

**TRIBUNALE DI VICENZA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 112/2021 R.G.E.**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Dott. Giuseppe Muraro, 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 21 dicembre 2023 alle ore 10:10 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO 1**

**Per l'intero in piena proprietà**

**C.F. - Comune di Chiampo (VI) - Fg. 9**

**m.n. 335 sub 2**, Via Alcide De Gasperi, p. S1-T-1, Cat. A/2, Cl. 4, Cons. vani 14, Sup. Cat. Tot. mq. 371 – Tot. escluse aree scoperte mq. 362, Rendita € 1.518,38;

**m.n. 335 sub 3**, Via Alcide De Gasperi, p. S1, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. mq. 67, Sup. Cat. Tot. mq. 77, Rendita € 124,57.

**Note:**

- l'intestazione catastale delle u.i. in oggetto, a seguito del decesso dell'usufruttuario esecutato, non è aggiornata;

- le stesse insistono su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

**C.T. - Comune di Chiampo (VI) - Fg. 9**

**m.n. 335**, ente urbano di mq. 3284.

Confini del m.n. 335 (in senso N.E.S.O.): lato Nord con mapp. n.ri 1277 e 2204 (strada), lato Est con mapp. n.ri 1279, 1349 e 1332, lato Sud con m.n. 916 e strada Via Pace, lato Ovest con mapp. n.ri 1333 e 1324 (strada Via A. De Gasperi).

Trattasi di appartamento al p. 1 con vani accessori ed autorimessa al p. interrato, in complesso composto da due abitazioni e un capannone, sito a Chiampo (VI) in Via Alcide De Gasperi n. 4.

L'appartamento in oggetto è composto da ingresso, ampio soggiorno, cucina, quattro camere, due bagni collegati alle camere, bagno nella zona giorno e locale c.t., oltre relativo corridoio di collegamento; sono presenti, inoltre, due poggiali, uno che si estende nei lati Sud ed Ovest ed accessibile dai locali cucina e soggiorno ed uno situato a Sud ed accessibile dalla camera padronale; i locali accessori al p. interrato consistono in un ampio locale ad uso taverna con all'interno un altro ripostiglio, un bagno con doccia, una cantina posta a quota inferiore ed altri ripostigli e locali di disbrigo; al p. interrato, come detto, è presente anche l'autorimessa m.n. 335 sub 3, consistente in

un ampio locale collegato direttamente e senza pareti di separazione ai predetti locali accessori, dotata di due basculanti ad apertura motorizzata e con accesso diretto alla strada Via A. De Gasperi tramite breve rampa scivolo.

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c. tra cui il seguente bene comune non censibile:

- **m.n. 335 sub 7 (ex sub 5)** (ingresso, scala e area di corte), comune ai subb 2-3-4.

Superficie commerciale: complessivi mq. 441,60.

Confini:

- dell'appartamento al p. 1: lato Nord con m.n. 335 sub 6 (copertura piana) e vano scala comune m.n. 335 sub 7, lato Est con m.n. 1332, lato Sud con distacco su corte comune m.n. 335 sub 7, lato Ovest con distacco su corte e vano scala comuni m.n. 335 sub 7;
- dei vani accessori al p. interrato: lato Nord con m.n. 335 sub 6, lato Est con m.n. 335 sub 6 e m.n. 1332, lato Sud e lato Ovest con terrapieno (corte comune m.n. 335 sub 7) e m.n. 335 sub 3;
- dell'autorimessa: lato Nord con m.n. 335 sub 2 e terrapieno (corte comune m.n. 335 sub 7), lato Est con m.n. 335 sub 2, lato Sud con m.n. 335 sub 2 e terrapieno (corte comune m.n. 335 sub 7), lato Ovest con corte comune m.n. 335 sub 7 (scivolo di accesso).

Note:

- al p. interrato, tra l'accesso carraio all'autorimessa ed il vano scale, senza autorizzazione, è stato realizzato un piccolo locale c.t. dove è stata installata la caldaia che serve l'unità al p. T (m.n. 335 sub 4 di cui al LOTTO 2);
- nel ripostiglio a Nord/Est del p. interrato sono presenti vari pozzetti di raccolta delle acque fognarie dove si immettono anche alcuni scarichi dell'adiacente capannone m.n. 335 sub 6 di cui al LOTTO 3 (si presume quelli dei servizi igienici posti al p. T), nonché gli scarichi dell'unità residenziale al p. T (m.n. 335 sub 4 di cui al LOTTO 2).

