

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 333/2021 R.G.E.

Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA

Il sottoscritto Dott. Giuseppe Muraro, Notaio delegato 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 22 maggio 2024 alle ore 10:00 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Lusiana Conco (VI) - Sez. di Lusiana - Fg. 29

m.n. 994, VIA XAUSA, p. T-1, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. vani 8,5, Sup. Cat. Tot. mq. 162 – Tot. escluse aree scoperte mq. 157, Rendita € 316,07 (ex C.F. - Comune di Lusiana (VI) - Fg. 29, m.n. 994).

Confini: a sud con area pubblica (di fatto corte comune) e strada comunale, ad ovest con fabbricato m.n. 1054, a nord con strada comunale (Via Xausa) e ad est con area scoperta m.n. 706.

Trattasi di edificio residenziale indipendente di vecchia costruzione, su tre piani (T-1-2) collegati tramite una scala, sito nel Comune di Lusiana Conco (VI), frazione di Lusiana, in Via Xausa n. 24.

Nel dettaglio, l'immobile (superficie commerciale di mq. 161,13) risulta così composto:

- al p. T: ingresso, sala da pranzo e cucinino;
- al p. 1: bagno, due camere con terrazzo e disimpegno;
- al p. 2: ripostiglio e due stanze con terrazzo.

L'accesso avviene da una corte comune sul fronte sud-est collegata alla strada pubblica; sul fronte nord-ovest c'è una seconda uscita, al p. 1, su stretta strada che passa ad un livello più elevato; sul lato sud-ovest l'affaccio è su un'area scoperta di altra proprietà; sul lato nord-est l'abitazione è collegata con altri edifici adiacenti; l'immobile, quindi, al p. T, è, in realtà, seminterrato, in quanto, trovandosi su un terreno in pendenza, ha il lato posteriore ad un livello più elevato (di tre metri circa); l'abitazione non dispone di aree scoperte esclusive e non è dotata di garage o posto auto.

Stato di possesso

Occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Pratiche edilizie

Il fabbricato in oggetto è stato costruito ante 01.09.1967 (in epoca imprecisata); presso l'U.T. competente è stato rinvenuto un unico titolo abilitativo, consistente in una Licenza Edilizia del 14.09.1964 (al n. 183) per lavori di ampliamento e sistemazione.



Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Rispetto al progetto approvato sono state riscontrate delle piccole differenze (di cui non è dato sapere l'epoca di realizzazione) nella posizione delle porte interne e nella posizione di alcuni tramezzi; si dovrà, quindi, presentare una pratica di sanatoria; i relativi costi sono stati quantificati in € 1.000,00, da intendersi a carico dell'aggiudicatario e comunque già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Giudizio di conformità catastale

Non si segnalano difformità.

Altre informazioni per l'acquirente

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 28.06.2022), redatta dall'Arch. Domenico Gasparotto con studio a Marostica (VI).

LOTTO 2

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Lusiana Conco (VI) - Sez. di Lusiana - Fg. 29

m.n. 1068 sub 5, VIA XAUSA n. SNC, p. S1-T, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. vani 6, Sup. Cat. Tot. mq. 140 – Tot. escluse aree scoperte mq. 134, Rendita € 223,11;

m.n. 1068 sub 6, VIA XAUSA n. SNC, p. T, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 34, Sup. Cat. Tot. mq. 41, Rendita € 26,34;

m.n. 1068 sub 7, VIA XAUSA n. SNC, p. S1-T, Cat. C/3, Cl. 1, Cons. mq. 139, Sup. Cat. Tot. mq. 185, Rendita € 93,32.

Note: le u.i. in oggetto (**ex C.F. - Comune di Lusiana (VI) - Fg. 29, m.n. 1068 subb 1-2-3**) fanno parte di un fabbricato insistente (unitamente a quello costituente il LOTTO 3 di cui alla perizia agli atti) su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Lusiana Conco (VI) - Sez. di Lusiana - Fg. 29

m.n. 1068, ente urbano di mq. 2844 (**ex C.T. - Comune di Lusiana (VI) - Fg. 29, m.n. 421**).

