



## TRIBUNALE DI VICENZA

ESEC. IMM. N. 372/2022 R.G.E., ALLA QUALE È STATA RIUNITA L'ESEC. IMM. N. 433/2022 R.G.E.

GIUDICE DOTT.SSA MARIALUISA NITTI

### AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

**1° esperimento senza incanto**

La sottoscritta Avv. Elisa Tagliaro Fortuna, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento ricevuto in data 26.09.2023,

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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

#### **LOTTO n. 1:**

***Piena proprietà per la quota di 1/1*** su abitazione bifamiliare in villino suddivisa in due alloggi al piano terra ed al piano primo, oltre ad autorimessa, il tutto sito a Lonigo (VI) con accesso pedonale da Via San Daniele n. 4 e con accesso carraio da Via San Daniele n. 4/A.

Trattasi di abitazione bifamiliare in villino, prospiciente e circondata da corte e giardino esclusivo, suddivisa in due unità immobiliari, distribuite rispettivamente una al piano terra ed una al piano primo. Nel dettaglio, il compendio immobiliare è così suddiviso:

- alloggio al piano terra Sub 3, progettato e realizzato con abbattimento delle barriere architettoniche ed ulteriori predisposizioni ed impianti adeguati a persone con disabilità. Composto da camera, grande bagno, ampio corridoio, palestra riabilitativa di minima sussistenza muscolare, ulteriore camera da letto matrimoniale con zona cabina armadio e relativo bagno interno, soggiorno e cucina, definibili parti comuni. Ogni vano è dotato di porta-finestre esterna per l'uscita con il letto in caso di primo soccorso celere/uscita in giardino. Classe energetica A4;
- alloggio al piano primo Sub 4 avente una superficie lorda complessiva (comprensiva di balcone) di circa mq. 180,43, con soffitta avente una superficie lorda complessiva di circa mq. 37,80; accessibile da rampa unica delle scale interne, che parte dall'ingresso al piano terra, composto da vano cucina-pranzo-soggiorno, corridoio, due camere da letto matrimoniali, bagno a servizio di entrambe le camere, sottotetto non abitabile, grande camera matrimoniale da cui si entra nell'antibagno e nel bagno, oltre a suggestiva terrazza. Classe energetica A4;
- autorimessa Sub 5 avente una superficie netta di circa mq. 40,21 posta al piano terra, collegata direttamente all'abitazione al piano terra tramite porta REI, con ingresso carraio tramite l'accesso dalla pubblica via, di dimensioni tali da ospitare due autovetture. Con porta di collegamento interna si raggiunge il vano impianti.

#### **Identificazione Catastale:**

Comune di Lonigo (VI) – C.F. – Fg. 4

Mapp. 1073 Sub 3, Via San Daniele n. 4, Piano T, Cat. A/7, Classe 3, vani 9, RC Euro 1.115,55;

Mapp. 1073 Sub 4, Via San Daniele n. 4, Piano T-1, Cat. A/7, Classe 3, vani 6,5, RC Euro 805,67;

Mapp. 1073 Sub 5, Via San Daniele n. 4/A, Piano T, Cat. C/6, Classe 4, mq. 40, RC Euro 78,50.

*Le unità immobiliari insistono su un lotto di terreno catastalmente identificato al Comune di Lonigo (VI) – C.T. – Fg. 4, Mapp. 1073 di are 10.00 - ente urbano.*

*Con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c., accessioni, pertinenze, oneri e servitù attive e passive di ogni specie ed in particolare sul Mapp. 1073 Sub 1, b.c.n.c. (corte) comune ai Sub 3, 4 e 5 e sul Mapp. 1073 Sub 2, b.c.n.c. (ingresso e c.t.) comune ai Sub 3 e 4.*

**Confini in senso N.E.S.O. individuati dal perito, salvo i confini più precisi:**

- **del Mapp. 1073 Sub 3:** “per tre lati è delimitato dai muri perimetrali esterni verso corte comune, per un lato confina con il subalterno 2 (BCNC: ingresso-centrale tecnica) e con il subalterno 5-autorimessa”;
- **del Mapp. 1073 Sub 4:** “per quattro lati è delimitato dai muri perimetrali esterni verso corte comune”;
- **del Mapp. 1073 Sub 5:** “Corte comune ai sub. 3, 4 e 5, per un lato confina con la corte del subalterno 3, con subalterno 2 (BCNC: centrale tecnica) e con i muri interni del subalterno 3”;
- **del Mapp. 1073 ente urbano:** “strada comunale Via San Daniele, mapp.1074, mapp.1077, A.U.I. mapp. 361, A.U.I mapp. 1076, A.U.I mapp. 1071, A.U.I mapp. 1126, A.U.I. mapp. 1124, A.U.I. mapp. 1123”.

**Nota dal perito:** In fase di sopralluogo, il perito ha rilevato che l'immobile è in stato di conservazione ottimo. Per quanto concerne gli impianti, l'esperto riporta quanto segue: “l'impianto di riscaldamento è ad aria primaria con generatore costituito da pompa di calore. Visto l'alto grado di impermeabilità all'aria, è stata prevista l'installazione di un impianto di ventilazione meccanica dotato di filtro per polveri e recuperatore di calore. Gli impianti elettrico e sanitario sono stati eseguiti in conformità a quanto previsto dalla L.S. 05.03.1990 n. 46 e successivi regolamenti di attuazione; in particolare l'impianto fotovoltaico ha una potenzialità di nove kw/ora, ben superiore al minimo imposto dalla legge. Le certificazioni di conformità sono all'interno della pratica di agibilità [...]”.

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato manutentivo del compendio, si rimanda al custode giudiziario nominato.

**Destinazione urbanistica:** Si rimanda alle pagine 48, 49 e 50 della perizia pubblicata, con la precisazione che il CDU ha validità di un anno dal suo rilascio.

