

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 398/2021 R.G.E.**  
**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
**CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Dott. Carlo Santamaria Amato, Notaio delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione al compimento delle operazioni di vendita degli immobili sottoposti alla procedura esecutiva in epigrafe, rende noto che **il giorno 26 settembre 2023 alle ore 10:20 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO 1**

**Per l'intero in piena proprietà**

**C.T. - Comune di Orgiano (VI) - Fg. 6**

- m.n. 678 (ex m.n. 34)**, seminativo di mq. 308, R.D. € 2,65 – R.A. € 1,43;
- m.n. 679 (ex m.n. 34)**, seminativo di mq. 616, R.D. € 5,30 – R.A. € 2,86;
- m.n. 680 (ex m.n. 34)**, seminativo di mq. 616, R.D. € 5,30 – R.A. € 2,86;
- m.n. 681 (ex m.n. 34)**, seminativo di mq. 607, R.D. € 5,22 – R.A. € 2,82;
- m.n. 682 (ex m.n. 34)**, seminativo di mq. 1511, R.D. € 13,00 – R.A. € 7,02;
- m.n. 683 (ex m.n. 34)**, seminativo di mq. 660, R.D. € 5,68 – R.A. € 3,07;
- m.n. 684 (ex m.n. 34)**, seminativo di mq. 661, R.D. € 5,69 – R.A. € 3,07;
- m.n. 685 (ex m.n. 34)**, seminativo di mq. 1595, R.D. € 13,72 – R.A. € 7,41;
- m.n. 686 (ex m.n. 34)**, seminativo di mq. 496, R.D. € 4,27 – R.A. € 2,31;
- m.n. 687 (ex m.n. 34)**, seminativo di mq. 499, R.D. € 4,29 – R.A. € 2,32;
- m.n. 688 (ex m.n. 34)**, seminativo di mq. 488, R.D. € 4,20 – R.A. € 2,27;
- m.n. 689 (ex m.n. 34)**, seminativo di mq. 492, R.D. € 4,23 – R.A. € 2,29;
- m.n. 690 (ex m.n. 34)**, seminativo di mq. 588, R.D. € 5,06 – R.A. € 2,73;
- m.n. 691 (ex m.n. 34)**, seminativo di mq. 462, R.D. € 3,98 – R.A. € 2,15;
- m.n. 692 (ex m.n. 34)**, seminativo di mq. 5897, R.D. € 50,74 – R.A. € 27,41;
- m.n. 696 (ex m.n. 34)**, seminativo di mq. 1077, R.D. € 9,27 – R.A. € 5,01;
- m.n. 697 (ex m.n. 554)**, seminativo di mq. 75, R.D. € 0,65 – R.A. € 0,35;
- m.n. 698 (ex m.n. 554)**, seminativo di mq. 219, R.D. € 1,88 – R.A. € 1,02;
- m.n. 699 (ex m.n. 554)**, seminativo di mq. 207, R.D. € 1,78 – R.A. € 0,96;
- m.n. 700 (ex m.n. 554)**, seminativo di mq. 1041, R.D. € 8,96 – R.A. € 4,84;
- m.n. 705 (ex m.n. 541)**, rel acq es di mq. 19;
- m.n. 706 (ex m.n. 541)**, rel acq es di mq. 43;



**m.n. 709 (ex m.n. 156)**, seminativo di mq. 12, R.D. € 0,10 – R.A. € 0,06.

Trattasi di area (superficie catastale complessiva di mq. 18189), comprendente n. 14 lotti di terreno edificabili a destinazione residenziale per complessivi mq. 10056 catastali, oltre aree destinate ad opere di urbanizzazione e standard (strada, verde e parcheggi pubblici, marciapiedi, con impianti e sottoservizi di allacciamento alle reti principali e ai singoli lotti) per complessivi mq. 8133 catastali, costituenti la porzione est del Piano Particolareggiato denominato “PP1 Ca’ Losca” (comparto C2/5), sita ad Orgiano (VI) in Via Ca’ Losca (angolo Via Carbon).

Il volume totale ammesso è di mc 28550.

I lavori sono sospesi da circa dieci anni, con opere di urbanizzazione da completare e da collaudare prima della cessione al Comune e lotti singoli da tracciare.

Si segnala che, per garantire l’accesso anche al LOTTO 2 oggetto della presente vendita, i terreni identificati con i mapp. n.ri 704-708-711 (di complessivi mq. 674 catastali), anche se ricadenti nel comparto C2/5, sono stati inclusi nello stesso.

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (datato 04.04.2021) allegato alla perizia:

- i mapp. n.ri 678-679-680-681-682-683-684-685-686-687-688-689-690-691-698-699-705-709 ricadono in “ZTO C2 – Residenziale”, con Piano Urbanistico Attuativo vigente;
- il m.n. 692 ricade in “Viabilità di progetto”, in zona “F3 – Zona attrezzata a parco, gioco e sport” e in “Zona per parcheggi”, con Piano Urbanistico Attuativo vigente;
- il m.n. 696 ricade in zona “F3 – Zona attrezzata a parco, gioco e sport” e in zona “Gasdotto – Fascia di rispetto”, con Piano Urbanistico Attuativo vigente;
- il m.n. 697 ricade in “Viabilità di progetto”, con Piano Urbanistico Attuativo vigente;
- il m.n. 700 ricade in “Viabilità di progetto”, in “Zona per parcheggi” e in “ZTO C2 – Residenziale”, con Piano Urbanistico Attuativo vigente;
- il m.n. 706 ricade in “Viabilità di progetto”, con Piano Urbanistico Attuativo vigente.

Confini (in senso N.E.S.O.) del lotto, come da perizia (compresi i mapp. n.ri 704, 708 e 711), secondo la mappa del C.T.: strada (Via Carbon), Via Ca’ Losca, mapp. n.ri 551, 712, 710, 707, 701, 693, 694 e 695.

### **Stato di possesso**

Come da perizia, i terreni in oggetto risultano liberi (ed incolti).

