

**Tribunale di Vicenza**

**Causa Civile N. 563/2018 R.G.**

**Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA**

La sottoscritta Dott.ssa Gaia Boschetti, Notaio delegato dal Giudice, Dott.ssa Francesca Grassi, al compimento delle operazioni di vendita degli immobili di cui al contenzioso in epigrafe, rende noto che **il giorno 6 settembre 2023 alle ore 10:45 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

**descrizione degli immobili**

**LOTTO UNICO**

**Per l'intero in piena proprietà**

**C.F. - Comune di Monticello Conte Otto (VI) - Fg. 5**

**m.n. 1471 sub 52**, VIA MARCO POLO, p. T-1, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. vani 7,5, Sup. Cat. Tot. mq. 182 – Tot. escluse aree scoperte mq. 153, Rendita € 832,79;

confini (in senso N.E.S.O.): m.n. 1244; m.n. 1471 subb 54-27; m.n. 1471 subb 25-24; m.n. 1471 subb 48-51;

**m.n. 1471 sub 27**, VIA MARCO POLO, p. T, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq. 24, Sup. Cat. Tot. mq. 27, Rendita € 49,58;

confini (in senso N.E.S.O.): m.n. 1471 sub 52 su tre lati; m.n. 1471 sub 25.

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

**C.T. - Comune di Monticello Conte Otto (VI) - Fg. 5**

m.n. 1471, ente urbano di mq. 7330 (ex mapp. n.ri 811, 1243, 1245, 1246, 1249 e 1346 (ex 1242)).

Trattasi di abitazione su due piani fuori terra con scoperto esclusivo e garage (superficie commerciale complessiva di mq. 247,78), facente parte di un complesso di case a schiera, sita a Monticello Conte Otto (VI), fraz. Cavazzale, in Via Marco Polo n. 137.

Nel dettaglio, il fabbricato risulta così composto:

- al p. T: ingresso, zona giorno, disimpegno, w.c. e cantina, oltre garage;
- al p. 1 (collegato al p. T mediante scala interna): zona giorno, due camere, due bagni, ripostiglio e terrazze.

Parti comuni: si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nell'atto di provenienza (compravendita in data 27.10.2004 al n. 60.273 di Rep. Notaio Mario Antonio Piovene Porto Godi di Vicenza):

*“Fa parte della vendita:*

*- la quota indivisa di 1/10 (un decimo)*

*- dell'area destinata ad accesso carraio individuata con il M.N. 1471 sub. 54, bene non censibile comune ai sub dall'8 al 15, dal 17 al 25 e ai sub 27, 52 e 53;*

*- dell'area destinata ad accesso pedonale individuata con il M.N. 1471 sub. 48, bene non censibile comune ai sub 18, 20, 22, 24, 28, 30, 32, 34, 51 e 52;*

*ed inoltre la quota di comproprietà proporzionale del M.N. 1471 sub. 6, bene non censibile (portico gravato da servitù di uso pubblico) comune a tutti i subalterni del complesso.*

*È comune il muro che separa le unità immobiliari cedute da quelle contigue individuate con i sub 24 e 25.”.*

#### **Stato di possesso**

L'abitazione risulta occupata dagli attuali comproprietari.

#### **Pratiche edilizie**

- Concessione Edilizia n. 379 del 19.09.1996 Prot. n. 8832/96 per “*COSTRUZIONE DI CASE A SCHIERA (TERZO BLOCCO)*”;

- Concessione Edilizia n. 43/2000 (pratica edilizia n. 960/99) del 29.05.2000 (variante alla C.E. n. 379/96);

- Provvedimento del 12.10.2000 con il quale la validità della C.E. n. 379/96 è stata oggetto di proroga di 1 anno;

- Concessione Edilizia n. 26/2002 (pratica edilizia n. 176/2001) del 27.03.2002 (nuova concessione per l'ultimazione dei lavori di cui alla C.E. n. 43/2000);

- D.I.A. n. 94/2003 (Prot. n. 14964) presentata il 03.10.2003 (variante alla C.E. n. 26/02);

- Certificato di Agibilità n. 15/2004 del 12.05.2004.

#### **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

Come segnalato nella CTU depositata dall'Arch. Marina Amaglio in data 09.07.2019, non sono state riscontrate grosse variazioni sia rispetto al progetto approvato dal Comune di Monticello Conte Otto sia rispetto alla planimetria catastale; vi è solamente, al p. 1,

uno spostamento della destinazione d'uso tra bagno e studio che risultano invertiti e nel ripostiglio che ha funzione di lavanderia.

Note: nella CTU sopra menzionata, si segnala che, nell'elenco subalterni agli atti, sono assenti i subb 27 e 52; si segnala, a tal riguardo, che, successivamente al deposito della CTU medesima, è stato presentato nuovo elenco nel quale i subb in questione sono presenti.