Confini: ad ovest con passaggio carraio gravato da servitù di passaggio e che accede alla strada comunale, a sud con capezzagna ad uso pubblico, ad est con m.n. 1097 e a nord con mapp. n.ri 857 e 425.

Trattasi di fabbricato non ancora completato e privo di agibilità su due piani, con abitazione al p. T e laboratorio caseario al p. seminterrato, oltre garage con accesso al p. T (collegato all'abitazione nella porzione nord del fabbricato), sito nel Comune di Lusiana-Conco (VI), frazione di Lusiana, in Via Xausa.

L'abitazione risulta composta da ingresso, soggiorno, cucina, due bagni (uno da completare), camera, due ripostigli e tre terrazzi; il laboratorio risulta composto da varie stanze di diversa



dimensione (con muri divisorii in cartongesso) con un bagno di servizio.

L'affaccio principale della residenza è verso ovest, su area scoperta comune; l'accesso principale del laboratorio, invece, è sul lato sud, sempre su area comune, ad una quota inferiore del terreno; lo stesso ha anche un collegamento interno, tramite scala, che lo connette al garage soprastante e, quindi, all'abitazione.

Sono presenti anche due locali destinati a centrale termica (uno a servizio dell'abitazione e l'altro a servizio del laboratorio) che hanno accessi indipendenti (uno a nord e l'altro a sud).

Il fabbricato (superficie commerciale di mq. 262,28), come detto, non è ancora completato; mancano, infatti, alcuni interventi impiantistici e nelle finiture (soprattutto per quel che concerne il laboratorio).

Stato di possesso

Come dato atto dal Custode Giudiziario all'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 07.03.2023: occupato dalla figlia dell'esecutato *sine titulo*; all'esito dell'udienza stessa, in sede di ordinanza di vendita, il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato l'occupante a permanere nel lotto fino all'aggiudicazione.

Pratiche edilizie

Come da perizia e documentazione alla stessa allegata:

- Concessione Edilizia n. 22 del 04.08.1993 per "*lavori di Costruzione di un fabbricato e annessi rustici ad uso resid. e agricolo*";
- Concessione Edilizia n. 47 del 29.12.1994 per "*LAVORI DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO E ANNESSI RUSTICI AD USO RES. E AGRICOLO*" ("*RILASCIO NUOVA C.E. PER SCADENZA TERMINI*");
- Concessione Edilizia n. 36 del 10.07.1997 per "*RISTRUTTURAZIONE ANNESSI RUSTICI IN VIA STOLFI – XAUSA*";
- Concessione Edilizia n. 47/A del 04.03.1999 per "*VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 47 DEL 29.12.1994 E CAMBIO INTESTAZIONE*";
- S.C.I.A. Prot. n. 0224589 del 29.12.2017 per "*RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PER RICAPO DI UN CASEIFICIO PER LA LAVORAZIONE DEL LATTE OVOCAPRINO*".

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

L'esperto stimatore ha rilevato la sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato; tuttavia, i lavori di cui ai suddetti titoli edilizi (oramai decaduti) non sono mai stati completati e un Certificato di Agibilità non è stato rilasciato; pertanto, dovranno essere presentate pratiche edilizie che prevedano la regolarizzazione delle variazioni riscontrate ed il completamento delle opere e, successivamente, la richiesta di agibilità; i relativi costi sono stati quantificati in €



5.000,00, da intendersi a carico dell'aggiudicatario e comunque già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Giudizio di conformità catastale

Non si segnalano difformità.

Altre informazioni per l'acquirente

- Il fabbricato in oggetto, insistente sull'originario m.n. 421 del C.T. - Comune di Lusiana (VI) - Fg. 29, è stato costruito a seguito di atto costitutivo di vincoli di inalienabilità (per 10 anni), destinazione d'uso (fino all'eventuale variazione della destinazione di zona urbanistica) e inedificabilità autenticato in data 26.09.1992 al n. 81.692 di Rep. Notaio Giuseppe Giardina di Vicenza e trascritto il 03.11.1992 ai n.ri 7655 R.G. e 5821 R.P. (interessante anche altri mappali tra i quali alcuni compresi nel LOTTO 4 di cui alla perizia agli atti).

