



TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 526/2021 R.G.E. – GIUDICE DOTT. LUCA PRENDINI

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON MODALITA' ANALOGICA

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 29.07.2022 e successiva ordinanza del 06.09.2022,

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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO n. 1:

Piena proprietà per la quota di 1/1 su abitazione con giardino esclusivo e magazzino, oltre a serie di terreni agricoli, il tutto sito a Sarego (VI) in Via Crosetta.

Trattasi di abitazione avente una superficie commerciale di circa mq. 344,00, con giardino esclusivo di circa mq. 584,00 e magazzino di circa mq. 38,00 effettivi, oltre ad una serie di terreni agricoli per circa mq. 5.000,00 complessivi.

Come riportato dal perito, l'immobile si sviluppa su tre livelli (piano terra, primo, sottotetto) e le tettoie sono da considerarsi abusivamente realizzate e da demolire, con rimessa in pristino. Si rimanda, per il resto, alle planimetrie catastali riportate dal perito alle pagine 48 e 50 della perizia Rev. 1 (13.07.2022) pubblicata.

Identificazione Catastale:

Comune di Sarego (VI) – C.F. – Fg. 13

Mapp. 297 Sub 2, Via Crosetta, Piano T-1-2, Cat. A/2, Classe 3, vani 12, RC Euro 929,62;

Mapp. 297 Sub 3, Via Crosetta, Piano T, Cat. C/2, Classe U, mq. 31, RC Euro 32,02.

Oltre al Mapp. 297 Sub 1, Via Crosetta, Piano T, b.c.n.c. (corte comune) ai Sub 2 e 3.

Comune di Sarego (VI) – C.T. – Fg. 13

Mapp. 26 di are 8.30, RD Euro 5,57, RA Euro 3,64;

Mapp. 146 di are 5.95, RD Euro 0,77, RA Euro 0,12;

Mapp. 197 di are 18.23, RD Euro 16,48, RA Euro 8,94;

Mapp. 198 di are 2.80, RD Euro 2,53, RA Euro 1,37;

Mapp. 199 di are 14.61, RD Euro 1,89, RA Euro 0,30;

Mapp. 221 di are 1.80;

Mapp. 222 di are 0.94;

Mapp. 223 di are 0.14.

Confini individuati dal perito: “Il m.n.297 C.T. confina N/E/S/O con: m.n. 197/221/247/strada comunale; Il m.n.26 C.T. confina N/E/S/O con: m.n.146/222/199/25; Il m.n.146 C.T. confina N/E/S/O con: m.n.245/287/223/26/288; Il m.n.197 C.T. confina N/E/S/O con: m.n.23/24/198/297/strada comunale; Il m.n.198 C.T. confina N/E/S/O con: m.n.24/25/199/197/23; Il m.n.199 C.T. confina N/E/S/O con: m.n.25/221/197/198/24; Il m.n.221 C.T. confina N/E/S/O con: m.n.199/26/222/217/297/197; Il m.n.222 C.T. confina N/E/S/O con: m.n.26/146/223/217/221/199; Il m.n.223 C.T. confina N/E/S/O con: m.n.146/32/216/215/222/26”.

Nota dal perito: Alla data del sopralluogo, il perito ha rilevato che *“L’abitazione è caratterizzata da buone finiture, ampi spazi, buona luminosità, buon panorama”*. Lo stesso, però, segnala che il Comune non ha posto alla sua attenzione *“[...] la documentazione di cui all’ultimo progetto autorizzato per cui non vi è stata la possibilità di verificare la rispondenza urbanistica-edilizia dell’edificio e nemmeno la conformità delle strutture e degli impianti realizzati rispetto alla normativa vigente. Le tettoie realizzate dal lato dell’ingresso all’abitazione e dal lato opposto (ingresso autorimessa) sembrerebbero esser state senza titolo per cui dovrebbero essere abusive [...]”*. Per quanto riguarda, invece, eventuali interventi manutentivi urgenti, al momento del sopralluogo, l’esperto riporta che *“Nulla di rilievo è emerso salvo una carenza nei parapetti, specialmente in corrispondenza all’accesso del sottotetto”*.

L’esperto riporta poi che da quanto riferito dalla parte esecutata, *“l’abitazione sarebbe riscaldata con un generatore a legna del tipo a caminetto e rete di distribuzione, regolazione ed emissione tradizionale”*. L’esperto conclude, quindi, nel senso che *“se così fosse il dimensionamento dell’impianto, in particolare di generazione, potrebbe risultare insufficiente”*. Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato di manutenzione del compendio, si invita comunque a contattare il custode giudiziario nominato.

Certificazione energetica: Il perito riporta che *“nel corso del sopralluogo non è emerso né il libretto impianto, né l’indicazione dell’ultima manutenzione, né quella dell’ultima analisi combustione, né il codice di registrazione del catasto regionale (“CIRCE” istituito dal 02/01/2015 con DGRV 2569/2014), né il codice chiave”*. L’esperto precisa che nel corso del sopralluogo in questione *“[...] l’esecutata ha dichiarato che l’impianto è dotato di un sistema di generazione del calore del tipo a combustibile solido”*. Per i motivi riportati alla pagina 20 della perizia Rev. 1 (13.07.2022) pubblicata ed alla quale si rimanda, il perito conclude nel senso che *“allo stato non è possibile emettere l’Attestato di Prestazione Energetica [...]”* e che *“[...] le immagini da satellite permettono di rilevare la presenza di un impianto fotovoltaico [...]”*, ma anche su tale aspetto nulla è stato sottoposto all’attenzione del perito.

Regolarità catastale: Per quanto concerne l’abitazione, l’esperto riporta che *“l’ultima planimetria catastale depositata il 10/05/2002 [...] CORRISPONDE nella sostanza con lo stato di fatto dell’immobile a meno delle tettoie [...]”* che il perito ritiene *“siano state realizzate abusivamente. Sarà onere dell’acquirente aggiornare la planimetria presso il catasto previa regolarizzazione della situazione urbanistica”*; il tutto come meglio riportato alla pagina 49 della perizia Rev. 1 (13.07.2022) pubblicata ed alla quale si rimanda. Con riguardo, invece, al magazzino, il perito conclude sempre nel senso che *“l’ultima planimetria catastale depositata nella sostanza CORRISPONDE con lo stato di fatto dell’immobile a meno della tettoia [...]”* che l’esperto ritiene essere *“[...] stata abusivamente realizzata. Sarà onere dell’acquirente aggiornare la planimetria presso il catasto previa regolarizzazione della situazione urbanistica”*; il tutto come meglio riportato alla pagina 51 della perizia Rev. 1 (13.07.2022) pubblicata ed alla quale si rimanda.

Destinazione urbanistica: Alla data di redazione della perizia di stima, l’esperto riporta che *“il bene d’interesse si trova in zona agricola soggetta a “Vincolo idrogeologico-forestale” all’interno del “Sito di interesse comunitario Colli Berici” e della “area di conoide soggetta a debris flow”*, come meglio descritto e graficamente rappresentato alle pagine 61 e 62 della perizia pubblicata, alle quali si rimanda.