Per l'eliminazione delle predette promiscuità, l'esperto stimatore ha previsto le seguenti opere:

- eliminazione della caldaia presente al p. interrato ed installazione di una nuova nel poggolo dell'unità al p. T; i relativi oneri sono stati posti a carico dell'aggiudicatario del LOTTO 2 (i costi sono già stati considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita del lotto stesso);
- rimozione del locale c.t. realizzato, senza autorizzazione, al p. interrato; i relativi oneri sono stati posti a carico dell'aggiudicatario del presente lotto (i costi, come anche infra riportato, sono già stati considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita);
- eliminazione degli scarichi fognari del capannone m.n. 335 sub 6 e dell'unità residenziale al p. T (m.n. 335 sub 4) presenti nel ripostiglio a Nord/Est del p. interrato; i relativi oneri sono da intendersi a carico sia dell'aggiudicatario del LOTTO 2 sia dell'aggiudicatario del LOTTO 3 (i costi sono già stati considerati in sede di determinazione dei relativi prezzi base di vendita); si precisa,

peraltro, che dovrà essere realizzata una tubazione nell'intradosso del solaio del p. interrato del presente lotto, tubazione che raccoglierà gli scarichi dell'unità al p. T (LOTTO 2) e che dal ripostiglio proseguirà a ridosso del soffitto fino a raggiungere la corte comune dove dovranno essere posizionati i necessari pozzetti ed il pozzo perdente.

### **Stato di possesso**

Come dato atto dal Custode Giudiziario all'udienza tenutasi in data 06.07.2023: libero.

### **Pratiche edilizie**

- Licenza Edilizia n. 224 del 26.01.1972 per *“LA COSTRUZIONE FABB. ARTIGIANO E ABITAZIONE E NEGOZIO”*;
- Permesso di Agibilità del 03.08.1973;
- Autorizzazione di Abitabilità del 13.01.1977 (Pratica n. 49/76 ex 92/71);
- Autorizzazione Edilizia n. 65/77 del 25.03.1977 per lavori di recinzione;
- Concessione Edilizia n. 163/77 (Prot. n. 1910) del 16.08.1977 per lavori di recinzione;
- Concessione Edilizia n. 113/79 (Prot. n. 2790) del 24.10.1979 per *“l'ampliamento di fabbricato ad uso artigianale”*;
- Concessione Edilizia n. 227/81 (Prot. n. 3749) del 26.01.1982 per *“la costruzione di una tettoia”*;  
note: risulta il rilascio del relativo Certificato di Abitabilità o Agibilità, ma lo stesso non è stato rinvenuto presso l'Archivio Comunale;
- Autorizzazione Edilizia n. 263/88 (Prot. n. 1633/89) del 02.02.1989 per *“la costruzione di una cabina Enel”*;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 96C/1112 del 05.08.1997 relativa alla realizzazione di alcune coperture in ampliamento del fabbricato artigianale e alla costruzione di manufatti esterni;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 243/99 (Prot. n. 17327) del 28.05.1999 per *“AMPLIAMENTO E MODIFICHE DI UN FABBRICATO ad uso PRODUTTIVO”*;
- Concessione Edilizia n. 99/00020 del 07.09.2000 per lavori di parziale cambio d'uso (da ufficio a residenza) del piano terra con modifiche interne ed allargamento di una finestra;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 426/2000 del 16.08.2000 per *“MODIFICHE E AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO ad uso RESIDENZIALE”*.

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

Come indicato in perizia, rispetto a quanto autorizzato:

- a) il p. 1 presenta alcune variazioni nei fori finestra (non sono riportati i lucernari presenti nei soffitti del bagno ad Est e nel locale c.t.);
- b) il p. interrato presenta alcune variazioni nei fori finestra perimetrali (non sono riportate una finestra della taverna e la finestra della cantina);

c) come già sopra riportato, inoltre, al p. interrato, vicino all'ingresso carraio, senza autorizzazione, è stato realizzato locale c.t. che serve la soprastante u.i. m.n. 335 sub 4 di cui al LOTTO 2.

Le difformità di cui ai punti a) e b) possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di istanza di sanatoria; i relativi costi sono stati quantificati in complessivi € 4.000,00 (già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita); quanto, invece, alla difformità di cui al punto c), si prevede la rimozione del locale c.t. (nel LOTTO 2 è stata prevista l'eliminazione della caldaia presente e l'installazione di una nuova (appunto nell'u.i. m.n. 335 sub 4)); i costi di demolizione/smaltimento e ripristino sono stati quantificati in complessivi € 3.000,00 (già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita).

### **Giudizio di conformità catastale**

Come indicato in perizia, dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali, sono state riscontrate alcune difformità con riferimento all'appartamento m.n. 335 sub 2 e, precisamente, le seguenti:

- il p. 1 presenta alcune variazioni nei fori finestra (non sono riportati i lucernari presenti nei soffitti del bagno ad Est e nella c.t.);
- il p. interrato presenta alcune variazioni nei fori finestra perimetrali (non sono riportate una finestra della taverna e la finestra della cantina).

Non è indicato anche il locale c.t. dove è installata la caldaia che serve l'unità al p. T (m.n. 335 sub 4 di cui al LOTTO 2); tuttavia, come già sopra riportato, del locale medesimo è prevista la rimozione.