Successivamente, sempre a carico dell'originario m.n. 421, risulta essere stato trascritto in data 30.05.2012 ai n.ri 4938 R.G. e 3769 R.P. atto di costituzione di vincolo di destinazione autenticato in data 22.05.2012 al n. 47617 di Rep. Notaio Giovanni Muraro di Chiampo (VI); si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel quadro D della relativa nota di trascrizione: "*AI SENSI DELL'ART. 45), PUNTO 4, DELLA LEGGE REGIONALE VENETA 23 APRILE 2004 N. 11, I SIGNORI (...) (esecutato) PROPRIETARIO ESCLUSIVO DEL TERRENO COSI' CATASTALMENTE IDENTIFICATO: IN COMUNE DI LUSIANA - CATASTO TERRENI - FOGLIO 29 (VENTINOVE) - PARTICELLA N.RO: 421 HA. 00.93.60 - R.D. EURO 19,34 - R.A. EURO 14,50, E (...) (attuale occupante) QUALE TITOLARE DELL'OMONIMA IMPRESA INDIVIDUALE (...) COSTITUISCONO A FAVORE DEL COMUNE DI LUSIANA UN VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO, OBBLIGANDOSI A DESTINARE A RICOVERO OVINI IL COSTRUCENDO FABBRICATO, FINO ALLA EVENTUALE VARIAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.).*"; si precisa, a tal riguardo, che il LOTTO 3 di cui alla perizia agli atti, costituito dall'immobile identificato al C.F. - Comune di Lusiana Conco (VI) - Sez. di Lusiana - Fg. 29 (ex C.F. - Comune di Lusiana (VI) - Fg. 29) con il m.n. 1068 sub 8, è adibito, appunto, a stalla per ovicaprini.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 15.12.2022), redatta dall'Arch. Domenico Gasparotto con studio a Marostica (VI).

LOTTO 3

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Lusiana Conco (VI) - Sez. di Lusiana - Fg. 29 (ex C.F. - Comune di Lusiana (VI) - Fg. 29)

m.n. 1068 sub 8, VIA XAUSA n. SNC, p. S2-S3, Cat. D/10, Rendita € 868,00.



Note: l'u.i. in oggetto insiste (unitamente al fabbricato costituente il LOTTO 2 di cui alla perizia agli atti) su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Lusiana Conco (VI) - Sez. di Lusiana - Fg. 29

m.n. 1068, ente urbano di mq. 2844 (ex C.T. - Comune di Lusiana (VI) - Fg. 29, m.n. 421).

Confini: ad ovest con passaggio carraio gravato da servitù di passaggio e che accede alla strada comunale, a sud con capezzagna ad uso pubblico, ad est con m.n. 1097 e a nord con mapp. n.ri 857 e 425.

Trattasi di fabbricato di recente costruzione su due piani, con fienile e ricovero attrezzi (oltre servizi igienici) al p. T e stalla per ovicaprini (con varie suddivisioni in funzione delle specifiche attività, compresa la presenza di una concimaia) al p. seminterrato, più un piano abusivo a livello inferiore comunque non considerato in sede di stima, sito nel Comune di Lusiana-Conco (VI), frazione di Lusiana, in Via Xausa.

La superficie commerciale è di mq. 510,24.

