



TRIBUNALE DI VICENZA

ESEC. IMM. N. 26/2021 R.G.E. ALLA QUALE È STATA RIUNITA L'ESEC. IMM. N. 203/2021 R.G.E.

GIUDICE DOTT. LUCA PRENDINI

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA

5° esperimento senza incanto

La sottoscritta Avv. Elisa Tagliaro Fortuna, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento ricevuto in data 25.01.2022,

rende noto che sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

Piena proprietà per la quota di 1/1 su due edifici a destinazione residenziale, autorimessa seminterrata e terreni a destinazione agricola, il tutto sito ad Arzignano (VI) in Via San Pietro n. 18 e Via Fortis n. 19.

Nello specifico, trattasi di complesso immobiliare costituito da:

- fabbricato a destinazione residenziale unifamiliare di circa mq. 276,40 lordi collocato su versante collinare, disposto su due piani fuori terra ed uno interrato con un porticato al piano terra ed area scoperta pertinenziale, oltre che a centrale termica in adiacenza al lato nord non autorizzata. L'abitazione è composta al piano interrato da cantina, al piano terra da cucina, soggiorno, bagno, corridoio e porticato ed al piano primo da tre camere, bagno, ripostiglio e corridoio. Classe energetica G;

- villa storica di circa complessivi mq. 1.316,00 lordi collocata in sommità ad una collina, disposta su cinque livelli fuori terra, di cui l'ultimo costituito da terrazza in sommità ad una "torretta" ed uno interrato, con area scoperta pertinenziale e dotata di piscina e vani accessori. Complessivamente l'edificio può essere caratterizzato dalla composizione in tre blocchi:

- ad ovest l'ex stalla, con un unico locale a tutta altezza, con soppalco e vani accessori interrati; - il corpo centrale della villa, su tre livelli fuori terra, oltre a cantina interrata e porticato con colonne tonde al piano terra del fronte sud. Sul fianco est è presente al piano terra una zona a forma semi-ottagonale con una terrazza di copertura al piano primo; - vani accessori a nord-est, costituiti da alcuni ripostigli su due piani fuori terra, che comprendono anche la c.d. "torretta" con terrazza panoramica coperta al quinto piano. Oltre a quanto sopra, immediatamente a sud della villa, a quota inferiore, è presente una piscina con annessi locali spogliatoi e w.c., oltre a locale "sala pompe" interrato, con accesso da tunnel interrato dal lato sud. Il perito precisa che la piscina insiste sul Mapp. 349. La villa è così costituita: al piano interrato (al di sotto dell'ex stalla) sono presenti dei locali accessori e nello specifico, trattasi di cantine, lavanderia, c.t., ecc.; oltre a loggia di accesso dall'angolo s-o; al piano terra, sono presenti cucina, soggiorno, w.c., ripostigli, disbrighi, saloni, ingresso, oltre a cantina est seminterrata e ripostigli n-e, con accesso dall'esterno e non comunicanti con il corpo della villa; è altresì presente un porticato con colonne tonde, mentre nella zona ovest dell'ex stalla è presente un salone a doppia altezza con un soppalco interno, nell'angolo n-o; al piano primo, si trovano le camere, bagni, disbrighi e disimpegni, studio, lavanderia, terrazzi; oltre a ripostiglio della zona n-e; al piano secondo, vi sono altre camere, bagni, disbrighi e disimpegni, ripostiglio, terrazzo, mentre nel corpo più verso ovest vi sono dei locali con altezza media più ridotta, classificabili urbanisticamente come soffitte; il piano terzo, è costituito da locale di passaggio per l'accesso alla "torretta"; il piano quarto, ed ultimo, è costituito da terrazza coperta in sommità alla "torretta", accessibile tramite una botola metallica. Classe energetica G;

- autorimessa di circa mq. 94,00 lordi posta al piano seminterrato, con tre posti auto, con accesso dal piazzale retrostante la villa; il perito, in sede di redazione della perizia di stima, riporta che all'interno dell'autorimessa, sono presenti delle pompe e degli accessori degli impianti a servizio della villa ed in adiacenza alla stessa, verso sud, è presente una nicchia in cui sono alloggiati le bombole del gas, come meglio precisato alla pagina 23 della perizia pubblicata, alla quale si rimanda;

- terreni agricoli di superficie catastale complessiva di circa mq. 89.224,00 in parte pianeggianti ed in parte acclivi, situati nell'intorno degli immobili di cui sopra, che formano un "ambito unico", costituenti di fatto per parte il parco intorno la villa e per parte dei terreni agricoli adibiti a "seminativo" per quelli prevalentemente pianeggianti ed a bosco per quelli acclivi

in pendio.

Relativamente ai terreni, l'esperto precisa, peraltro, che "per quanto è stato possibile visionare durante il sopralluogo, [...] non è stata rilevata la presenza di manufatti edilizi (fabbricati), salvo la presenza delle strade di viabilità interna alla proprietà, con relative opere/muri di sostegno del terreno per i tratti "a mezza costa" [...] e di alcuni "pali" per il sostegno di cavi aerei per il trasporto di linee elettriche e/o telefoniche [...]"