### **Pratiche edilizie**

Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia:

*“Presso il competente UT del Comune di Orgiano sono state reperite e messe a disposizione le seguenti pratiche edilizie di interesse per il **Piano Particolareggiato** di iniziativa pubblica denominato “Ca’ Losca”:*



- con Del. C.C. n. 15 del 6/2/2006 è stato **adottato il P.P. 1** "Ca' Losca" zona urbanistica C2/5 e C2/6, **approvato** con Del. C.C. n. 25 del 20/3/2006 relativo all'area identificata dai comparti C2/5 e C2/6, corrispondenti ai due stralci funzionali del piano.

A servizio dei nuovi lotti sono previste nuove strade interne, parcheggi, percorsi pedonali, oltre a reti di infrastrutture tecnologiche di base (acque nere, bianche, enel, gas, ecc.).

Pe il **comparto C2/5** – già identificato dai m.nn. 34 porzione, 554 porzione, 156 porzione, 541 porzione per complessivi mq 19.871 territoriali - è prevista la realizzazione di 14 lotti residenziali.

Il progetto esecutivo del comparto C2/5 è composto dai seguenti allegati:

relazione tecnica, titolo di proprietà, rilievo fotografico, norme tecniche di attuazione, schema di convenzione, progetto di compatibilità idraulica, progetto pubblica illuminazione e predisposizione per servizio elettrico e telefonico, computo metrico e descrizione dei lavori, n. 11 elaborati grafici.

I dati significativi del comparto C2/5 sono:

superficie territoriale del comparto mq 19.871

superficie complessiva opere di urbanizzazione mq 9.815,00

superficie complessiva netta riservata all'edificazione mq 10.056

volume massimo edificabile nel comparto C2/5 mc 28.550

abitanti teorici insediabili nel comparto C2/5 n. 190

(...)

Per il comparto C2/5 la convenzione riporta:

Area a percorsi stradali e a percorsi pedonali mq 6.484,00

Area a verde pubblico primario mq 2.457,00

Area a parcheggio pubblico mq 874,00

Per un totale complessivo di standard di mq 9.815,00

(...)

Le opere di urbanizzazione primaria previste per il comparto C2/5 riportate nella convenzione in sintesi sono:

a- costruzione della rete stradale;

b- realizzazione dei parcheggi e dei percorsi pedonali e delle aree verdi;

c- posa in opera della rete acquedottistica

d- posa in opera delle reti di smaltimento delle acque bianche (piovane)

e- posa in opera delle reti di smaltimento delle acque usate (nere e bionde)

f- posa in opera delle condotte per la distribuzione dell'energia elettrica;

g- costruzione dell'impianto di pubblica illuminazione

h- posa in opera di condotte per la rete telefonica



*i- posa in opera delle reti distributive del gas-metano*

*j- ogni altra opera ritenuta funzionale agli insediamenti inclusi gli allacciamenti delle reti alle linee principali*

*con una spesa presunta al 2006 di € 746.436,02.*

*Fidejussione Banca Popolare di Vicenza n. 61111 del 15/6/2006 di € 746.436,02 a garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con la Convenzione urbanistica per le opere di urbanizzazione primaria.*

*Dichiarazioni del Collaudatore in data 26/7/2007, 26/11/2007, 20/6/2008 e 23/12/2008 per n. 4 stati di avanzamento dei lavori (SAL) per complessivi € 597.148,80 , con corrispondente autorizzazione allo svincolo di parte della polizza fidejussoria.*

*Gli oneri di urbanizzazione secondaria a carico della ditta lottizzante erano pari a € 129.046,00 , da corrispondere 50 % alla sottoscrizione della convenzione - 25 % a collaudo favorevole depositato presso il Comune di Orgiano - 25% entro sei mesi successivi al deposito del Collaudo.*

*Monetizzazione aree destinate a standard secondari aggiuntivi € 37.050,00.*

*Risultano pagati in data 13/6/2006: € 37.050,00 per monetizzazione per standard area C2/5 - € 64.523,00 per oneri di urbanizzazione secondaria area C2/5 (1^ rata).*

*Fidejussione Banca Popolare di Vicenza n. 61110 del 15/6/2006 di € 64.523,00 a garanzia del pagamento dilazionato delle rate successive alla prima per gli oneri di urbanizzazione secondaria.*

*In sede di rilascio dei singoli PdC sarà dato corso ad eventuali congruagli per oneri di urbanizzazione secondaria qualora la destinazione sia diversa dalla residenza.*

*Le NTA del PP (...) richiamano quelle del PRG all'epoca vigente e in particolare riportano:*

*z.t.o. C2/5 con obbligo di strumento urbanistico attuativo*

*indice di edificabilità territoriale 1,50 mc/mq; rapporto di copertura massimo 35%; numero massimo piani n. 3; altezza massima edifici m 9,00; distanza minima dai confini H/2 (minimo m 5,00) e con specifiche modalità esecutive per recinzioni, tipologia edilizia, serramenti, tinteggiature esterne, lattoneria, pavimentazione aree di sosta, marciapiedi ed accessi carrai.*

***Convenzioni urbanistiche per la realizzazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica PP "Ca' Losca" tra il Comune di Orgiano e (...) (esecutata) in data 14/6/06, atto n. 43219 rep. notaio F. Golin, registrato a Vicenza 2 il 4/7/06 al n. 170 s3 e trascritto a AE di Vicenza il 14/7/06 ai nn. 19874/12035 per il comparto C2/5; la prima convenzione, trascritta AE di Vicenza il 14/7/06 ai nn. 19873/12034, è relativa al comparto edificatorio D2/1 (Es.Im. lotto 2)***

***Con la seconda convenzione che riguarda il comparto C2/5 la ditta lottizzante si impegna:***

***- all'attuazione delle opere di urbanizzazione relative al P.P.1 "CA LOSCA" come indicate nel progetto sopra descritto e relative alla parte di piano oggetto di cessione gratuita al Comune***



