*

Tutte le spese relative al contratto di cessione sono a carico della ditta proponente. (...)”;

- si segnalano, in perizia, evidenti tracce di allagamento nei locali interrati e in parte del piano terra, oltre infiltrazioni dalla copertura; si rende necessario un generale intervento di pulizia e manutenzione completa del compendio immobiliare, con ripristino delle impermeabilizzazioni, riparazione e/o sostituzione delle parti ammalorate e completamento dei lavori (finiture); si segnala, in particolare, la necessità di procedere al completamento/rifacimento delle opere di impermeabilizzazione del solaio di copertura (interessato da lavori sospesi da diversi anni), in particolare quanto riguarda il tunnel comune; sono presenti aloni e macchie di umidità e fenomeni di efflorescenze/sfarinamento della tinteggiatura e muffa; il tutto comporterà un intervento “condominiale” di manutenzione; si segnala, peraltro, sempre in perizia, che, da informazioni assunte e/o da quanto riferito, risultano da approfondire problematiche di ordine idrogeologico (acque risalenti, falda freatica e/o artesiane ecc.) cui ricondurre (quantomeno in parte) gli inconvenienti rilevati;

- come emerge dalla documentazione agli atti della procedura, l'area m.n. 1615 costituisce la strada di accesso agli altri immobili pignorati.

Stato di possesso

Libero (in stato di abbandono).

Pratiche edilizie

Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia:

“Relativamente alla legittimità del fabbricato, giusta richiesta di accesso e presa visione documenti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Creazzo, lo stesso aveva messo a disposizione la seguente documentazione:



- *PROCEDIMENTO DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA IN VIA TRANSITORIA AI SENSI DEL DECRETO LEG.VO N. 42 DEL 22.01.2004 ART 159 N. C0600017 (Protocollo n. 6424/06 – 19172/06) con oggetto: costruzione edificio residenziale via Bastiana, presentata in data 14.03.2006 ed successive integrazioni (protocollo n. dato sconosciuto), rilasciata in data 28.07.2006.*
- *PARERE N. dato non conosciuto (Protocollo n. dato non conosciuto acquisito dal Comune di Creazzo in data 29.09.2006 al Protocollo n. 0023280) oggetto: parere di competenza per costruzione rete gas, presentata in data 23.08.2006 (protocollo n. 6424/06-20398/06/TG), rilasciata in data 22.08.2006 nel quale viene indicato quanto segue: “[...] Con riferimento alla Vs. comunicazione del 23.08.2006 prot. n. 6424/06-20398/06/TG con cui si chiedeva un parere di competenza per la costruzione rete gas a servizio di un edificio residenziale sito in via Bastiana, si comunica che: - per ciò che riguarda la rete di adduzione gas a servizio degli alloggi, interna alla proprietà privata, non è competenza della scrivente [...] esprime alcun parere per ciò che riguarda il loro dimensionamento; per ciò che riguarda l’allacciamento di utenza, esso verrà realizzato con una tubazione del diametro di 2° che parte dalla condotta stradale di via Bastiana ed alimenta i 14 misuratori posti in batteria in prossimità del “vano immondizia”, come indicato nel preventivo n. 21/06 inviato a suo tempo. [...]”.*
- *PARERE N. 42972 (Protocollo n. 18947 acquisito dal Comune di Creazzo in data 02.10.2006 al Protocollo n. 0023428) oggetto: richiesta parere di conformità [...], presentata in data 15.03.2006 (protocollo n. dato sconosciuto), rilasciato in data 26.09.2006 nel quale viene indicato quanto segue: “[...] è conforme alla normativa antincendio, subordinato l’esecuzione delle opere e/o degli impianti [...]”.*
- *PARERE N. dato non conosciuto (Protocollo n. 0041844/06 acquisito dal Comune di Creazzo in data 25.10.2006 al Protocollo n. 0025392) oggetto: richiesta parere di competenza per l’impianto fognario [...], presentata in data 21.09.2006 (protocollo n. dato sconosciuto), rilasciato in data 20.10.2006 nel quale viene indicato quanto segue: “[...] facciamo seguito alla richiesta in riferimento per esprimere parere favorevole in merito alle opere in oggetto [...]”.*
- *PERMESSO DI COSTRUIRE N. C0600017 (Protocollo n. 6424/06 – 28325/06) per lavori di: costruzione edificio residenziale in Via Bastiana, presentata in data 14.03.2006 e successive integrazioni (protocollo n. dato non conosciuto), rilasciato in data 01.12.2006. I lavori sono stati ultimati in data 10.07.2009 (Comunicazione di termine lavori in data 10.07.2009 Protocollo n. 0016741).*