Identificazione Catastale:

Comune di Arzignano (VI) – C.F. – Fg. 10

Mapp. 330, Via Vicenza n. 49/A, Piano ST-T-1, Cat. A/7, Classe 3, vani 8, RC Euro 1.136,21;

Mapp. 415, Via San Pietro n. 1, Piano ST-T-1-2-3-4, Cat. A/8, Classe U, vani 40, RC Euro 8.779,77;

Mapp. 831, Via San Pietro n. 1, Piano S1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 78, RC Euro 177,25.

I terreni su cui insistono i fabbricati sono identificati rispettivamente con Mapp. 330, ente urbano di are 5.85, Mapp. 415, ente urbano di are 25.71 e Mapp. 831, ente urbano di are 6.38.

Comune di Arzignano (VI) – C.T. – Fg. 10

Mapp. 312 di are 42.26, RD Euro 26,19, RA Euro 18,55;

Mapp. 313 di are 7.29, RD Euro 0,75, RA Euro 0,15;

Mapp. 315 di are 30.62, RD Euro 14,23, RA Euro 11,86;

Mapp. 316 di are 19.73, RD Euro 9,17, RA Euro 7,64;

Mapp. 317 di are 13.60, RD Euro 6,32, RA Euro 5,27;

Mapp. 318 di are 2.67, RD Euro 2,07, RA Euro 1,24;

Mapp. 319 di are 75.30, RD Euro 35,00, RA Euro 29,17;

Mapp. 320 di are 43.32, RD Euro 26,85, RA Euro 19,02;

Mapp. 321 di are 39.02, RD Euro 24,18, RA Euro 17,13;

Mapp. 325 di are 1.85, RD Euro 0,12, RA Euro 0,04;

Mapp. 326 di are 38.94, RD Euro 24,13, RA Euro 17,09;

Mapp. 327 di are 1.73, RD Euro 0,12, RA Euro 0,04;

Mapp. 328 di are 14.30, RD Euro 0,96, RA Euro 0,30;

Mapp. 331 di are 17.70, RD Euro 8,23, RA Euro 6,86;

Mapp. 332 di are 26.14, RD Euro 12,15, RA Euro 10,13;

Mapp. 333 di are 12.51, RD Euro 1,29, RA Euro 0,26;

Mapp. 334 di are 42.70, RD Euro 26,46, RA Euro 18,74;

Mapp. 335 di are 5.30, RD Euro 1,37, RA Euro 0,82;

Mapp. 336 di are 9.68, RD Euro 1,00, RA Euro 0,20;

Mapp. 337 di are 12.80, RD Euro 1,32, RA Euro 0,26;

Mapp. 338 di are 70.10, RD Euro 43,44, RA Euro 30,77;

Mapp. 342 di are 8.43, RD Euro 3,27, RA Euro 1,96;

Mapp. 343 di are 41.26, RD Euro 4,26, RA Euro 0,85;

Mapp. 344 di are 22.17, RD Euro 8,59, RA Euro 5,15;

Mapp. 348 di are 8.59, RD Euro 3,99, RA Euro 3,33;

Mapp. 349 di are 49.56, RD Euro 44,79, RA Euro 31,99;

Mapp. 350 di are 7.37, RD Euro 2,28, RA Euro 1,52;

Mapp. 351 di are 59.52, RD Euro 36,89, RA Euro 26,13;

Mapp. 352 di are 7.37, RD Euro 0,76, RA Euro 0,15;

Mapp. 417, incolt. ster. di are 0.20;

Mapp. 419, incolt. ster. di are 4.55;

Mapp. 460 di are 84.20, RD Euro 76,10, RA Euro 54,36;

Mapp. 461 di are 28.36, RD Euro 17,58, RA Euro 12,45;

Mapp. 474 di are 43.10, RD Euro 26,71, RA Euro 18,92.

Il perito specifica che "la p.lla 344 considerata la sua posizione e giacitura prevalente è da considerarsi come area esterna scoperta pertinenziale della villa della p.lla 415".

Confini individuati dal perito in corpo unico comprendente l'insieme dei Mappali pignorati: "Confini N-E-S-O al NCT: strada detta "Strada com. S. Pietro al Castello", strada detta "Strada com. del Motto", p.lla 840, 842, 416, 832, 380, 582, 601, 856, 854, 859, limiti del foglio 10".

Nota dal perito: In fase di sopralluogo, per quanto riguarda l'abitazione Mapp. 330, il perito ha rilevato quanto segue: "vi è la presenza [...] di una centrale termica [...], non autorizzata dal punto di vista urbanistico-edilizio e che quindi dovrà essere demolita con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario"; precisa, inoltre, che "la caldaia, installata nella centrale termica non autorizzata da demolire, è non funzionante e parzialmente smontata dei suoi componenti [...]. Le condizioni manutentive

dell'immobile risultano complessivamente di tipo mediocre/scarso, considerata anche l'età di costruzione e manutenzione. Si segnala in particolare per lo stato manutentivo che: - vi sono varie crepe e fessurazioni sulle pareti, internamente ed esternamente; - in alcune zone interne si rileva la presenza di evidenti macchie di muffa ed umidità; - all'attacco alla base di alcune murature al piano interrato e terra vi sono segni di ammaloramento degli intonaci da umidità di risalita; - gli infissi in legno esposti all'esterno presentano evidenti segni d'usura dovuti alle intemperie; - vi sono segni di infiltrazioni d'acqua dalla copertura al piano primo; - il locale cantina al piano interrato risulta al grezzo e con macchie di umidità ed infiltrazioni; - la lattoneria presenta alcune rotture e necessita di riparazioni/sostituzioni; - il manto di copertura in coppi di laterizio presenta coppi mancanti ed altri rotti e necessita di riparazioni/sostituzioni; - le pavimentazioni delle aree esterne presentano crepe, ed avvallamenti, e necessitano di un intervento di manutenzione straordinaria. Complessivamente l'immobile necessita di un intervento di completa ristrutturazione dell'involucro edilizio ed impiantistica, oltre che delle finiture".