**Pratiche edilizie:** Il perito ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: “- pr. ed PC17/017 (SUAP n. 1226) per la costruzione dell'edificio (intestata alla proprietaria originaria [...] a cui è subentrato successivamente il sig. [...]); - pr. e D18/026 (SUAP n. 1837) di variante alla pratica precedente, - pr. SUAP n. 1740 di segnalazione certificata di AGIBILITA'; - pr. ed A118/097 (SUAP n. 1753) di realizzazione recinzione”. Il tutto come meglio riportato e descritto alla pagina 26 della perizia pubblicata, alla quale si rimanda.

**Conformità urbanistico edilizia:** L'esperto riporta quanto segue: “Da quanto potuto riscontrare nel corso del sopralluogo e sulla base degli elaborati grafici, i beni sono formalmente in regola e liberamente commerciabili ai sensi della L. 47/85 e succ. int. e del DPR 380/01 e s.m.i., quindi NON risultano sussistere delle difformità tra quanto presente negli elaborati di progetto autorizzati e quanto realizzato”.

**Conformità catastale:** L'esperto riporta quanto segue: “Dalla verifica sulla regolarità catastale dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza (VI), in merito ai beni pignorati è risultato: - Per quanto riguarda l'intestazione catastale nei registri immobiliari dei beni oggetto di esecuzione, è conforme alle risultanze. L'esperto relativamente all'art. 29 comma 1bis legge 27.2.1985 n. 52 e s.m.i. conferma che i dati catastali sono conformi allo stato di fatto per tutto ciò che riguarda la pianta dell'appartamento al piano terra - sub. 3 e all'autorimessa, mentre per l'appartamento al piano primo- sub. 4 non sono stati correttamente rappresentati i lucernai”. Il costo della variazione catastale-pratica Docfa è stato stimato dall'esperto in circa euro 300,00 e detratto dal prezzo di stima.

**Vincoli ed oneri giuridici:** L'esperto ha segnalato che è presente “la trascrizione datata 11 agosto 2017 ai nn.ri 17160/11959 in dipendenza della convenzione di lottizzazione giusta atto autenticato in data 9 agosto 2017 n. 139.629 rep. Notaio Beniamino Itri, registrato a Vicenza in data 11 agosto 2017 al n. 4123/1T [...] CONVENZIONE PER CESSIONE AMPLIAMENTO TRATTO DI MARCIAPIEDE LUNGO VIA SAN DANIELE”. Il tutto come meglio riportato alle pagine 10 e 11 della perizia pubblicata, alle quali si rimanda.

Si informa comunque che ai sensi dell'Art. 63 delle Disp. Att. del C.C. l'acquirente è tenuto in via solidale al pagamento dei contributi (spese condominiali) relativi al biennio antecedente l'acquisto che andrà poi conteggiato a ritroso dall'anno in corso alla data del Decreto di Trasferimento.

**Stato di occupazione:** Nella disponibilità della parte esecutata.

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato di occupazione, si invita a contattare il custode giudiziario

nominato.

**Si fa presente che con riguardo al quadro sinottico delle provenienze, i danti causa della parte eseguita sono diventati titolari del terreno sul quale sono poi stati costruiti i beni oggetto della presente vendita in forza di successione apertasi il 13.05.2009. Risulta trascritta accettazione espressa di eredità il 01.07.2009 ai nn. 14025/8763.**

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

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Arch. Michela Marchi in data 14.02.2023, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

**PREZZO BASE: Euro 660.800,00 (seicentosestantamilaottocento/00).**

**OFFERTA MINIMA: Euro 495.600,00 (quattrocentonovantacinquemilaseicento/00).**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 13.220,00 (tredicimiladuecentoventi/00).**

\* \* \*

**LOTTO n. 2, costituito in:**

**Perizia 1: Piena proprietà per la quota di 40/48** su terreni edificabili, ubicati a Sarego (VI), località Monticello di Fara, in Via Divisione Julia snc.

Alla data di redazione della perizia di stima, trattasi di area edificabile, con una superficie catastale complessiva di circa mq. 700, in cui è prevista la costruzione di una volumetria massima assegnata di circa mc. 1.470,00 ad uso residenziale. L'accesso è garantito da stradina di natura privata carrabile, che si dirama dalla pubblica via.

**Perizia 2: Piena proprietà per la quota di 1/1** su appartamento tricamere al piano primo con sottostante laboratorio artigianale, prospiciente e circondata da corte e giardino in comune, il tutto a Sarego (VI), località Monticello di Fara, in Via Divisione Julia n. 8/a.

Trattasi di complesso immobiliare, costituito da:

- abitazione monofamiliare (Sub 4) prospiciente e circondata da corte e giardino in comune con altre unità, sviluppata al piano primo di un fabbricato a due piani, raggiungibile tramite scala esterna. L'appartamento è composto da spazioso ingresso, ampio corridoio, grande sala, esteso soggiorno, corridoio, due camere matrimoniali, camera singola, bagno e ripostiglio adibito a lavanderia. Classe energetica G;
- fabbricato artigianale costituito da tre laboratori che formano un unico corpo al piano terra ed annessa abitazione al piano primo. Sommarariamente, il primo ed il secondo blocco di laboratori (al centro) derivano da una stessa operazione di ampliamento. La nuova costruzione, infatti, è frutto di un unico ampliamento edilizio inteso ad espandere l'originaria attività artigianale della falegnameria, mentre il terzo blocco è il piano terra dell'abitazione di cui al Sub 4 ed originariamente era il fabbricato da cui è iniziato e si è poi sviluppato il laboratorio di falegnameria. Classe energetica G.

**Perizia 3: Piena proprietà per la quota di 1/1** su tre abitazioni di tipo popolare, con strada di accesso in comune anche agli altri beni oggetto della presente vendita; il tutto sito a Sarego (VI), località Monticello di Fara, in Via G. Marchi n. 352.

