

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 575/2021 R.G.E. (N. 287/2022 R.G.E. RIUNITA)

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 18 gennaio 2023 alle ore 10:00 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Breganze (VI) - Fg. 7

m.n. 1019 sub 4, Via G. La Pira n. 25, p. S1-T-1, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. vani 7, Sup. Cat. Tot. mq. 195 – Tot. escluse aree scoperte mq. 191, Rendita € 668,81;

confini:

- ai p. T-1: lato Nord: distacco su corte m.n. 1019 sub 1; lato Est: m.n. 1019 sub 3; lato Sud e lato Ovest: distacco su corte m.n. 1019 sub 1;

- al p. S1: lato Nord: terrapieno; lato Est: m.n. 1019 sub 3; lato Sud: m.n. 1019 sub 5; lato Ovest: rampa scivolo m.n. 1019 sub 1 e terrapieno;

m.n. 1019 sub 5, Via G. La Pira n. 25, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 76, Sup. Cat. Tot. mq. 76, Rendita € 105,98;

confini: lato Nord: rampa scivolo m.n. 1019 sub 1 e m.n. 1019 sub 4; lato Est: m.n. 1019 sub 6, lato Sud e lato Ovest: terrapieno.

Note:

- è compreso il **m.n. 1019 sub 1**, bene non censibile comune ai subb 4-5;

- le u.i. in oggetto insistono su porzione del terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Breganze (VI) - Fg. 7

m.n. 1019, ente urbano di mq. 930.

Trattasi di porzione (Ovest) di bifamiliare ai p. S1-T-1 con autorimessa al p. S1 e corte esclusiva (sup. lorda commerciale complessiva di mq. 299,51) sita a Breganze (VI) in Via Giorgio La Pira n. 27.

L'abitazione è composta:

- al p. T: da un piccolo portico d'ingresso, un ampio soggiorno con caminetto, un locale cucina ed un bagno, oltre corridoio di collegamento;



- al p. 1: da tre camere ed un bagno (con vasca idromassaggio), oltre corridoio di collegamento; sono presenti, inoltre, due poggiali, disposti nei lati Nord e Sud ed accessibili da due camere;

- al p. S1: da un ampio locale ad uso taverna (provvisto di caminetto), un locale cantina ed una lavanderia/w.c. (con doccia); nel locale taverna è presente la porta di collegamento con l'autorimessa m.n. 1019 sub 5.

E' parte dell'unità locale Centrale Termica posizionato nell'angolo Sud/Est del fabbricato ed accessibile dall'autorimessa m.n. 1019 sub 5.

La corte esclusiva (m.n. 1019 sub 1), di circa mq. 370, è disposta nei lati Nord, Sud ed Ovest, mentre ad Est confina con l'altra porzione di bifamiliare (LOTTO 4); è adibita parte a giardino e parte ad accessi pedonale e carraio; sulla stessa, come anche infra segnalato, è presente una pompeiana da regolarizzare sotto il profilo urbanistico-edilizio; è presente, inoltre, nella parte a Sud, un caminetto esterno.

Stato di possesso

Occupato dall'esecutata (e famiglia).

Pratiche edilizie

Come da perizia e documentazione alla stessa allegata:

- Concessione Edilizia n. 39/84 del 06.04.1984 per “*NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE (n° 2 case unifamiliari a schiera)*”;

- Concessione Edilizia n. 70/87 del 18.04.1988 (Pratica Edilizia n. 202/87) per “*Completare il fabbricato bifamiliare autorizzato con C.E. 39/84, nonché coprire lo scivolo ed apportare modifiche estetiche ed interne allo stesso*”;

- Concessione Edilizia n. 745 del 20.10.1994 (Pratica Edilizia n. 263/94) per “*Completamento di un alloggio facente parte di un fabbricato residenziale bifamiliare autorizzato con concessioni edilizie n. 39/84 del 6.04.1984 e n. 70/87 del 18.04.1988*”; come segnalato in perizia, sub prescrizioni, in particolare, è indicato “*Realizzare un disimpegno tra garage e locale centrale termica*”;

- Certificato di Abitabilità n. 10 del 25.03.1995.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

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

“*Per quanto riguarda i beni pignorati, dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nei provvedimenti autorizzativi sono state riscontrate le seguenti difformità e/o modifiche (...):*

piano Terra:

- *presenza di una pompeiana sulla corte esclusiva non autorizzata, adiacente al lato Sud del fabbricato, costituita da due pilastri in legno che sostengono l'orditura di copertura composta sempre da travatura lignea. La pompeiana è stata inoltre coperta con pannello in polycarbonato o*



pvc. La dimensione della struttura è di circa mq. 17,50 (compresi gli sporti = mq. 24,00 circa), ed ha un'altezza minima di ml. 2,38 e massima di ml. 2,63.

