

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 407/2022 R.G.E.

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 26 gennaio 2024 alle ore 10:30 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Piovene Rocchette (VI) - Fg. 3

m.n. 555 sub 5, VIA ARNALDO FUSINATO n. 4, p. T, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. vani 6,5, Sup. Cat. Tot. mq. 90 – Tot. escluse aree scoperte mq. 90, Rendita € 453,19.

Confini (in senso N.E.S.O.): muro perimetrale esterno su due lati, parete verso altre unità immobiliari di altre ditte e muro contro terra, salvo i più precisi ed aggiornati.

Note: l'u.i. in oggetto fa parte di un fabbricato insistente su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Piovene Rocchette (VI) - Fg. 3

m.n. 555, ente urbano di mq. 310.

Confini (in senso N.E.S.O.): mapp. n.ri 151, 906, 371 e strada pubblica (Via A. Fusinato), salvo i più precisi ed aggiornati.

Trattasi di appartamento sito a Piovene Rocchette (VI) in Via A. Fusinato n. 4.

Ubicata al piano terra (in parte seminterrato) di una palazzina con 5 abitazioni, oltre alcuni locali di servizio (cantinole di pertinenza degli altri 4 appartamenti), l'unità in oggetto, accessibile direttamente dall'esterno e non collegata alla scala condominiale, risulta composta da cucina/ingresso, disimpegno, ripostiglio, soggiorno, due camere da letto e bagno.

Attorno all'edificio, vi è un'area di corte comune a tutte le unità del medesimo, in parte sistemata a giardino e marciapiedi e in parte utilizzata come spazio di manovra per l'accesso all'area di corte, posta sul retro del fabbricato, identificata con il m.n. 906 (di cui l'esecutato risulta intestatario pro quota la quale, non essendo stata fatta oggetto di pignoramento, non è compresa nella presente vendita).

La superficie lorda complessiva del bene in oggetto è di mq. 89 ca.; quella commerciale è di mq. 53 ca.; si precisa, come anche infra riportato, che l'immobile è stato valutato come scantinato,

difettando, allo stato, i requisiti di abitabilità.

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c..

Stato di possesso

Libero.

Pratiche edilizie

Presso l'U.T. competente sono stati reperiti i seguenti titoli:

- Nulla Osta Prot. n. 3584 del 06.11.1950 per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione;
- Dichiarazione di Abitabilità Prot. n. 1410 del 15.04.1952.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia dall'esperto stimatore:

“Dal confronto tra lo stato di fatto presente sul posto e i disegni allegati al titolo autorizzativo rilasciato dal Comune di Piovene Rocchette nel 1950, si rileva la sostanziale difformità di quanto presente sul posto e il disegno autorizzato, vale a dire:

- *l'edificio nel suo complesso mostra una sagoma ed una altezza diverse da quanto autorizzato;*
- *il piano terra (seminterrato) presenta solo locali di servizio (cantine) e non un appartamento;*

Inoltre non è possibile verificare altri dati, come la distanza dalle strade, dai confini e dai fabbricati, in quanto non riportati nel progetto autorizzato.

Nel complesso si tratta di una situazione di difformità sostanziali tra lo stato di fatto e il progetto approvato.

(...)

In considerazione delle difformità riscontrate, si è provveduto a discernere la cosa con l'Ufficio Tecnico del Comune di Piovene Rocchette (incontro del 19/04/2023), ed è stato concordato che la procedura di sanatoria può essere fatta avendo a confronto anche quanto indicato nella documentazione catastale che risale al 10/09/1953.

Infatti, ciò che è rappresentato nelle schede catastali porta a supporre che quanto presente sul posto sia stato realizzato nei tempi previsti dall'autorizzazione originaria (1950) e non successivamente; in sostanza a quel tempo non è stata poi presentata alcuna variante in corso d'opera. Successivamente l'immobile non ha subito modifiche significative, se non interventi di manutenzione. Prendendo quindi a riferimento la scheda catastale, le difformità oggetto di sanatoria sono la minore altezza dei locali e la diversa conformazione dei divisori interni.

