

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 64/2022 R.G.E.

Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA

La sottoscritta Dott.ssa Gaia 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 luglio 2024 alle ore 11:00 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Per l'intero in piena proprietà

- **C.F. - Comune di Posina (VI) - Fg. 21**

m.n. 1133, VIA ZAMBONI DI SOTTO n. SNC, p. T-1-2, Cat. F/3.

Note: l'immobile in oggetto insiste su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Posina (VI) - Fg. 21

m.n. 1133 (ex m.n. 383), ente urbano di mq. 88.

Confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: strada Zamboni; strada Zamboni; m.n. 1024; m.n. 1080 e strada Zamboni.

- **C.T. - Comune di Posina (VI) - Fg. 21**

m.n. 387, area rurale di mq. 25.

Confini (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi: strada Zamboni; mapp. n.ri 390-389; m.n. 1132; strada Zamboni.

Trattasi di fabbricato di corte su tre piani fuori terra al grezzo avanzato (in corso di ristrutturazione, da ultimare con la finalità di essere trasformato in un'unità abitativa, incompleto quanto a finiture e ad impianti) con piccola area scoperta di pertinenza in aderenza sul fronte principale, oltre piccola area scoperta di pertinenza limitrofa (non adiacente al fabbricato), sito a Posina (VI) in Via Zamboni di Sotto.

La superficie commerciale complessiva è di mq. 165,5.

Trattasi, più precisamente, di vecchio edificio rurale adibito ad abitazione contadina con annessi locali agricoli (edificio di impianto probabilmente del secolo XIX) che, giusta C.E. 33/1991 (anche infra menzionata), è stato interessato da lavori di restauro e ristrutturazione (inizio lavori del 05.10.1992) eseguiti solo in parte e comunque non ultimati; era previsto quanto segue:

- al piano terra, una zona giorno divisa in due ambienti (salotto/soggiorno e locale cucina);
- al piano primo, la zona notte (con due camere ed un bagno);

- due locali soffitta nel sottotetto;
- livelli collegati da una scala interna.

Note: come segnalato in perizia, la rete scarichi esterna risulta incompleta di sistema di smaltimento finale; il progetto iniziale prevedeva il pozzetto condensa grassa e la vasca imhoff ricadere su area esterna pubblica e, quindi, convergere su pozzo/vasca a tenuta; con progetto di variante e completamento lavori presentato in data 19.10.2006 (poi, come anche infra segnalato, non integrato), è stato previsto un sistema di allontanamento attraverso un impianto di sub-irrigazione da realizzare sul m.n. 387, con scarico finale sull'adiacente proprietà (di terzi) mapp. n.ri 389-390; in relazione a tale opera, il Comune, con nota Prot. n. 5727 del 21.11.2006 (anche infra menzionata), ha prescritto la relazione idrogeologica e l'autorizzazione scritta di assenso da parte dei proprietari dei fondi su cui realizzare l'impianto di sub-irrigazione; l'accordo non risulta essere stato definito; il progetto di completamento dei lavori dovrà necessariamente prevedere una risoluzione della questione, concordando con l'U.T. comunale le modalità esecutive.

Stato di possesso

Libero.

Pratiche edilizie

Il fabbricato in oggetto (di impianto, come detto, probabilmente del secolo XIX) è stato interessato dai seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione Edilizia n. 33/91 del 14.10.1991 (Prot. n. 2309) per "*restauro e ristrutturazione fabbricato*"; si riportano testualmente, di seguito, le prescrizioni contenute nel provvedimento: "*Adeguamento dei fori alla normativa vigente (...); Non dovrà essere realizzato il poggiolo in quanto insiste su area pubblica. Le altezze dei piani non possono assolutamente essere inferiori a quelle esistenti.*"; inizio lavori in data 05.10.1992 (denuncia presentata in data 29.09.1992); comunicazione di sospensione dei lavori presentata dalla proprietà in data 14.06.1995 (Prot. n. 2463);
- istanza di variante alla C.E. n. 33/91 e completamento lavori di ristrutturazione presentata in data 19.10.2006 (Prot. n. 5172 – Pratica n. 48/2006); all'istanza è seguita, da parte del Comune, richiesta integrativa documentale del 21.11.2006 (Prot. n. 5727) con la quale, in particolare, si richiedeva di acquisire:
 - autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie o parere rilasciato dall'U.L.S.S. n. 4 "Alto Vicentino" ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. n. 380/2001;
 - relazione idrogeologica sulla tipologia e il dimensionamento degli scarichi;
 - autorizzazione scritta (con planimetria allegata) firmata dal proprietario dei mappali su cui realizzare la sub-irrigazione progettata.