Per quanto riguarda la villa Mapp. 415, il perito riporta che "Le condizioni manutentive dell'immobile risultano complessivamente medio/buone, per la zona del corpo centrale della villa e per il blocco ovest dell'ex stalla, mentre sono scadenti/scarse per i ripostigli n-e e la cantina interrata est, non soggetti ad interventi di manutenzione recenti. I locali accessori della piscina (w.c., spogliatoi, ecc.), presentano condizioni manutentive scarse, essendo presenti evidenti ammaloramenti su murature e solai dovute ad umidità ed infiltrazioni [...]", il tutto come meglio descritto alle pagine 22 e 23 della perizia pubblicata, alle quali si rimanda.

Per quanto riguarda l'autorimessa Mapp. 831, invece, il perito ha rilevato che "Le condizioni manutentive dell'immobile risultano complessivamente di tipo mediocre/scarso, considerata anche l'età di costruzione e manutenzione (l'edificio da quanto visibile sul posto non ha subito interventi di manutenzione dalla sua costruzione). Si segnala in particolare per lo stato manutentivo che: - vi sono varie crepe e fessurazioni sulle pareti; - in alcune zone interne si rileva la presenza di evidenti macchie di muffa ed umidità; - all'attacco alla base di alcune murature e lungo la loro altezza vi sono segni di ammaloramento da umidità di risalita ed infiltrazioni; - vi sono segni di infiltrazioni d'acqua ed umidità dal solaio di copertura; - le pavimentazioni presentano rotture e distacchi, e necessitano di un intervento di manutenzione straordinaria;

- gli intonaci dei pilastri sono degradati e in parte staccati o mancanti. Complessivamente l'immobile necessita di un intervento di completa manutenzione straordinaria dell'involucro edilizio ed impiantistica, oltre che delle finiture".

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato manutentivo dell'intero complesso pignorato, si invita a contattare il custode giudiziario nominato.

Giudizio di regolarità planimetrie Docfa e mappa catastale Pregeo: L'esperto ha riscontrato alcune difformità tra la situazione rilevata in fase di sopralluogo e la situazione riportata nelle planimetrie/mappe catastali, oltre che a difformità "sia nelle planimetrie catastali dei beni al NCEU, sia nell'inserimento in mappa dei fabbricati nella mappa catastale al NCT". In particolare, riporta quanto segue: "- dovrà essere redatto un nuovo inserimento in mappa del fabbricato della p.lla 330, con contestuale cancellazione dell'indicazione di un piccolo manufatto ad esso adiacente nell'angolo s-e, ma non più esistente, e con la correzione del perimetro del fabbricato; - dovrà essere redatto un nuovo inserimento in mappa del fabbricato della p.lla 415, con la correzione del perimetro del fabbricato, in particolare della porzione est semi-ottagonale, rappresentata rettangolare in mappa, ed eventuali altre difformità di rappresentazione, non oggetto del presente mandato; - dovrà essere redatto un nuovo inserimento in mappa dei locali accessori della piscina (spogliatoi, ripostigli, ecc.), in quanto da una prima sovrapposizione tra ortofoto e mappa catastale, sembrano inseriti più a est dello stato di fatto; - dovrà essere redatto un nuovo inserimento in mappa della piscina e del locale pompe, in quanto ad oggi non censiti in mappa, con contestuale frazionamento della p.lla 349 dell'area della piscina, del locale pompe e dell'area scoperta ad esse pertinenziale, con l'accorpamento alla p.lla 415; - dovranno essere redatte delle nuove planimetrie catastali per la p.lla 330, per correzione delle stesse e con contestuale eliminazione della c.t. non autorizzata da demolire; - dovrà essere corretta la via dell'indirizzo della p.lla 330; - dovranno essere redatte delle nuove planimetrie catastali per la p.lla 415, per correzione delle stesse e contestuale eliminazione delle zone eseguite in ampliamento non autorizzate e non regolarizzabili dal punto di vista urbanistico edilizio (...); - dovranno essere redatte delle nuove planimetrie catastali per i vani accessori della piscina; - dovranno essere redatte delle nuove planimetrie catastali per la piscina, attualmente non censita; - dovranno essere redatte delle nuove planimetrie catastali per la sala pompe della piscina, attualmente non censita". Per l'eliminazione delle riscontrate difformità, il perito stima le spese in circa euro 10.000,00, detraendole dal prezzo di stima. Per quanto concerne i terreni, invece, l'esperto precisa che "[...] all'interno dei limiti del mandato ricevuto non è ricompresa la verifica della effettiva/attuale posizione in loco dei confini di proprietà rispetto a quelli indicati dalla mappa catastale; [...] tale eventuale attività potrà essere svolta con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario [...]", come meglio precisato alla pagina 103 della perizia pubblicata, alla quale si rimanda.