Tuttavia, data l'altezza interna esistente pari a 2,30/2,35 ml e la presenza di un bagno molto piccolo (meno di 4,5 mq con superficie finestrata di meno di 1,00 mq), una volta sanati, gli spazi

potranno essere utilizzati solo per usi non abitativi, vale a dire tipo cantina, deposito o magazzino. Affinché l'unità possa essere utilizzata come abitazione, devono essere adeguate le altezze, verificate le superfici finestrate e realizzato un nuovo bagno, il tutto secondo le vigenti normative. Il costo della pratica di sanatoria si può qui stimare in circa 5.000,00 €.

Tuttavia si precisa che si tratta di una stima di massima e puramente indicativa; il costo esatto della pratica edilizia con sanatoria, sarà determinabile con precisione solo al momento del rilascio dei provvedimenti da parte del Comune al proprietario. Inoltre alla luce delle considerazioni in merito alla destinazione d'uso dei locali che, stanti le attuali condizioni, non possono essere di tipo abitativo, anche una volta sanati, la stima verrà sviluppata come unità ad uso non abitativo (deposito o magazzino).”.

Note: i sopra riportati costi di sanatoria (per € 5.000,00), da intendersi a carico dell'aggiudicatario, sono già stati considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Giudizio di conformità catastale

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

“La scheda catastale N.C.E.U. che descrive l'immobile non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto riporta una errata altezza dei locali (2,50 ml in luogo dei 2,30/2,35 ml rilevati sul posto) e alcune imprecisioni nella conformazione dei divisori interni. Deve quindi essere aggiornata la scheda catastale a cura del futuro proprietario. Per l'aggiornamento della situazione catastale si stima un costo di circa 800,00 €.”.

Note: il sopra riportato costo di regolarizzazione è già stato considerato in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 02.05.2033) dal quale si evince che l'unità in oggetto è di classe energetica G con EPgl,nren 251,46 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato, tra l'altro, in perizia:

“Non si riscontra la necessità di interventi manutentivi urgenti, tuttavia si ritiene che prima di essere nuovamente utilizzata l'unità debba essere opportunamente soggetta ad interventi almeno di manutenzione ordinaria e straordinaria. Di questo si è tenuto conto in modo forfettario nella determinazione del prezzo di vendita (livello di manutenzione scarso).

(...)

Si segnala la presenza di una tettoia in eternit sopra alla porta di ingresso; rimane a carico del futuro acquirente lo smaltimento nei modi previsti dalla legge; del relativo costo si è tenuto conto in modo forfettario nella determinazione del prezzo di vendita. Data l'epoca di realizzazione del

fabbricato non si può escludere la presenza di altro eternit in altri punti del fabbricato non visibili e non rilevabili nel corso dei sopralluoghi.”.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dall'Arch. Federico De Boni con studio a Costabissara (VI).

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO): € 24.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 18.000,00.

RILANCIO MINIMO: € 500,00.

Nota: non è ammessa 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 26 gennaio 2024 alle ore 10:30 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.
- Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), 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 – 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.
- 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 al minimo sopra indicato, 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 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. 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 assegno circolare non trasferibile (a titolo di cauzione) intestato a "**PROC. ESEC. N. 407/2022 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 di importo inferiore al minimo sopra indicato 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 (comunque non oltre il minimo sopra indicato) 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.
- 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 e 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".

Per tutte le procedure, inoltre, verrà effettuata anche la seguente pubblicità integrativa e complementare:

- spot televisivo "Il Tribunale e le aste";
- campagna pubblicitaria su mezzi di trasporto pubblico;

- inserimento, a cura di Astalegale.net, negli ulteriori canali di pubblicità complementare online, c.d. progetto “social media marketing”, attraverso la pubblicazione di estratto dell’avviso sui social networks e potenziamento della ricerca tramite Google.

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, 17/11/2023

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Notaio Dott.ssa Francesca Boschetti