□ piano Primo:

- non si riscontrano difformità.

□ piano Interrato:

- il locale Centrale Termica, posizionato limitrofo all'autorimessa, risulta privo della parete (con porta) che serviva per creare un vano di disimpegno tra la stessa autorimessa e la Centrale Termica, come prescritto nella Concessione Edilizia n. 745 del 20.10.1994 e come previsto nel progetto autorizzato.

Dopo colloquio con i tecnici comunali, si è verificato che:

- riguardo la pompeiana presente sulla corte esclusiva, l'art. 96 del Regolamento Edilizio Intercomunale dispone che le pompeiane sono soggette a titolo edilizio, "quali strutture aperte su almeno tre lati, con superficie massima di mq. 25 (comprensiva degli eventuali sporti) e altezza massima di metri 3, misurata all'estradosso dell'elemento orizzontale, prive di copertura e di pareti. La struttura deve avere tra l'orditura orizzontale ed i montanti verticali (ortogonali al suolo) un angolo di 90°. Per l'ombreggiatura può essere installata solo una tenda retrattile all'intradosso dell'elemento orizzontale".

Perciò la costruzione della pompeiana può essere regolarizzata (eccetto la sua attuale copertura, che deve essere rimossa) attraverso la presentazione di istanza di Sanatoria Edilizia, in quanto trattasi di opera conforme alla normativa di piano. L'art. 37 comma 1 del D.P.R. 380/2001, per la sua regolarizzazione, dovrebbe prevedere la sanzione minima prevista di Euro 516,00.

Al costo quantificato sopra dovranno essere aggiunte le spese tecniche necessarie per la redazione e la presentazione degli elaborati progettuali, diritti di bollo e di segreteria, per raggiungere una cifra presumibile di circa **Euro 2.500,00**.

Dovrà però essere eliminata la copertura presente sulla pompeiana. Ed inoltre, poiché le travi di copertura risultano inclinate, dovranno essere rese orizzontali, con quindi il lievo delle stesse, l'abbassamento del lato verso il fabbricato di circa cm. 25 ed il rimontaggio delle travature orizzontali. Per l'esecuzione di queste opere, compreso tutti gli oneri accessori ed i relativi costi di discarica dei materiali di risulta, si quantifica un costo presunto di toni **Euro 2.000,00**;

- riguardo il prescritto vano di disimpegno tra l'autorimessa ed il locale Centrale Termica, dovrà essere realizzata la parete con porta prevista nel progetto autorizzato. Per l'esecuzione di questa opera, compreso tutti gli oneri accessori, si quantifica un costo presunto di toni **Euro 1.500,00**".

Note: i costi di "regolarizzazione" come sopra previsti (per complessivi € 6.000,00) sono da intendersi a carico dell'aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del



prezzo base di vendita.

Giudizio di conformità catastale

L'esperto stimatore non ha riscontrato difformità (eccetto la mancanza del vano di disimpegno tra l'autorimessa ed il locale Centrale Termica che, però, come sopra riportato sub "Giudizio di conformità urbanistico-edilizia", dovrà essere ripristinato come da planimetria catastale e progetto approvato).

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 04.04.2032) dal quale si evince che l'u.i. m.n. 1019 sub 4 è di classe energetica G con EP_{gl,nren} 153,62 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dal Geom. Michele Multineddu con studio a Bassano del Grappa (VI).

LOTTO 3

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Marostica (VI) - Sez. di Marostica - Fg. 7

- **m.n. 528**, Via G. Toaldo n. 3, p. T, Cat. D/8, Rendita € 1.804,00;

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

C.T. - Comune di Marostica (VI) - Sez. di Marostica - Fg. 7

m.n. 528, ente urbano di mq. 709;

confini: lato Nord: m.n. 523; lato Est: m.n. 524; lato Sud: Via Monteferro; lato Ovest: m.n. 467;

- **m.n. 524**, Via G. Toaldo, p. T, Cat. F/1, Cons. mq. 683;

confini: lato Nord: mapp. n.ri 523, 526 e 525; lato Est: mapp. n.ri 526, 525 e 705; lato Sud: Via Monteferro; lato Ovest: m.n. 528.

Trattasi di fabbricato a destinazione commerciale al p. T con corte esclusiva, oltre confinante area vincolata ad uso parcheggio pubblico, sito a Marostica (VI) in Via Giuseppe Toaldo n.ri 1-3.

