

Tribunale di Vicenza

Causa Civile N. 6064/2018 R.G.

Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA

La sottoscritta Dott.ssa Gaia Boschetti, Notaio delegato dal Giudice al compimento delle operazioni di vendita degli immobili di cui al contenzioso in epigrafe, rende noto che **il giorno 19 marzo 2025 alle ore 10:15 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

descrizione degli immobili

LOTTO 2C + 2D

Per l'intero in piena proprietà

C.

C.F. - Comune di Valdagno (VI) - Sez. di Novale - Fig. 4

m.n. 1140 sub 1, Via Giovanni Cracco n. 4, p. T, Cat. C/1, Cl. 5, Cons. mq. 29, Sup. Cat. Tot. mq. 41, Rendita € 685,96.

D.

C.F. - Comune di Valdagno (VI) - Sez. di Novale - Fig. 4

m.n. 1140 sub 2, Via Giovanni Cracco n. 8, p. T, Cat. C/1, Cl. 5, Cons. mq. 51, Sup. Cat. Tot. mq. 78, Rendita € 1.206,34.

Note: le u.i. in oggetto insistono su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Valdagno (VI) - Sez. di Novale - Fig. 4

m.n. 1140, ente urbano di mq. 562.

Confini del m.n. 1140: a Nord: m.n. 1147; ad Est: mapp. n.ri 1753-1754-1755 e Torrente Val Grossa; a Sud: m.n. 1755 e Via Cracco; ad Ovest: Via Cracco.

Trattasi di due negozi (comunicanti tra loro) al piano terra di edificio (su tre piani fuori terra ed uno seminterrato) sito a Valdagno (VI) in Via Giovanni Cracco n.ri 2-4-6-8.

Le due unità (superficie complessiva di circa mq. 165) hanno accesso diretto dalla strada e uscite sulla corte esterna posta sul retro; sono ambedue composte da un locale negozio ed un retrobottega, con un bagno ed un locale retrobottega in comune.

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

Stato di possesso

Come si evince dalla CTU, gli immobili in oggetto sono nella disponibilità dell'attuale proprietà.

Pratiche edilizie

- Licenza di costruzione Prot. n. 12614/AG/ws del 10.02.1967;
- Licenza Prot. n. 3621/AG/ws del 05.04.1967 (variante alla precedente licenza);
- Licenza Prot. n. 6689 del 17.08.1970 per lavori di ampliamento del piano seminterrato;
- Autorizzazione di abitabilità del 09.12.1971;
- Concessione Prot. n. 2427/RB/mg del 10.09.1986 per cambio di destinazione d'uso e ristrutturazione dei negozi al piano terra;
- Concessione Prot. n. 1685/RB/ac del 28.03.1989 per costruzione di un ponte e di uno sbalzo per corsia muletti;
- D.I.A. Prot. n. 16082 del 19.09.1994 per opere di manutenzione straordinaria dell'appartamento del piano secondo.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico-edilizia

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- modifiche ai divisori interni;
- esternamente, al piano seminterrato, realizzazione di un wc e di un ripostiglio.

Si segnala, inoltre, in perizia, che, per il fabbricato in oggetto, costruito alla fine degli anni '60, non è stato reperito il Nulla Osta Idraulico; allo stato, tale Nulla Osta non è rilasciabile in quanto l'edificio è stato costruito ad una distanza non regolamentare dalla roggia; il fabbricato, tuttavia, è stato regolarmente autorizzato dal Comune di Valdagno (ottenendo il Certificato di Abitabilità) e l'attuale volumetria corrisponde a quella approvata; come da colloqui avuti dal CTU con i tecnici comunali, l'edificio risulta legittimo; si possono ottenere le sanatorie per le opere interne difformi; ciò che non può essere autorizzata è la modifica della sagoma dell'edificio conseguentemente al fatto che non potrebbe essere rilasciato il Nulla Osta Idraulico.

Quanto, poi, al ponticello costruito in forza della sopra citata Concessione Prot. n. 1685/RB/ac del 28.03.1989 (il quale si trova su area demaniale), esso ha ottenuto autorizzazione del Genio civile in data 09.06.1988 (Prot. n. 3826).

Conformità catastale

Come riportato nella CTU, le schede catastali delle unità immobiliari in oggetto presentano delle difformità; pertanto, si dovranno aggiornare le stesse; peraltro, diversamente da quanto indicato a pag. 16 della CTU, con riferimento al soggetto deceduto in data 10.09.2013, non si dovrà procedere ad alcun aggiornamento mediante voltura catastale.

Costi di regolarizzazione

I costi di sanatoria ed aggiornamento catastale, come si evince dalla perizia, sono già stati considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Altre informazioni per l'acquirente

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della CTU (redatta dall'Arch. Marco Dellai con studio a Vicenza).

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):

LOTTO 2C + 2D: € 20.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 15.000,00.

RILANCIO MINIMO: € 3.000,00.

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 19 marzo 2025 alle ore 10:15 presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza.

OFFERTE

- Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 9:15 del giorno 19 marzo 2025;
- 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.
- 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 Notaio delegato, la data

dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data ed ora del deposito.

- Le offerte dovranno essere compilate secondo il fac simile in uso (disponibile 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 Notaio delegato alle operazioni di vendita;
 - 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 dall'ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita e 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 30 giorni. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 30 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 primo assegno circolare non trasferibile (a titolo di cauzione) intestato a "CAUSA CIVILE N. 6064/2018 R.G. TRIB. VICENZA", per un importo pari al 15 % del prezzo base;
 - un secondo assegno circolare non trasferibile (a titolo di fondo spese per il trasferimento) intestato a "CAUSA CIVILE N. 6064/2018 R.G. TRIB. VICENZA", per un importo pari al 15 % del prezzo base.
- L'offerta non è valida se non è prestata cauzione o se perviene oltre il termine.
 - 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.
 - 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.
 - 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

- 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 quello sopra indicato. 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.
- Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.
- 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 30 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine dovrà essere versato l'eventuale deposito (per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a carico dello stesso aggiudicatario) che potrà essere richiesto dal Notaio delegato ad integrazione di quello, già sopra precisato,

da depositare contestualmente al versamento della cauzione; 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, maggiorato del 15% per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a suo carico.

- 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 Notaio delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al delegato stesso.
- 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.
- Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice Istruttore o dal Cancelliere o dal Giudice Istruttore dovranno essere effettuate dal Notaio delegato presso la sede dell'ANVIPES e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- Gli immobili 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 in oggetto 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 delegato (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".

Vicenza, 17/01/2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott.ssa Gaia Boschetti