

TRIBUNALE DI VICENZA

CAUSA CIVILE N. 5078/2016 R.G. (EX ES. IMM. N. 174/2013 R.G.E.)

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

La sottoscritta Dott.ssa Patrizia Cardarelli, Notaio delegato dal Giudice al compimento delle operazioni di vendita degli immobili di cui alla procedura (divisione endoesecutiva) in epigrafe, rende noto che **il giorno 15 novembre 2024 alle ore 10:00 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**Per l'intero in piena proprietà**

**C.F. - Comune di Thiene (VI) - Fg. 3**

**m.n. 1834 sub 2**, VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 1, p. IST-T, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. vani 5, Sup. Cat. Tot. mq. 125 – Tot. escluse aree scoperte mq. 125, Rendita € 451,90.

Note: il fabbricato di cui fa parte l'u.i. in oggetto insiste su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Thiene (VI) - Fg. 3

m.n. 1796, ente urbano di mq. 859.

Confini (in senso N.E.S.O.): Piazza Pietro Scalcerle, Via Rasa, m.n. 2101, Via Giuseppe Mazzini.

Trattasi di appartamento al p. rialzato con cantina al p. seminterrato (superficie commerciale complessiva di circa mq. 107) sito a Thiene (VI) in Via Giuseppe Mazzini n. 1 int. 2.

Facente parte di palazzina su tre piani fuori terra ed uno seminterrato, denominata "Condominio Mazzini", l'abitazione in oggetto è composta da corridoio di ingresso, cucina abitabile, soggiorno con veranda, due camere e bagno finestrato, oltre terrazzino (in testa al corridoio lato Sud).

Quanto, poi, alla cantina, si è rilevato che quella che il comproprietario debitore asserisce essere da sempre dallo stesso utilizzata come propria (e, comunque, almeno dal 1989, come risulta dai controlli annuali di manutenzione della caldaia situata nella medesima), dalle planimetrie catastali risulta abbinata all'u.i. m.n. 1834 sub 4, appartamento ubicato al piano primo e di proprietà di terzi i quali, a loro volta, utilizzano la cantina abbinata al sub 2 in oggetto.

Si riporta testualmente, di seguito, a questo punto, quanto indicato in perizia:

*"Il locale cantina in proprietà esclusiva dell'esecutato è quello in uso a terzi, in cui l'unico impianto presente è l'interruttore della luce collegato al contatore degli utilizzatori con un cavo a vista; è stata rilevata inoltre una tubazione isolata passante che porta alla cantina in uso all'esecutato fino alla pompa della caldaia.*

*In quest'ultimo locale oltre alla colonna di scarico fognario condominiale, si trovano impianto*

*elettrico, caldaia con basamento a pavimento e uno scaldacqua sanitaria a servizio dell'appartamento pignorato.*

*Nell'ottica di riportare la situazione secondo le corrette proprietà saranno necessari i seguenti interventi:*

*1. lievo cavo adduzione energia elettrica dalla cantina del subalterno 2 e di conseguenza nuovo collegamento per alimentazione luce della cantina del subalterno 4;*

*2. lievo caldaia e scaldabagno con relativi accessori dal locale subalterno 4; considerata la vetustà degli apparecchi si prevede di installare una caldaia nel locale cucina del subalterno 2 o in altra posizione ritenuta idonea dall'aggiudicatario.*

*Il costo quantificato per l'intervento come sopra descritto viene stimato in circa € 6.000,00 oltre imposte di legge, che viene decurtato dal valore stimato, **onere per la realizzazione a completo carico e cura dell'aggiudicatario.***

**Confini** (in senso N.E.S.O.):

- dell'appartamento al p. rialzato: vano scale e atrio comuni, muro perimetrale su tre lati;
- della cantina al p. seminterrato: vano comune, corridoio comune, muro perimetrale su due lati.

**Parti comuni:** ex artt. 1117 e segg. c.c. tra cui, come da perizia, cantina e due ampi locali (lavatoi).

### **Stato di possesso**

Occupato dal comproprietario debitore e dalla sua famiglia.

### **Pratiche edilizie**

Non è stato reperito, presso l'U.T. del Comune di Thiene, alcun documento relativo alla costruzione del fabbricato in oggetto, né il certificato di agibilità dello stesso; la costruzione, ad ogni modo, come da perizia, risulta essere stata iniziata ante 01.09.1967.

E' stato reperita Autorizzazione Edilizia Prot. n. 7942 del 21.11.1967 alla realizzazione di veranda con serramento in vetro e alluminio anodizzato.

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

Come indicato in perizia, la situazione rilevata nel corso del sopralluogo corrisponde nella sostanza a quanto autorizzato (lo stato legittimo si evince dalla planimetria catastale d'impianto); sono state riscontrate soltanto alcune modeste difformità interne e forometriche.

Le difformità relative all'unità in oggetto possono essere regolarizzate mediante presentazione di C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del D.P.R. n. 380/2001; i relativi costi sono stati quantificati in complessivi € 3.000,00 (*esclusi accessori di legge*), da intendersi a carico dell'aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

I costi di regolarizzazione dell'intero fabbricato, invece, sono da intendersi compresi nella

decurtazione del 15% del valore di mercato operato dal CTU in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Si segnala, in perizia, in particolare, che, nel cortile comune, lungo il confine Sud, si trova tettoia (utilizzata come ricovero mezzi dai condomini), con struttura metallica e copertura in onduline, priva di qualsiasi titolo autorizzativo.

### **Giudizio di conformità catastale**

Come indicato in perizia, la situazione rilevata nel corso del sopralluogo corrisponde nella sostanza alla planimetria catastale; sono state riscontrate soltanto alcune modeste difformità interne, forometriche e nell'altezza della cantina, comunque regolarizzabili con costi quantificati in complessivi € 1.000,00 (esclusi accessori di legge), 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 11.03.2034) dal quale si evince che l'u.i. in oggetto è di classe energetica G con EPgl,nren 228,14 kWh/mq. anno.

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

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia estimativa agli atti.

**PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO): € 71.400,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 53.550,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.**

**Nota: non è prevista 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 15 novembre 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, i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.) e i comproprietari non debitori, 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 il Custode Giudiziario 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 **“CAUSA CIVILE N.**

**5078/2016 R.G. 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 competente o dal Cancelliere o dal Giudice competente 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).

#### 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 Giudiziario 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.

1. pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
2. pubblicazione nei siti internet [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.aste.com](http://www.aste.com), gestiti rispettivamente da AstaLegale e da Aste On Line, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
3. se richiesta dai creditori, pubblicazione, entro lo stesso termine, per estratto, sul quotidiano “IL GIORNALE DI VICENZA”;
4. pubblicazione, per estratto, sul periodico “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”.

**Il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare N. 174/2013 R.G.E. 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, 10/09/2024

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**Notaio Dott.ssa Patrizia Cardarelli**