- *PARERE N. dato non conosciuto* (Protocollo n. 0051106/06 acquisito dal Comune di Creazzo in data 22.12.2006 al Protocollo n. 0029966) oggetto: richiesta parere di competenza per l'introduzione del servizio di acquedotto [...], presentata in data dato non conosciuto (protocollo n. dato sconosciuto), rilasciato in data 15.12.2006 nel quale viene indicato quanto segue: “[...] facciamo seguito alla richiesta in riferimento per esprimere parere favorevole in merito all'introduzione del servizio di acquedotto nella lottizzazione in oggetto [...]”.
- *ORDINANZA N. 68 del dato non conosciuto* (Protocollo n. 10269/2007) oggetto: adeguamento scarico provvisorio delle acque provenienti da cantiere sito lungo via Bastiana.
- *AUTORIZZAZIONE N. 17933/07* (Protocollo n. 17950/07) per lavori di: autorizzazione allo scavo per posa condotto di scarico impianto well point in Via Crosara e Via Spino, presentata in data 29.08.2007 (protocollo n. 17933), rilasciata in data 29.08.2007.
- *ORDINANZA N. 42/2008 del 24.04.2008* (Protocollo n. 9123/2008/SLP/CM) oggetto: Ordinanza contingibile ed urgente per la messa in sicurezza della pavimentazione stradale, all'intersezione tra Via Crosara e Via Spino, in corrispondenza dell'attraversamento interrato delle condotte di scarico dell'impianto well point del cantiere privato di cui al Permesso di Costruire n. C0600017 del 01.12.2006 (...).
- *LAVORI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. DATO NON CONOSCIUTO* (Protocollo n. 0015584) per lavori di: varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso a costruire pratica n. C0600017 del 01-12-2006, presentata in data 26.06.2009 (protocollo n. 0015584).
- *PROCEDIMENTO DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA IN VIA TRANSITORIA AI SENSI DEL DECRETO LEG.VO N. 42 DEL 22.01.2004 ART 159 N. R0600017/C01* (Protocollo n. 15584/09 – 18182/10) con oggetto: variante in corso d'opera alla pratica edilizia n. c06/17 – costruzione edificio residenziale via Bastiana, presentata in data 26.06.2009 (protocollo n. dato sconosciuto), rilasciata in data 30.07.2010.
- *S.C.I.A. N. DATO NON CONOSCIUTO* (Protocollo n. 0020048) per lavori di: ultimazione opere di urbanizzazione, lavori di straordinaria manutenzione, presentata in data 26.08.2010 (protocollo n. 0020048).

(...)

Relativamente al certificato di agibilità e/o abitabilità presso l'ufficio competente risulta essere



stata presentata la domanda di agibilità in data 24.07.2009 al protocollo n. 0017787. Successivamente con comunicazione del competente ufficio in data 05.08.2009 (Protocollo n. 17787/09 – 18508/09/GG) viene indicato quanto segue: “[...] istanza di agibilità pervenuta in data 24/07/2009 protocollo n. 17787/09 – SOSPENSIONE ai sensi dell’art. 25 comma 5° del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e successive modifiche ed integrazioni [...] dopo l’esame preliminare dell’Ufficio Tecnico viene sospesa per le seguenti motivazioni: non è stato presentato il certificato di collaudo statico [...] o certificato di collaudo finale [...] non è stato presentato il certificato di prevenzione incendi, rilasciato dal Comando dei VV. FF. di Vicenza; la D.I.A. n. R0600017/C01 [...] risulta non ancora definita [...] preventivamente al rilascio dell’agibilità dovrà essere rispettato quanto disposto all’art. 9 della “Convenzione Edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione primarie ai sensi dell’art. 29 delle N.T.A. di P.R.G. in Z.T.O. C7/D” [...] la denuncia delle opere in cemento armato dovrà essere integrata con duplice copia del certificato di collaudo finale [...] relazione strutture ultimate, certificati delle prove sui materiali [...]”.