### **Altre informazioni per l'acquirente**

- Risulta la seguente formalità non suscettibile di cancellazione tramite decreto di trasferimento:

- trascrizione, in data 31.12.2010 ai n.ri 27737 R.G. e 17893 R.P., di preliminare di compravendita in data 30.12.2010 al n. 76.543 di Rep. Notaio Mario Piovene Porto Godi di Vicenza (a favore della stessa comproprietaria convenuta (per la quota di ½) e contro l'altro comproprietario (parte attrice)); si segnala, peraltro, che, ai sensi dell'art. 2645 bis c.c., essendo trascorsi tre anni senza che sia stata eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'art. 2652, 1° co., n. 2), c.c., gli effetti della trascrizione del preliminare predetto sono cessati e da considerarsi come mai prodotti.

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto precisato nell'atto di provenienza già sopra richiamato (in data 27.10.2004 al n. 60.273 di Rep. Notaio Piovene Porto Godi):

*“Quanto in oggetto viene trasferito nello stato di fatto e condizioni di diritto in cui si trova, con ogni ragione pertinenza e servitù attiva e passiva, con garanzia di proprietà e libertà da oneri, pesi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per:*

*- la trascrizione in data 1-8-1996 N. 12151/8917 a favore del Comune di Monticello Conte Otto a seguito di convenzione di lottizzazione autenticata in data 3-7-1996 N. 31.839 di mio Rep. registrata a Vicenza il 28-7-2000 n. 1120 atti privati, e successiva convenzione modificativa registrata a Vicenza il 28-7-2000 N. 1120 mod. I;*

*- le servitù per quanto pertinenti costituite con l'atto in data 6-9-1995 N. 31.004 di mio Rep. sopra citato;*

*- la servitù costituita con atto a firme autenticate in data 1-4-1997 e 10-4-1997 N. 32.674 e 32.708 di mio Rep. registrato a Vicenza il 16-4-1997 N. 749 Mod. 2 V. e ivi trascritto*

*l'8-5-1997 N. 7362/5361;*

*- la servitù a favore dell'ENEL, per quanto pertinente, costituita con atto a firme autenticate in data 1-4-1997 e 10-4-1997 N. 32.675 e 32.709 di mio Rep., registrato a Vicenza il 16-4-1997 n. 1071 Mod. II e ivi trascritto l'8-5-1997 N. 7363/5362;*

*- gli obblighi e le servitù derivanti dal condominio a sensi di legge e del regolamento che trovasi allegato sotto la lettera "B", all'atto in data 17-11-2000 N. 44.059 di mio Rep. registrato a Vicenza/1 il 30-11-2000 n. 2181 Mod. I V. e trascritto a Vicenza l'1-12-2000 N. 25648/18068 e che gli acquirenti si impegnano a rispettare per sé, eredi ed aventi causa anche a titolo particolare e con la previsione dei seguenti patti particolari:*

*- è fatto divieto di parcheggiare autoveicoli di qualsiasi genere nelle aree di accesso comuni ed inoltre di parcheggiare "roulottes e/o campers" nell'area di proprietà esclusiva posta sul retro dell'alloggio ceduto."*

**PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO): € 282.000,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 211.500,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 3.000,00.**

**Nota: non è prevista la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c..**

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 6 settembre 2023 alle ore 10:45 presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza.**

#### OFFERTE

- Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 9:45 del giorno 6 settembre 2023.
- Ognuno, tranne il debitore, i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.) e i comproprietari non debitori, può fare offerte d'acquisto.
- 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](mailto:info@anvipes.com) – Sito web [www.anvipes.com](http://www.anvipes.com)). Il ricevente dovrà annotare sulla

busta solamente il nome del Giudice o il nome del Notaio delegato, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data ed ora del deposito.

- Le offerte dovranno essere compilate secondo il fac simile in uso (disponibile 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 Notaio delegato alle operazioni di vendita;
  - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA, 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 dall'ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita e 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, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 30 giorni. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 30 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini) dall'aggiudicazione. L'offerta potrà prevedere 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 primo assegno circolare non trasferibile (a titolo di cauzione) intestato a **“CAUSA CIVILE N. 563/2018 R.G. TRIB. VICENZA”**, per un importo pari al 15 % del prezzo base;
- un secondo assegno circolare non trasferibile (a titolo di fondo spese per il trasferimento) intestato a **“CAUSA CIVILE N. 563/2018 R.G. TRIB. VICENZA”**, per un importo pari al 15 % del prezzo base.
- 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

- 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 quello sopra indicato. 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.
- 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.
- Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.
- 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 30 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine dovrà essere versato l'eventuale deposito (per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a carico dello stesso aggiudicatario) che potrà

essere richiesto dal Notaio delegato ad integrazione di quello, già sopra precisato, da depositare contestualmente al versamento della cauzione; 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, maggiorato del 15% per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a suo carico.

- 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 Notaio 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 ricavarci una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.
- Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice dovranno essere effettuate dal Notaio delegato presso la sede dell'ANVIPES e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato.

#### CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- Gli immobili 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 in oggetto 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 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](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), gestiti da AstaLegale, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione, per estratto, sul periodico "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA".

Vicenza, 15/06/2023

#### **IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**Notaio Dott.ssa Gaia Boschetti**