Destinazione urbanistica: Alla data di redazione della perizia di stima, l'esperto - in base al CDU rilasciato dal Comune di Arzignano (VI) - riporta che gli immobili, per quota parte, "sono soggetti ai seguenti vincoli/prescrizioni. - Piano botanico - Fascia di rispetto stradale art. 10 NA PAT - Vincolo paesaggistico zona boscate - Zone di attenzione PAI-Brenta-Bacchiglione - Invarianti di natura paesaggistica: ambito rilevante di villa [...] e villa [...] - Invarianti di natura storico-monumentale: parchi e giardini storici PTCP parco ex villa [...] - Compatibilità geologica: area idonea a condizione - Zone di tutela: zone di attenzione PAI-Brenta-Bacchiglione e aree boschive private - Contesti figurativi dei complessi monumentali di villa [...] e complessi di edifici di valore monumentale - Elementi della rete ecologica: corridoi regionali Sulla base della variante 12 del

Piano degli Interventi i beni in esame risultano ricadere: - in parte in zona agricola E2 sottozone E2Ta - in parte in zona agricola E1 sottozone E1VA1”.

Si precisa che il CDU ha validità di un anno dal suo rilascio.

Pratiche edilizie: Il perito ha rinvenuto la seguente documentazione edilizia: “Pratiche per abitazione p.lla 330 (A/7) a. Autorizzazione edilizia n. 1012/74 165/75 del 28/01/1976 (per ristrutturazione abitazione) b. Autorizzazione edilizia n. 4218/76 del 03/05/1976 (per variante al progetto di ristrutturazione) c. Determinazione n. 7479/77 del 07/09/1977 (riferita alla richiesta del 11/07/1977 per ulteriore variante al progetto approvato per la ristrutturazione dell’abitazione, che accoglie parzialmente le modifiche, non accogliendo la richiesta di ampliamento del fabbricato per ricavo centrale termica) – a tale determinazione non è seguito alcuna “autorizzazione edilizia”. Non è presente il certificato di agibilità/abitabilità Pratiche per abitazione p.lla 415 (A/8) a. Autorizzazione lavori di straordinaria manutenzione n. 3677/AF/rp del 08/04/1974 b. Autorizzazione edilizia n. 6507/140/74 del 15/06/1974 (per ristrutturazione interna villa) c. Nulla Osta della “Soprintendenza dei Monumenti del Veneto” prot. 4188 del 06/05/1975 (per sistemazione interna della villa e rifacimento copertura ex stalla) d. Abitabilità n. 6507/140/74 del 28/05/1976 (per ristrutturazione interna villa) e. Certificato del Sindaco n. 6507/140/74 del 28/05/1976 (per ristrutturazione interna villa) Pratiche per piscina e locali accessori a. Autorizzazione edilizia n. 7449/180/75 del 30/09/1975 (per costruzione piscina e locali accessori) b. Abitabilità n. 7449/180/75 del 26/05/1976 (per costruzione piscina e locali accessori) c. Certificato del Sindaco n. 7449/180/75 del 26/05/1976 (per costruzione piscina e locali accessori) Pratiche per garage p.lla 831 (C6) a. Autorizzazione edilizia n. 1247/112/75 del 20/05/1975 (per costruzione garage) b. Abitabilità n. 1247/112/75 del 26/05/1976 (per costruzione garage) c. Certificato del Sindaco n. 1247/112/75 del 26/05/1976 Pratiche per accesso carraio sud da via Fortis a. Autorizzazione edilizia n. 1394/76 del 22/06/1976”.

Abusi e difformità edilizie: L’esperto ha rilevato varie difformità tra quanto approvato e quanto rilevato in sede di sopralluogo. Lo stesso descrive le difformità di maggiore rilievo individuate e qui riportate:

- per il Mapp. 330 “a. Le dimensioni massime in pianta del fabbricato sono difformi da quelle approvate, ma entro la tolleranza del 2% di cui all’art. 34-bis del DPR 380/2001. b. La centrale termica sul lato nord non risulta approvata e deve essere demolita rimettendo in pristino la situazione approvata. c. La cantina interrata non risulta approvata, e deve essere quindi regolarizzata/sanata, come pure la relativa scala esterna di accesso. d. Vi sono alcune modifiche interne nella distribuzione delle pareti divisorie dei locali. e. Vi sono alcune modifiche prospettiche. f. Vi è una modifica in aumento dell’altezza minima interna netta delle due camere est al piano primo. g. Vi sono modifiche delle altezze dei fronti dei prospetti misurati all’intradosso della copertura. h. Vi è un aumento di volume del fabbricato, dovuto alle diverse altezze, ma che complessivamente, da una prima analisi di massima, rientra entro il limite massimo di volume ammesso in zona agricola, pari a 800 m³. i. Altre modifiche minori”;