Risulta, pertanto, da acquisire il certificato di abitabilità relativo (previa regolarizzazione delle eventuali opere difformi) da richiedere per le presenti unità (appartamento ed autorimessa), il tutto oltre il completamento dei lavori e/o sistemazione delle parti non idonee/attestabili, oltre che acquisizione dei relativi pareri (CPI – certificato prevenzione incendi,...); si precisa che per la regolarizzazione di tale aspetto appare preordinata una istanza a nome di tutto il condominio (ovvero completare i lavori quantomeno delle parti comuni), così per gli interventi manutentivi già indicati in precedenza e necessari per il conseguimento dell’agibilità (corrispondenza amministrativa oltre che igienico – sanitaria).”.

Per completezza, si riporta testualmente, di seguito, anche quanto indicato in relazione dello stesso esperto stimatore del 20.06.2022:

“visto l’incontro con i funzionari del Comune di Creazzo (arch. G. Bergamin e arch. A. Testolin) per le verifiche e approfondimenti del caso: dal colloquio e come da documentazione esibita e reperita (...) emerge che le opere soggette a convenzionamento sono completate e collaudate (oltre che escusse le polizze fideiussorie); sul punto si rende, comunque, necessario procedere con la cessione al Comune delle opere “pubbliche” come da convenzione (a cure e spese del lottizzante, nel caso l’odierna debitrice, ovvero – a seguito dell’asta – dell’aggiudicatario) (...)”.

Risulta allegato, alla relazione dell’esperto stimatore in questione, Certificato di Collaudo Finale Prot. n. 0009111 del 02.05.2012.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Come segnalato in perizia:

- sono state riscontrate delle difformità (modifiche interne) che appaiono comunque sanabili ai sensi



del D.P.R. n. 380/2001;

- si rende necessario acquisire nuovi titoli abilitativi per il completamento dei lavori e/o il rilascio dell'agibilità.

Si renderà necessario anche l'aggiornamento catastale degli immobili.

Prestazione energetica

Sono agli atti:

- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 29.01.2030) dal quale si evince che l'u.i. m.n. 1617 sub 17 è di classe energetica E con EPgl,nren 103,19 kWh/mq. anno;
- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 29.01.2030) dal quale si evince che l'u.i. m.n. 1617 sub 18 è di classe energetica E con EPgl,nren 85,17 kWh/mq. anno;
- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 29.01.2030) dal quale si evince che l'u.i. m.n. 1617 sub 19 è di classe energetica E con EPgl,nren 95,49 kWh/mq. anno;
- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 29.01.2030) dal quale si evince che l'u.i. m.n. 1617 sub 20 è di classe energetica E con EPgl,nren 93,42 kWh/mq. anno;
- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 29.01.2030) dal quale si evince che l'u.i. m.n. 1617 sub 21 è di classe energetica E con EPgl,nren 92,43 kWh/mq. anno;
- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 30.01.2030) dal quale si evince che l'u.i. m.n. 1617 sub 22 è di classe energetica E con EPgl,nren 96,60 kWh/mq. anno;
- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 30.01.2030) dal quale si evince che l'u.i. m.n. 1617 sub 23 è di classe energetica E con EPgl,nren 85,44 kWh/mq. anno;
- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 04.02.2030) dal quale si evince che l'u.i. m.n. 1617 sub 25 è di classe energetica E con EPgl,nren 96,46 kWh/mq. anno;
- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 04.02.2030) dal quale si evince che l'u.i. m.n. 1617 sub 26 è di classe energetica E con EPgl,nren 74,75 kWh/mq. anno;
- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 04.02.2030) dal quale si evince che l'u.i. m.n. 1617 sub 27 è di classe energetica E con EPgl,nren 90,99 kWh/mq. anno;
- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 05.02.2030) dal quale si evince che l'u.i. m.n. 1617 sub 28 è di classe energetica E con EPgl,nren 90,80 kWh/mq. anno;
- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 05.02.2030) dal quale si evince che l'u.i. m.n. 1617 sub 29 è di classe energetica E con EPgl,nren 77,83 kWh/mq. anno;
- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 05.02.2030) dal quale si evince che l'u.i. m.n. 1617 sub 30 è di classe energetica E con EPgl,nren 96,88 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- Con il medesimo atto in forza del quale l'esecutata è divenuta proprietaria del terreno su cui poi è



stato edificato il complesso di cui fanno parte gli immobili in oggetto [compravendita in data 28.11.2006 al n. 39.033 di Rep. Notaio Gianfranco Di Marco di Valdagno (VI) trascritta il 22.12.2006 ai n.ri 35442 R.G. e 21179 R.P.], è stata costituita la seguente servitù (trascritta il 22.12.2006 ai n.ri 35444 R.G. e 21181 R.P.):