Il fabbricato, allo stato adibito al deposito e alla vendita al dettaglio ed all'ingrosso di bevande ed alimenti, risulta così composto:

- nella porzione Sud è presente il negozio per la vendita al dettaglio, con ingresso autonomo e con adiacente un locale ad uso ufficio; il lato Nord è collegato ad un ampio deposito commerciale per la vendita al dettaglio, direttamente accessibile dall'esterno tramite portone scorrevole, con annesso un ripostiglio (utilizzato come cucina) e la zona servizi igienici con due w.c., una doccia ed uno spogliatoio;

- nella porzione Nord è presente un altro ampio deposito commerciale per la vendita all'ingrosso, con proprio portone scorrevole direttamente accessibile dall'esterno e con porte di uscita anche



verso la corte Nord ed Ovest.

La corte esclusiva del fabbricato, di circa mq. 200, è disposta nei lati Nord e Sud ed in piccola parte anche nel lato Ovest, mentre ad Est confina con il m.n. 524; in parte è vincolata a parcheggio privato (in forza dell'atto autentificato in data 28.05.1998 al n. 65.908 di Rep. Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) anche infra citato).

Il m.n. 524 consiste in un lotto di terreno adiacente al lato Est del fabbricato m.n. 528 e, come già sopra riportato, ha una superficie catastale complessiva di mq. 683; ha forma irregolare, risulta completamente asfaltato ed è così articolato:

- la porzione limitrofa al fabbricato m.n. 528 è attraversata dalla stessa strada Via Giuseppe Toaldo che prosegue verso Nord servendo gli edifici presenti (v. servitù costituita con l'atto in data 30.12.1959 al n. 8.747 di Rep. Notaio Rinaldo Rinaldi di Marostica (VI) anche infra richiamata);
- la restante porzione, per effetto dell'infra menzionato vincolo costituito con atto autentificato in data 28.05.1998 al n. 65.908 di Rep. Notaio Giuseppe Fietta), è adibita a parcheggio pubblico e ad area di manovra.

La superficie lorda commerciale complessiva del lotto è di mq. 539,40.

Stato di possesso

Il fabbricato in oggetto risulta occupato da società terza (con Amministratore Unico uno dei due esecutati) in forza di contratto di locazione del tipo 6+6 anni, stipulato in data 01.10.2017 (con decorrenza dalla stessa data) e registrato il 17.01.2019 (ante pignoramento); il cannone annuo di locazione risulta essere pari ad € 30.000,00.

Pratiche edilizie

Come da perizia e documentazione alla stessa allegata:

- Comunicazione di Inizio Attività Prot. n. 8481 (Pratica n. 301/95) del 14.07.1995 per “*la manutenzione straordinaria della copertura*” (revisione del tetto con posa di guaina impermeabilizzante);
- D.I.A. Prot. n. 15419 (Pratica n. 562/95) del 22.12.1995 per “*lavori di manutenzione straordinaria e adeguamento igienico sanitario*” (realizzazione di un servizio igienico, realizzazione di uno spogliatoio, realizzazione di due finestre, modifica degli infissi, sostituzione del controsoffitto e rifacimento dell'impianto elettrico);
- D.I.A. Prot. n. 5167 (Pratica n. 24/96) del 16.01.1996 per i seguenti lavori: “*– apertura di una porta sul lato nord del fabbricato – apertura di una porta interna e relativo spostamento di un muro interno – nuovo muro con relativa apertura di una porta ed una finestra*”;
- Concessione Edilizia n. 16028 del 28.08.1998 per “*DEMOL. OPERE INTERNE E CAMBIO USO DA ARTIG. A COMMERCIALE*”;



- Certificato di Agibilità n. 24/2000 (Prot. n. 5204) del 15.03.2000;
- Comunicazione di Inizio Attività Prot. n. 12469 (Pratica n. 308/05) del 10.08.2005 per “*manutenzione straordinaria nel fabbricato, opere interne e sistemazione aree esterne*”;
- Comunicazione di Inizio Attività Prot. n. 2575 del 15.02.2006 per “*opere interne*” (costruzione di pareti in cartongesso);
- Certificato di Agibilità n. 3/2007 del 10.01.2007 (relativo alla “*parte di fabbricato ad uso commerciale interessata da interventi edilizi con D.I.A. del 15/02/2006 prot. n°. 2575 (...), limitatamente ai vani ad uso Negozio Commerciale per vendita al dettaglio e Ripostiglio Commerciale al Piano Terra*”);
- C.I.L.A. Pratica n. 02436460246-07072017-1038 del 07.07.2017 per “*tinteggiatura degli esterni e serramenti, rivestimento di alcune pareti c/listelli di larice, realizzazione pedana a 2 gradini, sostituzione capottina, all’interno, realizzazione servizi igienici*”;
- Domanda di autorizzazione per installazione mezzi pubblicitari (n. 2 insegne esterne) Pratica n. 04025460249-18042018-1240 del 18.04.2018 (allegato 20); parere favorevole della Polizia Locale dell’Unione Montana Marosticense del 17.05.2018.

