

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 413/2023 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 11 dicembre 2024 alle ore 10:00 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Roana (VI) - Fg. 64

m.n. 819 sub 15, VIA KA BALLA n. 11, p. 1, Cat. A/2, Cl. 6, Cons. vani 1,5, Sup. Cat. Tot. mq. 24 – Tot. escluse aree scoperte mq. 22.

Confini (in senso N.E.S.O.): a Nord con l'esterno, ad Est con altra u.i. di altro mappale (m.n. 818), a Sud in parte con altra u.i. ed in parte con corridoio comune e ad Ovest con altra u.i., salvo più precisi.

Trattasi di monocale (superficie commerciale complessiva di mq. 23,50) sito a Roana (VI), località Cesuna, in Via Ka Balla n. 11.

L'immobile, ubicato al piano primo di residence ad uso per lo più turistico-ricettivo, nato quale albergo/hotel all'inizio degli anni '60, confinante con altro stabile della medesima tipologia al cui piano terra è presente un ristorante, è costituito da camera con angolo cottura, bagno e terrazzo.

Note: nell'atto di provenienza (compravendita autenticata in data 27.07.1996 al n. 81.253 di Rep. Notaio Giancarlo Muraro di Asiago (VI)), si è dato del trasferimento anche di quanto segue (si riporta, testualmente, di seguito, estratto dell'atto stesso):

“per la quota: 37,770/1000 (...):

- parti comuni del fabbricato condominiale quali previste dalla legge in materia di condominio alle quali norme giuridiche e' sottoposto lo stabile di cui gli immobili qui compravenduti fanno parte e piu' precisamente: al piano sottostrada il vano caldaia; al piano strada Hall d'ingresso, Portineria-boureaux, ripostiglio custode, servizi igienici, corridoio di accesso al ristorante, vano scale con accesso ai piani superiori, autorimessa adibita a lavanderia-stireria, quest'ultima cosi' come meglio descritta nella planimetria di cui alla scheda n. 1 reg. all'UTE di Vicenza in data 30.04.1980 al n. 282; al piano Primo: corridoio di servizio alle unità abitative; al piano secondo corridoio di servizio alle unità abitative; fatto salvo quanto comunque previsto dal regolamento



condominiale suindicato (allegato all'atto di compravendita in data 16.06.1980 al n. 37.639 di Rep. Notaio Giancarlo Muraro trascritto il 02.07.1980 ai n.ri 4723 R.G. e 3992 R.P.).”.

Si segnala, in perizia, con riferimento all'“*autorimessa adibita a lavanderia-stireria, (...) come meglio descritta nella planimetria di cui alla scheda n. 1 reg. all'UTE di Vicenza in data 30.04.1980 al n. 282*”, che la scheda in questione corrisponde all'attuale m.n. 819 sub 8 (censito quale C/6), catastalmente intestato a diversi soggetti con “quote da definire con atto legale” tra i quali la stessa eseguita per la quota di 4009/100000; tale quota, tuttavia, non risulta essere stata fatta oggetto del pignoramento in forza del quale è stata radicata la procedura in oggetto.

Stato di possesso

Come segnalato in perizia, durante il sopralluogo, l'unità in oggetto è apparsa inutilizzata da tempo. Come dato atto dal Custode Giudiziario all'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 02.07.2024, l'immobile è una casa vacanze le cui chiavi sono nel possesso dell'agenzia immobiliare che amministra il condominio.

Pratiche edilizie

Come da perizia:

- Autorizzazione Edilizia Prot. n. 4407 del 29.08.1961 per la costruzione di una baita da adibirsi ad uso ristorante-bar;
- Licenza Edilizia Prot. n. 4092/68 del 30.08.1968 per “*costruzione porzione di fabbricato ad uso albergo*”;
- Licenza Edilizia Prat. n. 5442/72 del 12.01.1973 per “*ampliamento di esercizio pubblico ad uso ricettivo*”;
- Licenza Edilizia Prat. n. 4918/74 del 30.10.1974 per “*costruzione di autorimesse*”;
- Certificato di Abitabilità del 28.05.1975;
- Licenza Edilizia Prat. n. 4996/75 del 04.02.1976 per “*costruzione di autorimesse ad uso garage*”;
- Concessione Edilizia del 19.04.1982 per “*Sopraelevazione di un fabbricato Turistico-Residenziale*” (domanda Prot. n. 4967/80 del 10.11.1980), successivamente oggetto di richiesta di voltura (Prot. n. 4967/80 del 02.02.1983);
- Concessione Edilizia del 10.03.1983 per variante alla C.E. del 19.04.1982 (domanda Prot. n. 6118/82 in data 16.12.1982);
- Dichiarazione di Abitabilità Prot. n. 535 del 16.03.1983;
- Concessione Edilizia in sanatoria Prot. Gen. n. 2932/2919 del 20.03.2006 (rif. porzione di parti comuni);
- Concessione Edilizia in sanatoria Prot. Gen. n. 4629 del 03.05.2011 (rif. m.n. 819 sub 15 in oggetto).



Note: nell'atto di provenienza già sopra richiamato (in data 27.07.1996 al n. 81.253 di Rep. Notaio Giancarlo Muraro), non risultano menzionate le succitate Licenza Edilizia Prot. n. 4092/68 del 30.08.1968, Licenza Edilizia Prat. n. 4918/74 del 30.10.1974, Licenza Edilizia Prat. n. 4996/75 del 04.02.1976 e Concessione Edilizia del 19.04.1982 (e relativa variante del 10.03.1983); potrebbe rendersi opportuno, pertanto, successivamente alla vendita, ove possibile, un atto di conferma/sanatoria sottoscritto dall'esecutata e/o dal suo dante causa, a norma della legge urbanistica vigente, con spese, da intendersi a carico dell'aggiudicatario, quantificabili in circa € 1.500,00.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Non si segnalano difformità.

Giudizio di conformità catastale

Come segnalato in perizia, sono state riscontrate lievi differenze interne/prospettiche e sulla sagoma che, comunque, non influiscono in modo sostanziale sulle consistenze catastali; si precisa, peraltro, per quanto concerne le differenze sulla sagoma, che potrebbe trattarsi anche di un errore grafico dovuto alla copia e/o alla scansione della planimetria in banca dati.

La situazione è regolarizzabile mediante la presentazione di pratica docfa di variazione catastale (con corretta rappresentazione grafica dell'unità); i relativi costi sono stati quantificati in complessivi € 1.200,00, da intendersi a carico dell'aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 08.05.2034) dal quale si evince che l'u.i. in oggetto è di classe energetica E con EPgl,nren 158,04 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto precisato nell'atto di provenienza già sopra richiamato (compravendita autenticata in data 27.07.1996 al n. 81.253 di Rep. Notaio Giancarlo Muraro):

"PATTI SPECIALI

Le parti si danno atto che intendesi comunque qui compravenduto quanto pervenuto alla parte venditrice in forza dell'atto di compravendita in data 23.6.1981 n. 40.155 rep. Notaio dr. Giancarlo Muraro di cui appresso, con tutti i patti speciali ivi richiamati che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare.

In particolare le parti si danno atto che oggetto della presente compravendita sono porzioni di stabile appartenente ad un complesso immobiliare destinato a scopo turistico-residenziale ed alberghiero;

- che obbiettivo dell'acquisto e' quello di consentire alla parte acquirente sia l'uso esclusivo, quale



proprietario, dell'unità immobiliare acquistata per un certo periodo dell'anno e sia il ricavo di un reddito nel rimanente periodo dell'anno, da parte di altri soggetti, scopi da realizzare solo nell'ambito della destinazione ricettiva turistico-alberghiera a cui appartiene l'unità immobiliare stessa qui compravenduta;

- che pertanto la cessione frazionata dello stabile non impedisce la gestione interna dell'azienda alberghiera.”.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 31.05.2024), redatta dal Geom. Simone Bucco di Marostica (VI).

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO): € 22.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 16.500,00.

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 11 dicembre 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, 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. 413/2023 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.
 - 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 S.r.l. (Via Volto n. 63 - 36023 Costozza di Longare (VI) - Tel. 0444/953915 – Fax 0444/953552 – e-mail: immobiliari@ivgvicenza.it),

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, 02/10/2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott.ssa Gaia Boschetti