Pratiche edilizie: Il Comune di Sarego, a seguito di richiesta di accesso agli atti, ha fatto pervenire al perito quanto segue: *“▪ Titolo di Concessione edilizia n. 7542 del 23/04/1999 prot. 98/3358 per la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione in loco di fabbricato staticamente non idoneo a causa di un incendio”. NB: non sono stati inviati i disegni dello stato di progetto dell’edificio ma solo quelli dello stato di fatto. Non sono stati inviati al sottoscritto [n.d.r.: al perito] nemmeno i documenti di cui agli impianti e alle strutture; ▪ Istanza di rinnovo e voltura della CE 7542/1999 ... per poter terminare i lavori di finitura ancor incompleti (intonaci interni, esterni, serramenti, sanitari, tinteggiature); ▪ DIA 8845/2002 per la ricostruzione di un muro di sostegno in sasso lungo la strada comunale caduto nel corso del mese precedente; ▪ DIA 9379 del 12/07/2004 per la realizzazione di parte della recinzione di proprietà con accesso carraio e piscina; ▪ Comunicazione del Comune di Sarego datata 03/08/2004 per sospensione termini a causa di carenze nella documentazione di cui alla DIA; ▪ Comunicazione al Comune di Sarego datata 12/08/2004 per sostituzione elaborato grafico depositato e precisazione che una specifica pratica edilizia sarebbe stata successivamente presentata per la realizzazione di una piscina; ▪ Dichiarazione di fine lavori datata 07/10/2004 prot. 13180 di cui all’istanza di rinnovo della CE 18/04/2002; ▪ Disegno di progetto a firma del geom. [...] per “parte di*

recinzione di proprietà". ▪ Istanza di agibilità n. 13181 del 07/10/2004 ... comprensiva di: o Dichiarazione del Direttore dei lavori Geom. [...]: ▪ Attestante che le opere sono state realizzate in conformità al progetto approvato ▪ Che la normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche è stata rispettata ▪ Che i muri erano asciutti e che gli ambienti erano salubri ▪ Che la documentazione di accatastamento era stata presentata ▪ Che il collaudo delle opere in c.a. e ferro era stato depositato ▪ Che la dichiarazione congiunta relativa alle opere di isolamento termica era stata depositata ▪ Che erano state depositate le dichiarazioni di conformità degli: • impianti elettrico (a firma ...) • riscaldamento e gas (a firma ...) NB: la documentazione inviata al sottoscritto [n.d.r. al perito] dal Comune di Sarego non comprende né la dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento, né la documentazione di progetto, né la documentazione di verifica attestante il rispetto della legislazione vigente in materia di risparmio energetico". In data 02.05.2022, inoltre, "il Comune di Sarego ha poi fatto pervenire al sottoscritto [n.d.r. al perito] copia di un titolo (Permesso di Costruire n. 06/2010 – istanza prot. 15066 del 21/10/2005) ... e delle relative tavole n.1 e n.2 dei disegni di progetto di cui alla COSTRUZIONE DI UN ANNESSO RUSTICO sempre in via Crosetta come da progetto del Geom. [...]: a detto invio non è però stato associato alcun documento che permetta di capire quale seguito abbia avuto la pratica in esame: certo è che di tale annesso non vi è traccia e che sono scaduti anche i termini di efficacia (1 anno per l'inizio lavori dal rilascio, 3 anni dalla comunicazione di inizio per il termine)". Inoltre, il Comune ha fatto pervenire all'esperto "specifico istanza di agibilità del 2004 senza lettere di richiesta integrazioni da parte del Comune". Da quanto precede, l'esperto deduce che "[...] l'agibilità si dovrebbe intendere rilasciata sulla base delle dichiarazioni della proprietà e del tecnico sul principio del "silenzio-assenso" all'epoca vigente". Per il resto e per quanto attiene al certificato di regolare esecuzione, alla sicurezza strutturale, dell'impianto gas, dell'impianto di riscaldamento, dell'impianto elettrico, dell'impianto di scarico acque, alle prestazioni acustiche ed ai requisiti per il superamento delle barriere architettoniche, si rimanda alle pagine 64, 65, 66 della perizia Rev. 1 (13.07.2022) pubblicata.

Regolarità urbanistica: L'esperto riporta quanto segue: "L'immobile risulta essere stato ristrutturato a fronte di specifico titolo del 2004 ma in assenza della documentazione di progetto autorizzata non è possibile attestare la conformità urbanistica ed edilizia dei beni". Il perito segnala "comunque che in base a quanto riferito dall'esecutato nel corso del sopralluogo le tettoie della facciata principale e quella retrostante dovrebbero essere state realizzate senza titolo e devono pertanto ritenersi abusive e da demolire con rimessa in pristino ovvero da regolarizzare con specifica pratica di sanatoria ove possibile".

Regolarità edilizia ed agibilità: Il Comune ha fatto pervenire all'esperto "specifico istanza di agibilità del 2004 senza lettere di richiesta integrazioni [...]". Da quanto precede, l'esperto ne deduce che "l'agibilità si dovrebbe intendere rilasciata sulla base delle dichiarazioni della proprietà e del tecnico sul principio del "silenzio-assenso" all'epoca vigente".

Vincoli ed oneri giuridici: Dalla certificazione notarile sostitutiva e dalla perizia, si segnalano: • VINCOLO PER EDIFICAZIONE ANNESSO RUSTICO, A FAVORE DEL COMUNE DI SAREGO, TRASCRITTO IL 16/12/1985 RG/RP = 12492/9502 A CARICO DEL M.N. 35 (EX 35/a) E ATTO DI CONVENZIONE EDILIZIA, GRAVANTE SUL M.N. 35 TRASCRITTO IL 03/03/1999 RG/RP = 5465/3967; • TRASCRIZIONE RG/RP = 10100/6463 DEL 08/05/2008 per COSTITUZIONE DI VINCOLO PER LA NON VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO AI SENSI DELL'ART. 6 EX L.R.V. 24/1985 E ART. 45 COMMA 4 L.R.V. 11/2004. Repertorio N. 58875 RACCOLTA N.12412 DEL NOTAIO BRANDO PAOLO: CONTRO: [...] • TRASCRIZIONE RG/RP = 22737/14427 DEL 21/10/2008 per ATTO DI VINCOLO DA COSTITUZIONE DA TRUST REPERTORIO N. 126596 E RACCOLTA N. 22330 DATATO 17/10/2008 DEL NOTAIO BRANDO PAOLO: A FAVORE E CONTRO: [...]. ANNOTAZIONE DEL 03/06/2021 RG/RP = 12581/1595 A MARGINE SENTENZA DI INEFFICACIA TOTALE" • TRASCRIZIONE RG/RP = 19973/14335 DEL 27/11/2013 PER DOMANDA GIUDIZIALE DI REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE IN DIPENDENZA DELL'ATTO GIUDIZIARIO DEL 17/10/2013 N. 16137/2013 DEL TRIBUNALE DI VICENZA A FAVORE DI [...] • TRASCRIZIONE RG/RP = 19974/14336 DEL 27/11/2013 PER DOMANDA GIUDIZIALE DI REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE IN DIPENDENZA DELL'ATTO GIUDIZIARIO DEL 17/10/2013 N. 16137/2013 DEL TRIBUNALE DI VICENZA A FAVORE DI [...]". In ordine alle trascrizioni/annotazioni gravanti sui beni oggetto di stima, si invita comunque a leggere attentamente le pagine 69, 70, 71, 72, 73, 104 della perizia pubblicata, alle quali si rimanda.

Si precisa che i suddetti pregiudizievoli non potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento.

Stato di occupazione: I beni di cui al C.F. del Comune di Sarego (VI), Fg. 13, mapp. 297 sub 2 e 3 sono occupati con contratto di locazione della durata di anni 4+4, a partire dal 01.06.2021; i beni di cui al C.T. del Comune di Sarego (VI), Fg. 13 Mappali 197, 198, 199, 26, 146, 221, 222, 223 sono occupati con contratto di locazione della durata di anni 15, decorrenti dal 01.06.2021. All'udienza del 06.09.2022, il G.E. ha emesso l'ordine di liberazione. Avverso il predetto provvedimento, è stata proposta opposizione di terzo e successivamente il relativo giudizio è stato dichiarato estinto per rinuncia agli atti. A seguito della dichiarazione di decadenza dall'aggiudicazione, con provvedimento del 01.06.2023, il G.E. ha autorizzato il custode giudiziario alla ripresa delle operazioni di liberazione.

