

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 569/2021 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 29 ottobre 2024 alle ore 10:45 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 2

Per la quota di 1/2 in piena proprietà

C.F. - Comune di Schiavon (VI) - Fg. 1

m.n. 512 sub 2, VIA S. ROMANA n. 24, p. T-1, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. mq. 259, Sup. Cat. Tot. mq. 344, Rendita € 200,64.

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

C.T. - Comune di Schiavon (VI) - Fg. 1

m.n. 512, ente urbano di mq. 354.

Confini: pubblica via, m.n. 1525, m.n. 1526 e m.n. 171.

Trattasi di rustico sito a Schiavon (VI) in Via Santa Romana n. 24.

Il bene in oggetto consiste in un vetusto fabbricato rurale su due piani (T-1), un tempo, come da perizia, dipendenza agricola di palazzo signorile che si trova poco più ad ovest.

L'immobile, allo stato adibito a deposito e rimessa, è suddiviso in più ambienti; al piano terra, si trovano la vecchia stalla, un portico ed alcuni locali deposito e laboratorio; al piano primo, si trova il vecchio fienile.

La superficie commerciale è di mq. 310.

Note: come segnalato dall'esperto stimatore, la copertura si trova in pessimo stato di manutenzione, con pericolo di caduta di materiali sulla pubblica via.

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

Stato di possesso

L'immobile risulta occupato dal comproprietario non esecutato.

Pratiche edilizie

Come indicato in perizia, la costruzione del fabbricato in oggetto risale all'epoca del catasto austro-ungarico, come evidenziato dalla Scheda n. 6 del P.I. che lo riguarda e come dimostrano i suoi caratteri tipologici e costruttivi; si menzionano, sempre in perizia, i seguenti titoli edilizi con i quali



sono state apportate delle modifiche in epoca più recente:

- Licenza Edilizia del 08.07.1968 per costruzione di abitazione (che ha visto la demolizione del portico originariamente esistente a sud in favore della costruzione dell'attuale edificio m.n. 512 subb 1 e 3);
- Autorizzazione Edilizia n. 18/83 del 19.07.1983 per lavori di manutenzione ordinaria (costruzione degli intonaci e dei pavimenti mancanti).

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Come da perizia, l'immobile, la cui costruzione, come si evince da quanto sopra indicato, risale ad epoca antecedente il 01.09.1967, è da ritenersi regolare.

Giudizio di conformità catastale

Come segnalato in perizia, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, sono presenti alcune tramezze interne e una finestra sul prospetto est; è possibile la regolarizzazione con costi 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

- Risulta la seguente formalità non suscettibile di cancellazione tramite decreto di trasferimento:
 - trascrizione, in data 07.11.2023 ai n.ri 10607 R.G. e 7800 R.P., dell'ordinanza con cui il Giudice dell'Esecuzione aveva originariamente disposto la divisione ex artt. 600 c.p.c. e 181 disp. att. c.p.c. dell'immobile in oggetto.
- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (depositata in data 26.07.2022), redatta dall'Ing. Martino Viero con studio a Marostica (VI).

LOTTO 4

Per la quota di 1/2 in piena proprietà

C.T. - Comune di Schiavon (VI) - Fg. 1

m.n. 1525 (ex m.n. 513), SEMIN ARBOR di mq. 1129, R.D. € 11,08 – R.A. € 6,12.

Confini: pubblica via, roggia, m.n. 845, m.n. 1526 e m.n. 512.

Trattasi di terreno edificabile residenziale sito a Schiavon (VI) in Via Santa Romana.

Il terreno in oggetto, di forma quadrangolare e pianeggiante, è, come da perizia, allo stato coltivato a frutteto e posto in continuità con il fabbricato comprendente l'appartamento (al piano terra) m.n. 512 sub 1 di cui al LOTTO 1 (già aggiudicato e oggetto di decreto di trasferimento) ed il rustico m.n. 512 sub 2 di cui al LOTTO 2.

L'appezzamento è recintato sui lati nord, est e sud; sul lato nord, è dotato di accesso carrabile che permette l'accesso all'appartamento (al piano primo) m.n. 512 sub 3, non oggetto di pignoramento e in ditta (per l'intero) al comproprietario del terreno stesso; si segnala, inoltre, che, come emerge



dagli atti della procedura e come confermato dall'esperto stimatore tramite pec in data 26.07.2024 agli atti, le scale di accesso esterne all'u.i. m.n. 512 sub 3 predetta insistono proprio sul terreno in oggetto.