- di non edificazione a favore del terreno identificato al C.T. – COMUNE DI CREAZZO (VI) – Fg. 7 con il m.n. 1541 (in ditta all'esecutata) e a carico del terreno identificato al C.T. – COMUNE DI CREAZZO (VI) – Fg. 7 con il m.n. 1542 (in ditta a terzi); si riporta testualmente, di seguito, quanto riportato nel quadro D della nota di trascrizione della servitù in oggetto:

“E' COSTITUITA A FAVORE DEL TERRENO IN COMUNE DI CREAZZO CENSITO NEL C.T., AL FOGLIO 7, M.N. 1541 DI ARE 22.54 IN PROPRIETA' DELLA SOCIETA' (...) (esecutata) E CONTRO IL TERRENO IN COMUNE DI CREAZZO CENSITO NEL C.T. AL FOGLIO 7, M.N. 1542 DI ARE 1.18 IN PROPRIETA' DEI SIGNORI (...), SERVITU' DI NON EDIFICAZIONE PER COSTRUZIONI COMPUTABILI AGLI EFFETTI DELLA CUBATURA SECONDO LE NORME URBANISTICO-EDILIZIE DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE P.R.G.. PERL'EFFETTO, AFFINCHE' LA SOCIETA' (...) (esecutata) POSSA OTTENERE DALLE AUTORITA' COMUNALI IL CORRISPONDENTE AMPLIAMENTO DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA DEL FONDO DOMINANTE, I SIGNORI (...), PER SE', LORO SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, RINUNCIANO ALLO SFRUTTAMENTO EDILIZIO DEL FONDO SERVENTE PER TUTTA LA CUBATURA ASSEGNATA DALLE VIGENTI PRESCRIZIONI REGOLAMENTARI IN MATERIA DI DENSITA' EDILIZIA, FERMO RESTANDO IL DIRITTO DI SFRUTTAMENTO DELLA MAGGIORE CAPACITA' EDIFICATORIA CHE FUTURI STRUMENTI URBANISTICI POSSANO ASSEGNARE AL MEDESIMO FONDO SERVENTE.”.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia [redatta dal Geom. Simone Bernardi con studio a Rosà (VI)].

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO): € 800.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 600.000,00.

RILANCIO MINIMO: € 5.000,00.

Nota: è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c., purché la rateazione sia mensile.

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 27 aprile 2023 alle ore 9:45 presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza.



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.
3. Le offerte, in marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza (Tel. 0444 235462 – Fax 0444 527273 – E-mail info@anvipes.com – Sito web www.anvipes.com). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice o il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data ed ora del deposito.
4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il fac simile in uso (disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale, presso il Custode e presso l'ANVIPES) e contenere:
 - l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
 - l'indicazione del Giudice 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. 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;
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ricavabili dalla 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, 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 gg.. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini) 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. 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;
- un assegno circolare non trasferibile (a titolo di cauzione) intestato a “**PROC. ESEC. N. 258/2010 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 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'ordinanza di 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.
 - In caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza 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. Il 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. 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.
 - 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 valore dell'immobile così come indicato nell'ordinanza di vendita.
 - Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato cesserà le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al Giudice; in alternativa, 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 Giudice ex art. 591 ter c.p.c. 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 (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 e delle spese poste a carico dello stesso aggiudicatario) 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 la sede dell'ANVIPES, 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 e delle spese poste a suo carico.
- 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 e al Professionista Delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al 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 o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato presso la sede dell'ANVIPES, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato 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 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 Custode e dal Delegato (quest'ultimo presso la sede dell'ANVIPES).

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario (o dell'assegnatario) gli oneri fiscali, la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà (compenso che si intende regolato dal D.M. 15 ottobre 2015 n. 227), nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

PUBBLICITA'

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

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net e 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".

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza Srl - Via Volto n. 63 - 36023 Costozza di Longare (VI) - Tel. 0444/953915 – Fax 0444/953552.

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 (gratuite) 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.

Vicenza, 20/02/2023

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott.ssa Francesca Boschetti