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sul punto, si invita a contattare il 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 rinominata "Relazione di analisi e stima immobiliare: LOTTO N.1 – REV.1", predisposta dall'esperto Ing. Marco Primo Bressan in data 13.07.2022, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE: Euro 359.500,00 (trecentocinquantanovemilacinquecento/00).

OFFERTA MINIMA: Euro 269.625,00 (duecentosessantanovemilaseicentoventicinque/00).

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 3.000,00 (tremila/00).

* * *

LOTTO n. 2:

Piena proprietà per la quota di 1/1 su abitazione posta al piano primo con autorimessa al piano interrato, sita a Brendola (VI) in Via Madonna dei Prati.

Trattasi di abitazione che sviluppa una superficie commerciale di circa 230 mq., posta al piano primo di un edificio di tre livelli, con la precisazione dell'esperto che al piano terra si trova altra abitazione estranea al presente lotto, composta da tre camere, due bagni di cui uno con sauna, cucina abitabile, soggiorno con caminetto, tre terrazze, oltre a taverna al piano terra direttamente collegata al garage al piano interrato ed a due tettoie non autorizzate per le quali l'esperto prevede la demolizione con rimessa in pristino. Oltre a giardino che alla data del sopralluogo del perito, si presentava parzialmente recintato.

Identificazione Catastale:

Comune di Brendola (VI) – C.F. – Fg. 12

Mapp. 225 Sub 5, Vicolo Madonna dei Prati, Piano T-1, Cat. A/2, Classe 3, vani 10, RC Euro 903,80;

Mapp. 225 Sub 4, Vicolo Madonna dei Prati, Piano S1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 78, RC Euro 104,74;

Con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c., accessioni, pertinenze, oneri e servitù attive e passive di ogni specie.

Confini individuati dal perito: "• il m.n. 225 F. 12 C.T. oggi confina N.E.S.O. con 353/354/226/287/332/333; • il m.n. 225 SUB 5 F.12 C.F. oggi confina N.E.S.O. con m.n. 225 sub 6 / m.n. 225 sub 2 / muro esterno su giardino / muro esterno su giardino; • il m.n.225 SUB 4 F.12 C.F. oggi confina N.E.S.O. con muro soli muri interrati e rampa su giardino".

Nota dal perito: Alla data del sopralluogo, il perito ha rilevato quanto segue: "L'abitazione si presenta in buone condizioni con buone finiture [...]".

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato di manutenzione del compendio, si invita comunque a contattare il custode giudiziario nominato.

Certificazione energetica: L'esperto riporta che "nel corso del sopralluogo non è emerso né il libretto impianto, né l'indicazione dell'ultima manutenzione, né quella dell'ultima analisi combustione, né il codice di registrazione del catasto regionale ("CIRCE" istituito dal 02/01/2015 con DGRV 2569/2014), né il codice chiave". Per i motivi riportati alla pagina

10 della perizia Rev. 1 (08.05.2022), quindi, il perito ritiene di non poter redigere l'APE. Lo stesso, inoltre, fa presente che "il conduttore ha precisato che l'impianto di riscaldamento comune non funzionerebbe".

Regolarità catastale: Con riguardo all'abitazione, l'esperto segnala che "L'ultima planimetria catastale depositata il 08/10/2004 dal geom. [...] NON CORRISPONDE appieno con lo stato di fatto dell'immobile. Sarà onere dell'acquirente aggiornare la planimetria presso il catasto previa regolarizzazione della situazione urbanistica"; il tutto come meglio descritto e rappresentato alle pagine 37 e 38 della perizia pubblicata, alle quali si rimanda. Per quanto concerne l'autorimessa, invece, il perito segnala che "L'ultima planimetria catastale depositata il 30/06/1992 dal geom. [...] NON CORRISPONDE con lo stato di fatto dell'immobile. Si segnala inoltre che detto immobile non risulta essere stato rappresentato nell'estratto di mappa del foglio n. 12. Sarà onere dell'acquirente aggiornare la documentazione catastale". Il perito ha stimato le spese professionali per la regolarizzazione catastale in circa euro 1.500,00, detraendole dal prezzo di stima.

Pratiche edilizie: Il perito ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: "1. licenza ad edificare n. 601 rilasciata il 14/07/1971 – costruzione abitazione poi censita m.n. 219 sub 2". Con la precisazione che segue: "La licenza Edilizia L.E. 601/1971 è stata rilasciata [...] per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione [...]. Inizio lavori 10/08/1971. Fine lavori 07/01/1972. Abitabilità rilasciata il 25/01/1972". "2. Pratica edilizia n. 42/1988 – sanatoria altezza piano terra abitazione poi censita m.n. 219 sub 2". Con la precisazione che segue: "La Concessione Edilizia CE n. 42/1988 è stata rilasciata il 03/07/1988 [...] Il 12/04/1990 (rif. PE 42/88 del 04/06/1988) il Comune di Brendola autorizzava l'abitabilità al termine dell'intervento richiesto [...]". "3. Pratica edilizia n. 122/88 - sanatoria prospetti a cambio d'uso relativa all'appartamento m.n. 219 sub 4". Con la precisazione che segue: "La concessione edilizia C.E. 122/88 [...] è stata rilasciata il 07/12/1988 dal Comune di Brendola [...] per CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DI ACCESSORI ALLA RESIDENZA E VARIANTI PROSPETTICHE IN SANATORIA SUL M.N. 225 del foglio 12 [...]. Il 15/02/1990 veniva depositato il CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE per cambio d'uso residenziale e varianti prospetti realizzato in sanatoria precisando che "trattasi di lavori eseguiti abusivamente e poi sanati ai sensi della L. 47/85 senza intervento di tecnico direttore dei lavori [...]". "4. Pratica edilizia per autorizzazione n. 8590/90 – recinzione". "5. Pratica edilizia 29/1991 – garage interrato poi censito m.n. 219 sub 3". Con la precisazione che segue: "La Concessione CE 29/1991 è stata rilasciata il 16/03/1991 [...] per la costruzione di un GARAGE INTERRATO E VARIANTI PROSPETTICHE come da istanza del 22/12/1990 [...] Inizio lavori 17/01/1992. Muri perimetrali in c.a. con solaio in lastra c.a.". "6. Pratica edilizia PE 57/1992 - variante garage- non ritirata. Decaduta". "7. Pratica edilizia per autorizzazione n. 4314/93 – rinnovo recinzione". Con la precisazione che segue: "La pratica edilizia A9300032 è relativa alla richiesta di autorizzazione di rinnovo autorizzazione per la REALIZZAZIONE DI UNA RECINZIONE in corrispondenza al m.n. 219 presentata il 22/12/1990 prot. 9590. Detta pratica veniva poi seguita dalla Autorizzazione prot. 4314 del 25/06/1993 per rinnovo autorizzazione prot. 8590/90". "8. Pratica edilizia 65/1993 – variante garage". Con la precisazione che segue: "La Pratica Edilizia PE 65/93 è relativa alla richiesta di riesame della pratica edilizia presentata per la VARIANTE AL PROGETTO C.E. 29/91 relativa alla REALIZZAZIONE DI UN GARAGE INTERRATO E VARIANTI PROSPETTICHE. Detta pratica veniva poi seguita dal rilascio in data 01/06/1993 della CONCESSIONE EDILIZIA N. 65/93". Il perito richiama, altresì, "La Pratica Edilizia n. 8541 del 22/12/1990 [...] relativa alla richiesta di agibilità [...] con riferimento all'intervento di cui alla Concessione Edilizia n. 122/1988 del 07/12/1988 [...]", "L'Autorizzazione Prot. 8590/90 [...] rilasciata il 09/03/1991 [...]", nonché la "Pratica Edilizia 110/00 [...] relativa alla DIA presentata il 24/05/2000 prot. 9378 [...]". Per un'attenta lettura delle pratiche edilizie come riportate e descritte dall'esperto, si rimanda comunque alle pagine 57, 58, 59, 60 e 61 della perizia pubblicata.