Nello specifico, trattasi di:

- abitazione monofamiliare (Mapp. 24) in stato di rudere, compromesso nella sua struttura edilizia, che non può essere recuperato attraverso semplici interventi di restauro e/o manutenzione ordinaria o straordinaria. Il fabbricato risulta contiguo ad altri della stessa epoca di costruzione ed al momento del sopralluogo, il perito ne ha rilevato la condizione parzialmente in rovina, ovvero in pessime condizioni statiche e strutturali, privo di impianti. Internamente, si articola su tre livelli: al piano terra vi è entrata, cucina, bagno e disimpegno, al piano primo vi è corridoio e due camere, al piano

secondo ed ultimo vi è soffitta;

- abitazione monofamiliare (Mapp. 25) in stato di rudere, compromesso nella sua struttura edilizia, che non può essere recuperato attraverso semplici interventi di restauro e/o manutenzione ordinaria o straordinaria. Il fabbricato risulta distribuito su due piani fuori terra, edificato tra due edifici della stessa epoca di costruzione ed al momento del sopralluogo, l'esperto ne ha rilevato le pessime condizioni statiche e strutturali, in assenza di impianti. Internamente risulta articolato al piano terra da entrata con vano ed al piano secondo da ulteriore vano. L'abitazione è circondata da corte e giardino in comune con altre unità;

- abitazione monofamiliare (Mapp. 28) in stato di rudere, distribuita su due piani fuori terra e posta all'interno della corte Mapp. 50. Risulta contigua ad altro fabbricato della stessa epoca di costruzione da demolire (ex pollaio) ed internamente si articola su due livelli: al piano terra vi è entrata protetta da portico, cucina e camera ed al piano primo vi è legnaia. Al momento del sopralluogo, il perito dà atto che *"per quanto concerne l'esterno, l'immobile risulta lasciato al grezzo con le pietre a vista, privo di isolante, malta e tinteggiatura, in stato di degrado"*.

Il perito ha precisato che l'accesso principale carrabile e pedonale avviene sul lato sud – ovest da strada comunale denominata Via Divisione Julia, evidenziando problematiche di accesso dal cancello carraio di Via G. Marchi n. 352; il tutto come meglio descritto alla pagina 54 della perizia pubblicata, alla quale si rimanda. L'esperto sottolinea, altresì, l'emergenza che gli immobili possano crollare, creando problemi strutturali anche all'immobile a cui sono affiancati di proprietà di terzi e che a causa dei problemi statico-strutturali rilevati, l'accesso all'interno dei beni stessi non è stato possibile.

#### **Identificazione Catastale Perizia 1:**

Comune di Sarego (VI) – C.T. – Fg. 19

Mapp. 16 di are 3.00, RD Euro 3,25, RA Euro 1,55;

Mapp. 116 di are 4.00, RD Euro 4,34, RA Euro 2,07.

#### **Identificazione Catastale Perizia 2:**

Comune di Sarego (VI) – C.F. – Fg. 19

Mapp. 146 Sub 4, Via Divisione Julia, Piano T-1, Cat. A/3, Classe 2, vani 7, RC Euro 433,82;

Mapp. 146 Sub 5, Via Divisione Julia, Piano T, Cat. C/3, Classe 3, mq. 512, RC Euro 819,72.

*Le unità immobiliari insistono su un lotto di terreno identificato al C.T. del Comune di Sarego (VI) al Fg. 19 Mapp. 146, ente urbano di are 15.03.*

#### **Identificazione Catastale Perizia 3:**

Comune di Sarego (VI) – C.F. – Fg. 19

Mapp. 24, Via G. Marchi, Piano T-1-2, Cat. A/4, Classe 4, vani 4,5, RC Euro 202,19;

Mapp. 25, Via G. Marchi n. 352, Piano T-1, Cat. A/4, Classe 2, vani 3, RC Euro 97,61;

Mapp. 28, Via G. Marchi, Piano T-1, Cat. A/4, Classe 4, vani 2,5, RC Euro 112,33.

*Le unità immobiliari insistono su un lotto di terreno identificato al C.T. del Comune di Sarego (VI) al Fg. 19 Mapp. 50, ente urbano di are 4.00.*

#### **Identificazione Catastale strade di accesso in comune:**

Comune di Sarego (VI) – C.T. – Fg. 19

Mapp. 135 di are 0.66, incolt ster;

Mapp. 144 di are 0.96, RD Euro 1,04, RA Euro 0,50.

#### **Confini in senso N.E.S.O. individuati dal perito, salvo i confini più precisi:**

- **del Mapp. 16:** "A.U.I. map.245, A.U.I. map.50, A.U.I. map.146, A.U.I. map.144, A.U.I. map.116";

- **del Mapp. 116:** "A.U.I. map.246, A.U.I. map.16, A.U.I. map.144, A.U.I. map.322, A.U.I. map.321";

- **del Mapp. 146 C.T.:** "A.U.I. map.50, A.U.I. map.31, A.U.I. map.117, A.U.I. map.238, A.U.I. map.237, A.U.I. map.131, A.U.I. map.177, A.U.I. map.144-strada di accesso, A.U.I. map.16";