Alla richiesta del Comune non è seguita alcuna integrazione da parte della proprietà; l'istanza risulta, quindi, decaduta.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

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

“Tra lo stato legittimato agli atti del comune (C.E. n. 33/1991) e lo stato rilevato (indicato e non esaustivo come svolto in sede di sopralluogo) sono emerse differenze planimetriche (minime geometriche sul perimetro dell'edificio), altimetriche (per effetto della non esecuzione di pavimenti), distributive e prospettiche) per le quali in linea generale si ritiene possa essere presentata in comune istanza in sanatoria per opere edilizie eseguite in difformità ed in variante al titolo edilizio originario (decaduto) e per completamento lavori. La pratica risulterà essere onerosa (DPR 380/2001) trattandosi di variante in sanatoria in ambito sottoposto a vincoli urbanistici.

Il progetto in sanatoria e per completamento lavori dovrà essere presentato sulla scorta di un puntuale rilievo metrico dell'esistente (da eseguire) ed attuato con la finalità di completare i lavori di risanamento e ristrutturazione edilizia del fabbricato secondo le necessità. Il tutto sarà finalizzato poi alla presentazione finale dell'istanza di agibilità, adeguando preventivamente il fabbricato alle prescrizioni dell'ULSS di competenza, e conformando l'intervento (eventualmente anche con opere di demolizioni sull'esistente) alle altezze utile interne finali dei locali così come potrà essere prescritto dagli enti preposti, e/o tenendo comunque conto di quanto segue:

- contenuti delle norme urbanistiche per gli edifici ricadenti in ambito “A2”, nuclei rurali di interesse ambientale, con grado di intervento 7 e 8 (ristrutturazione globale con destinazione residenziale o compatibile);*
- prescrizioni già indicate nel titolo edilizio originario (C.E. 33/91): adeguamento dei fori alla normativa vigente; non esecuzione del poggolo in aggetto sull'area pubblica; le altezze dei piani non possono assolutamente essere inferiori a quelle esistenti;*
- prescrizioni integrative del comune relative al progetto di variante (provvedimento che non si è concluso) di cui alla comunicazione prot. 5727 del 21/11/2006 tra le quali in particolare: acquisire autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie o parere rilasciato dall'U.L.S.S. 4 Alto Vicentino ai sensi dell'art. 20 del DPR 380/2001; relazione idrogeologica per il dimensionamento degli scarichi ed autorizzazione scritta con planimetria allegata e firmata dal proprietario/proprietari dei mappali su cui si intende realizzare la sub. irrigazione.”.*

Note: come precisato in perizia, i costi relativi alla pratica edilizia da presentare (fino all'istanza di agibilità) sono stati ricompresi, in sede di determinazione del prezzo base di vendita, in quelli stimati per il completamento dei lavori (quantificati in complessivi € 95.973,00).

Giudizio di conformità catastale

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

“Il mappale 387 censito al C.T. come area rurale e sul quale è previsto il collocamento della vasca imhoff, se diventa pertinenza dell'abitazione, dovrà passare al catasto fabbricato ed essere censita come area urbana. Ad ultimazione lavori il mappale 1133 dovrà essere censito come unità abitativa.”.

Note: come precisato in perizia, anche i costi relativi alle pratiche catastali da presentare sono stati ricompresi, in sede di determinazione del prezzo base di vendita, in quelli stimati per il completamento dei lavori (quantificati in complessivi € 95.973,00).

Altre informazioni per l'acquirente

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (redatta dal Geom. Francesco Sandri con studio a Creazzo (VI)).

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO): € 28.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 21.000,00.

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 luglio 2024 alle ore 11:00 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 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 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, 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. 64/2022 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 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. In tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 1 minuto dal rilancio precedente. Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella 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, 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, 23/05/2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott.ssa Gaja Boschetti