*(standard primari), nonché alla cessione delle aree a destinazione pubblica e alla costituzione delle servitù di legge sulle aree di uso pubblico*

*- qualora nell'insieme del P.P.1 venga attuato prima uno dei due stralci funzionali (C2/5 o C2/6), all'attuazione delle opere connesse alla viabilità di accesso, allargamento del tratto stradale di Via Cà Losca dall'incrocio con la S.P. San Feliciano fino all'entrata delle strade di lottizzazione ivi inclusa la rotatoria d'accesso. Alla realizzazione dei percorsi pedonali e ciclabili del verde pubblico, con riserva di recupero delle somme spese per le opere congiunte, in quota parte proporzionale alla superficie fondiaria ad urbanizzazione anche dell'altro comparto*

*- alla piantumazione delle essenze arboree di contorno del Piano*

*- al versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria per la parte dovuta per ogni stralcio.*

*Tempi di esecuzione: consegna entro 5 anni dalla data della firma della convenzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria.*

*Possono essere rilasciati in conformità alle Norme del PP i singoli permessi di costruire (art 4 - realizzazione delle strade di piano, limitatamente alla messa in opera della fondazione stradale bianca), ma l'agibilità potrà essere rilasciata solo dopo l'avvenuto collaudo finale con esito favorevole delle opere di urbanizzazione con la sola esclusione del verde e del tappeto d'usura in asfalto della strada e quindi della segnaletica orizzontale, eccezion fatta per i segnali di precedenza e di arresto.*

*Tutte le aree inerenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno cedute al Comune di Orgiano a titolo gratuito con oneri a carico della ditta lottizzante appena l'Amministrazione Comunale ne farà richiesta e non oltre sei mesi dalla data di risultanza favorevole del collaudo.*

*Potrà essere ceduta immediatamente dopo la realizzazione della stessa e parere favorevole del collaudatore, il tratto di strada di via Ca' Losca così da sollevare i lottizzanti dalla responsabilità di gestione di un tratto di strada già Comunale e considerata via di scorrimento già da ora.*

*La ditta lottizzante si impegna alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere e degli impianti fino alla consegna al Comune.*

*Cauzione con polizza fideiussoria ridotta in proporzione al SAL fino ad un minimo del 20% e svincolata dopo il collaudo e la cessione delle aree e opere, nonché avvenuta esecuzione del tappeto d'usura, posa della segnaletica e piantumazione del verde e delle essenze arboree.*

*Le spese del collaudo sono totalmente a carico della ditta lottizzante.*

*Scadenza convenzione 10 anni dalla data di sottoscrizione e per la parte di Piano nella quale non fosse completata l'edificazione restano in vigore le previsioni urbanistiche di cui al PP.*

***- P.E. n. 36/2005 bis - PdC del 2/8/06, rilascio con prescrizioni (...)***

*per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del PPI Ca' Losca comparto C2/5*



*richiesta in data 22/12/05 prot. n. 6081 e successiva richiesta 27/1/06 prot. 427*

*rilasciata a (...) (esecutata)*

*(...)*

*- in data 22/12/05 prot. n.6083 relazione illuminotecnica (...) e integrazione in data 4/6/06 prot n. 1549 con elaborati corretti relativi alla distribuzione dei punti luce*

*- in data 11/1/06 prot n. 117 parere di competenza idraulico Consorzio di Bonifica Euganeo con prescrizioni*

*- in data 7/3/06 relazione geologica, integrativa alla relazione Geologico Tecnica del 12/10/05*

*- in data 12/5/06 parere favorevole Cosecon Distribuzione prot. n. 527 per opere gas metano;*

*- in data 6/4/06 prot.1024 parere positivo su viabilità e segnaletica stradale del Comando Polizia Municipale Interc. di Lonigo*

*- in data 23/3/06 valutazione previsionale del clima acustico (...)*

*- in data 24/4/06 prot. n. 6642/06 e 11/4/06 prot. 6022/06 parere favorevole Centro Veneto Servizi Spa per rete fognaria acque nere, con prescrizioni e acquedotto*

*Inizio lavori in data 28/8/2006 (prot. 3894 del 28/8/2006)*

*(...)*

*- verbali di accertamento del Collaudatore dell'esecuzione dei lavori ai fini della riduzione della fidejussione bancaria – IV stralcio, con sopralluogo il 18/12/08, trasmesso al Comune di Orgiano il 23/12/08, con riserva di effettuare tutti i controlli che il collaudatore ritenesse necessari per la verifica dell'opera ai fini del collaudo finale.*

*- in data 11/12/08 dichiarazione Centro Veneto Servizi spa (C.V.S.) di avvenuta esecuzione dei lavori riguardanti il potenziamento a favore della lottizzazione C2/5;*

*- in data 15/12/08 dichiarazione Veneto Distribuzione spa di ultimazione lavori di metanizzazione dei lotti C2/5 e D2/1.*

*- in data 31/1/07 comunicazione Enel che per l'elettrificazione della lottizzazione necessita una cabina di trasformazione M/BT da collegare alla nuova rete a media tensione.*

*DIA protocollata 1/6/10 ed integrata il 5/7/10 prot. n. 2957 per cabina ENEL esterna alla lottizzazione e realizzazione di impianto di sollevamento acque nere; fine lavori 20/8/2010; collaudo 8/6/11.*

*- in data 16/11/07 prot. n. 4007 parere di competenza idraulico Consorzio di Bonifica Euganeo per PPI e zona commerciale-direzionale D2/1 con prescrizioni;*

*- in data 14/7/10 richiesta delle ditte lottizzanti di esecuzione differita delle opere di urbanizzazione lungo via Ca' Losca per la necessità di collaudare la lottizzazione C2/6 che risultava in avanzata fase di realizzazione*



- con Del. C.C. n. 46 del 28/6/11, **approvazione variante n. 2 P.P. 1** “Ca’ Losca” zone C25-C2/6-D2/1 (la variante riguarda modifiche alla zona C2/6 e le aree esterne)

- in data 9/11/11 prot. n. 2716/2011 parere favorevole della Polizia Locale per modifiche segnaletica stradale nuova lottizzazione come da tavola n. 170/05 del 3/10/10

Il collaudo finale è da predisporre e perfezionare in contraddittorio con l’Amministrazione Comunale.