Si renderà necessario sopprimere l'attuale planimetria catastale dell'u.i. m.n. 335 sub 2, presentandone una nuova corretta; i costi di regolarizzazione sono stati quantificati in complessivi € 1.000,00 (già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita).

Note: nella mappa catastale è presente il capannone m.n. 335 sub 6 (LOTTO 3); non è riportato, invece, il fabbricato residenziale (lotto in oggetto e LOTTO 2 (m.n. 335 sub 4)).

### **Prestazione energetica**

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 19.02.2030) dal quale si evince che l'abitazione in oggetto è di classe energetica E con EPgl,nren 307,84 kWh/mq. anno.

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

- Come si evince dalla perizia, l'appartamento, in alcuni punti (pianerottolo del vano scala al p. 1 e camera a Nord), risulta collegato alla copertura piana del capannone m.n. 335 sub 6 di cui al LOTTO 3.
- Come segnalato in perizia, il tetto del fabbricato di cui fanno parte le u.i. in oggetto necessita di un completo rifacimento dell'impermeabilizzazione e della sostituzione delle lattenerie (grondaie e

pluviali); si sono riscontrate, infatti, vistose infiltrazioni, sia nei soffitti interni dell'appartamento che nelle cornici esterne.

- Nella corte ad Ovest, a circa ml. 4,00 dalla muratura perimetrale, è presente un traliccio della corrente ad alta tensione il cui basamento è posizionato tra l'accesso pedonale alle abitazioni di cui al lotto in oggetto e al LOTTO 2 e l'accesso pedonale agli uffici del capannone di cui al LOTTO 3; con atto autentico in data 07.03.1989 al n. 35.442 di Rep. Notaio Michele Colasanto di Arzignano (VI) e trascritto il 13.06.1989 ai n.ri 7003 R.G. e 5243 R.P., è stata costituita una servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL, riguardante l'attraversamento di un cavo interrato nel fondo m.n. 1328, poi fuso nel m.n. 335 (porzione del terreno a Nord (compresa nel LOTTO 3) dove, appunto, è stato realizzato un manufatto ad uso "Cabina ENEL").

- Risulta trascritto, in data 27.09.2002 ai n.ri 22032 R.G. e 14705 R.P., contratto preliminare di compravendita del 26.09.2002 al n. 33.298 di Rep. Notaio Vito Guglielmi di Arzignano (VI); si segnala, peraltro, che, ai sensi dell'art. 2645 bis c.c., essendo trascorsi tre anni senza che sia stata eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'art. 2652, 1° co., n. 2), c.c., gli effetti della trascrizione del preliminare predetto sono cessati e da considerarsi come mai prodotti.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia di stima agli atti (redatta dal Geom. Michele Multineddu con studio a Bassano del Grappa (VI) e datata 29.06.2023).

## **LOTTO 2**

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

#### **C.F. - Comune di Chiampo (VI) - Fg. 9**

**m.n. 335 sub 4**, Via Alcide De Gasperi, p. T, Cat. A/2, Cl. 4, Cons. vani 7, Sup. Cat. Tot. mq. 158 – Tot. escluse aree scoperte mq. 155, Rendita € 759,19.

Note: l'u.i. in oggetto insiste su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

#### **C.T. - Comune di Chiampo (VI) - Fg. 9**

m.n. 335, ente urbano di mq. 3284.

Confini del m.n. 335 (in senso N.E.S.O.): lato Nord con mapp. n.ri 1277 e 2204 (strada), lato Est con mapp. n.ri 1279, 1349 e 1332, lato Sud con m.n. 916 e strada Via Pace, lato Ovest con mapp. n.ri 1333 e 1324 (strada Via A. De Gasperi).

Trattasi di appartamento al p. T (rialzato rispetto alla quota della corte esterna), in complesso composto da due abitazioni e un capannone, sito a Chiampo (VI) in Via Alcide De Gasperi n. 4.

L'unità in oggetto è composta da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, due bagni, locale ad uso ripostiglio/lavanderia e altri due ripostigli, oltre relativo corridoio di collegamento; è presente, inoltre, poggiolo che si estende nel lato Ovest ed accessibile dai locali cucina e soggiorno.

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c. tra cui il seguente bene comune non censibile:

- **m.n. 335 sub 7 (ex sub 5)** (ingresso, scala e area di corte), comune ai subb 2-3-4.

Superficie commerciale: complessivi mq. 233,45.

Confini: lato Nord con m.n. 335 sub 6 e vano scala comune m.n. 335 sub 7, lato Est con m.n. 335 sub 6, lato Sud con corte comune m.n. 335 sub 7, lato Ovest con corte e vano scala comuni m.n. 335 sub 7.