Regolarità urbanistica: L'esperto precisa "che lo STATO AUTORIZZATO dagli immobili d'interesse risulta [...] definito dalla CE 65/93 per quanto attiene all'autorimessa interrata censita quale m.n. 225 sub 4 e alla CE 122/88 in sanatoria per quanto attiene all'abitazione m.n. 255 sub 5". Per quanto attiene alla conformità urbanistica, il perito ritiene che "le differenze riscontrate tra stato autorizzato e stato di fatto rientrano all'interno del 2% di tolleranza di costruzione di cui all'art.34-bis del DPR 380/01 per cui non rappresentano difformità nemmeno parziale rispetto al titolo. Gli interventi abusivamente realizzati all'intero dell'immobile dovrebbero essere invece sanabili con una pratica ai sensi dell'art. 37 DPR 380/01". Inoltre, per quanto concerne la recinzione, l'esperto riporta che "non è stata interamente realizzata: le

eventuali opere di completamento necessiteranno di una nuova pratica". Il perito ha stimato le spese professionali per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia in circa euro 2.516,00, detraendole dal prezzo di stima.

Vincoli ed oneri giuridici: Dalla certificazione notarile e dalla perizia, si segnalano: "TRASCRIZIONE RG/RP = 19973/14335 DEL 27/11/2013 per DOMANDA GIUDIZIALE DI REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE DEL 17/10/2013 repertorio N. 16137/2013 TRIBUNALE DI VICENZA; TRASCRIZIONE RG/RP = 19974/14336 DEL 27/11/2013 per DOMANDA GIUDIZIALE DI REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 17/10/2013 repertorio N. 16137/2013 TRIBUNALE DI VICENZA [...]; ANNOTAZIONE A MARGINE SENTENZA DI INEFFICACIA TOTALE IN DATA 03.06.2021 AI NN. 12566 R.G. E 1587 R.P. RELATIVAMENTE ALL'ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' IN DATA 17.10.2008 [...]". In ordine alle trascrizioni/annotazioni gravanti sui beni oggetto di stima, si invita comunque a leggere attentamente le pagine 69, 70, 71 e 72 della perizia pubblicata, alle quali si rimanda.

L'esperto precisa, inoltre, che "[...] 2) con la vendita dei beni del presente lotto è compresa anche la vendita di quota proporzionale della proprietà del m.n. 225 sub 6 (area di corte e sedime). 3) Sul lotto m.n. 225 grava una servitù di passaggio a favore del m.n. 287 su una striscia di larghezza 4m lungo il lato ovest del mn. 225 (v. atto trascritto RG/RP = 6244/7962 del 03/07/1989) resa accessibile in modo distinto [...]" il tutto come meglio riportato alla pagina 9 della perizia pubblicata, alla quale si rimanda. Si rimanda, altresì, alle pagine da 42 a 56 della perizia pubblicata con riguardo ai vincoli riscontrati dall'esperto dall'esame degli atti di provenienza.

Si precisa che i suddetti pregiudizievoli non potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento.

Diversamente da quanto riportato in perizia, invece, la trascrizione del 01.04.2011 ai nn. 6317 R.G. e 4072 R.P. sarà cancellata a cura della procedura esecutiva.

Stato di occupazione: L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo. All'udienza del 06.09.2022, il G.E. ha emesso l'ordine di liberazione. A seguito della dichiarazione di decadenza dall'aggiudicazione, con provvedimento del 01.06.2023, il G.E. ha autorizzato il custode giudiziario alla ripresa delle operazioni di liberazione.

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato di occupazione, si rimanda comunque 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 rinominata "Relazione di analisi e stima immobiliare: LOTTO N. 2 – REV.1", predisposta dall'esperto Ing. Marco Primo Bressan in data 08.05.2022, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE: Euro 202.000,00 (duecentoduemila/00).

OFFERTA MINIMA: Euro 151.500,00 (centocinquantunomilacinquecento/00).

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 2.000,00 (duemila/00).

* * *

LOTTO n. 3:

Piena proprietà per la quota di 1/1 su appartamento al piano terra con giardino comune, sito a Brendola (VI) in Via Madonna dei Prati n. 29.

Trattasi di appartamento di circa mq. 76,5 lordi posto al piano terra di un edificio di tre livelli, con la precisazione dell'esperto che nell'edificio è presente anche un'abitazione con autorimessa interrata che viene posta in vendita con il lotto n. 2, composto da ingresso-soggiorno-cucina, corridoio di disimpegno, bagno, camera matrimoniale e guardaroba, oltre a portico, locale caldaia e giardino comune parzialmente recintato alla data del sopralluogo del perito.

Identificazione Catastale:

Comune di Brendola (VI) – C.F. – Fg. 12

Mapp. 225 Sub 2, Vicolo Madonna dei Prati, Piano T, Cat. A/2, Classe 3, vani 3,5, RC Euro 316,33;

Con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c., accessioni, pertinenze, oneri e servitù attive e passive di ogni specie.

Confini individuati dal perito: “• il m.n.225 - F.12 C.T. oggi confina N.E.S.O. con 353/354/226/287/332/333 • il m.n.225 – SUB 2 F.12 C.T. oggi confina N.E.S.O. con muro su corte/muro su corte/sub 5 /vano scala sub 5/portico”.

Nota dal perito: Alla data del sopralluogo, il perito nulla ha rilevato con riguardo alla necessità di interventi manutentivi urgenti; segnala tuttavia che *“il conduttore dell’abitazione del piano primo ha precisato che la caldaia comune non funzionerebbe”*.

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato di manutenzione del compendio, si invita comunque a contattare il custode giudiziario nominato.

Certificazione energetica: L’esperto riporta che *“nel corso del sopralluogo non è stato posto all’attenzione del sottoscritto [n.d.r. del perito] né il libretto impianto, né l’indicazione dell’ultima manutenzione, né quella dell’ultima analisi combustione, né il codice di registrazione del catasto regionale (“CIRCE” istituito dal 02/01/2015 con DGRV 2569/2014), né il codice chiave [...]”*. Per i motivi riportati dall’esperto alla pagina 10 della perizia pubblicata ed alla quale si rimanda, quindi, *“allo stato non è possibile emettere l’Attestato di Prestazione Energetica [...]”*.

Regolarità catastale: L’esperto segnala che *“L’ultima planimetria catastale depositata il 08/10/2004 dal geom. [...] sostanzialmente CORRISPONDE con lo stato di fatto dell’immobile. Si segnala però l’esistenza di n. 2 tettoie abusive nel fabbricato”*.