Stato di possesso

Come dato atto all'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 07.03.2023: occupato dalla figlia dell'esecutato (quale titolare dell'omonima ditta individuale) in forza di contratto di affitto di fondo rustico con fabbricati (avente ad oggetto anche il LOTTO 4 di cui alla perizia agli atti) stipulato in data 28.04.2016 (con inizio dal 01.01.2016 e scadenza al 31.12.2026) e registrato il 16.05.2016 (ante pignoramento); il canone annuo, pari ad € 100,00, è stato ritenuto "vile" ex art. 2923, 3° comma, c.c.; il contratto, pertanto, è stato dichiarato inopponibile dal Giudice dell'Esecuzione il quale, all'esito dell'udienza stessa, in sede di ordinanza di vendita, ha disposto la liberazione entro 120 giorni dalla pronuncia dell'ordinanza stessa.

Pratiche edilizie

Come da perizia e documentazione alla stessa allegata:

- Provvedimento Conclusivo n. 18/2012 del 25.05.2012 per la "realizzazione di una stalla per ricovero ovini";
- Provvedimento Conclusivo n. 07/2014 del 06.05.2014 per "Variante in corso d'opera";
- Certificato di Agibilità Prot. n. 4579 del 26.06.2014;
- Provvedimento Conclusivo n. 15/2016 del 18.07.2016 per il "progetto di ampliamento di una stalla per ricovero ovicaprini";
- Provvedimento Conclusivo n. 6/2019 del 15.03.2019 per "Variante in corso d'opera".

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

L'esperto stimatore, oltre ad alcune lievi variazioni interne, ha rilevato la presenza di alcuni locali abusivi sotto il fabbricato autorizzato; si tratta di locali realizzati laddove doveva esserci un



terrapieno e, quindi, in difformità rispetto al progetto approvato; gli stessi, allo stato, non risultano sanabili e, non essendo possibile demolirli perché si comprometterebbe la staticità dell'intero fabbricato, oltre al pagamento della sanzione, si dovrà provvedere ad interrarli, ripristinando le originarie previsioni di progetto; un'altra possibilità, come espressamente indicato in perizia, potrebbe essere quella di rivedere il "Piano Aziendale" e la convenzione con il Comune, solo, però, se il titolare dell'istanza avrà i titoli idonei (imprenditore agricolo con la possibilità di vincolare ulteriore territorio agricolo); si renderà necessario, quindi, presentare una pratica di sanatoria che preveda la regolarizzazione delle piccole variazioni interne riscontrate unitamente (non essendo percorribile l'altra strada indicata) ad una pratica che preveda l'eliminazione degli abusi non sanabili; i relativi costi sono stati quantificati in € 7.000,00, da intendersi a carico dell'aggiudicatario e comunque già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Giudizio di conformità catastale

A parte il sopra citato abuso non sanabile che, comunque, non era riportato nelle tavole catastali, l'esperto stimatore ha rilevato piccole difformità interne nella posizione delle tramezzature che determinano la variazione del numero dei vani ma non della superficie complessiva dell'immobile; per regolarizzare tali difformità dovrà essere presentata una pratica DOCFA; i relativi costi sono stati quantificati in € 800,00, da intendersi a carico dell'aggiudicatario e comunque già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Altre informazioni per l'acquirente

- Il fabbricato in oggetto, insistente sull'originario m.n. 421 del C.T. - Comune di Lusiana (VI) - Fg. 29, è stato costruito a seguito di atto costitutivo di vincoli di inalienabilità (per 10 anni), destinazione d'uso (fino all'eventuale variazione della destinazione di zona urbanistica) e inedificabilità autenticato in data 26.09.1992 al n. 81.692 di Rep. Notaio Giuseppe Giardina di Vicenza e trascritto il 03.11.1992 ai n.ri 7655 R.G. e 5821 R.P. (interessante anche altri mappali tra i quali alcuni compresi nel LOTTO 4 di cui alla perizia agli atti).