- per il Mapp. 415 “a. Ampliamento in pianta verso ovest dei vani seminterrati rispetto al perimetro approvato; il progetto approvato prevedeva la loro realizzazione per circa poco meno della metà dell’ingombro fuori terra dell’edificio (porzione ovest) mentre i vani seminterrati sono stati realizzati per tutto l’ingombro in pianta. Tale modifica comporta un aumento di volume rispetto a quanto autorizzato considerato che tali vani non sono completamente interrati. b. Alcuni locali seminterrati di cui al punto precedente hanno altezza netta minore di 2.4 m, limite previsto dal regolamento comunale per locali quali cantine, ripostigli e lavanderie. c. Realizzazione al piano seminterrato, zona ovest, di una loggia di accesso all’angolo s-o, esterna all’ingombro in pianta fuori terra dell’edificio, e di alcune finestre non previste in progetto sul fronte sud. d. Modifiche interne nella distribuzione delle pareti, delle porte e dei locali. e. Modifiche dell’ingombro complessivo perimetrale in pianta dell’edificio, in parte entro la tolleranza del 2% ed in parte anche dovute ad errori di graficismo e tolleranze/imprecisioni grafiche, considerata l’articolata disposizione in pianta dell’edificio stesso e che il progetto è stato redatto su carta senza l’ausilio di strumenti informatici. f. Modifiche alle altezze nette interne dei locali. g. Realizzazione di alcuni lucernari in copertura non autorizzati. h. Ampliamento di alcuni vani soffitta rispetto all’ingombro approvato e cambio della loro destinazione d’uso a destinazioni non ammissibili (diverse da soffitta, p.e. w.c.). i. Realizzazione nella zona ovest a tutta altezza, all’angolo n-o di un w.c. e anti, non autorizzati, e che non rispettano le altezze nette minime previste dal regolamento comunale. j. Realizzazione al di sopra dei locali di cui al p.to precedente di un soppalco con relativa scala interna di accesso, non autorizzato. k. Diversa disposizione in pianta degli elementi di sostegno della facciata sud della porzione ovest a tutta altezza (colonne e pilastri), e rotazione dell’allineamento di tale facciata, rispetto al progetto approvato, e altre modifiche prospettiche a tale facciata delle forometrie. l. Realizzazione di canne fumarie non in progetto, in parte in muratura ed in parte in acciaio. m. Sopraelevazione con aumento di volume della copertura della zona ovest a tutta altezza; durante i lavori del suo rifacimento degli anni 1974-1975 tale copertura è stata ricostruita a quota superiore di quella approvata portando la falda nord complanare a quella del corpo adiacente vs est, mentre negli elaborati di progetto approvati tale falda è rappresentata a circa 40÷50 cm più bassa rispetto l’adiacente ad est. n. Negli elaborati di progetto (prospetto ovest) sono rappresentate delle porte (lato ovest corpo ovest e lato ovest torre) che non sono presenti invece nelle piante, e non esistono nella realtà; trattasi non di difformità quindi, ma di refuso grafico. o. La portafinestra nord del corpo ovest a tutta altezza è stata realizzata con dimensioni difformi da quelle approvate ed inoltre presenta un pensilina non approvata”;

- per piscina e vani accessori “a. Modifiche interne nella distribuzione dei locali per i vani accessori alla piscina, e modifiche al loro ingombro interno in pianta, in riduzione. Vi sono inoltre alcune modifiche prospettiche sul fronte sud ed una riduzione

dell'altezza netta interna. b. Modifiche all'ingombro in pianta della piscina con sua riduzione e nel suo posizionamento. c. Il locale pompe ed il relativo tunnel di accesso non erano espressamente indicati nelle tavole di progetto, ma veniva indicata solamente al piano terra una sagoma indicativa del locale interrato”;

- per il Mapp. 831 “a. Le dimensioni massime in pianta del fabbricato sono difformi da quelle approvate, in particolare vi è un ampliamento verso sud ma, come l'ingombro approvato, sotto la quota del terreno. b. L'altezza netta interna è difforme da quella approvata (in aumento), ma, come l'ingombro approvato, sotto la quota del terreno. c. Vi sono modifiche nelle dimensioni e nelle posizioni dei pilastri dei portoni di accesso ai posti auto”;

- per accessi carrai e recinzioni “a. Per l'accesso carraio sud da Via Fortis risulta una autorizzazione per la sua realizzazione, ma vi sono alcune difformità geometriche (di recinzioni e accessi) tra quanto autorizzato e quanto realizzato, che dovranno essere sanate/regolarizzate. b. Per l'accesso carraio nord da Via San Pietro, l'ufficio tecnico comunale non ha reperito alcuna autorizzazione, quindi non risulta autorizzato; inoltre, da una prima sovrapposizione di massima tra l'ortofoto e la mappa catastale si è riscontrato che con molta probabilità le opere sono state realizzate in parte sul suolo pubblico. Sarà necessario quindi che l'aggiudicatario dei beni, con oneri e spese a suo carico, provveda alla regolarizzazione di tale accesso, con anche il suo probabile arretramento, secondo le prescrizioni che saranno impartite dall'ufficio tecnico e dalla polizia locale, mediante la modifica dello stato dei luoghi. Inoltre, per quel che riguarda le recinzioni con muretti in cls ed elementi metallici nell'intorno di tale accesso, e lungo via San Pietro, analogamente a quanto sopra, l'ufficio tecnico comunale non ha reperito alcuna autorizzazione, e da un primo confronto con lo stesso, è emerso che dovranno essere demolite in quanto non sanabili dato che non rispettano le distanze minime dalla strada previste dal regolamento comunale per la zona in esame”.