Pratiche edilizie: Il perito ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: “• L.E. 601/1971”. Con la precisazione che *“La licenza Edilizia L.E. 601/1971 è stata rilasciata il 14/07/1971 [...] per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione [...]. Inizio lavori 10/08/1971. Fine lavori 07/01/1972. Abitabilità rilasciata il 25/01/1972”*. • “L.E. 19/1974 • L.E. 58/1974 (VAR. 19/74) • C.E. 42/1988 • C.E. 122/1988”. Con la precisazione che *“La concessione edilizia C.E. 122/88 (istanza del 03/08/1988) è stata rilasciata il 07/12/1988 [...] per CAMBIO DI DESTINAZIONE D’USO DI ACCESSORI ALLA RESIDENZA E VARIANTI PROSPETTICHE IN SANATORIA SUL M.N. 225 del foglio 12 [...]”*. Il 15/02/1990 veniva depositato il CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE per cambio d’uso residenziale e varianti prospetti realizzato in sanatoria precisando che *“trattasi di lavori eseguiti abusivamente e poi sanati ai sensi della L. 47/85 senza intervento di tecnico direttore dei lavori [...]”*. Il 25/01/1991 [...] presentava [...] l’istanza di agibilità e allegava il Certificato di regolare esecuzione rilasciato dal [...] oltre alla dichiarazione di conformità dell’impianto elettrico [...]. Il 02/02/1991 il Comune di Brendola autorizzava l’abitabilità”. • “C.E. 29/1991 • AUT. PROT. 8590/90 DEL 09/03/1991”. Con la precisazione che *“L’Autorizzazione Prot. 8590/90 è stata rilasciata [...] per la costruzione della recinzione in c.a. altezza 50 cm fuori terra oltre ad una rete e stanti metallici e ad un’apertura di accesso pedonale e carraio come da istanza del 22/12/1990 e progetto [...]”*. • “C.E. 29/1991 DEL 16/03/1991 • C.E. 57/1992 • CE 65/1993 VAR. CE 29/91 • AUT 4314/1993 • DIA 9378/2000 • PE 247/01 • CE 112/2002 • PdC 116/2004 • DIA 7479/2005 • DIA 18614/2005”; il tutto come meglio precisato alle pagine 40, 41 e 42 della perizia pubblicata, alle quali si rimanda. Inoltre, il perito riporta che *“il Comune di Brendola ha rilasciato ... l’autorizzazione di abitabilità dell’appartamento di cui alla sanatoria 122/1988 per CAMBIO DI DESTINAZIONE D’USO DA ACCESSORI ALLA RESIDENZA A RESIDENZA E VARIANTI PROSPETTICHE con riferimento all’immobile censito in corrispondenza al foglio 12 m.n. 225 sub 2 a sua volta composto da 5 vani di cui 3 utili e 2 accessori con superficie totale 76.86 m² ovvero volume di 222.12 m³. Il Certificato di agibilità è stato rilasciato con specifico riferimento all’art. 221 T.U. delle leggi sanitarie previa ispezione dell’Ufficiale Sanitario in data 01/02/1991 e deposito del certificato di regolare esecuzione in data 25/01/1991”*. Con la precisazione dell’esperto, ai sensi della quale *“contrariamente all’apparente utilizzo attuale l’ambiente indicato “guardaroba” nella tavola autorizzata non può essere considerato abitabile dalle persone in quanto presenta una superficie inferiore a 9 m²: tale ambiente non potrà pertanto essere utilizzato quale camera singola poiché di superficie insufficiente”*; il tutto come meglio riportato alle pagine da 43 a 46 della perizia pubblicata, alle quali si rimanda.

Regolarità urbanistica: L'esperto ha rilevato che *"Dalla sovrapposizione dello stato di fatto come rilevato nel corso del sopralluogo di procedura (...) e lo stato autorizzato corrispondente alla C.E. 122/88 (...) non si rilevano difformità degne di nota. L'immobile reale parrebbe corrispondere con la rappresentazione dell'immobile autorizzato. Si ricorda però che sono presenti n. 2 tettoie abusive, l'una in continuità con il portico comune, alto nord ovest, e l'altra sempre in comune, lato sud. Sarà onere degli acquirenti dei beni provvedere a cura e spesa degli stessi (acquirenti del presente lotto n. 3 e del lotto n. 2) alla demolizione di tali opere ovvero alla loro sanatoria ove ritenuta possibile e conveniente entro 120 gg dal decreto di trasferimento. Segnalo [n.d.r.: il perito] infine che le recinzioni interne non sono state realizzate"*.

Vincoli ed oneri giuridici: Dalla certificazione notarile e dalla perizia, si segnalano: "ATTO DI VINCOLO DI COSTITUZIONE DA TRUST, CON ATTO IN DATA 17.10.2008 N. 126.597 DI REP. E N. 22.331 DI RACC. DEL NOTAIO BENIAMINO ITRI DI LONIGO, TRASCRITTO IL 21.10.2008 AI NN. 22.738 R.G. E 14.428 R.P. – ANNOTAZIONE A MARGINE SENTENZA DI INEFFICACIA TOTALE IN DATA 03.06.2021 AI NN. 12.569 R.G. E 1.590 R.P.; TRASCRIZIONE RG/RP = 19973/14335 DEL 27/11/2013 per DOMANDA GIUDIZIALE DI REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE DEL 17/10/2013 repertorio N. 16137/2013 TRIBUNALE DI VICENZA; TRASCRIZIONE RG/RP = 19974/14336 DEL 27/11/2013 per DOMANDA GIUDIZIALE DI REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 17/10/2013 repertorio N. 16137/2013 TRIBUNALE DI VICENZA [...]". In ordine alle trascrizioni/annotazioni gravanti sui beni oggetto di stima, si invita comunque a leggere attentamente le pagine 49, 50, 51 e 52 della perizia pubblicata, alle quali si rimanda.

L'esperto precisa, inoltre, che "[...] 2) con la vendita dei beni del presente lotto è compresa anche la vendita di quota proporzionale della proprietà del m.n. 225 sub 6 (area di corte e sedime). 3) Sul lotto m.n. 225 grava una servitù di passaggio a favore del m.n. 287 su una striscia di larghezza 4m lungo il lato ovest del mn. 225 (v. atto trascritto RG/RP = 6244/7962 del 03/07/1989) resa accessibile in modo distinto [...]"; il tutto come meglio riportato alla pagina 8 della perizia pubblicata, alla quale si rimanda. Si rimanda, altresì, alle pagine da 24 a 40 della perizia pubblicata con riguardo ai vincoli riscontrati dall'esperto dall'esame degli atti di provenienza.

Si precisa che i suddetti pregiudizievoli non potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento.

Diversamente da quanto riportato in perizia, invece, la trascrizione del 01.04.2011 ai nn. 6317 R.G. e 4072 R.P. sarà cancellata a cura della procedura esecutiva.

Stato di occupazione: L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo. All'udienza del 06.09.2022, il G.E. ha emesso l'ordine di liberazione. A seguito della dichiarazione di decadenza dall'aggiudicazione, con provvedimento del 01.06.2023, il G.E. ha autorizzato il custode giudiziario alla ripresa delle operazioni di liberazione.

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato di occupazione, si rimanda comunque 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 rinominata "Relazione di analisi e stima immobiliare: LOTTO N. 3 – REV.1", predisposta dall'esperto Ing. Marco Primo Bressan in data 08.05.2022, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE: Euro 60.000,00 (sessantamila/00).

OFFERTA MINIMA: Euro 45.000,00 (quarantacinquemila/00).

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 1.000,00 (mille/00).

* * *

LOTTO n. 4:

Piena proprietà per la quota di 1/1 su abitazione singola su due piani con giardino esclusivo ed autorimessa al piano terra, sita a Brendola (VI) in Via Madonna dei Prati n. 27-bis.

Trattasi di abitazione composta da tre camere, studiolo, due bagni, soppalco e terrazza al piano primo, oltre ad ampia cucina e salotto con bagno ed ingresso al piano terra con collegamento diretto anche all'autorimessa. Alla data del sopralluogo del perito, il giardino risultava solo parzialmente recintato.