Note:

- la caldaia che serve l'unità in oggetto è ubicata al p. interrato di pertinenza del LOTTO 1 (m.n. 335 subb 2-3), in un piccolo locale c.t. realizzato senza autorizzazione;

- nel ripostiglio a Nord/Est del p. interrato di pertinenza sempre del LOTTO 1, sono presenti vari pozzetti di raccolta delle acque fognarie dove si immettono gli scarichi dell'unità in oggetto, oltre alcuni scarichi dell'adiacente capannone m.n. 335 sub 6 di cui al LOTTO 3 (si presume quelli dei servizi igienici posti al p. T).

Per l'eliminazione delle predette promiscuità, l'esperto stimatore ha previsto le seguenti opere:

- eliminazione della caldaia presente al p. interrato di pertinenza del LOTTO 1 ed installazione di una nuova nel poggolo dell'unità in oggetto; i relativi oneri sono stati posti a carico dell'aggiudicatario del lotto in oggetto (i costi, quantificati in € 6.000,00, sono già stati considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita);

- rimozione del locale c.t. realizzato, senza autorizzazione, al p. interrato di pertinenza del LOTTO 1; i relativi oneri sono stati posti a carico dell'aggiudicatario del lotto stesso ed i costi sono già stati considerati in sede di determinazione del relativo prezzo base di vendita;

- eliminazione degli scarichi fognari dell'unità in oggetto e del capannone m.n. 335 sub 6 presenti nel ripostiglio a Nord/Est del p. interrato di pertinenza del LOTTO 1; i relativi oneri sono da intendersi a carico sia dell'aggiudicatario del lotto in oggetto sia dell'aggiudicatario del LOTTO 3 (i costi sono già stati considerati in sede di determinazione dei relativi prezzi base di vendita (per quanto riguarda il lotto in oggetto, si è tenuto conto dell'importo di € 25.000,00)); le nuove tubazioni dovranno necessariamente essere posizionate nell'intradosso del solaio del ripostiglio Nord/Est del p. interrato di pertinenza del LOTTO 1 e percorrere sotto il soffitto lo stesso p. interrato fino a raggiungere la corte comune dove dovranno essere eseguiti gli scavi per il passaggio della tubazione delle acque nere fino a raggiungere la fognatura comunale nella strada Via A. De Gasperi, per i vari pozzetti e per la posa di un pozzo perdente per la tubazione delle acque bianche.

**Stato di possesso**

L'immobile risulta occupato da terzi in forza di contratto di locazione della durata di 30 anni, con decorrenza dal 01.06.1999, autenticato in data 24.05.1999 al n. 98.381 di Rep. Notaio Michele

Colasanto di Arzignano (VI), registrato in data 04.06.1999 e trascritto il 18.06.1999 ai n.ri 14465 R.G. e 10190 R.P.; il canone di locazione (si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel contratto: “*convenuto in L. 3.000.000 (tremilioni) annue da pagarsi in via anticipata, per tutto il periodo locatizio, e quindi per complessivi L. 90.000.000 (novantamilioni), entro e non oltre il 30 settembre 1999*”), come risulta dagli atti della procedura, è stato ritenuto congruo; il contratto, pertanto, come risulta anche dal verbale dell’udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 30.06.2022, è, allo stato, opponibile alla procedura.

Note: nella planimetria riportata nell’allegato A del contratto risulta evidenziato l’intero p. T del fabbricato (corrispondente all’appartamento m.n. 335 sub 4 in oggetto); tuttavia, l’identificativo m.n. 335 sub 10 riportato nel contratto stesso non è mai esistito nella banca dati dell’Agenzia del Territorio di Vicenza (la planimetria catastale riportata nell’allegato citato non è mai stata presentata).

### **Pratiche edilizie**

- Licenza Edilizia n. 224 del 26.01.1972 per “*LA COSTRUZIONE FABB. ARTIGIANO E ABITAZIONE E NEGOZIO*”;
- Permesso di Agibilità del 03.08.1973;
- Autorizzazione di Abitabilità del 13.01.1977 (Pratica n. 49/76 ex 92/71);
- Autorizzazione Edilizia n. 65/77 del 25.03.1977 per lavori di recinzione;
- Concessione Edilizia n. 163/77 (Prot. n. 1910) del 16.08.1977 per lavori di recinzione;
- Concessione Edilizia n. 113/79 (Prot. n. 2790) del 24.10.1979 per “*l’ampliamento di fabbricato ad uso artigianale*”;
- Concessione Edilizia n. 227/81 (Prot. n. 3749) del 26.01.1982 per “*la costruzione di una tettoia*”;
- note: risulta il rilascio del relativo Certificato di Abitabilità o Agibilità, ma lo stesso non è stato rinvenuto presso l’Archivio Comunale;
- Autorizzazione Edilizia n. 263/88 (Prot. n. 1633/89) del 02.02.1989 per “*la costruzione di una cabina Enel*”;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 96C/1112 del 05.08.1997 relativa alla realizzazione di alcune coperture in ampliamento del fabbricato artigianale e alla costruzione di manufatti esterni;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 243/99 (Prot. n. 17327) del 28.05.1999 per “*AMPLIAMENTO E MODIFICHE DI UN FABBRICATO ad uso PRODUTTIVO*”;
- Concessione Edilizia n. 99/00020 del 07.09.2000 per lavori di parziale cambio d’uso (da ufficio a residenza) del piano terra con modifiche interne ed allargamento di una finestra;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 426/2000 del 16.08.2000 per “*MODIFICHE E AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO ad uso RESIDENZIALE*”.