**- P.E. n. 2007/05 - decaduta**

per costruzione fabbricato residenziale trifamiliare sul lotto n. 4

richiesta in data 22/1/07 prot. n. 300, sospesa il 20/3/07 prot. n. 1273, integrata il 22/5/07 prot. n. 2378, sospesa d’ufficio l’11/7/07 prot. 3129, integrata il 20/12/07 prot. n. 5921

in data 14/2/08 prot. 677 richiesta integrazioni documenti

**- P.E. n. 2007/06 – decaduta**

per costruzione fabbricato residenziale plurifamiliare lotto 14

richiesta in data 17/9/07 prot. n. 3988

in data 8/11/07 prot n. 4848 richiesta integrazioni documenti

in data 10/3/08 richiesta proroga di 6 mesi”.

**Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

Non si segnalano difformità.

**Altre informazioni per l’acquirente**

- Risultano le seguenti formalità non suscettibili di cancellazione tramite decreti trasferimento (anteriori alla trascrizione del pignoramento ma successive all’iscrizione ipotecaria esistente a favore del creditore precedente):

- trascrizione, in data 16.03.2017 ai n.ri 5.025 R.G. e 3.577, di sequestro preventivo in data 28.11.2016 al n. 3009/2013 di Rep. Tribunale di Vicenza a favore dell’Erario dello Stato; risulta, peraltro, in data 29.03.2017 ai n.ri 6.179 R.G. e 751 R.P., annotazione di provvedimento di revoca di sequestro preventivo per equivalente; si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel quadro D della relativa nota: “*IL TRIBUNALE DI VICENZA SEZIONE PER IL RIESAME HA ANNULLATO IL DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO PER EQUIVALENTE DISPOSTO IN DATA 28/11/2016 DAL G.I.P. PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA NEI CONFRONTI DEI BENI RICONDUCIBILI A (...)* (soggetto già Amministratore Unico della società esecutata ora in fallimento).”;
- trascrizione, in data 29.03.2017 ai n.ri 6.182 R.G. e 4.440, di sequestro preventivo in data 28.03.2017 al n. 873/2013 di Rep. Tribunale di Vicenza a favore dell’Erario dello Stato; si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel quadro D della relativa nota: “*IL P.M.*



*DELLA PROCURA DELLA REPUBBLICA DI VICENZA, (...), TITOLARE DEL P.P. 873/13 R.G.N.R. HA DISPOSTO IL SEQUESTRO PREVENTIVO D'URGENZA AI SENSI DELL'ART. 321 CO. 3 BIS C.P.P. IN RELAZIONE AGLI ARTT. 322 TER C.P. E 12 BIS DEL D.LGS. 74/2000 NEI CONFRONTI DI (...) (soggetto già Amministratore Unico della società esecutata ora in fallimento), DEI BENI DI PROPRIETA' O COMUNQUE NELLA DISPONIBILITA' DI (...) (soggetto già Amministratore Unico della società esecutata ora in fallimento).”.*

- Come segnalato in perizia, la porzione nord-ovest è interessata dal passaggio di una condotta di metanodotto.

Come si evince dall'atto di provenienza [compravendita in data 14.06.2006 al n. 43.219 di Rep. Notaio Franco Golin di Lonigo (VI) trascritta il 14.07.2006 ai n.ri 19.872 R.G. e 12.033 R.P.], avente ad oggetto anche i beni di cui al LOTTO 2, risulta servitù a favore della SNAM trascritta il 02.03.1983 al n. 1890 R.P..

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (redatta dall'Arch. Scilla Zaltron con studio a Vicenza).

## **LOTTO 2**

### **Per l'intero in piena proprietà**

#### **C.T. - Comune di Orgiano (VI) - Fg. 6**

- m.n. 157**, seminativo di mq. 50, R.D. € 0,43 – R.A. € 0,23;
- m.n. 161**, seminativo di mq. 40, R.D. € 0,34 – R.A. € 0,19;
- m.n. 545**, seminativo di mq. 612, R.D. € 4,34 – R.A. € 2,69;
- m.n. 547**, seminativo di mq. 247, R.D. € 1,75 – R.A. € 1,08;
- m.n. 548**, seminativo di mq. 3540, R.D. € 30,46 – R.A. € 16,45;
- m.n. 551**, seminativo di mq. 140, R.D. € 1,20 – R.A. € 0,65;
- m.n. 552**, seminativo di mq. 652, R.D. € 5,61 – R.A. € 3,03;
- m.n. 693 (ex m.n. 34)**, seminativo di mq. 1418, R.D. € 12,20 – R.A. € 6,59;
- m.n. 694 (ex m.n. 34)**, seminativo di mq. 1705, R.D. € 14,67 – R.A. € 7,93;
- m.n. 695 (ex m.n. 34)**, seminativo di mq. 672, R.D. € 5,78 – R.A. € 3,12;
- m.n. 701 (ex m.n. 554)**, seminativo di mq. 3663, R.D. € 31,52 – R.A. € 17,03;
- m.n. 702 (ex m.n. 554)**, seminativo di mq. 600, R.D. € 5,16 – R.A. € 2,79;
- m.n. 703 (ex m.n. 554)**, seminativo di mq. 436, R.D. € 3,75 – R.A. € 2,03;
- m.n. 704 (ex m.n. 541)**, rel acq es di mq. 58;
- m.n. 707 (ex m.n. 541)**, rel acq es di mq. 250;
- m.n. 708 (ex m.n. 156)**, seminativo di mq. 506, R.D. € 4,35 – R.A. € 2,35;



**m.n. 710 (ex m.n. 156)**, seminativo di mq. 202, R.D. € 1,74 – R.A. € 0,94;  
**m.n. 711 (ex m.n. 542)**, seminativo di mq. 110, R.D. € 0,95 – R.A. € 0,51;  
**m.n. 712 (ex m.n. 542)**, seminativo di mq. 1419, R.D. € 12,21 – R.A. € 6,60.