Identificazione Catastale:

Comune di Brendola (VI) – C.F. – Fg. 12

Mapp. 226 Sub 5, Vicolo Madonna dei Prati snc, Piano T-1, Cat. A/7, Classe 2, vani 8, RC Euro 908,96;

Mapp. 226 Sub 6, Vicolo Madonna dei Prati snc, Piano T, Cat. C/6, Classe 2, mq. 27, RC Euro 43,23.

Con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c., accessioni, pertinenze, oneri e servitù attive e passive di ogni specie.

Confini individuati dal perito: “• il m.n. 226 - F. 12 C.T. oggi confina N.E.S.O. con 334/5/227/287/225/353; • il m.n. 226 – SUB 5 F. 12 C.F. oggi confina N.E.S.O. al piano terra: con muro esterno/m.n. 226 sub 6 / muro esterno/muro esterno; al piano primo: muri esterni • il m.n. 226 – SUB 6 F. 12 C.F. oggi confina N.E.S.O. al piano terra con: muro esterno/muro esterno/m.n. 226 sub 5/m.n. 226 sub 5”.

Nota dal perito: Alla data del sopralluogo, il perito ha rilevato che “Non sono emerse situazioni degne di nota, l'abitazione si presenta in uno stato di manutenzione ottimo”.

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato di manutenzione del compendio, si invita comunque a contattare il custode giudiziario nominato.

Certificazione energetica: L'esperto riporta che “nel corso del sopralluogo non è emerso né il libretto impianto, né l'indicazione dell'ultima manutenzione, né quella dell'ultima analisi combustione, né il codice di registrazione del catasto regionale (“CIRCE” istituito dal 02/01/2015 con DGRV 2569/2014), né il codice chiave. [...]”. Per i motivi indicati dall'esperto alla pagina 11 della perizia pubblicata ed alla quale si rimanda, quindi, lo stesso conclude nel senso che “allo stato non è possibile emettere l'Attestato di Prestazione Energetica [...]”. Il perito, inoltre, segnala che “leggendo il contenuto del contratto di locazione dell'immobile parrebbe che l'APE sia stato già redatto”.

Regolarità catastale: L'esperto segnala che “L'ultima planimetria catastale depositata il 03/05/2006 dall'arch. [...] corrisponde con lo stato di fatto dell'immobile”.

Pratiche edilizie: Il perito ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: “1. licenza ad edificare n. 601 rilasciata il 14/07/1971 – costruzione abitazione poi censita m.n. 219 sub 2”. Con la seguente precisazione: “[...] Inizio lavori 10/08/1971. Fine lavori 07/01/1972. Abitabilità rilasciata il 25/01/1972” “2. Pratica edilizia n. 42/1988 – sanatoria altezza piano terra abitazione poi censita m.n. 219 sub 2”. Con la seguente precisazione: “La Concessione Edilizia CE n. 42/1988 è stata rilasciata il 03/07/1988 [...] Il 12/04/1990 [...] il Comune di Brendola autorizzava l'abitabilità al termine dell'intervento richiesto da [...] in corrispondenza all'immobile sito sul m.n. 219 foglio 12 costituito da abitazione di 4 vani utili di cui 2 accessori come da istanza del 20/10/1988. Si precisa che con comunicazione del 11/04/1987 la sig.ra [...] chiariva che sul m.n. 219 erano presenti anche 2 accessori annessi all'appartamento del piano primo costruiti in periodi antecedenti al 1967” “3. Pratica edilizia n. 122/88 - sanatoria prospetti a cambio d'uso relativa all'appartamento m.n. 219 sub 4”. Con la seguente precisazione: “La concessione edilizia C.E. 122/88 [...] è stata rilasciata il 07/12/1988 [...] per CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI ACCESSORI ALLA RESIDENZA E VARIANTI PROSPETTICHE IN SANATORIA SUL M.N. 225 del foglio 12 [...]. Il 15/02/1990 veniva depositato il CERTIFICATO DI REGOALRE ESECUZIONE per cambio d'uso residenziale e varianti prospetti realizzato in sanatoria precisando che “trattasi di lavori eseguiti abusivamente e poi sanati ai sensi della L. 47/85 senza intervento di tecnico direttore dei lavori [...]”” “4. Pratica edilizia per autorizzazione n. 8590/90 – recinzione 5. Pratica edilizia 29/1991 – garage interrato poi censito m.n. 219 sub 3 6. Pratica edilizia PE 57/1992 - variante garage - non ritirata. Decaduta 7. Pratica edilizia per autorizzazione n. 4314/93 – rinnovo recinzione 8. Pratica edilizia 65/1993 – variante garage 9. Pratica edilizia 110/2000 – recinzione. Negata 10. Pratica edilizia 247/2001 – demolizione e ricostruzione. Negata 11. Pratica edilizia 112/2002 – demolizione e ricostruzione. 12. Pratica edilizia 1930/2003 – demolizione e ricostruzione. Negata 13. Pratica edilizia 116/2004 – PdC 116/04 variante alla CE

112/2002 14. Pratica edilizia n. 90/2005 – DIA 7479/05 – sistemazione interne 15. Pratica edilizia n. 241/2005 – DIA 18614/05 variante PdC 116/04”; il tutto come meglio descritto da pagina 58 a pagina 61 della perizia pubblicata ed alla quale si rimanda. Inoltre, il perito precisa che “il 05/09/2006 contestualmente alla comunicazione di ultimazione dei lavori di cui alla DIA del 07/12/2005 è stata depositata istanza di agibilità prot. 0012024 con riferimento al P.d.C. 112/02 e P.d.C. 116/04 e D.I.A. 07/12/2005. Dall'esame della documentazione archiviata in Comune non sono emerse richieste di integrazioni per cui l'abilità dovrebbe potersi ritenere accordata con il criterio del silenzio assenso sulla base delle dichiarazioni della Direzione dei Lavori e della proprietà”. Si rimanda, per il resto, alle ulteriori precisazioni fornite dall'esperto alle pagine 62 e 63 della perizia pubblicata.

Regolarità urbanistica: Relativamente all'abitazione, l'esperto riporta che “[...] l'ultimo stato autorizzato riferibile agli immobili di interesse [...] è rappresentato dallo stato di progetto della Pratica Edilizia PE 241/2005 ovvero della DIA prot. 18614 depositata il 07/12/2005 quale VARIANTE AL P.D.C. 116/2004 SISTEMAZIONE INTERNA DI EDIFICIO RESIDENZIALE. Rispetto a tale rappresentazione dall'esame dei luoghi non sono emerse difformità significative ma differenze che rientrano nel 2% di tolleranza di cui all'art. 34-bis del DPR 3801/01”. Con riguardo all'autorimessa, invece, il perito precisa quanto segue: “Nel corso dei sopralluoghi non sono emerse difformità significative ma differenze che rientrano nel 2% di tolleranza di cui all'art. 34 – bis del DPR 3801/01”.