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

Come indicato in perizia, rispetto a quanto autorizzato, è stata riscontrata una lieve modifica, nella distribuzione interna, della parete divisoria tra il corridoio e la camera; la difformità può essere regolarizzata attraverso la presentazione di istanza di sanatoria; i relativi costi sono stati quantificati in complessivi € 2.500,00 (già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita).

### **Giudizio di conformità catastale**

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, non sono state riscontrate difformità.

Note: nella mappa catastale è presente il capannone m.n. 335 sub 6 (LOTTO 3); non è riportato, invece, il fabbricato residenziale (lotto in oggetto e LOTTO 1 (m.n. 335 subb 2-3)).

### **Prestazione energetica**

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 18.12.2031) dal quale si evince che l'abitazione in oggetto è di classe energetica E con EPgl,nren 307,83 kWh/mq. anno.

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

- Come segnalato in perizia, l'unità in oggetto risulta collegata al capannone m.n. 335 sub 6 di cui al LOTTO 3, tramite porta blindata posta nel locale ripostiglio centrale (a Nord); tale porta dovrà essere eliminata e il foro dovrà essere tamponato; i costi dei relativi interventi, quantificati in € 1.500,00, sono già stati considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

- Sempre come segnalato in perizia, il tetto del fabbricato di cui fa parte l'u.i. in oggetto necessita di un completo rifacimento dell'impermeabilizzazione e della sostituzione delle lattonerie (grondaie e pluviali); si sono riscontrate, infatti, vistose infiltrazioni, sia nei soffitti interni dell'appartamento al p. 1 che nelle cornici esterne.

- Nella corte ad Ovest, a circa ml. 4,00 dalla muratura perimetrale, è presente un traliccio della corrente ad alta tensione il cui basamento è posizionato tra l'accesso pedonale alle abitazioni di cui al lotto in oggetto e al LOTTO 1 e l'accesso pedonale agli uffici del capannone di cui al LOTTO 3; con atto autentico in data 07.03.1989 al n. 35.442 di Rep. Notaio Michele Colasanto di Arzignano (VI) e trascritto il 13.06.1989 ai n.ri 7003 R.G. e 5243 R.P., è stata costituita una servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL, riguardante l'attraversamento di un cavo interrato nel fondo m.n. 1328, poi fuso nel m.n. 335 (porzione del terreno a Nord (compresa nel LOTTO 3) dove, appunto, è stato realizzato un manufatto ad uso "Cabina ENEL").

- Risulta trascritto, in data 27.09.2002 ai n.ri 22032 R.G. e 14705 R.P., contratto preliminare di compravendita del 26.09.2002 al n. 33.298 di Rep. Notaio Vito Guglielmi di Arzignano (VI); si segnala, peraltro, che, ai sensi dell'art. 2645 bis c.c., essendo trascorsi tre anni senza che sia stata eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione

del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'art. 2652, 1° co., n. 2), c.c., gli effetti della trascrizione del preliminare predetto sono cessati e da considerarsi come mai prodotti.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia di stima agli atti (redatta dal Geom. Michele Multineddu con studio a Bassano del Grappa (VI) e datata 29.06.2023).

### **LOTTO 3**

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

**C.F. - Comune di Chiampo (VI) - Fg. 9**

**m.n. 335 sub 6 (ex sub 5), Via Alcide De Gasperi n. 2, p. S1-T-1, Cat. D/1, Rendita € 7.041,32.**

Note: l'u.i. in oggetto insiste su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Chiampo (VI) - Fg. 9

m.n. 335, ente urbano di mq. 3284.

Confini del m.n. 335 (in senso N.E.S.O.): lato Nord con mapp. n.ri 1277 e 2204 (strada), lato Est con mapp. n.ri 1279, 1349 e 1332, lato Sud con m.n. 916 e strada Via Pace, lato Ovest con mapp. n.ri 1333 e 1324 (strada Via A. De Gasperi).

Trattasi di capannone artigianale/industriale al p. T, con un soppalco e dei locali interrati, oltre corte esclusiva, in complesso comprendente anche due abitazioni, sito a Chiampo (VI) in Via Alcide De Gasperi n. 6.