Trattasi di lotto di terreno di complessivi mq. 16320 catastali, di cui mq. 5578 circa con destinazione D2-Produttiva (Commerciali – Direzionali - Artigianali di servizio, con rapporto di copertura max 60% e h max 7,5), mq. 7016 circa con destinazione a parcheggio pubblico e strade, mq. 387+674 circa a viabilità di progetto e mq. 2665 circa a zone F2 e F3 per servizi pubblici (parcheggi, verde), il tutto da urbanizzare previa redazione di Piano Urbanistico Attuativo che preveda la realizzazione delle opere di urbanizzazione e standard, sito ad Orgiano (VI) lungo Via San Feliciano (S.P. 125) tra Via Ca' Losca e Via Carbon.

Esisteva un piano per il comparto D2/1, convenzionato e con opere di urbanizzazione approvate, non iniziato e decaduto, il quale prevedeva per il lotto in esame una superficie territoriale urbanizzabile totale del comparto di mq. 15346 (v. anche quanto infra riportato sub “Pratiche edilizie”, altezza media del fabbricato di m 7,50 e cubatura (compresi i portici) di mc. 35662,50; le aree a standard e le opere di urbanizzazione, dopo il collaudo, erano da cedere gratuitamente al Comune di Orgiano.

Il lotto è adiacente all’area residenziale del Piano Particolareggiato PP1 denominato “Ca’ Losca - comparto C2/5” (di cui al LOTTO 1); la restante parte del Piano, “comparto C2/6”, è in fase di ultimazione.

Il lotto, poi, è delimitato, lungo il lato principale verso Via San Feliciano, da una fascia di terreno dove scorre lo scolo Gordon.

Si segnala che, per garantire l’accesso al lotto in oggetto, i terreni identificati con i mapp. n.ri 704-708-711 (di complessivi mq. 674 catastali), anche se ricadenti nel comparto C2/5, sono stati inclusi nello stesso.

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (datato 04.04.2021) allegato alla perizia:

- i mapp. n.ri 157-545 ricadono in “Zona per parcheggi”, con obbligo di Piano Urbanistico Attuativo;
- i mapp. n.ri 161-710 ricadono in “ZTO D2 – Produttiva”, con obbligo di Piano Urbanistico Attuativo;
- i mapp. n.ri 547-551 ricadono in “Viabilità di progetto”, con obbligo di Piano Urbanistico Attuativo;
- i mapp. n.ri 548-701-707-693 ricadono in “ZTO D2 – Produttiva” e in “Zona per parcheggi”, con obbligo di Piano Urbanistico Attuativo;
- il m.n. 552 ricade in “ZTO D2 – Produttiva”, in “Zona per parcheggi” e in zona “F2 – Zona per



attrezzature di interesse comune”, con obbligo di Piano Urbanistico Attuativo;

- i mapp. n.ri 694-702 ricadono in zona “F3 – Zona attrezzata a parco, gioco e sport” e in zona “Gasdotto – Fascia di rispetto”, con obbligo di Piano Urbanistico Attuativo;

- i mapp. n.ri 695-703 ricadono in “Zona per parcheggi” e in zona “F3 – Zona attrezzata a parco, gioco e sport”, con obbligo di Piano Urbanistico Attuativo;

- il m.n. 704 ricade in “Viabilità di progetto”, con Piano Urbanistico Attuativo vigente;

- i mapp. n.ri 708-711 ricadono in “Zona per parcheggi” e in “Viabilità di progetto”, con Piano Urbanistico Attuativo vigente;

- il m.n. 712 ricade in “ZTO D2 – Produttiva”, in “Zona per parcheggi” e in “Viabilità di progetto”, con obbligo di Piano Urbanistico Attuativo.

Confini (in senso N.E.S.O.) del lotto, come da perizia, secondo la mappa del C.T.: Via Carbon, mapp. n.ri 696, 692, 700, 706, 709, 705 e 697, Via Ca’ Losca, Via S. Feliciano, mapp. n.ri 544, 549, 546, 550, 553, 543, 561 e 565, Via S. Feliciano, Via Carbon.

### **Stato di possesso**

Come da perizia, i terreni in oggetto risultano liberi (ed incolti, con arbusti e vegetazione spontanea).

### **Pratiche edilizie**

Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia:

*“Presso il competente UT del Comune di Orgiano, sono state reperiti i seguenti dati e documenti edilizi di interesse:*

*- **Piano Particolareggiato** di iniziativa pubblica denominato P.P. “Ca’ Losca” adottato con Del. G.C. n. 58 del 7/4/2006 e approvato con Del. C.C. n. 31 del 16/5/06, comprensivo del “Comparto D2/1”.*

*Per il **comparto D2/1** era prevista la realizzazione di n. 1 lotto edificabile commerciale-direzionale-artigianale. Il progetto esecutivo del comparto D2/1 era composto dai seguenti allegati: relazione tecnica, norme tecniche di attuazione, schema di convenzione, computo metrico, n. 7 elaborati grafici.*

*I dati significativi del comparto D2/1 erano:*

*totale superficie territoriale del comparto mq 15.346*

*superficie complessiva fabbricato mq 3.435*

*superfici portici mq 1.320 - piazzetta mq 592*

*superfici a parcheggio compreso zona di manovra mq 5.828*

*marciapiede confinante con zona C2/5 mq 231*

*superficie a zone verdi mq 2.465*



*argine mq 1.475*

*Le opere di urbanizzazione primaria previste per il comparto D2/1 riportate nella convenzione 14/6/2006 in sintesi erano: realizzazione dei parcheggi, allacci alle reti di smaltimento delle acque bianche (piovane), allacci delle reti di smaltimento delle acque usate (nere), allacci alle condotte per la distribuzione dell'energia elettrica, costruzione dell'impianto di pubblica illuminazione, posa in opera di condotte per la rete telefonica, allacci alle reti distributive del gas-metano, sistemazione del verde, con una spesa presunta al 2006 di € 224.025,43.*