Vincoli ed oneri giuridici: Dalla certificazione notarile e dalla perizia, si segnalano: “• TRASCRIZIONE RG/RP = 19622/12563 DEL 29/07/2004 per COSTITUZIONE DI VINCOLO di cui alla legge 122/89 art. 9 per atto rep. 210158 notaro GIAROLO OTTAVIANO [...] • TRASCRIZIONE RG/RP = 22738/14428 DEL 21/10/2008 per ATTO DI VINCOLO DA COSTITUZIONE DA TRUST REPERTORIO N. 126597 E RACCOLTA N. 22331 DATATO 17/10/2008 DEL NOTAIO BRANDO PAOLO [...] ANNOTAZIONE DEL 03/06/2021 RG/RP = 12569/1590 A MARGINE SENTENZA DI INEFFICACIA TOTALE”; • TRASCRIZIONE RG/RP = 19973/14335 DEL 27/11/2013 per DOMANDA GIUDIZIALE DI REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in dipendenza dell'atto giudiziario del 17/10/2013 repertorio N. 16137/2013 del TRIBUNALE DI VICENZA; • TRASCRIZIONE RG/RP = 19974/14336 DEL 27/11/2013 per DOMANDA GIUDIZIALE DI REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in dipendenza dell'atto giudiziario del 17/10/2013 n. 16137/2013 del TRIBUNALE DI VICENZA [...]”. In ordine alle trascrizioni/annotazioni gravanti sui beni oggetto di stima, si invita comunque a leggere attentamente le pagine 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71 e 72 della perizia pubblicata, alle quali si rimanda. L'esperto precisa, inoltre, che “[...] il m.n. 227 posto a sud delle proprietà d'interesse e proposto in vendita con il lotto n. 5 gode del diritto di passaggio su una striscia di terreno di larghezza 4 m [...]”; il tutto come meglio riportato alla pagina 8 della perizia pubblicata, alla quale si rimanda. Si rimanda, altresì, alle pagine da 44 a 58 della perizia pubblicata per un maggior approfondimento sui passaggi e variazioni intervenuti, oltre che dei pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di stima.

Si precisa che i suddetti pregiudizievoli non potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento.

Stato di occupazione: Il perito riporta contratto di locazione della durata di anni 4+4, stipulato il 17.05.2021, regolarmente registrato, con decorrenza dal 01.06.2021. L'esperto ha ritenuto il canone di locazione vile. All'udienza del 06.09.2022, il G.E. ha emesso l'ordine di liberazione. Avverso il predetto provvedimento, è stata proposta opposizione di terzo e con provvedimento del 01.01.2023, il G.E. ha rigettato la richiesta di sospensione dell'ordine in questione, concedendo termine per l'instaurazione del giudizio di merito (poi non instaurato).

A seguito della dichiarazione di decadenza dall'aggiudicazione, con provvedimento del 01.06.2023, il G.E. ha autorizzato il custode giudiziario alla ripresa delle operazioni di liberazione.

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sul punto, si invita a contattare il 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 rinominata *“Relazione di analisi e stima immobiliare: LOTTO N. 4 – REV.1”*, predisposta dall'esperto Ing. Marco Primo Bressan in data 08.05.2022, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE: Euro 309.500,00 (trecentonovemilacinquecento/00).

OFFERTA MINIMA: Euro 232.125,00 (duecentotrentaduemilacentoventicinque/00).

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 3.000,00 (tremila/00).

* * *

LOTTO n. 5:

Piena proprietà per la quota di 1/1 su area urbana con accesso dalla pubblica via, previo passaggio sui mapp. 354 e 226, sita a Brendola (VI) in Via Madonna dei Prati con accesso dal civico n. 27-bis.

Al momento del sopralluogo del perito, lo stesso rileva la presenza di *“alcune baracche abusive ovvero realizzate senza che il Comune abbia posto all'attenzione del sottoscritto [n.d.r.: del perito] un titolo”*.

Identificazione Catastale:

Comune di Brendola (VI) – C.F. – Fg. 12

Mapp. 227, Via Madonna dei Prati snc, Piano T, Cat. F/1.

Confini individuati dal perito: *“N.E.S.O. con 226/5/275/287”*, come riportato alla pagina 6 della perizia pubblicata, alla quale si rimanda.

Nota dal perito: In fase di sopralluogo, il perito non ha rilevato la necessità di interventi.

Regolarità urbanistica ed edilizia: L'esperto dà atto che *“il Comune di Brendola non ha posto all'attenzione del sottoscritto [n.d.r. del perito] pratiche edilizie che legittimino la presenza di costruzioni nel terreno”*; il tutto come meglio specificato alla pagina 19 della perizia pubblicata, alla quale si rimanda.

Vincoli ed oneri giuridici: Dalla certificazione notarile e dalla perizia, si segnalano *“• TRASCRIZIONE RG/RP = 19973/14335 DEL 27/11/2013 per DOMANDA GIUDIZIALE DI REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE DEL 17/10/2013 repertorio N. 16137/2013 TRIBUNALE DI VICENZA; TRASCRIZIONE RG/RP = 19974/14336 DEL 27/11/2013 per DOMANDA GIUDIZIALE DI REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 17/10/2013 repertorio N. 16137/2013 TRIBUNALE DI VICENZA [...]; ANNOTAZIONE A MARGINE SENTENZA DI INEFFICACIA TOTALE IN DATA 03.06.2021 AI NN. 12566 R.G. E 1587 R.P. RELATIVAMENTE ALL'ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' IN DATA 17.10.2008 [...]”*. Per una migliore comprensione in ordine alle trascrizioni/annotazioni gravanti sui beni oggetto di stima e che **non potranno essere cancellate con il decreto di trasferimento**, si invita comunque a leggere attentamente le pagine da 21 a 27 della perizia pubblicata, alle quali si rimanda, nonché a contattare il custode giudiziario nominato per ogni ulteriore informazione e/o richiesta di chiarimenti.

Si precisa, inoltre, che l'esperto riporta che *“L'area gode di servitù di passaggio su una larghezza di 4 m lungo il confine est”*. Si rimanda, infine, alle pagine da 10 a 18 della perizia pubblicata con riguardo ai passaggi di proprietà, nonché per una migliore comprensione dei vincoli riscontrati dal perito dall'esame degli atti di provenienza.

Stato di occupazione: L'esperto riporta che *“L'Agenzia delle Entrate non ha precisato l'esistenza di contratti di locazione registrati”*. All'udienza del 06.09.2022, il G.E. ha emesso l'ordine di liberazione.

Il custode giudiziario ha comunicato che l'attività di liberazione si è conclusa. Si invita, in ogni caso, a contattare il predetto ausiliario per ogni altra informazione e/o aggiornamento sul punto.

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 rinominata "Relazione di analisi e stima immobiliare: LOTTO N. 5", predisposta dall'esperto Ing. Marco Primo Bressan in data 07.05.2022, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE: Euro 9.500,00 (novemilacinquecento/00).

OFFERTA MINIMA: Euro 7.125,00 (settemilacentoventicinque/00).

Si fa presente che **non** è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c., in quanto il prezzo base è inferiore ad Euro 50.000,00.

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 500,00 (cinquecento/00).

NOTA A CHIARIMENTI DEL 31.08.2022 DEPOSITATA DAL PERITO: Con nota depositata in data 31.08.2022, il perito rettifica quanto riportato nelle perizie pubblicate di cui ai lotti 2, 3, 4 e 5. Nello specifico, l'esperto riporta che: "Effettuata la verifica in conservatoria confermo che risulta che con atto trascritto RG/RP = 7443-7444/5381-5382 del 26/04/2016 la sig.ra ... ha ceduto al Comune di Brendola il terreno di cui al m.n. 354 foglio 12 di 63 m² in esecuzione di accordo bonario nell'ambito del procedimento di espropriazione per pubblica utilità. [...] Effettuata la verifica in conservatoria confermo che risulta che con atto trascritto RG/RP = 7443-7444/5381-5382 del 26/04/2016 la sig.ra ... ha ceduto al Comune di Brendola il terreno di cui al m.n. 353 foglio 12 di 65 m² in esecuzione di accordo bonario nell'ambito del procedimento di espropriazione per pubblica utilità. Confermo [n.d.r. il perito] quindi che i beni oggetto di pignoramento di cui ai lotti n. 2 e n. 3 e n. 4 e n. 5 non sono interclusi".

