

**TRIBUNALE DI VICENZA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 259/2022 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 4 giugno 2025 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 Malo (VI) - Fg. 5**

**part. n. 998 sub 5**, VIA BARBE', p. T-1, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. vani 3, Sup. Cat. Tot. mq. 51 – Tot. escluse aree scoperte mq. 51, Rendita € 240,15.

Confini (come da perizia): part. n. 998 sub 1 b.c.n.c., part. n. 998 sub 4, altra u.i. part. n. 1348, altra u.i. part. n. 994 e part. n. 439.

Trattasi di abitazione con terreno scoperto (posto auto) esclusivo (superficie commerciale complessiva di circa mq. 53) sita a Malo (VI) in Via Barbè n. 21.

Facente parte di un contesto condominiale di sole quattro unità abitative, l'alloggio in oggetto, su due livelli, risulta così composto:

- al piano terra: ingresso (indipendente) e vano scala di accesso al piano primo;
- al piano prima: zona giorno (comprendente angolo cottura e soggiorno con accesso a balconcino), camera doppia e bagno (finestrato tramite velux); nella zona giorno è, altresì, presente una scala in legno che conduce a soppalco (autorizzato come “non praticabile”) parzialmente senza parapetto.

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c. tra cui il seguente bene comune non censibile:

- part. n. 998 sub 1 (terreno scoperto).

**Stato di possesso**

Libero da persone ma non da beni mobili e, comunque, nella disponibilità dell'esecutata.

**Pratiche edilizie**

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

- Concessione Edilizia n. 4/594 del 09.04.1992 (Pratica n. 2262/91 di prot.) per “*RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DI EDIFICIO UNIFAMILIARE*”;
- Concessione Edilizia n. 25/635 del 11.08.1993 (Pratica n. 1340/93 di prot.) per “*VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 4/594 DEL 09.04.1992*”;

- Certificato di Abitabilità Prot. n. 2585 del 03.02.1994.

Note: come si evince dall'atto di provenienza (compravendita autenticata in data 10.02.1994 al n. 35.250 di Rep. Notaio Angelo Cirillo di Malo (VI)), la costruzione del fabbricato è stata iniziata ante 01.09.1967.

### **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

Tra lo stato dei luoghi e la documentazione edilizia e catastale, l'esperto stimatore ha rilevato le seguenti difformità:

- installazione di una scala in legno per accedere a soppalco autorizzato come "non praticabile";
- realizzazione di una parete che divide il soppalco in due locali;
- installazione della caldaia nel "primo" locale del soppalco;
- installazione di un parapetto che non copre l'intera lunghezza del soppalco;
- discordanze relative alle altezze minime e massime dei locali al piano primo;
- modeste discordanze relative alle misure delle pareti divisorie dei locali al piano primo.

In ordine alla regolarizzazione delle suddette difformità, si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia:

*"Si precisa che le difformità riscontrate, che riguardano anche un aumento del volume urbanistico, dovranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una pratica edilizia di sanatoria e di una pratica di aggiornamento catastale.*

*In questa sede risulta difficile poter esprimere un parere circa la regolarizzazione e la quantificazione degli oneri sanzionatori degli abusi segnalati, per i quali si rende necessario un rilievo accurato di tutto il complesso edilizio e la presentazione di una pratica edilizia di sanatoria, attività che esulano dal presente incarico. Si è quindi proceduto, in via cautelativa, alla quantificazione dei costi di demolizione della scala, installata in assenza di autorizzazione, e dei rispettivi costi di smaltimento e ripristino dei luoghi allo stato autorizzato.*

*La nuova normativa introdotta con la Legge 105/24, prevede nuove disposizioni in materia di sanatoria edilizia, permettendo la regolarizzazione di alcune tipologie di opere, realizzate senza il dovuto permesso o in difformità rispetto ai titoli edilizi, purché tali opere rispettino determinati requisiti di compatibilità urbanistica, paesaggistica e ambientale. Si segnala quindi che è possibile sanare determinate difformità edilizie riscontrate in fabbricati residenziali, a condizione che tali difformità rientrino in specifici parametri previsti dalla **Legge 105/24** a cui si rimanda.*

*Alcune delle opere abusive rilevate potrebbero rientrare quindi tra quelle sanabili ai sensi della Legge 105/24, tuttavia, in assenza di un progetto dettagliato, non è possibile in questa sede fornire un parere definitivo e dirimente sulla sanabilità di tali opere e dei relativi costi.*

*Il futuro aggiudicatario dell'immobile quindi, al fine di ottenere i relativi permessi e riportare*

*l'immobile in conformità con le normative urbanistiche, edilizie e catastali, dovrà farsi carico delle spese della pratica edilizia di sanatoria per regolarizzare le opere abusive e della pratica di aggiornamento catastale.*

*Si precisa che le criticità relative alle opere abusive riscontrate sono state considerate nel processo di valutazione e hanno contribuito al deprezzamento applicato al valore di mercato dell'immobile. Tale svalutazione tiene conto dell'incertezza sulla sanabilità delle opere e dei costi potenziali che l'aggiudicatario dovrà sostenere per regolarizzare l'unità immobiliare.”.*

### **Prestazione energetica**

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 03.01.2035) dal quale si evince che l'abitazione in oggetto è di classe energetica F con EPgl,nren 166,28 kWh/mq. anno.

### **Altre informazioni per l'acquirente**

- Risulta la seguente formalità non suscettibile di cancellazione tramite decreto di trasferimento:

- trascrizione, in data 03.08.2021 ai n.ri 9104 R.G. e 6802 R.P., di atto di costituzione di fondo patrimoniale in data 28.07.2021 al n. 69.048 di Rep. Notaio Paolo Brando di Dueville (VI).

Si segnala, peraltro, che, con provvedimento del 09.08.2023, il Giudice dell'Esecuzione ha dichiarato il suddetto fondo patrimoniale non opponibile alla procedura in oggetto.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 10.01.2025), redatta dall'Arch. Monica Dal Zotto di Piovene Rocchette (VI).

**PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO): € 41.300,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 30.975,00.**

**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 4 giugno 2025 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](mailto:info@anvipes.com) – Sito web [www.anvipes.com](http://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. 259/2022 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](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://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, 31/03/2025

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**Notaio Dott. Giuseppe Muraro**