- **del Mapp. 146 Sub 4:** “per un lato con subalterno 5 per gli altri tre lati è delimitata dai muri perimetrali esterni verso corte comune”;
- **del Mapp. 146 Sub 5:** “per tre lati è delimitato dai muri perimetrali esterni verso corte comune, per un lato con subalterno 4”;
- **del Mapp. 24:** “muri confinanti: per un lato mapp. 245 in ditta a terzi, per un altro lato verso A.U.I. stessa ditta mapp. 25, proseguendo, muro confinante verso corte comune mapp. 50, per l'ultimo lato è delimitata dal muro perimetrale esterno verso mapp. 245 in ditta a terzi”;
- **del Mapp. 25:** “muri confinanti: per un lato mapp. 245 in ditta a terzi, per un altro lato verso mapp. 26 in ditta a terzi, proseguendo, muro confinante verso corte comune mapp. 50, per l'ultimo lato è delimitata dal muro perimetrale verso A.U.I. stessa ditta mapp. 24”;
- **del Mapp. 28:** “muri perimetrali confinanti per i 4 lati verso corte comune mapp. 50”;
- **del Mapp. 50:** “A.U.I. mapp. 24, A.U.I. mapp. 25, A.U.I. mapp. 26, pubblica strada Via G. Marchi, A.U.I. mapp. 131, A.U.I. mapp. 146, A.U.I. mapp. 16”;
- **del Mapp. 144:** “A.U.I. mapp. 116, A.U.I. mapp. 16, A.U.I. mapp. 146, A.U.I. mapp. 386, A.U.I. mapp. 157, A.U.I. mapp. 135”;
- **del Mapp. 135:** “A.U.I. mapp. 319, A.U.I. mapp. 144, A.U.I. mapp. 157, pubblica strada”.

**Note dal perito:** Si riporta, di seguito, quanto segnalato dall'esperto per ogni perizia:

- **terreni perizia 1:** in fase di sopralluogo, l'esperto ha rilevato che “la zona è [...] lasciata a prato non irriguo ed è arborata solo sul confine con gli immobili collabenti [...] Nel complesso il fondo ha una conformazione regolare, pianeggiante. [...] Le due particelle di terreni sono affiancate creando di fatto un unico appezzamento di terreno; sono dotati di sistema d'irrigazione che consente di usufruire di una media portata di acqua collegato ad un pozzo artesiano (NON VISIBILE DA PARTE DELL'ESPERTO). Il pozzo artesiano ad uso domestico è un impianto e come tutte le altre installazioni tecnologiche per l'abitazione, necessita di verifiche e conformità; è utilizzato anche dalla confinante abitazione dell'esecutato fornendo acqua alla fontana del lavatoio esterno, vicino al garage abusivo. Nel caso dei terreni oggetto di studio serve a prelevare acque pubbliche dalle falde sotterranee per attività quali l'irrigazione del suolo lasciato a prato. La sua realizzazione è regolata dalla relativa normativa Regionale e dai regolamenti Comunali. NON È STATO POSSIBILE DALL'ESPERTO VERIFICARE IL FUNZIONAMENTO DELL'IMPIANTO E NEMMENO LO STATO DEL POZZO. [...] l'esperto considera un valore del pozzo artesiano pari a 10.000,00 euro”. Inoltre, l'esperto segnala che “Sono presenti al limitare dei quattro angoli del confine pali in cemento armato per linee elettriche aeree e telefoniche. Non è dato sapere all'esperto se sussistano servitù di passaggio di cavi interrati o condotte del gas. Sarà necessario procedere con un'indagine geologica approfondita prima di attivarsi con la progettazione di nuove edificazioni all'interno del lotto”;
- **immobili perizia 2:** in fase di sopralluogo, l'esperto ha rilevato che dal punto di vista edilizio, l'abitazione è in buono stato di conservazione, mentre il capannone si trova in uno stato di conservazione sufficiente.  
Il perito fa presente, inoltre, che vi è centrale termica al piano terra in comune per entrambi i beni (appartamento ed edificio artigianale), con silos di pertinenza dell'edificio artigianale. Per quel che riguarda, poi, la copertura del fabbricato artigianale, l'esperto precisa che “[...] non è possibile [...] determinare se vi sia amianto e lo stato di manutenzione della copertura, determinando quindi le eventuali opere di risanamento. Sarà necessario sentire una ditta specializzata per compiere tali indagini e queste spese non potranno essere poste a carico della procedura [...] ma saranno oneri a carico dell'aggiudicatario rientrando nell'abbattimento per assenza di garanzia per vizi”;
- **immobili perizia 3:** in fase di sopralluogo, il perito ha rilevato che i beni di cui ai Subb 24, 25 e 28 “risultavano in stato fatiscente e non ispezionabili al loro interno, dato la precarietà strutturale ed il pericolo di crollo”.

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato manutentivo dei beni, si rimanda al custode giudiziario nominato.

