

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 242/2021 R.G.E. (N.RI 105/2022 R.G.E. E 272/2023 R.G.E.

RIUNITE)

**Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA**

La sottoscritta Dott.ssa Patrizia Cardarelli, 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 9 ottobre 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 Caldogno (VI) - Fg. 5**

**part. n. 416 sub 5 graffata part. n. 756** (ex part. n. 416 sub 3), VIA MONTE CENGIO n. 44, p. T-1-2, Cat. A/3, Cl. 3, Cons. vani 7,5, Sup. Cat. Tot. mq. 205 – Tot. escluse aree scoperte mq. 191, Rendita € 464,81.

Note: la part. n. 756 è identificata al C.T. - Comune di Caldogno (VI) - Fg. 5 con la part. n. 756, ente urbano di mq. 103.

**- Per la quota di 1/2 in piena proprietà**

**C.F. - Comune di Caldogno (VI) - Fg. 5**

**part. n. 755**, VIA MONTE CENGIO n. SNC, p. T, Cat. F/1, Cons. mq. 215.

Note: la part. in questione è identificata al C.T. - Comune di Caldogno (VI) - Fg. 5 con la part. n. 755, ente urbano di mq. 215.

Confini del lotto (in senso N.E.S.O.): part. n. 757, part. n. 754, part. n. 759, part. n. 386, part. n. 894, part. n. 505, part. n. 417, salvo più precisi.

Trattasi di appartamento ai p. 1-2 con scoperto di pertinenza, oltre stradina di accesso in comproprietà (per la quota di 1/2), sito a Caldogno (VI) in Via Monte Cengio n. 44.

L'abitazione è composta, al p. 1, da ingresso, cucina, sala, tre camere, bagno, w.c., disimpegni e ripostiglio per complessivi circa mq. 168, oltre scala esterna di ingresso ad Ovest con balcone a Sud per complessivi circa mq. 16,50; al p. 2, è presente un locale soffitta, suddiviso da paratie in legno, di complessivi circa mq. 112.

Si segnala la mancanza della scala che collega i p. 1-2.

Lo scoperto di pertinenza (part. n. 756), recintato, è di circa mq. 103.

La stradina di accesso (part. n. 755), di fatto parte della Strada Comunale Via Monte Cengio, è di

circa mq. 215.

La superficie lorda commerciale complessiva è di mq. 241,90.

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c., per la quota di 500/1000.

Note: si segnalano, in perizia, come necessari, i seguenti interventi manutentivi:

- sistemazione della copertura (posta al di sopra del p. 2 e comune a tutte le u.i. del fabbricato), al fine di evitare ulteriori infiltrazioni rilevate nella soffitta e nella camera a Nord;
- realizzazione della scala per accedere al p. 2;
- sistemazione della scala di accesso all'abitazione che presenta gradini danneggiati e/o rotti.

### **Stato di possesso**

Occupato dalla debitrice eseguita con la propria famiglia; si precisa, peraltro, che, con provvedimento in data 10.11.2023, il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la liberazione.

### **Pratiche edilizie**

- Licenza Edilizia Prot. n. 4581 del 17.12.1956 per nuova costruzione;
- Permesso di Abitabilità Prot. n. 4632 del 15.11.1960.

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

Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia dall'esperto stimatore:

*“L'unità immobiliare particella 416 sub 5 graffata alla particella 756 (ex 416 sub 3), successivamente al 1956, non è mai stata oggetto di autorizzazioni edilizie tuttavia la restante parte di fabbricato al piano terra, intestata a terzi, è stata oggetto nel corso degli anni (dal 1982 in poi) di provvedimenti edilizi vari che rappresentavano di volta in volta anche l'aspetto esteriore (prospetti, sezioni) della porzione di abitazione oggetto della presente procedura, in particolare concessione edilizia prot. 5809-4079 del 04.12.1981-10.07.1982, concessione edilizia prot. 3579 del 16.09.1982, concessione edilizia prot. 3746 del 04.06.1986, concessione edilizia n. 216 del 23.10.1995 e comunicazione inizio attività prot. 15046 del 16.11.2001.*

*Dopo colloquio ed analisi della documentazione agli atti con i tecnici dell'ufficio edilizia privata del Comune, è stato stabilito che lo stato autorizzato della porzione di immobile di cui alla particella 416 sub 5 graffata alla particella 756 deriva in parte dalla planimetria catastale originaria del 1982 (per quanto riguarda le piante) ed in parte dagli elaborati grafici di progetto e documentazione fotografica dell'epoca presenti agli atti per quanto riguarda prospetti e sezioni.*

(...)

*Descrizione delle difformità:*

- 1. Lievi difformità alle forometrie interne ed esterne, alle tramezzature interne;*
- 2. Ingrossamento interno parete perimetrale camera lato nord-est;*
- 3. Mancanza della scala che dal piano primo porta al piano secondo;*

4. Chiusura tratto di parete perimetrale ad ovest della legnaia con il ricavo di locali ad uso residenziale;

5. Realizzazione porta che collega una camera con la legnaia;

6. Realizzazione di una bussola d'ingresso con serramento in alluminio e vetro;

7. Discordanza numerica relativa all'altezza del piano secondo (riportata in maniera errata nella planimetria catastale visto il confronto con le foto dell'epoca presente agli atti).

8. Realizzazione di un tratto di muratura al piano terra a sostegno del balcone al piano primo.

(...)

Le difformità, stante i colloqui avuti con l'ufficio Comunale preposto, paiono sanabili tramite pratica di Sanatoria edilizia.

(...)

Per la regolarizzazione delle difformità sono necessari una verifica preliminare edilizia, rilievo, pratica di sanatoria con cambio d'uso (da legnaia agricola a locali residenziali) e realizzazione di nuovo accesso carraio per il ricavo di parcheggio privato, pratica di agibilità, oneri, diritti comunali e bolli, sanzioni, spese, onorari oltre Cassa Previdenziale.

Costo regolarizzazione circa € 10.000,00= oltre I.V.A. se dovuta.”.

#### Note:

- i costi di regolarizzazione sopra indicati sono già stati considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita;

- con pec in data 25.01.2023, l'esperto stimatore, con riferimento a quanto indicato in perizia (e sopra riportato), ha precisato che (si riporta testualmente, di seguito, estratto della missiva) “UNA VOLTA CHE SI PROVVEDERA' AD ESEGUIRE SANATORIA, ESSENDOCI UN PARZIALE CAMBIO USO DA AGRICOLO A RESIDENZIALE, SARA' NECESSARIO GARANTIRE UNO SPAZIO ESTERNO IN PROPRIETA' A STANDARD (parcheggio privato) E QUESTO COMPORTERA' DI CONSEGUENZA L'APERTURA DI UN NUOVO ACCESSO CARRAIO PER POTERNE GARANTIRE L'UTILIZZO. IL COSTO INDICATO IN € 10.000,00 PR LE REGOLARIZZAZIONI E' INFATTI COMPRENSIVO ANCHE DI QUESTA SPESA.”.

#### **Giudizio di conformità catastale**

Non si segnalano difformità.

#### **Prestazione energetica**

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 23.08.2032) dal quale si evince che l'abitazione in oggetto è di classe energetica G con EPgl,nren 223,40 kWh/mq. anno.

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

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dal Geom. Stefano De Cecchi

con studio a San Giuseppe di Cassola (VI).

**PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO): € 75.000,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 56.250,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.**

**Nota: 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 9 ottobre 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](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 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, 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. 242/2021 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. 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.
  - 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](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.

**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, 08/07/2024

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**Notaio Dott.ssa Patrizia Cardarelli**