*Polizza fidejussoria per € 224.025,43 (100% delle opere 1<sup>^</sup>) Banca Popolare di Vicenza del 15/06/2006 n. 061108.*

*Le opere di urbanizzazione secondaria a carico della ditta lottizzante erano indicate nel 2006 pari a € 51.023,70; in data 13/6/2006 risultano pagati € 25.511,85 per oneri di urbanizzazione secondaria. A garanzia del versamento del 50% delle opere di urbanizzazione secondaria polizza fidejussoria per € 25.511,85 Banca Popolare di Vicenza del 15/06/2006 n. 061109.*

***Convenzioni urbanistiche per la realizzazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica PP "Ca' Losca", in data 14/6/06 con atto n. 43219 rep. notaio F. Golin, registrato a Vicenza 2 il 4/7/06 al n. 170 s3 e trascritta a AE di Vicenza il 14/7/06 ai nn. 19873/12034 tra il Comune di Orgiano e (...) (esecutata)***

*Con la prima convenzione relativa al comparto edificatorio D2/1 la ditta lottizzante si impegna:*

- all'attuazione delle opere di urbanizzazione relative al P.P. "Ca' Losca" (comparto D2/1);*
- all'attuazione delle opere connesse alla viabilità di accesso, allargamento del tratto stradale di Via Ca' Losca dall'incrocio con la S.P. San Feliciano fino all'entrata delle strade di lottizzazione ivi inclusa la rotatoria d'accesso qualora non venga attuato dal P.P.1 comparti C2/5 o C2/6;*
- alla realizzazione dei percorsi pedonali e ciclabili del verde pubblico, con riserva di recupero delle somme spese per opere congiunte, in quota parte proporzionale alla superficie fondiaria, ad urbanizzazione anche dell'altro comparto;*
- alla realizzazione del bacino di esondazione con tutte le opere relative;*
- alla realizzazione delle reti principali, quali acque nere bianche, ENEL, Telecom, gas, illuminazione pubblica.*

*"Sia i portici al piano terra che la piazzetta verranno ceduti al Comune di Orgiano che li avrà in carico per quanto riguarda la manutenzione straordinaria, la manutenzione ordinaria e le opere di pulizia saranno a carico dei privati, utenti delle unità immobiliari componenti il fabbricato polifunzionale. La ditta lottizzante si impegna alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere e degli impianti fino alla consegna al Comune. "*

*Tempi di esecuzione: consegna entro 5 anni dalla firma della convenzione; scadenza convenzione*



10 anni dalla data di sottoscrizione e per la parte di Piano nella quale non fosse completata l'edificazione restano in vigore le previsioni urbanistiche di cui al PP.

Cauzione con polizza fideiussoria di € 224.025,43 (100% opere urbanizzazione), con riduzione in proporzione al SAL e da svincolare dopo il collaudo e la cessione delle aree e opere, nonché ad avvenute esecuzione del tappeto d'usura, posa della segnaletica e piantumazione del verde e delle essenze arboree.

La seconda convenzione riguarda il comparto C2/5 (Es.Imm. 398/21 lotto 1).

Le z.t.o. del PI vigente appaiono riprendere le previsioni del PP, ma con obbligo di nuovo strumento urbanistico attuativo.

Con Del. C.C. n. 46 del 28/6/11, **approvazione variante n. 2 P.P. 1** "Ca' Losca" zone C25-C2/6-D2/1 (la variante riguarda modifiche alla zona C2/6 e le aree esterne)

in data 9/11/11 prot. n. 2716/2011 parere favorevole della Polizia Locale per segnaleticastradale nuova lottizzazione.

**- P.E. n. 12/2006 - PdC del 4/6/07 – decaduta**

richiesta in data 30/6/06 prot. n. 1475

rilasciato a (...) (esecutata) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del PP in zona territoriale D2/1 a destinazione commerciale-direzionale-artigianato di servizio su terreno CT Orgiano fg. 6 m.nn. 34 porz, 554 porz, 156 porz, 542 porz, 551, 547, 161, 157, 548, 545, 552

L'UTC ha fornito copia interna del PdC ma non ha reperito la pratica; nella corrispondente pratica PdC 36bis/06 si sono visti:

- in data 11/1/06 prot n. 117 parere di competenza idraulico Consorzio di Bonifica Euganeo con prescrizioni

- in data 6/4/06 prot.1024 parere positivo su viabilità e segnaletica stradale del Comando Polizia Municipale Interc. di Lonigo, con prescrizioni

- in data 12/5/06 parere favorevole Cosecon Distribuzione prot. n. 527 per opere gas metano;

- in data 15/12/08 dichiarazione Veneto Distribuzione spa di ultimazione lavori di metanizzazione dei lotti C2/5 e D2/1.

- in data 16/11/07 prot. n. 4007 parere di competenza idraulico Consorzio di Bonifica Euganeo per PPI e zona commerciale-direzionale D2/1 con prescrizioni.

- in data 14/7/10 richiesta delle ditte lottizzanti di esecuzione differita delle opere di urbanizzazione lungo via Ca' Losca per la necessità di collaudare la lottizzazione C2/6 che risultava in avanzata fase di realizzazione

- in data 31/1/07 comunicazione Enel che per l'elettrificazione della lottizzazione necessita una cabina di trasformazione M/BT da collegare alla nuova rete a media tensione.