**Conformità urbanistico edilizia:** Si riporta, di seguito, quanto segnalato dall'esperto per ogni perizia:

- **terreni perizia 1:** Il perito riporta che i terreni non sono formalmente in regola per i seguenti motivi: "PUNTO 1) **SUSSISTENZA RECINZIONE ABUSIVA**- l'area dei terreni risulta delimitata nel suo perimetro da una struttura costituita da ferri infissi su un cordolo di cemento e rete metallica elettrosaldata (priva di autorizzazione edilizia in Comune di Sarego). **IN PARTICOLARE:** lungo i confini dell'area formata dai due campi è stato realizzato uno zoccolo di cemento per delimitare la proprietà. La chiusura dei fondi tramite recinzioni è permessa dall'art. 841 del codice civile, fatto salvo le autorizzazioni comunali, che in questo caso durante l'accesso agli atti non sono state consegnate all'esperto dall'Ufficio tecnico. Sarà quindi necessario presentare una pratica di sanatoria per le opere rilevate in loco, previo parere di enti terzi, o il ripristino dello stato dei luoghi. **Costo preventivato per pratica di sanatoria: 3.500,00 €= 1.250,00 per terreno (escluso oneri e more).** PUNTO 2) **IRREGOLARITA' PER PRESENZA DI UN POZZO ARTESIANO USO DOMESTICO NON AUTORIZZATO.** L'esperto non ha rinvenuto la scheda del pozzo depositata prova che l'opera è considerabile abuso. **Fattore importante anche in ordine agli aspetti di sicurezza verso abitanti e terzi frequentanti l'immobile.** La sua assenza, è prova di abuso ed in questo caso la cessione va gestita secondo i criteri della vendita immobile con difformità urbanistiche. Tale irregolarità potrebbe essere stata ricevuta dal passato, essendo i terreni stati oggetto di successione e sui quali non abbiamo uno storico delle notizie e delle attività svolte. Il pozzo non risulta censito, sarà da valutare attentamente la possibilità di sanatoria e deposito di una nuova scheda. **Attività sempre da svolgersi tramite azienda specializzata PER ANALISI DELL'ACQUA. L'aggiudicatario dovrà far pervenire all'Amministrazione Provinciale "denuncia di esistenza di pozzo ad uso domestico", redatta secondo lo schema dell'ufficio corredata della documentazione richiesta. SPESE DI REGOLARIZZAZIONE € 3.000,00 More eventuali (non comprovate-non essendo stata verificato lo stato del pozzo con la Regione) € 2.500,00".** Gli importi che precedono sono stati detratti dal prezzo di stima;
- **immobili perizia 2:** Il perito riporta quanto segue: "Da quanto potuto riscontrare nel corso del sopralluogo e sulla base degli elaborati grafici, i beni non sono formalmente in regola e liberamente commerciabili ai sensi della L. 47/85 e succ. int. e del DPR 380/01 e s.m.i., quindi risultano sussistere delle difformità tra quanto presente negli elaborati di progetto autorizzati e quanto realizzato, sia per quanto riguarda i titoli abilitativi riferiti all'appartamento che all'edificio artigianale. **NELLO SPECIFICO:** L'esperto unitamente al custode ha verificato che allo stato attuale: C) Con particolare riferimento all'abitazione: A seguito di rilievo indicativo e non esaustivo confrontato con l'ultimo titolo abilitativo si sono riscontrate delle modifiche; sommariamente non sono "difformi nella loro interezza" i beni, ma le differenze planimetriche ed altimetriche degli ingombri, della distribuzione e delle altezze sono considerevoli e pertanto non sono conformi, mantenendo invariate le destinazioni degli ambienti. Si ipotizza di procedere con Permesso di Costruire o in Sanatoria o Scia in Sanatoria, che dovrà essere concordata e pianificata con l'area tecnica del Comune; il cui costo delle prestazioni professionali ammonta a complessivi e non probatori €. 3.500,00 oltre Iva e accessori, oneri comunali, sanzioni ed eventuali fiscalizzazioni. In seguito ad un rilievo eseguito in loco nell'immobile si sono rilevate le seguenti difformità: - Pareti e forometrie interne di dimensioni differenti e in posizione spostate rispetto allo stato autorizzato; - Difformità relative a spallette di muri portanti e divisori; - Differenti spessori di elementi murari verticali; - Realizzazioni di due camini in muratura rispettivamente nella cucina e nel soggiorno; - **L'ESPERTO RITIENE CHE SARA' NECESSARIO PRESENTARE UNA PRATICA EDILIZIA PERMESSO DI COSTRUIRE AL COMUNE,** perché si tratta di difformità che superano il limite delle tolleranze costruttive introdotte dal Decreto Semplificazioni nel Testo Unico sull'Edilizia. (previo parere di Ente terzo). [...] D) Con particolare riferimento al CAPANNONE ARTIGIANALE: L'esperto evidenzia che l'edificio è stato edificato con concessione n. 532/70 del 30/11/1970. A seguito di rilievo indicativo e non esaustivo confrontato con l'ultimo titolo abilitativo si sono riscontrate delle modifiche; sommariamente non sono "difformi nella loro interezza" i beni, ma le differenze planimetriche ed altimetriche degli ingombri, della distribuzione e delle altezze sono considerevoli e pertanto non sono conformi. Mantenendo invariate le destinazioni degli ambienti l'immobile necessita di una **PRATICA DI SANATORIA**". L'esperto precisa le attività ed i costi inerenti la predetta pratica alle pagine 27 e 28 della perizia pubblicata, alle quali si rimanda, con la precisazione che gli importi in questione sono

stati detratti dal prezzo di stima.

- **immobili perizia 3:** il perito riporta la presenza di immobile con struttura verticale realizzata con muri in mattoni, non intonacati e copertura in lamiera ondulata (ex pollaio), da demolire, come meglio precisato *infra*. In sede di sopralluogo, l'esperto ha rilevato, altresì, la presenza di una fontana che attinge acqua dal pozzo artesiano ubicato nei terreni limitrofi, come da fotografia inserita alla pagina 32 della perizia pubblicata. In ordine alla irregolarità/abusività del pozzo artesiano per uso domestico non autorizzato, si rimanda alla pagina 32 della perizia pubblicata, nonché alla pagina 17 della perizia 1-lotto 2.