Per quanto concerne la sanabilità e/o la regolarizzazione dei beni oggetto di pignoramento, si rimanda alle considerazioni/valutazioni dell'esperto di cui alle pagine 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137 e 138 della perizia pubblicata, con la precisazione che il perito stima gli oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica e rimessa in pristino in circa euro 200.000,00, detraendoli dal prezzo di stima, precisando altresì che detti oneri vengono valutati “in questa sede esclusivamente ai fini della determinazione del valore dei beni da porre a base d'asta, considerate le molteplici variabili in gioco, oltre alla discrezionalità della Pubblica Amministrazione nell'ambito della valutazione dell'importo degli oneri e delle sanzioni [...]”, come indicato alla pagina 138 della perizia pubblicata, alla quale si rimanda.

Vincoli ed oneri giuridici: Dalla perizia, si segnala “**TRASCRIZIONE CONTRO del 30/01/2012 - Registro Particolare 1626 Registro Generale 2128 Pubblico ufficiale GUGLIELMI VITO Repertorio 52500/15607 del 09/01/2012 ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA Immobili siti in ARZIGNANO (VI) – immobili oggetto della presente procedura [...] Sezione D - Ulteriori informazioni: LA PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE VERRA' IMMESSA NEL POSSESSO LEGALE E MATERIALE DEGLI IMMOBILI AL MOMENTO DEL ROGITO NOTARILE. LA STIPULA DELL'ATTO DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA AVVERRA' PRESSO NOTAIO SCELTO A CURA DELLA PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE ENTRO E NON OLTRE IL 31 DICEMBRE 2014**”. Risulta, tra le altre, la seguente annotazione: “**SI ANNOTA LA DOMANDA GIUDIZIALE [...] DIRETTA A FAR DICHIARARE, IN VIA PRINCIPALE, LA SIMULAZIONE ASSOLUTA DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE 9 GENNAIO 2012 A ROGITO NOTAIO VITO GUGLIELMI DI ARZIGNANO N. 52500 REP. N. 15607 RACC., REGISTRATO AD ARZIGNANO IN DATA 26 GENNAIO 2012, TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DI VICENZA IN DATA 30 GENNAIO 2012 AI NN. 2128/1626, CON IL QUALE IL SIG. ..., HA PROMESSO IN VENDITA AI SIGNORI [...] GLI IMMOBILI DESCRITTI IN NOTA, CON CONSEGUENTE RIGETTO DELLA DOMANDA DI TRASFERIMENTO EX ART. 2932 COD. CIV. PROMOSSA DAI SIGNORI [...] NEI CONFRONTI DI [...], ISCRITTA AL N. 17972/2014 RG TRIBUNALE DI VICENZA E TRASCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI VICENZA IN DATA 15 GENNAIO 2015 AI NN. 656 RG 502 RP. IN VIA SUBORDINATA, LA DOMANDA GIUDIZIALE TRASCRITTA [...] DIRETTA A OTTENERE LA REVOCA AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT. 2901 E SS. COD. CIV. E, PER L'EFFETTO, LA DICHIARAZIONE DI INEFFICACIA NEI CONFRONTI DEL [...] DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE SOPRA DESCRITTO, CON CONSEGUENTE DICHIARAZIONE DI INEFFICACIA NEI CONFRONTI DEL [...] DEL TRASFERIMENTO EX ART. 2932 COD. CIV. DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI, OVE ACCOLTA LA DOMANDA PROPOSTA DA [...] NEI CONFRONTI DI [...]**”.

Sui beni oggetto di pignoramento gravano, quindi, anche le ulteriori trascrizioni, così come riportate in perizia: “**TRASCRIZIONE CONTRO DEL 15.01.2015 [...] DOMANDA GIUDIZIALE – ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA, nonché TRASCRIZIONE CONTRO DEL 04.02.2016 [...] DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**”. Si precisa che i predetti gravami non verranno cancellati con il Decreto di Trasferimento.

Per ogni ulteriore informazione su quanto sopra riportato, si invita comunque a contattare il custode giudiziario nominato.

Si fa presente che gli immobili sono pervenuti a parte eseguita in forza di atto di donazione del 12.04.2006 al n. 43.195 Rep. Notaio Vito Guglielmi, trascritto in data 18.04.2006 ai nn. 10.629 RG. e 6.387 RP..

Per quanto concerne gli accessi, infine, si rimanda alle pagine 16 e 17 della perizia pubblicata.

Stato di occupazione: Occupato da parte eseguita, con famiglia.

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato di occupazione, anche con riguardo all'attuale formulazione dell'art. 560 c.p.c., si rimanda al custode giudiziario nominato.

In ordine alle caratteristiche strutturali ed alle componenti edilizie e costruttive, si precisa che non sono state eseguite delle indagini dettagliate. Le valutazioni espresse si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Ing. Sergio Fantinato in data 26.10.2021, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE: Euro 851.766,00 (ottocentocinquantunomilasettecentosessantasei/00).

OFFERTA MINIMA: Euro 638.825,00 (seicentotrentottomilaottocentoventicinque/00).

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 17.040,00 (diciassettemilaquaranta/00).