Di pianta quasi rettangolare e adibito, allo stato, ad officina meccanica, l'immobile in oggetto, come da perizia, risulta così articolato:

- la porzione centrale è destinata a laboratorio di lavorazione ed è composta da due ampi locali, senza pilastrature interne e con accesso da portone a due ante scorrevoli posto ad Ovest; ha un'altezza utile di circa ml. 8,27 e superficie utile di circa mq. 925, eccetto l'area sottostante il soppalco a Sud, di altezza di ml. 2,94 e superficie di circa mq. 122; il soppalco, accessibile da due scale in metallo posizionate negli estremi lati Est ed Ovest, ha una superficie utile di circa mq. 119 ed altezza di ml. 5,10; sottostante il medesimo, è stato costruito un locale con pareti in cartongesso, adibito, allo stato, ad ufficio;
- nella porzione a Nord sono state realizzate alcune tettoie, in ampliamento del capannone e posizionate lungo i confini del m.n. 335; una tettoia lungo il lato Est è destinata sempre ad officina meccanica ed è collegata senza separazioni al laboratorio principale; ha una superficie utile di circa mq. 112 ed altezze in andamento della copertura inclinata, con massime di circa ml. 3,30/3,00 e minime di circa ml. 3,75/3,40; le tettoie a Nord, destinate a deposito, sono separate dai restanti locali con parete e foro di collegamento e sono provviste, inoltre, di accesso verso la corte esterna, tramite portone a due ante scorrevoli in metallo; hanno copertura in Eternit (amianto) ed hanno una superficie utile complessiva di circa mq. 223 ed altezze in andamento della copertura inclinata, con

massime di circa ml. 5,25/3,60 e minime di circa ml. 2,80/2,40;

- nell'estremo lato Sud è presente il blocco uffici e servizi, composto da due porzioni; la porzione destinata ad uffici, posta ad Ovest, è costituita da ingresso (accessibile dalla corte esterna e collegato con porta al laboratorio interno), due locali ad uso, appunto, ufficio e servizio igienico con antibagno; la superficie utile complessiva è di circa mq. 57 con altezza di ml. 3,73; la porzione destinata a servizi, posta ad Est, è costituita da n. 4 servizi igienici, locale ad uso spogliatoio (provvisto di vari lavabi e che si sviluppa lungo tutto il lato Est) e locale archivio; la superficie utile è di circa mq. 76 con altezze che variano da ml. 3,80 a ml. 2,90; sottostante la porzione Est, è stato realizzato un piano interrato, accessibile da scala collegata con il laboratorio e contenente due locali ad uso magazzino, di superficie utile di circa mq. 54,70 ed altezza di ml. 1,98.

- esternamente, infine, è presente corte esclusiva di circa mq. 1000, completamente recintata, provvista di due accessi carrai ed uno pedonale prospicienti la strada Via A. De Gasperi ed adibita al passaggio e parcheggio di veicoli ed a deposito di materiali; nella porzione Nord, peraltro, sono presenti le seguenti costruzioni:

- manufatto ad uso centrale elettrica, realizzato in pannelli prefabbricati, accessibile dalla strada esterna a Nord ed utilizzato dall'ENEL (v. anche quanto infra indicato sub "Altre informazioni");
- due piccoli manufatti in metallo e legno utilizzati come depositi, di superficie complessiva di circa mq. 20,90 ed altezze medie di circa ml. 2,15 e ml. 1,80.

Superficie commerciale: complessivi mq. 1670,30.

Confini: lato Nord con mapp. n.ri 1277 e 2204 (strada), lato Est con mapp. n.ri 1279, 1349 e 1332, lato Sud con m.n. 335 sub 2, m.n. 335 sub 4 e vano scala e corte comuni m.n. 335 sub 7, lato Ovest con mapp. n.ri 1333 e 1324 (strada Via A. De Gasperi).

Note:

- nel ripostiglio a Nord/Est del p. interrato di pertinenza del LOTTO 1 (m.n. 335 subb 2-3), sono presenti vari pozzetti di raccolta delle acque fognarie dove si immettono alcuni scarichi dell'unità in oggetto (si presume quelli dei servizi igienici posti al p. T), nonchè gli scarichi dell'abitazione al p. T (m.n. 335 sub 4 di cui al LOTTO 2).

- vi sono delle promiscuità negli impianti tra l'immobile in oggetto e l'appartamento m.n. 335 sub 4 di cui al LOTTO 2 (nonché, per quanto di seguito segnalato, l'appartamento m.n. 335 sub 2 di cui al LOTTO 1), un tempo destinato ad ufficio compreso nello stesso; in particolare, i radiatori degli uffici del capannone sono alimentati dalla caldaia dell'appartamento medesimo (ubicata al p. interrato di pertinenza del LOTTO 1) e qualche conduttura elettrica sembra sia comune alle unità di cui si tratta.