*DIA protocollata 1/6/10 ed integrata il 5/7/10 prot. n. 2957 per cabina ENEL esterna alla lottizzazione e realizzazione di impianto di sollevamento acque nere; fine lavori 20/8/2010; collaudo 8/6/11.*

**- P.E. n. 54/2007 SUAP – diniego**

*richiesta in data 15/06/07 prot. n. 17095 pratica SUAP n. 301/07*

*per costruzione fabbricato polifunzionale commerciale-direzionale-artigianale*

*In data 8/7/08 comunicazione di diniego*

**- P.E. n. 74/2008 SUAP – archiviata su richiesta della ditta**

*richiesta in data 18/8/08 prot. n. 3400 pratica SUAP n. 363/08*

*per costruzione fabbricato polifunzionale commerciale-direzionale-artigianale*

*in data 28/10/08 Nulla Osta al rilascio del Provvedimento Unico, con richiesta integrazione documenti*

**- P.E. n 27/2011 SUAP – non autorizzata**

*richiesta in data 9/03/11 prot. n. 3400 pratica SUAP n. 363/08*

*per costruzione fabbricato polifunzionale con attività commerciali, direzionali e ricettivo alberghiere*

*comunicazione parere negativo in data 7/6/11 – progetto non autorizzato”.*

**Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

Non si segnalano difformità.

**Altre informazioni per l'acquirente**

- Risultano le seguenti formalità non suscettibili di cancellazione tramite decreti trasferimento (anteriori alla trascrizione del pignoramento ma successive all'iscrizione ipotecaria esistente a favore del creditore precedente):

- trascrizione, in data 16.03.2017 ai n.ri 5.025 R.G. e 3.577, di sequestro preventivo in data 28.11.2016 al n. 3009/2013 di Rep. Tribunale di Vicenza a favore dell'Erario dello Stato; risulta, peraltro, in data 29.03.2017 ai n.ri 6.179 R.G. e 751 R.P., annotazione di provvedimento di revoca di sequestro preventivo per equivalente; si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel quadro D della relativa nota: “*IL TRIBUNALE DI VICENZA SEZIONE PER IL RIESAME HA ANNULLATO IL DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO PER EQUIVALENTE DISPOSTO IN DATA 28/11/2016 DAL G.I.P. PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA NEI CONFRONTI DEI BENI RICONDUCIBILI A (...) (soggetto già Amministratore Unico della società esecutata ora in fallimento).*”;
- trascrizione, in data 29.03.2017 ai n.ri 6.182 R.G. e 4.440, di sequestro preventivo in data 28.03.2017 al n. 873/2013 di Rep. Tribunale di Vicenza a favore dell'Erario dello Stato; si



riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel quadro D della relativa nota: “*IL P.M. DELLA PROCURA DELLA REPUBBLICA DI VICENZA, (...), TITOLARE DEL P.P. 873/13 R.G.N.R. HA DISPOSTO IL SEQUESTRO PREVENTIVO D'URGENZA AI SENSI DELL'ART. 321 CO. 3 BIS C.P.P. IN RELAZIONE AGLI ARTT. 322 TER C.P. E 12 BIS DEL D.LGS. 74/2000 NEI CONFRONTI DI (...)* (soggetto già Amministratore Unico della società esecutata ora in fallimento), *DEI BENI DI PROPRIETA' O COMUNQUE NELLA DISPONIBILITA' DI (...)* (soggetto già Amministratore Unico della società esecutata ora in fallimento).”.

Come si evince dall'atto di provenienza [compravendita in data 14.06.2006 al n. 43.219 di Rep. Notaio Franco Golin di Lonigo (VI) trascritta il 14.07.2006 ai n.ri 19.872 R.G. e 12.033 R.P.], avente ad oggetto anche i beni di cui al LOTTO 1, risulta servitù a favore della SNAM trascritta il 02.03.1983 al n. 1890 R.P..

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (redatta dall'Arch. Scilla Zaltron con studio a Vicenza).

**PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):**

**LOTTO 1: € 271.000,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 203.250,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 2.000,00.**

**LOTTO 2: € 97.500,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 73.125,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.**

**Nota: è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c., purché la rateazione sia mensile.**

**MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE**

**ALLA VENDITA GIUDIZIARIA CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

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

La vendita, con modalità SINCRONA MISTA, ossia con possibilità di offerte sia analogiche che telematiche, avrà luogo il giorno 26 settembre 2023 alle ore 10:20 innanzi al Professionista Delegato domiciliato presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza (Tel. 0444 235462 – Fax 0444 527273 – E-mail [info@anvipes.com](mailto:info@anvipes.com) – PEC [anvipes@legalmail.it](mailto:anvipes@legalmail.it) – Sito web [www.anvipes.com](http://www.anvipes.com)).

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITA' ANALOGICA**

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 € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza (Tel. 0444 235462 – Fax 0444 527273 – E-mail [info@anvipes.com](mailto:info@anvipes.com) – Sito web [www.anvipes.com](http://www.anvipes.com)). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice o il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data ed ora del deposito.
4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il fac simile in uso (disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale, presso il Custode e presso l'ANVIPES) e contenere:
  - l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
  - l'indicazione del Giudice cui è assegnata la procedura;
  - l'indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.;
  - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai 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, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale;
  - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ricavabili dalla ordinanza di



vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;

- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base, a pena di esclusione;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 gg.. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini) dall'aggiudicazione. Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi; **si fa presente che l'offerta rateale è ammissibile solo fino a che il prezzo base si mantenga superiore ad € 50.000,00 e solo qualora l'offerta preveda la rateazione mensile**; in caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma e a prima richiesta, della durata pari al termine di pagamento dell'ultima rata e per un importo pari almeno al 30% del prezzo di aggiudicazione; il mancato pagamento anche di una sola rata, peraltro, comporterà decadenza dall'aggiudicazione e le rate versate rimarranno acquisite alla procedura a titolo di multa. L'offerta potrà prevedere infine anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, ex artt. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- un assegno circolare non trasferibile (a titolo di cauzione) intestato a “ESEC. IMM. N. 398/2021 R.G. TRIB. VICENZA”, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto.