**Conformità catastale:** Si riporta, di seguito, quanto segnalato dall'esperto per ogni perizia:

- **terreni perizia 1:** alla data di redazione della perizia di stima, l'esperto conferma che “[...] i dati catastali sono conformi allo stato di fatto per ciò che riguarda la raffigurazione nell'estratto di mappa WEGIS”;
- **immobili perizia 2:** il perito ha rilevato che “Per quanto riguarda l'intestazione catastale nei registri immobiliari dei beni oggetto di esecuzione, è conforme alle risultanze. L'esperto relativamente all'art. 29 comma 1bis legge 27.2.1985 n. 52 e s.m.i. conferma che i dati catastali non sono conformi allo stato di fatto per tutto ciò che riguarda la pianta dell'appartamento e il capannone artigianale; anche nella raffigurazione delle piante catastali sia del fabbricato artigianale che dell'abitazione l'area esterna risulta rappresentata in modo errato da quanto dichiarato nei disegni depositati agli atti. - A livello di elaborato planimetrico o elenco sub. la scrivente evidenzia che non è presente tra la documentazione catastale all'Agenzia delle Entrate di Vicenza; COSTO VARIAZIONE CATASTALE € 3.500,00 Producendo nuovo bcnc con area esterna correttamente individuata e planimetrie immobili nuove come da rilievo esecutivo da effettuarsi”; il tutto come meglio descritto e rappresentato alle pagine 28, 29 e 30 della perizia pubblicata, alle quali si rimanda. L'esperto ha rilevato, altresì, la presenza sul Mapp. 146 di un immobile prefabbricato in lamiera da demolire o sanare (opera abusiva), considerando box con misure standard m. 3,60x6,00x2,30. Per la demolizione, il perito ha previsto le seguenti attività: “1.1. Rimozione di opere in lamiera e ferro, comprese lamiera grecata di copertura. 1.2. Rimozioni canaline e impianto elettrico. [...] 1.3. Trasporto di materie provenienti dalle demolizioni di cui alla voce 1.1 -a rifiuto alle discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo, autorizzate al conferimento di tali rifiuti, per distanze superiori a 5 km, escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica da compensarsi a parte”, stimando l'importo per la demolizione in circa euro 1.178,85 (comprensivi di oneri di sicurezza ed esclusa iva) e detraendoli dal prezzo di stima;
- **immobili perizia 3:** l'esperto riporta quanto segue: “l'intestazione catastale nei registri immobiliari dei beni oggetto di esecuzione, è conforme alle risultanze, fatta eccezione dell'intestazione catastale nei registri immobiliari per il foglio 19 Part. 25 che non è conforme. L'esperto relativamente all'art. 29 comma 1bis legge 27.2.1985 n. 52 e s.m.i. conferma che i dati catastali non sono conformi allo stato di fatto per tutto ciò che riguarda la pianta e le altezze dell'immobile identificato catastalmente FOGLIO 19-SUB. 28; per quel che riguarda gli altri immobili l'esperto non ha potuto verificarne la conformità, non avendo potuto accedervi. - A livello di elaborato planimetrico o elenco sub. la scrivente evidenzia che non è presente tra la documentazione catastale all'Agenzia delle Entrate di Vicenza; COSTO VARIAZIONE CATASTALE € 3.500,00 Producendo nuovo bcnc con area esterna correttamente individuata e planimetrie immobili nuove come da rilievo esecutivo da effettuarsi”. Tale importo è stato detratto dal prezzo di stima. L'esperto riporta, inoltre, la presenza - in Catasto - di un disallineamento degli intestatari, non essendo riportato il ricongiungimento di usufrutto alla nuda proprietà.

**Destinazione urbanistica:** Si rimanda alle perizie pubblicate ed in particolare alle pagine 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 e 35 della **perizia 1**; alle pagine 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70 71 della **perizia 2**; alle pagine 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46 della **perizia 3**.

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

**Pratiche edilizie:** Relativamente gli immobili della **perizia 2**, il perito ha rinvenuto i seguenti titoli edilizi: “-1970/532 DOMANDA E RILASCIO PARERE FAVOREVOLE PER LA COSTRUZIONE di un fabbricato ad uso civile abitazione nel Comune di Monticello di Fara (Sarego), [...], rilasciata in data 30/11/1970; -1970/532-AGIBILITA' ABITAZIONE DEL

30/11/1970-LAVORI INIZIATI 23-04-1971 E LAVORI ULTIMATI IL 05-12-1980; -1976/166 LICENZA EDILIZIA per la costruzione di un secondo fabbricato ad uso civile abitazione, realizzando così due villette bifamiliari, con la medesima distribuzione interna speculare l'una rispetto all'altra, nel Comune di Monticello di Fara (Sarego) [...], rilasciata il 27/09/1976; -1976/1336 LICENZA EDILIZIA per l'ampliamento al piano terra (cantina- garage), di un fabbricato ad uso abitazione da eseguirsi nel Comune di Monticello di Fara (Sarego), [...], rilasciata il 22/11/1976; Domanda presentata il 19/11/1976; -PRATICA N.1219 DEL 27/06/1976- DOMANDA 20 APRILE 1970-PER NUOVA COSTRUZIONE DI PICCOLO CAPANNONE- LABORATORIO DI FALEGNAMERIA; -1979/1818-458 AUTORIZZAZIONE PER LA COSTRUZIONE DI UNA MURA DI CINTA CON SOVRASTANTE CANCELLATA- [...]; -PROT. 263-PRAT. N.1604 del 1977- CONCESSIONE PER L'INSTALLAZIONE DI UN SILOS nel Comune di Monticello di Fara (Sarego), [...], rilasciata il 30/01/1978; Domanda presentata il 27/12/1977; trattasi di un deposito per mangime posto in opera su piloni in ferro (è considerato un volume tecnico); -PROT. 1935-30/04/1981-RICHIESTA per ampliamento, LABORATORIO ARTIGIANALE- CONCESSIONE EDILIZIA 3167/907- negata perché la destinazione d'uso dei locali che era in essere e di cui si chiedeva l'ampliamento non era mai stata autorizzata; - PRATICA N. 35/3374 DEL 24/02/1983 - Domanda presentata il 09-02-1983- CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI ATTIVITA' EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA -CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO IN SANATORIA di 2 locali esistenti e adibiti ad attività di falegnameria; AMPLIAMENTO ATTIVITA' ARTIGIANALE; - PRATICA N. 35/3374 DEL 24/02/1983 - AGIBILITA' RILASCIATA IL 06-05-1985- PER IL FABBRICATO ARTIGIANALE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO (DOVRA' ESSERE RICHIESTO IL PARERE DELL'ULSS TRATTANDOSI DI LAVORAZIONE COMPRESA NELL'ELENCO DELLE INDUSTRIE RITENUTE INSALUBRI 2° CLASSE AL N.35) -PRATICA N. 104/5268 DEL 15/06/1987-RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA PER POTER REALIZZARE UN CAMINO SUL FABBRICATO ADIBITO AD ATTIVITA'ARTIGIANALE DI FALEGNAMERIA OGGETTO DI CONCESSIONE N. 35/3374".