Successivamente, sempre a carico dell'originario m.n. 421, risulta essere stato trascritto in data 30.05.2012 ai n.ri 4938 R.G. e 3769 R.P. atto di costituzione di vincolo di destinazione autenticato in data 22.05.2012 al n. 47617 di Rep. Notaio Giovanni Muraro di Chiampo (VI); si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel quadro D della relativa nota di trascrizione: "*AI SENSI DELL'ART. 45), PUNTO 4, DELLA LEGGE REGIONALE VENETA 23 APRILE 2004 N. 11, I SIGNORI (...) (esecutato) PROPRIETARIO ESCLUSIVO DEL TERRENO COSI' CATASTALMENTE IDENTIFICATO: IN COMUNE DI LUSIANA - CATASTO TERRENI - FOGLIO 29 (VENTINOVE) - PARTICELLA N.RO: 421 HA. 00.93.60 - R.D. EURO 19,34 - R.A. EURO 14,50, E (...) (attuale occupante) QUALE TITOLARE DELL'OMONIMA IMPRESA*



INDIVIDUALE (...) COSTITUISCONO A FAVORE DEL COMUNE DI LUSIANA UN VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO, OBBLIGANDOSI A DESTINARE A RICOVERO OVINI IL COSTRUCENDO FABBRICATO, FINO ALLA EVENTUALE VARIAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.).”.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 28.06.2022), redatta dall'Arch. Domenico Gasparotto con studio a Marostica (VI).

LOTTO 4

Per l'intero in piena proprietà

C.T. - Comune di Lusiana Conco (VI) - Sez. di Lusiana - Fg. 29

m.n. 417, bosco ceduo di mq. 2677, R.D. € 4,15 – R.A. € 0,69;

confini: m.n. 363, m.n. 416, m.n. 422, m.n. 418, m.n. 432 e m.n. 430;

m.n. 418, pascolo di mq. 1709, R.D. € 2,21 – R.A. € 1,50;

confini: m.n. 423, m.n. 419, m.n. 659, m.n. 444, m.n. 433, m.n. 432 e m.n. 417;

m.n. 420, pascolo di mq. 1500, R.D. € 3,10 – R.A. € 2,32;

confini: m.n. 427, m.n. 1097, m.n. 606, m.n. 605, m.n. 419 e m.n. 423;

m.n. 470, pascolo di mq. 1598, R.D. € 3,30 – R.A. € 2,48;

confini: m.n. 610, m.n. 465, m.n. 1040 e m.n. 668;

m.n. 426, pascolo di mq. 1680, R.D. € 3,47 – R.A. € 2,60;

confini: m.n. 425, m.n. 1097, m.n. 427 e m.n. 416;

m.n. 614, bosco ceduo di mq. 577, R.D. € 0,74 – R.A. € 0,12;

confini: 487, 479;

m.n. 615, seminativo di mq. 636, R.D. € 1,48 – R.A. € 1,48;

confini: 494, 496, 497, 498;

m.n. 659, seminativo di mq. 1641, R.D. € 3,81 – R.A. € 3,81;

confini: m.n. 418, m.n. 419, m.n. 586, m.n. 664, m.n. 658, m.n. 912, m.n. 913, m.n. 916 e m.n. 444;

m.n. 667, prato di mq. 105, R.D. € 0,27 – R.A. € 0,22;

confini: m.n. 777, m.n. 447, strada comunale e m.n. 779;

m.n. 668, pascolo di mq. 2785, R.D. € 5,75 – R.A. € 4,31;

confini: m.n. 469, m.n. 610, m.n. 470, m.n. 1040, m.n. 477, m.n. 476 e m.n. 475;

m.n. 444, seminativo di mq. 310, R.D. € 0,72 – R.A. € 0,72;

confini: m.n. 418, m.n. 659, m.n. 916 e m.n. 433;

m.n. 475, pascolo di mq. 2014, R.D. € 4,16 – R.A. € 3,12;

confini: m.n. 469, m.n. 668, m.n. 476, m.n. 665, m.n. 664, m.n. 586 e m.n. 428;

m.n. 1040, pascolo di mq. 3328, R.D. € 6,88 – R.A. € 5,16 (ex C.T. - Comune di Lusiana (VI) - Fg.