Ulteriori informazioni per l'aggiudicatario: Con la Risoluzione n. 38/E del 28.05.2021 dell'Agenzia delle Entrate, **la sottoscrizione di tutte le dichiarazioni rese da parte aggiudicataria**, in ordine ad eventuali agevolazioni richieste (prima casa, prezzo valore, ecc.) e pertinenza, **dovrà essere autenticata da un Notaio**. Per maggiori informazioni, si invita a consultare la Risoluzione stessa, pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/maggio-2021-risoluzioni>.

Il Giudice dell'Esecuzione ha confermato custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l. in persona del Direttore Signora Lucia Dal Brun con provvedimento del 25.01.2022.

Potrete trovare le indicazioni per visitare l'immobile o i recapiti del Custode, per eventuali informazioni sullo stato dell'immobile, alle pagine 11 e 12 del presente avviso.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

ALLA VENDITA GIUDIZIARIA CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA

AI SENSI DEGLI ARTT. 12 E SS. DEL D.M. GIUSTIZIA 26.02.2015 N. 32

La vendita con modalità esclusivamente telematica sincrona avrà luogo

il giorno 10.07.2023 alle ore 10:30

innanzi alla sottoscritta Avv. Elisa Tagliaro Fortuna (mail astedelegate.tagliaro@gmail.com), **tramite la piattaforma www.spazioaste.it**.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. Il termine per la presentazione delle 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. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto. L'offerta di acquisto non può essere formulata a mezzo di procuratore speciale, fatta eccezione per l'offerta presentata a mezzo di avvocato ex art. 571 c.p.c..

3. Il "Presentatore" dell'offerta potrà essere esclusivamente: l'offerente (in caso di offerta formulata da unico soggetto, anche in qualità di legale rappresentante di società o altro ente giuridico, di tutore di minore o di incapace); uno dei co-offerenti (in caso di offerta formulata da più soggetti); un procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; un avvocato per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c..

Qualora l'offerta venga presentata da più persone, alla stessa dovrà essere allegata (anche in copia per immagine) un'apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente *Presentatore*; tale procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, così come prevede l'art. 12, comma 4, del D.M. 26.02.2015 n. 32, e deve riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote di partecipazione.

Di analogo procura (rilasciata dall'offerente e/o dagli eventuali co-offerenti) deve in ogni caso essere munito, a pena di esclusione, anche il *Presentatore* procuratore legale, se non coincidente con l'offerente medesimo.

4. L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita **www.spazioaste.it**. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'indicazione del Tribunale presso il quale pende la procedura;
- c) il numero di procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata, ricavabili dall'avviso di vendita e dalla perizia di stima;
- f) l'indicazione del referente della procedura (il professionista delegato alle operazioni di vendita);
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j);
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 del D.M. n. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'*International Organization for Standardization*.

Una volta inseriti i dati ed i documenti richiesti e necessari (e, in particolare, la fotocopia del documento di identità non scaduto dell'offerente, anche in ipotesi di c.d. presentatore dell'offerta; in caso di società o altro ente occorrerà allegare altresì un certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri di rappresentanza legale e di offerta), il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica"** oppure, **in mancanza di tale apposito indirizzo**, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata **tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata**.

La procedura di firma del file **offertaintegrale.xml** generato automaticamente dal sistema può avvenire direttamente con la modalità in linea (mediante il dispositivo di firma digitale personale in uso, se il proprio *browser web* consente tale modalità) oppure fuori linea, effettuando il *download* di detto documento **file offertaintegrale.xml**, firmandolo fuori linea con la propria applicazione di firma digitale e poi ricaricando nel sistema – tramite apposito *upload* – il file offerta firmato digitalmente.

Una volta completato il processo di composizione dell'offerta tramite procedura guidata ed ottenuto il file compresso **"offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m"**, **tale file compresso va inviato, come allegato ad un nuovo messaggio PEC, al seguente indirizzo PEC: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

Una volta generato, tale file NON deve assolutamente essere rinominato, aperto o alterato, pena l'invalidazione del file e dell'offerta.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il **"Manuale utente"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. **Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Le offerte presentate sono IRREVOCAILI. Una volta trasmessa, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta telematica di partecipazione all'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.**

5. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica

utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Le offerte dovranno essere compilate con le modalità sopra indicate e dovranno contenere anche le seguenti informazioni:

- per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;
- 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 ed allegati i relativi documenti del coniuge;
- se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere presentata e sottoscritta con le modalità sopra indicate dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che dovrà essere allegata all'offerta;
- se l'offerta è formulata da più persone (anche nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni), nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, la procura degli altri offerenti all'offerente che ha sottoscritto digitalmente l'offerta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che avrà l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base;
- 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.. 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 sottoposto al regime della sospensione feriale) 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 art. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo.