Di seguito, poi, si riporta testualmente quanto precisato/segnalato in perizia dall'esperto stimatore:

“Si fa presente che parte dell'area recintata, salvo più precisi rilievi che esulano dall'incarico ricevuto, pare comprendere sul lato est una porzione di area demaniale; più precisamente, la recinzione del lato est, che dovrebbe seguire, in base alle mappe catastali, una linea spezzata, si dimostra invece rettilinea nella realtà.

L'appezzamento di terreno risulta edificabile e, in base alle vigenti NTO del Piano degli Interventi, su di esso vigono i seguenti parametri urbanistici:

- a) tipologia edilizia: isolato, a blocco, a schiera o in linea, per le nuove costruzioni; consequenziale alla tipologia esistente, per gli ampliamenti;*
- b) indice fondiario: 1 mc/mq;*
- c) indice territoriale: 0,7 mc/mq;*
- d) standard: come da art. 14 delle NTO;*
- e) altezza dei fabbricati: massimo m. 8,80;*
- f) distanza dai confini: h/2 con minimo m .5 o a distanza inferiore come previsto al precedente art. 9 co. 1/s;*
- g) distanza dal ciglio stradale: come previsto al precedente art. 9 co. 1/t con un minimo di m. 5;*
- h) distacco tra fabbricati: non minore all'altezza del fabbricato piu` alto con un minimo di m. 10,0 tra pareti che si fronteggiano, o in aderenza;*
- i) rapporto di copertura fondiario: massimo 35%.*

Il terreno in oggetto è ricompreso nel Piano di Lottizzazione denominato "Santa Romana", il quale risulta giunto a scadenza. Si riporta di seguito l'art. 21 comma 13 delle NTO del vigente Piano degli Interventi:

"Le previsioni del previgente PRG per il PDL Santa Romana hanno carattere orientativo per quanto riguarda la tipologia e la sagoma dei fabbricati, fermo restando il rispetto dei parametri edilizi, relativamente agli indici e alle superfici coperte. Le altezze dei fabbricati, conseguentemente alla variazione della sagoma, potranno raggiungere un'altezza massima pari a m 9,60, quando il solaio dell'ultimo piano abitabile sia orizzontale.

Potranno, altresì, raggiungere una altezza max pari a m 10,10, quando il solaio dell'ultimo piano abitabile sia inclinato. In ogni caso e` da rispettarsi il numero massimo di 3 piani fuori terra."

Poiche` le precedenti affermazioni sulla possibilita` edificatoria del lotto derivano da una interpretazione personale della normativa da parte dello scrivente, e considerato che le stesse



potrebbero variare nel tempo, si invitano i potenziali acquirenti a rivolgersi presso gli uffici comunali per ottenere precise informazioni circa le effettive possibilità edificatorie dell'area in oggetto.”.

La superficie catastale/commerciale è di mq. 1129.

Stato di possesso

L'immobile risulta occupato dal comproprietario non esecutato.

Pratiche edilizie/Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Come da perizia, non sono state reperite pratiche edilizie.

Si segnala la presenza, sul terreno in oggetto, di baracche costruite con vari materiali, alcune delle quali da rimuovere in quanto non rispondenti al carattere di provvisorietà; i relativi costi sono stati quantificati in € 1.500,00 (da intendersi a carico dell'aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita).

Altre informazioni per l'acquirente

- Risulta la seguente formalità non suscettibile di cancellazione tramite decreto di trasferimento:
 - trascrizione, in data 07.11.2023 ai n.ri 10607 R.G. e 7800 R.P., dell'ordinanza con cui il Giudice dell'Esecuzione aveva originariamente disposto la divisione ex artt. 600 c.p.c. e 181 disp. att. c.p.c. dell'immobile in oggetto.
- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (depositata in data 26.09.2023), redatta dall'Ing. Martino Viero con studio a Marostica (VI).

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):

LOTTO 2: € 23.000,00.

RILANCIO MINIMO: € 500,00.

LOTTO 4: € 40.000,00.

RILANCIO MINIMO: € 500,00.

Note:

- **è esclusa la possibilità di presentare offerta ad un prezzo inferiore a quello base sopra indicato;**
- **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 29 ottobre 2024 alle ore 10:45 presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza.

OFFERTE



1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto.
3. Le offerte, in marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza (Tel. 0444 235462 – Fax 0444 527273 – E-mail info@anvipes.com – Sito web www.anvipes.com). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice o il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data ed ora del deposito.
4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il fac simile in uso (disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale, presso il Custode e presso l'ANVIPES) e contenere:
 - l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
 - l'indicazione del Giudice cui è assegnata la procedura;
 - l'indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.;
 - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale;
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ricavabili dalla ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;
 - il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quello base 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. 569/2021 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 di importo inferiore al prezzo base 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 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.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, 02/08/2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Notaio Dott.ssa Gaia Boschetti