29, m.n. 471);

confini: m.n. 470, m.n. 1039, m.n. 478, m.n. 731, m.n. 477 e m.n. 668;

m.n. 1097, pascolo di mq. 6516, R.D. € 13,46 – R.A. € 10,10 (**ex C.T. - Comune di Lusiana (VI) - Fig. 29, m.n. 421**);

confini: m.n. 1068, m.n. 458, m.n. 459, m.n. 609, m.n. 468, m.n. 469, m.n. 428, m.n. 606, m.n. 420, m.n. 427, m.n. 426 e m.n. 425;

m.n. 427, pascolo di mq. 2532, R.D. € 5,23 – R.A. € 3,92;

confini: m.n. 426, m.n. 1097, m.n. 420, m.n. 423 e m.n. 416;

m.n. 428, pascolo di mq. 374, R.D. € 0,77 – R.A. € 0,58;

confini: m.n. 1097, m.n. 469, m.n. 475 e m.n. 429;

m.n. 586, pascolo di mq. 1504, R.D. € 3,11 – R.A. € 2,33;

confini: m.n. 429, m.n. 475, m.n. 664, m.n. 659 e m.n. 419;

m.n. 429, seminativo di mq. 1251, R.D. € 2,91 – R.A. € 2,91;

confini: m.n. 605, m.n. 606, m.n. 428, m.n. 586 e m.n. 419;

m.n. 606, pascolo di mq. 1063, R.D. € 2,20 – R.A. € 1,65;

confini: m.n. 420, m.n. 1097, m.n. 429 e m.n. 605.

Trattasi di terreni agricoli (superficie catastale complessiva di mq. 33800) siti nel Comune di Lusiana-Conco (VI), frazione di Lusiana, nei pressi di Via Xausa.

I terreni (i cui confini non sono chiaramente distinguibili) sono coltivati prevalentemente a prato stabile e sono disposti con pendenza accentuata e con esposizione prevalente verso est; allo stato, sono prevalentemente destinati al pascolo di ovini e caprini dell'azienda agricola gestita dalla figlia dell'esecutato; si precisa che del lotto fanno parte alcune parti marginali destinate a bosco e, tra queste, anche tre mappali non direttamente connessi agli altri.

Il lotto si trova ad una certa distanza da una strada comunale molto stretta e tortuosa che collega la contrada denominata Xausa al centro abitato e alla Strada Provinciale 95 (a circa 1,5 Km) che mette in comunicazione Marostica e Bassano del Grappa all'Altopiano di Asiago; è raggiungibile attraverso il m.n. 1068 (sul quale insistono le u.i. di cui ai LOTTI 2-3) oppure tramite fondi di terzi.

Stato di possesso

Come dato atto all'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 07.03.2023: occupato dalla figlia dell'esecutato (quale titolare dell'omonima ditta individuale) in forza di contratto di affitto di fondo rustico con fabbricati (avente ad oggetto anche il LOTTO 3 di cui alla perizia agli atti) stipulato in data 28.04.2016 (con inizio dal 01.01.2016 e scadenza al 31.12.2026) e registrato il 16.05.2016 (ante pignoramento); il canone annuo, pari ad € 100,00, è stato ritenuto "vile" ex art. 2923, 3° comma, c.c.; il contratto, pertanto, è stato dichiarato inopponibile dal Giudice dell'Esecuzione il



quale, all'esito dell'udienza stessa, in sede di ordinanza di vendita, ha disposto la liberazione entro 120 giorni dalla pronuncia dell'ordinanza stessa.

Pratiche edilizie

Non risultano pratiche edilizie.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Non si segnalano difformità.

Altre informazioni per l'acquirente

- A carico, tra gli altri, dei mapp. n.ri 417, 418, 420 e 470, nonché dell'originario m.n. 421 del C.T. - Comune di Lusiana (VI) - Fg. 29 (ora m.n. 1097 e m.n. 1068 di cui ai LOTTI 2 e 3 della perizia agli atti) e dell'originario m.n. 471 del C.T. - Comune di Lusiana (VI) - Fg. 29 (ora m.n. 1040), è stato trascritto in data 03.11.1992 ai n.ri 7655 R.G. e 5821 R.P. atto costitutivo di vincoli di inalienabilità (per 10 anni), destinazione d'uso (fino all'eventuale variazione della destinazione di zona urbanistica) e inedificabilità autenticato in data 26.09.1992 al n. 81.692 di Rep. Notaio Giuseppe Giardina di Vicenza.