5. L'offerta non è valida se non è prestata cauzione o se perviene oltre il termine.
6. L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.
7. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
8. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se



l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

#### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITA' TELEMATICA

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 telematica 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 co. 3 c.p.c..  
Qualora l'offerta venga formulata da più persone, alla stessa deve 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 analoga 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; l) la data, l'orario e il numero di CRO (o altro identificativo) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui in appresso, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Quando l'offerente risieda 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 "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](mailto: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 IRREVOCABILI. 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 e allegati i relativi documenti del coniuge;
- se l’offerente è minorenne, 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), dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all’offerta, dovrà 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, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che, nel caso di versamento in un’unica soluzione, 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 soggetto alla sospensione feriale dei termini) dall’aggiudicazione.** Laddove l’offerente intenda avvalersi



della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi; in caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma e a prima richiesta, della durata pari al termine di pagamento dell'ultima rata e per un importo pari almeno al 30% del prezzo di aggiudicazione; il mancato pagamento anche di una sola rata, peraltro, comporterà decadenza dall'aggiudicazione e le rate versate rimarranno acquisite alla procedura a titolo di multa. L'offerta potrà prevedere infine anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, ex 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 € 50.000,00 e solo qualora l'offerta preveda la rateazione mensile.**

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE NELL'IPOTESI DI OFFERTA PRESENTATA  
TELEMATICAMENTE

- Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sull'IBAN

**IT 98 L 08590 11801 000900042168**

**intestato a "ESEC. IMM. N. 398/2021 R.G. TRIB. VICENZA".**

- La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte, ossia entro le ore 12.00 del giorno non festivo e, comunque, con esclusione del sabato, precedente a quello fissato per l'apertura delle buste. Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni; **si consiglia prudenzialmente di effettuare il bonifico almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo che il bonifico sia visibile alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, al fine di effettuare un controllo – oltre che della formale correttezza del numero del CRO – anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto della procedura.**
- Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta (ad esclusivo carico dell'offerente) e la stessa verrà esclusa.
- Il bonifico dovrà contenere la descrizione: **"versamento cauzione ESEC. IMM. N. 398/2021 R.G. TRIB. VICENZA"**; la copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
- Dopo il termine della gara e, in ogni caso di mancata aggiudicazione, il professionista



delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari, **obbligatoriamente** sullo stesso conto corrente da cui la cauzione è pervenuta.

#### MARCA DA BOLLO VIRTUALE

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 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 NELL'IPOTESI DI OFFERTA PRESENTATA TELEMATICAMENTE

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque non oltre mezz'ora prima dell'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](http://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. n. 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 dal referente della procedura", il professionista delegato autorizzerà esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non eseguiti.



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

All'udienza sopra fissata verranno esaminate dal delegato le offerte analogiche e telematiche presentate dagli offerenti secondo le modalità 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 definitiva, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.

In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, 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 tutti gli offerenti, analogici e telematici, rispettivamente in presenza e da remoto, le cui offerte sono state ritenute valide.

**La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' SINCRONA MISTA, avrà inizio al termine delle operazioni per l'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 (le comunicazioni agli offerenti telematici avverranno tramite la piattaforma di gestione della vendita). 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 (euro 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00, euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore ad euro 500.000,00).

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti in sala davanti al delegato saranno riportati nel portale del gestore a cura del professionista stesso e così resi conoscibili/visibili al soggetto che partecipa con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno automaticamente resi noti tramite il portale ai partecipanti presenti in sala.

La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (2 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 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 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 prezzo base dell'esperimento di vendita.

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato cesserà le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al Giudice; in alternativa, quando siano in vendita più lotti e il prezzo di alcuni di essi sia già sufficiente a coprire l'ammontare complessivo dei crediti, il delegato potrà procedere all'aggiudicazione con riserva, rimettendo al Giudice ex art. 591 ter c.p.c. l'aggiudicazione definitiva.

Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.

### SALDO PREZZO

1) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo per cauzione già versato).

Il pagamento dovrà avvenire **con bonifico bancario entro il termine indicato nell'offerta**; nello stesso termine dovrà essere versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a carico dello stesso aggiudicatario) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o alla diversa misura che sarà indicata dal Delegato; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà pervenire, presso l'ANVIPES, la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% o della diversa misura comunicata dal Delegato per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a suo carico.

2) 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 Delegato presso l'ANVIPES); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al 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 è divenuta definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese (art. 41, co. 5, D.Lgs. 01.09.1993 n. 385, Testo Unico Bancario).

- 3) 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.
- 4) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato (domiciliato presso la sede dell'ANVIPES) ed ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato o al Custode giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione Generale della Giustizia Civile, prot. N. m\_dg.DAG.06/12/2006.129650.U).

#### CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

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

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

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



Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Delegato (presso l'ANVIPES).

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario (o dell'assegnatario) gli oneri fiscali, la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà (compenso che si intende regolato dal D.M. 15 ottobre 2015 n. 227), nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

## 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](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), gestiti da AstaLegale, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione, per estratto, sul periodico "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA".

Per tutte le procedure, inoltre, verrà effettuata anche la seguente pubblicità integrativa e complementare:

- spot televisivo "Il Tribunale e le aste";
- campagna pubblicitaria su mezzi di trasporto pubblico.

**Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza S.r.l. [Via Volto n. 63 - 36023 Costozza di Longare (VI) - Tel. 0444/953915 – Fax 0444/953552 – e-mail: [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it)], quest'ultimo con l'incarico, tra l'altro di:**

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) ad eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando e ad 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 (gratuite) all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- 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.

**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 del 01.06.2021) e la “CIRCOLARE DELEGATI 1/2017  
– Disposizioni generali” del 16.01.2017, allegate al presente avviso.**

Vicenza, 15/06/2023

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO  
Notaio Dott. Carlo Santamaria Amato**