Relativamente agli immobili di cui alla **perizia 3**, il perito ha riportato la comunicazione ricevuta dal Comune di Sarego che non ha rinvenuto titoli abilitativi. A causa della mancanza dei predetti titoli, l'esperto fa presente che "[...] non si sono potute effettuare le verifiche sui beni per controllare se siano formalmente in regola e liberamente commerciabili [...] A questo punto l'Esperto deve procedere alle verifiche presso il Catasto per verificare le mappe d'impianto e se nel 1940 fossero già presenti tali beni, dimostrando quindi di essere antecedenti al 1967 per poter considerare la volumetria edificabile [...]. I tre edifici oggetto di accertamento erano già presenti nel 1963, lo si evince dalla tipologia architettonica rurale e dalle caratteristiche costruttive con muri in pietra e solai in legno [...]", il tutto come meglio descritto e rappresentato alle pagine 25 e seguenti della perizia pubblicata, alle quali si rimanda. Inoltre, il Comune di Sarego ha precisato all'esperto che in ordine alla pratica 1982/035 (cambio destinazione d'uso) "vi è stata anche la demolizione del pollaio" (vedasi la pagina 25 della perizia pubblicata). L'esperto riporta tuttavia che "[...] contrariamente a quanto documentato per la pratica presente in Comune di Sarego 1982/035, in merito alla demolizione del pollaio, dove in effetti è presente solo l'atto di compravendita che attesta la presenza di sole fondazioni, l'edificio è ancora in essere, non autorizzato e accatastato". Il perito stima i costi per l'abbattimento del pollaio in circa euro 4.655,28 (esclusa iva), detraendoli dal prezzo di stima.

**Vincoli ed oneri giuridici/Ulteriori problematiche segnalate dal perito:** il perito riporta che "sussiste un problema per la particella 319, non oggetto di pignoramento che dalla visura presso l'agenzia delle entrate risulta intestata a parti estranee alla procedura. [...] E' stato realizzato un capitello votivo da terzi sul mapp. 135, quindi nell'eventualità che venisse recintato il mapp. 319 rappresenterebbe un impedimento per le corrette manovre alla strada di accesso all'abitazione".

Al momento del sopralluogo, inoltre, l'esperto ha rilevato quanto segue: "[...] l'accesso al foglio 19 mappale 50, identificato catastalmente come b.c.n.c. ai beni mappali 24-25-28-26 e corrispondente ad una corte, è stato parzialmente chiuso con una recinzione e un cancello, regolarmente autorizzati con la pratica: 1979/1818-458 AUTORIZZAZIONE PER LA COSTRUZIONE DI UNA MURA DI CINTA CON SOVRASTANTE CANCELLATA [...]. Ad oggi, però, i proprietari del mapp. 26 hanno posto un'ulteriore catena di chiusura all'inizio del passaggio per l'accesso ai beni oggetto di esecuzione da Via G. Marchi. L'esecutato è, comunque, in possesso delle chiavi di accesso al cancello, come dichiarato in sede di

sopralluogo [...]”.

Si informa, infine, che ai sensi dell'Art. 63 delle Disp. Att. del C.C. l'acquirente è tenuto in via solidale al pagamento dei contributi (spese condominiali) relativi al biennio antecedente l'acquisto che andrà poi conteggiato a ritroso dall'anno in corso alla data del Decreto di Trasferimento.

**Stato di occupazione:**

- per quanto riguarda i beni di cui alla **perizia 1**, gli stessi risultano nella disponibilità dei proprietari;
- per quanto riguarda gli immobili di cui alla **perizia 2**, il Sub 4 è occupato dalla parte esecutata, mentre il Sub 5 è nella disponibilità della stessa.
- per quanto riguarda gli immobili di cui alla **perizia 3**, gli stessi risultano nella disponibilità della parte esecutata, con la precisazione che non sono accessibili *“per problemi di sicurezza statica e strutturale (PERICOLO DI CROLLO-visibili dall'esterno coppi pericolanti della copertura e solai fatiscenti); dal punto di vista edilizio, in stato di conservazione pessima, FATISCENTI, ognuna delle tre abitazioni”*.

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

\* \* \*

**Si segnala che i terreni della perizia 1 sono pervenuti alla parte esecutata, per una quota parte, in forza di successione apertasi il 20.11.1987. Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 21.10.2022 ai nn. 23808/16669.**

**Si segnala che i beni della perizia 3 sono pervenuti alla parte esecutata in forza di atto di donazione del 06.12.1984, Rep. n. 38953/7094 del Notaio Bertuzzo Bruno, trascritto il 02.01.1985 ai nn. 91/83, nonché in forza di successione apertasi il 29.07.1984. Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 21.10.2022 ai nn. 23809/16670.**

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

Si rimanda comunque espressamente alle perizie di stima pubblicate, individuate con *“elaborato peritale perizia 1”* del 06.07.2023, *“elaborato peritale perizia 2”* del 04.08.2023 ed *“perizia 3 elaborato peritale”* del 06.08.2023, predisposte dall'esperto Arch. Michela Marchi, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

**PREZZO BASE COMPLESSIVO (perizia1-lotto 2; perizia 2-lotto 2; perizia 3-lotto 2): Euro 309.500,00 (trecentonovemilacinquecento/00).**

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

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 6.190,00 (seimilacentonovanta/00).**

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

Il Giudice dell'Esecuzione ha confermato Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l. in persona del Direttore Signora Lucia Dal Brun con provvedimento del 26.09.2023.

Potrete trovare le indicazioni per visitare l'immobile o i recapiti del Custode, per eventuali informazioni sullo stato dell'immobile, a pagina 15 del presente avviso.