Successivamente, a carico dell'originario m.n. 421, risulta essere stato trascritto in data 30.05.2012 ai n.ri 4938 R.G. e 3769 R.P. atto di costituzione di vincolo di destinazione autenticato in data 22.05.2012 al n. 47617 di Rep. Notaio Giovanni Muraro di Chiampo (VI); si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel quadro D della relativa nota di trascrizione: "*AI SENSI DELL'ART. 45), PUNTO 4, DELLA LEGGE REGIONALE VENETA 23 APRILE 2004 N. 11, I SIGNORI (...) (esecutato) PROPRIETARIO ESCLUSIVO DEL TERRENO COSI' CATASTALMENTE IDENTIFICATO: IN COMUNE DI LUSIANA - CATASTO TERRENI - FOGLIO 29 (VENTINOVE) - PARTICELLA N.RO: 421 HA. 00.93.60 - R.D. EURO 19,34 - R.A. EURO 14,50, E (...) (attuale occupante) QUALE TITOLARE DELL'OMONIMA IMPRESA INDIVIDUALE (...) COSTITUISCONO A FAVORE DEL COMUNE DI LUSIANA UN VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO, OBBLIGANDOSI A DESTINARE A RICOVERO OVINI IL COSTRUCENDO FABBRICATO, FINO ALLA EVENTUALE VARIAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.).*"; si precisa, a tal riguardo, che il LOTTO 3 di cui alla perizia agli atti, costituito dall'immobile identificato al C.F. - Comune di Lusiana Conco (VI) - Sez. di Lusiana - Fg. 29 (ex C.F. - Comune di Lusiana (VI) - Fg. 29) con il m.n. 1068 sub 8, è adibito, appunto, a stalla per ovicaprini.

Infine, come risulta dall'atto di permuta in data 23.04.2012 al n. 5.823 di Rep. Notaio Patrizia Cardarelli di Vicenza trascritto il 14.05.2012 ai n.ri 4315 R.G. e 3253 R.P., atto in dipendenza del quale l'esecutato è divenuto proprietario del m.n. 606, risulta, a carico dello stesso, servitù di non edificare costituita con atto autenticato in data 05.02.1983 al n. 42.060 di Rep. Notaio Amato Pelagatti di Asiago (VI) e trascritto il 21.02.1983 ai n.ri 1348 R.G. e 1196 R.P..



- L'intestazione catastale del sopra censito m.n. 427 non è corretta/aggiornata e, ciò, a causa della mancata voltura conseguente alla trascrizione, in data 31.03.1992 ai n.ri 2961 R.G. e 2334 R.P., della sentenza n. 399/1991 Tribunale di Bassano del Grappa del 05.10.1991 (dep. in data 10.10.1991) in forza della quale l'esecutato è divenuto proprietario per l'intero; si dovrà, pertanto, procedere alla stessa; i relativi costi sono stati quantificati dall'esperto stimatore in € 1.000,00, da intendersi a carico dell'aggiudicatario e comunque già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 28.06.2022), redatta dall'Arch. Domenico Gasparotto con studio a Marostica (VI).

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):

LOTTO 1: € 43.500,00.

OFFERTA MINIMA: € 32.625,00.

RILANCIO MINIMO: € 500,00.

LOTTO 2: € 84.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 63.000,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

LOTTO 3: € 64.500,00.

OFFERTA MINIMA: € 48.375,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

LOTTO 4: € 52.500,00.

OFFERTA MINIMA: € 39.375,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

Nota: ad esclusione del LOTTO 1, 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 22 maggio 2024 alle ore 10:00 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. 333/2021 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 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 pubblicazione dell'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, 08/03/2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott. Giuseppe Muraro