Si rimanda comunque espressamente alla "Breve nota chiarimenti", predisposta dall'esperto Ing. Marco Primo Bressan in data 31.08.2022, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

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 06.09.2022, disponendo la liberazione e la consegna degli immobili liberi da persone e/o cose allo stesso Custode (qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione).

Potrete trovare le indicazioni per visitare gli immobili o i recapiti del Custode, per eventuali informazioni sullo stato degli stessi, a pagina 17 del presente avviso.

* * *

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
il giorno 06.09.2023**

ore 09:30 Lotto n. 1	ore 10:00 Lotto n. 2	ore 10:30 Lotto n. 3
ore 11:00 Lotto n. 4	ore 11:30 Lotto n. 5	

**innanzi alla sottoscritta Professionista delegata,
presso la sede di Delta Vendite Delegate in Viale Dante Alighieri n. 41, Vicenza.**

OFFERTE

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto. L'offerta può essere fatta solo dall'interessato o da procuratore legale (avvocato), che deve essere munito di procura speciale (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83, comma 3, c.p.c.).
3. Le offerte, in marca da bollo da Euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso Delta Vendite Delegate a Vicenza, Viale Dante Alighieri n. 41 (*aperto dal lunedì al venerdì dalle ore 09:30 alle ore 12:30*). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice dell'Esecuzione e il nome del Professionista Delegato, la data e l'ora dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data e ora di ricezione della busta.
4. Le offerte dovranno essere compilate e sottoscritte secondo il modello fac-simile in uso (disponibile presso il sito del Tribunale di Vicenza, sezione "Vendite Giudiziarie – Come partecipare", presso il Custode) e contenere le seguenti informazioni:
 - l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
 - l'indicazione del Giudice dell'Esecuzione 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, salvi i casi di legge**), 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 si vuole escludere l'immobile aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.* Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. 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 aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile, da inserire all'interno della busta. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vicenza;
 - l'identificazione catastale del lotto per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'avviso di vendita e dalla perizia;
 - il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima già sopra indicata (pari al prezzo base ridotto di un quarto);
 - 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 giorni. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dall'aggiudicazione. Visti gli Artt. 569-574 c.p.c., i quali ammettono ora anche l'offerta rateale del prezzo, laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta e sarà ammessa solo se il prezzo base si mantiene superiore ad euro 50.000,00; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi e dovrà avere cadenza mensile con rate aventi pari importo, a partire dal mese successivo l'aggiudicazione. In caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma e a prima richiesta,

della durata pari al termine di pagamento dell'ultima rata e per un importo pari almeno al 30% del prezzo di aggiudicazione; il mancato pagamento anche di una sola rata, peraltro, comporterà decadenza dall'aggiudicazione e le rate versate rimarranno acquisite alla procedura a titolo di multa. L'offerta potrà prevedere infine anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, ex artt. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;

- **SI FA PRESENTE CHE L'OFFERTA RATEALE È AMMISSIBILE SOLO FINO A CHE IL PREZZO BASE SI MANTENGA SUPERIORE AD EURO 50.000,00 (CINQUANTAMILA/00), E SOLO QUALORA L'OFFERTA PREVEDA LA RATEIZZAZIONE MENSILE.**
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto, di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni e di aver visionato l'immobile con il Custode.

All'offerta dovrà essere allegata:

- se offerta di persona fisica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale; se coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati nella domanda anche i corrispondenti dati del coniuge e acclusi ad essa, copia della carta d'identità e l'estratto per sunto dell'atto di matrimonio; se persona separata legalmente, occorre produrre copia del decreto di omologa della separazione;
- se offerta nel caso di minore: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale di entrambi i genitori e copia autentica dell'Autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se offerta di persona giuridica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché visura camerale aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- il versamento della cauzione, versata solo con assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare (rosa) che assicuri la pronta disponibilità delle somme, intestato a **"PROC. ESEC. N. 526/2021 R.G.E. TRIB. VICENZA"**, per un importo di almeno il 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 base 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.
9. Nella vendita senza incanto l'offerta può essere fatta solo dall'interessato o da procuratore legale (avvocato), che deve essere munito di procura speciale (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83 co. 3 c.p.c.). non è ammessa altra forma di rappresentanza. In caso di impedimento dell'offerente a presenziale alla data fissata per l'apertura delle buste, questi potrà farsi rappresentare solo da un procuratore legale, munito di procura speciale. L'Avvocato è necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 cp. 3 c.p.c.: per tale opzione il procuratore dovrà inserire nell'offerta i propri dati e documenti, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, deve dichiarare al professionista delegato, entro i tre giorni successivi all'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando la dichiarazione ex art. 583 c.p.c. ed il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore.

MODALITÀ 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 inferiore al prezzo base, ma non più di 1/4, il delegato deve ritenersi fin da ora autorizzato ad effettuare l'aggiudicazione definitiva, salvo che ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

- in caso di unica offerta, pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato. La mancata partecipazione dell'unico offerente non preclude l'aggiudicazione;
- in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta – alla gara deve procedersi anche se chi ha presentato l'offerta più alta non è presente e in ogni caso potranno presenziare alla fase dei rilanci solamente gli offerenti che hanno presentato offerta ritenuta valida dal Professionista delegato. 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, ex art. 573, co. 3, c.p.c., l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella a cui è stata allegata la maggior cauzione o, a parità di cauzioni, a quella che prevede un termine di pagamento più breve o, a parità di termine di pagamento, a quella presentata per prima.

Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore 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;

- 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 avviso dei creditori presenti all'udienza;
- non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un sesto a quello di aggiudicazione;
- nel caso in cui, nei 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata offerta per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita, nel caso in cui il prezzo offerto dagli offerenti sia inferiore al valore dell'immobile così come indicato nell'ordinanza di vendita;
- 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.

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 importo nella misura di circa il 15% del prezzo di aggiudicazione, o nella misura che sarà indicata dal Delegato alla vendita in fase di aggiudicazione, relativo al pagamento delle imposte di registro, catastali e ipotecarie.

È posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario il 50% delle competenze del delegato per la fase del trasferimento della proprietà, così come regolato dal D.M. 227/2015, 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).

Le eventuali somme versate in eccesso verranno restituite all'aggiudicatario.

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 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;

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/o al Professionista Delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato stesso.

Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso, purchè nei 15 giorni da quello in cui l'aggiudicazione sarà definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese (art. 41 co. V, D.Lgs. 01.09.1993 n. 385, Testo Unico Bancario).

- 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) Dal momento della delega, tutte le ulteriori attività che dovrebbero compiersi presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, dovranno compiersi presso il Professionista Delegato, che è "Pubblico Ufficiale depositario di atti pubblici" e, come tale, dovrà anche rilasciare le copie degli atti agli interessati con applicazione dell'art. 18 DPR 445/2000; ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Professionista all'indirizzo mail astedelegate.tagliaro@gmail.com o al Custode Giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione della Giustizia Civile, prot. N. m_dg.DAG.06/12/2006.129650.U).

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Custode e dal Professionista delegato.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura).

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

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/i debitore/i, 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 immobiliari@ivgvicenza.it, con l'incarico tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) ad eventuali acquirenti sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche inviando agli interessati (anche tramite e-mail), copia/e dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima;
- 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 nel corso di questa 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 di bene 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.

Vicenza, lì 14.06.2023

Il Delegato alla vendita

Avv. Elisa Tagliaro Fortuna