Per l'eliminazione delle predette promiscuità, l'esperto stimatore ha previsto le seguenti opere:

- eliminazione degli scarichi fognari dell'immobile in oggetto e dell'abitazione m.n. 335 sub 4 (LOTTO 2) presenti nel ripostiglio a Nord/Est del p. interrato di pertinenza del LOTTO 1; i relativi oneri sono stati posti a carico sia dell'aggiudicatario del lotto in oggetto sia dell'aggiudicatario del LOTTO 2 (i costi sono già stati considerati in sede di determinazione dei relativi prezzi base di vendita (per quanto riguarda il lotto in oggetto, si è tenuto conto dell'importo di € 25.000,00)); le nuove tubazioni dovranno essere posizionate nell'intradosso del solaio del magazzino interrato del presente lotto e percorrere una porzione interrata della zona ufficio/disbrigo fino a raggiungere la corte dove dovranno essere eseguiti gli scavi per il passaggio della tubazione delle acque nere fino a raggiungere la fognatura comunale nella strada Via A. De Gasperi e per i vari pozzetti;
- eliminazione della caldaia presente al p. interrato di pertinenza del LOTTO 1 (con conseguente dismissione delle condutture allacciate agli uffici del capannone in oggetto); i relativi oneri sono stati posti a carico dell'aggiudicatario del lotto stesso ed i costi sono già stati considerati in sede di determinazione del relativo prezzo base di vendita;
- separazione delle condutture elettriche tra l'immobile in oggetto e quello di cui al LOTTO 2; i relativi oneri sono stati posti a carico dell'aggiudicatario del capannone di cui si tratta (i costi, quantificati in € 1.000,00, sono già stati considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita).

### **Stato di possesso**

L'immobile risulta occupato da terzi in forza di contratto di locazione del tipo 6+6 anni, stipulato in data 25.03.2013 (con decorrenza dal 01.03.2013) e registrato in data 26.03.2013 (ante pignoramento); il canone annuo di locazione, pari ad € 30.000,00 (oltre IVA), è stato ritenuto congruo dall'esperto stimatore; il contratto, pertanto, allo stato, è opponibile alla procedura.

Note: nel contratto è riportato l'identificativo catastale m.n. 335 sub 8, mai esistito nella banca dati dell'Agenzia del Territorio di Vicenza; inoltre, sempre quanto agli estremi catastali indicati, è riportato "Comune di Arzignano" anziché "Comune di Chiampo".

### **Pratiche edilizie**

- Licenza Edilizia n. 224 del 26.01.1972 per "LA COSTRUZIONE FABB. ARTIGIANO E ABITAZIONE E NEGOZIO";
- Permesso di Agibilità del 03.08.1973;
- Autorizzazione di Abitabilità del 13.01.1977 (Pratica n. 49/76 ex 92/71);
- Autorizzazione Edilizia n. 65/77 del 25.03.1977 per lavori di recinzione;
- Concessione Edilizia n. 163/77 (Prot. n. 1910) del 16.08.1977 per lavori di recinzione;
- Concessione Edilizia n. 113/79 (Prot. n. 2790) del 24.10.1979 per "l'ampliamento di fabbricato ad

*uso artigianale*”;

- Concessione Edilizia n. 227/81 (Prot. n. 3749) del 26.01.1982 per *“la costruzione di una tettoia”*; **note**: risulta il rilascio del relativo Certificato di Abitabilità o Agibilità, ma lo stesso non è stato rinvenuto presso l’Archivio Comunale;
- Autorizzazione Edilizia n. 263/88 (Prot. n. 1633/89) del 02.02.1989 per *“la costruzione di una cabina Enel”*;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 96C/1112 del 05.08.1997 relativa alla realizzazione di alcune coperture in ampliamento del fabbricato artigianale e alla costruzione di manufatti esterni;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 243/99 (Prot. n. 17327) del 28.05.1999 per *“AMPLIAMENTO E MODIFICHE DI UN FABBRICATO ad uso PRODUTTIVO”*;
- Concessione Edilizia n. 99/00020 del 07.09.2000 per lavori di parziale cambio d’uso (da ufficio a residenza) del piano terra con modifiche interne ed allargamento di una finestra;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 426/2000 del 16.08.2000 per *“MODIFICHE E AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO ad uso RESIDENZIALE”*.

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

Come indicato in perizia, rispetto a quanto autorizzato, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- a) realizzazione di locale ad uso ufficio, sottostante il soppalco a Sud;
- b) realizzazione di alcune pareti interne nella zona laboratorio;
- c) realizzazione di un piccolo ripostiglio sopra la copertura piana, nella porzione Sud.