SI FA PRESENTE CHE L'OFFERTA RATEALE È AMMISSIBILE SOLO FINO A CHE IL PREZZO BASE SI MANTENGA SUPERIORE AD EURO 50.000,00, E SOLO QUALORA L'OFFERTA PREVEDA LA RATEIZZAZIONE MENSILE.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

- Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo di almeno il 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul seguente conto corrente:

intestato a **ESEC. IMM. 26/2021 TRIB. VICENZA**

IBAN IT59 B085 9011 8010 0090 0038 949

- Il bonifico dovrà contenere la descrizione "**versamento cauzione ESEC. IMM. 26/2021 R.G.E.**". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
- La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura sopra indicato, entro il termine per la presentazione delle offerte. Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni; **si consiglia prudenzialmente di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima dell'asta, in modo che lo stesso sia visibile alla scadenza del termine per le offerte, al fine di effettuare un controllo – oltre che della formale correttezza del numero del CRO – anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto.**

- Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è **causa di nullità dell'offerta** (ad esclusivo carico dell'offerente) e la stessa verrà esclusa.
- Dopo il termine della gara, e in ogni caso di mancata aggiudicazione, il professionista delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni a coloro che non siano aggiudicatari, al netto degli oneri bancari, obbligatoriamente sullo stesso conto corrente da cui è pervenuta.

MARCA DA BOLLO VIRTUALE

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario. Il bollo virtuale non sarà soggetto a restituzione.

6. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI sino alla data della vendita telematica stessa e per ulteriori 120 giorni. L'offerta, 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.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, **le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

In relazione al disposto di cui all'art. 20 D.M. 32/2015 (c.d. "spettatore") laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o da referente della procedura" dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non esecutati.

MODALITA' DELLA VENDITA, DELLA GARA TELEMATICA E DELL'AGGIUDICAZIONE

All'udienza sopra fissata verranno esaminate dal professionista delegato le offerte presentate telematicamente dagli offerenti secondo le modalità telematiche sopra descritte.

In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di 1/4) al prezzo base, il delegato 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 valida, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' SINCRONA, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite la piattaforma di gestione della vendita e/o mail). Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere

un tempo massimo di 2 (due) minuti.

Nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra, dovrà essere apportato un aumento minimo nella misura sopra indicata (non inferiore al 3% su una base d'asta fino a 200.000,00 euro e non inferiore al 2% su una base d'asta superiore ai 200.000,00 euro).

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di due minuti, senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida, nonché in ipotesi di unico offerente con offerta sia inferiore di non più di $\frac{1}{4}$ al prezzo base (offerta minima) che pari o superiore al prezzo, sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

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 che prevede un termine di pagamento più breve o, a parità di termine di pagamento, a quella presentata per prima.

Nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 co. III c.p.c. saranno comunque preferite le prime, salvo diverso parere dei creditori presenti.

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, nel termine di 10 (dieci) giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia stata presentata offerta per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita, nel caso in cui il prezzo offerto dagli offerenti sia inferiore al prezzo base dell'esperimento di vendita.

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 G.E. 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.

SALDO PREZZO

- 1) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, detratto l'importo per cauzione già versato.
- 2) Il pagamento dovrà avvenire con **bonifico bancario**; il termine per il pagamento, se non indicato nell'offerta, è di **120 giorni dall'aggiudicazione (non si applica la sospensione feriale dei termini)**. Nello stesso termine dovrà essere versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o alla diversa misura che sarà indicata dal Professionista Delegato alle operazioni di vendita; 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 fatta pervenire – presso lo studio del Professionista Delegato – la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. Nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% o della diversa misura comunicata dal Professionista Delegato per il pagamento degli oneri fiscali.
- 3) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585, secondo comma, c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.
Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso, purché nei 15 (quindici) giorni da quello in cui l'aggiudicazione sarà definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, D.Lgs. 01.09.1993 n. 385, Testo Unico Bancario).
- 4) 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.
- 5) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che dovrebbero 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 Delta Vendite Giudiziarie, Via Dante Alighieri 41, Vicenza – mail astedelegate.tagliaro@gmail.com) e ogni

ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato per le Esecuzioni Immobiliari 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

- 1) 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 alla 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).
- 2) 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).
- 3) 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.
- 4) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc., compresa l'eventuale applicazione dell'Iva) saranno fornite dal Delegato presso il proprio studio. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, il 50% delle competenze del delegato per la fase di trasferimento, le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che rimangono a carico della procedura).

PUBBLICITÀ

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 su il "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, in sostituzione del debitore, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l, con sede in Costozza di Longare (VI), Via Volto n. 63, tel. 0444/953915, fax 0444/953552, mail prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com, 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 formando ed inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima epurata dai dati sensibili;
- organizzare le visite 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;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e a fornire

ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

La prenotazione delle visite dell'immobile dovrà avvenire attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

La richiesta di visita dei beni viene inoltrata dal Portale al Custode che contatterà l'interessato utilizzando i riferimenti inseriti nel modulo di richiesta. Nella richiesta dovranno essere indicati chiaramente nominativo, recapiti telefonici ed indirizzo mail del richiedente. Solo in caso di malfunzionamento del servizio, inviare la richiesta via mail al Custode utilizzando gli indirizzi sopra indicati.

Le visite dell'immobile, concordate con il Custode, saranno gratuite.

* * *

Per quanto sopra non espressamente previsto e/o indicato e per quanto nella presente fattispecie applicabile, sono da intendersi richiamate la Circolare “Vendite immobiliari delegate – Disposizioni generali per le vendite telematiche” Prot. n. 4332/21 del 20.05.2021 (con parziale modifica Prot. n. 4635/21 dell'1.06.2021) e la “Circolare Delegati 1/2017 – Disposizioni generali” del 16.01.2017, allegate al presente avviso.

Vicenza, lì 19.04.2023

Il Delegato alla vendita
Avv. Elisa Tagliaro Fortuna