\* \* \*

**MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE**  
**ALLA VENDITA GIUDIZIARIA CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA**  
**AI SENSI DEGLI ARTT. 12 E SS. DEL D.M. GIUSTIZIA 26.02.2015 N. 32**

La vendita con modalità esclusivamente telematica sincrona avrà luogo

**il giorno 29.01.2024**  
**alle ore 09:30 per il Lotto n. 1**  
**ed alle ore 10:30 per il Lotto n. 2**

innanzi alla sottoscritta Avv. Elisa Tagliaro Fortuna (mail [astedelegate.tagliaro@gmail.com](mailto:astedelegate.tagliaro@gmail.com)), tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

1. Il termine per la presentazione delle offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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

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

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

Di 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](http://www.spazioaste.it). L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

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

m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015.

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

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

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

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

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

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "**Manuale utente**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. **Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Le offerte presentate sono 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 ed 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), nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, la procura degli altri offerenti all'offerente che ha sottoscritto digitalmente l'offerta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che avrà

l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 gg.. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale) dall'aggiudicazione. Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi; in caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma e a prima richiesta, della durata pari al termine di pagamento dell'ultima rata e per un importo pari almeno al 30% del prezzo di aggiudicazione; il mancato pagamento anche di una sola rata, peraltro, comporterà decadenza dall'aggiudicazione e le rate versate rimarranno acquisite alla procedura a titolo di multa. L'offerta potrà prevedere infine anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, ex art. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo.

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

#### VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

- Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo di almeno il 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul seguente conto corrente:  
intestato a **ESEC.IMM. 372/2022 TRIB.VICENZA**  
**IBAN IT18 W085 9011 8010 0090 0049 735**
- Il bonifico dovrà contenere la descrizione "**versamento cauzione ESEC. IMM. 372/2022 R.G.E.**". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
- La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura sopra indicato, entro il termine per la presentazione delle offerte. Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni; **si consiglia prudenzialmente di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima dell'asta, in modo che lo stesso sia visibile alla scadenza del termine per le offerte, al fine di effettuare un controllo – oltre che della formale correttezza del numero del CRO – anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto.**
- Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è **causa di nullità dell'offerta** (ad esclusivo carico dell'offerente) e la stessa verrà esclusa.
- Dopo il termine della gara, e in ogni caso di mancata aggiudicazione, il professionista delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni a coloro che non siano aggiudicatari, al netto degli oneri bancari, obbligatoriamente sullo stesso conto corrente da cui è pervenuta.

#### MARCA DA BOLLO VIRTUALE

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

6. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI sino alla data della vendita telematica stessa e per ulteriori 120 giorni. L'offerta, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.

7. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
8. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

#### PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le **credenziali per l'accesso al portale [www.spazioaste.it](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. 32/2015 (c.d. "spettatore") laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o da referente della procedura" dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non eseguiti.

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

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

In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di  $\frac{1}{4}$ ) al prezzo base, il delegato si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.

In caso di unica offerta valida, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.

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

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

**La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' SINCRONA, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite la piattaforma di gestione della vendita e/o mail). Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 2 (due) minuti.**

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

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

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

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

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

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse

superiore di oltre un sesto a quello di aggiudicazione.

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

Quando siano in vendita più lotti e il prezzo di alcuni di essi sia già sufficiente a coprire l'ammontare complessivo dei crediti, il delegato potrà procedere all'aggiudicazione con riserva, rimettendo al G.E. ex art. 591 ter c.p.c. l'aggiudicazione definitiva.

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

#### SALDO PREZZO

- 1) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, detratto l'importo per cauzione già versato.
- 2) Il pagamento dovrà avvenire con **bonifico bancario**; il termine per il pagamento, se non indicato nell'offerta, è di **120 giorni dall'aggiudicazione (non si applica la sospensione feriale dei termini)**. Nello stesso termine dovrà essere versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o alla diversa misura che sarà indicata dal Professionista Delegato alle operazioni di vendita; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere fatta pervenire – presso lo studio del Professionista Delegato – la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. Nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% o della diversa misura comunicata dal Professionista Delegato per il pagamento degli oneri fiscali.
- 3) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585, secondo comma, c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso, purché nei 15 (quindici) giorni da quello in cui l'aggiudicazione sarà definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, D.Lgs. 01.09.1993 n. 385, Testo Unico Bancario).

- 4) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.
- 5) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato (presso Delta Vendite Giudiziarie, Via Dante Alighieri 41, Vicenza – mail [astedelegate.tagliaro@gmail.com](mailto:astedelegate.tagliaro@gmail.com)) e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato per le Esecuzioni Immobiliari o al Custode giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione Generale della Giustizia Civile, prot. n. m\_dg.DAG.06/12/2006.129650.U).

#### CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- 1) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).
- 2) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

- 3) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- 4) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc., compresa l'eventuale applicazione dell'Iva) saranno fornite dal Delegato presso il proprio studio. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, il 50% delle competenze del delegato per la fase di trasferimento, le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che rimangono a carico della procedura).

#### PUBBLICITÀ

ai sensi dell'art. 490 c.p.c.

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione nei siti internet [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](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 su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA";
- per tutte le procedure inoltre verrà effettuata anche la seguente pubblicità integrativa e complementare:
  - spot televisivo "Il Tribunale e le aste"
  - campagna pubblicitaria su mezzi di trasporto pubblico
  - inserimento, a cura del gestore Astalegale.net, 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, in sostituzione del debitore, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l, con sede in Costozza di Longare (VI), Via Volto n. 63, tel. 0444/953915, fax 0444/953552, mail [prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com](mailto:prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com), con l'incarico, tra l'altro di:**

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando ed inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima epurata dai dati sensibili;
- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

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

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

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

\* \* \*

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

Vicenza, lì 08.11.2023

*Il Delegato alla vendita  
Avv. Elisa Tagliaro Fortuna*

*Elisa Tagliaro Fortuna*