Le difformità di cui ai punti a) e b) possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di istanza di sanatoria; si precisa, peraltro, in perizia, che il locale realizzato sotto il soppalco dovrà avere la destinazione di archivio (senza permanenza di personale), in quanto sprovvisto di superficie finestrata apribile o di adeguato ricambio d’aria artificiale; i costi di regolarizzazione sono stati quantificati in complessivi € 4.500,00 (già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita); quanto, invece, alla difformità di cui al punto c), si prevede la rimozione del ripostiglio; i costi di demolizione/smaltimento sono stati quantificati in complessivi € 1.000,00 (già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita).

#### **Giudizio di conformità catastale**

Tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, non vi sono difformità.

**Note**: nella mappa catastale è presente il capannone in oggetto; non è riportato, invece, il fabbricato residenziale [LOTTO 1 e LOTTO 2 (m.n. 335 subb 2-3-4)].

#### **Prestazione energetica**

Come si evince dall’Attestato di Prestazione Energetica agli atti, l’immobile in oggetto è di classe

energetica F con EPgl,nren 526,08 kWh/mq. anno; si precisa che l'attestato in questione è stato redatto in data 10.01.2022, quando ancora l'immobile era identificato catastalmente con il m.n. 335 sub 5.

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

- All'interno dell'immobile risultano installate n. 3 gru a ponte e, precisamente:

1. gru a ponte bitrave ditta OMIS, portata Ton 10;
2. gru a ponte bitrave ditta FOEM (ora FAEDO), portata Ton 5;
3. gru a ponte bitrave ditta OMT, portata Ton 5.

Come precisato in perizia, le gru a ponte in questione sono state comprese nella stima, in quanto ritenute pertinenze dell'immobile medesimo; si segnala, peraltro, che non è stato possibile verificare il loro adeguamento alle normative vigenti, in quanto non sono stati forniti i relativi libretti di manutenzione.

- Come segnalato in perizia, il blocco uffici dell'unità in oggetto risulta collegato, tramite porta blindata, all'abitazione m.n. 335 sub 4 di cui al LOTTO 2; tale porta dovrà essere eliminata e il foro dovrà essere tamponato; i costi dei relativi interventi, quantificati in € 1.500,00, sono già stati considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

- Nella corte ad Ovest, a circa ml. 4,00 dalla muratura perimetrale, è presente un traliccio della corrente ad alta tensione il cui basamento è posizionato tra l'accesso pedonale alle abitazioni di cui ai LOTTI 1-2 e l'accesso pedonale agli uffici del capannone di cui al lotto in oggetto; con atto autentificato in data 07.03.1989 al n. 35.442 di Rep. Notaio Michele Colasanto di Arzignano (VI) e trascritto il 13.06.1989 ai n.ri 7003 R.G. e 5243 R.P., è stata costituita una servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL, riguardante l'attraversamento di un cavo interrato nel fondo m.n. 1328, poi fuso nel m.n. 335 (porzione del terreno a Nord (compresa nel lotto in oggetto) dove, appunto, è stato realizzato un manufatto ad uso "Cabina ENEL").

- Risulta trascritto, in data 27.09.2002 ai n.ri 22032 R.G. e 14705 R.P., contratto preliminare di compravendita del 26.09.2002 al n. 33.298 di Rep. Notaio Vito Guglielmi di Arzignano (VI); si segnala, peraltro, che, ai sensi dell'art. 2645 bis c.c., essendo trascorsi tre anni senza che sia stata eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'art. 2652, 1° co., n. 2), c.c., gli effetti della trascrizione del preliminare predetto sono cessati e da considerarsi come mai prodotti.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia di stima agli atti (redatta dal Geom. Michele Multineddu con studio a Bassano del Grappa (VI) e datata 29.06.2023).

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

**LOTTO 1: € 156.000,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 117.000,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 2.000,00.**

**LOTTO 2: € 64.000,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 48.000,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.**

**LOTTO 3: € 380.000,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 285.000,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 3.000,00.**

**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 MODALITÀ 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 21 dicembre 2023 alle ore 10:10 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)).

**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITÀ 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 minorenni, 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. 112/2021 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

4. 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.
5. 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..
6. 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 analogia 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.

7. 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.

8. 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 28 H 08590 11801 000900042073**

**intestato a "ESEC. IMM. N. 112/2021 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. 112/2021 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.

9. 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.

10. 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.
11. 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  $\frac{1}{4}$  al prezzo base (offerta minima) che pari o superiore al prezzo, sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella che prevede un termine di pagamento più breve o, a parità di termine di pagamento, a quella presentata per prima.

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

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un sesto a quello di aggiudicazione.

Nel caso in cui, nel termine di 10 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;
- inserimento, a cura del gestore AstaLegale, negli ulteriori canali di pubblicità complementare online, c.d. progetto “social media marketing”, attraverso pubblicazione dell’estratto dell’avviso sui social networks e potenziamento della ricerca tramite Google.

**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, 19/10/2023

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**Notaio Dott. Giuseppe Muraro**