Note: come segnalato in perizia, non è stata reperita, presso l’U.T. competente, la pratica relativa alla costruzione del fabbricato; negli atti di provenienza (da ultimo, nell’atto di assegnazione di beni a soci per scioglimento con liquidazione di società in data 13.09.2017 al n. 5.359 di Rep. Notaio Tommaso De Negri di Vicenza), tuttavia, viene dato atto che la stessa è stata iniziata ante 01.09.1967.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

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

“Per quanto riguarda i beni pignorati, dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nei provvedimenti autorizzativi, sono state riscontrate le seguenti difformità e/o modifiche (...):

- *spostamento della parete divisoria tra il negozio ed il deposito commerciale.*

Relativamente alle difformità elencate, dopo colloquio con i tecnici comunali, si è verificato che possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di istanza di Sanatoria Edilizia, in quanto trattasi di opere conformi alla normativa di piano (come da documentazione allegata all’agibilità del fabbricato n. 3/2007, l’intero edificio risulta totalmente a destinazione commerciale).

L’art. 37 comma 1 del D.P.R. 380/2001, per la loro regolarizzazione, dovrebbe prevedere la sanzione minima prevista di Euro 516,00.

*A questo costo dovranno essere aggiunte le spese tecniche necessarie per la redazione e presentazione degli elaborati progettuali e per i diritti di bollo e di segreteria, per raggiungere una cifra presumibile di circa **Euro 3.000,00**.”.*



Note: i costi di regolarizzazione come sopra previsti (per complessivi € 3.000,00) sono da intendersi a carico dell'aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Giudizio di conformità catastale

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

“Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale del fabbricato mappale 528, sono state riscontrate alcune difformità (...) (spostamento della parete divisoria tra il negozio ed il deposito commerciale).

E' quindi necessario modificare quanto attualmente presente all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), sopprimendo la planimetria catastale dell'unità mappale 528 e presentandone una nuova corretta.

Per questa variazione catastale, consistente quindi nella soppressione della scheda planimetrica e nella costituzione di una nuova, con compilazione di pratica su modello Docfa, comprensivo di diritti catastali, rilievi e restituzione grafica, si quantifica un costo presunto di toni Euro 1.000,00.”.

Note: i costi di “regolarizzazione” come sopra previsti (per complessivi € 1.000,00) sono da intendersi a carico dell'aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 07.02.2033) dal quale si evince che il fabbricato in oggetto è di classe energetica E con EPgl,nren 353,55 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- Con atto autentificato in data 28.05.1998 al n. 65.908 di Rep. Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) e trascritto il 10.06.1998 ai n.ri 4230 R.G. e 3272 R.P., è stato costituito (si riporta testualmente, di seguito, estratto dell'atto stesso) *“ai sensi della legge 61/85 e successive modificazioni ed integrazioni, vincolo di destinazione ad uso pubblico sulle aree da destinarsi a parcheggio e verde sui m.n. 528 – 524 del meccanografico foglio 7° (settimo) del Comune di Marostica e comunque come meglio evidenziato nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera A)”*.

- Nell'ultimo atto di trasferimento degli immobili in oggetto già sopra citato, si fa espresso richiamo alle servitù citate nel precedente atto di provenienza (compravendita in data 28.03.2006 al n. 165.807 di Rep. Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI)), ossia quelle costituite con atto in data 30.12.1959 al n. 8.747 di Rep. Notaio Rinaldo Rinaldi di Marostica (VI) trascritto il 10.03.1960 ai n.ri 699 R.G. e 623 R.P. (già sopra citato) e con atto in data 13.01.1984 al n. 81.079 di



Rep. Notaio Rinaldo Rinaldi di Bassano del Grappa (VI) trascritto il 06.02.1984 ai n.ri 1003 R.G. e 837 R.P..

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dal Geom. Michele Multineddu con studio a Bassano del Grappa (VI).

LOTTO 4

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Breganze (VI) - Fg. 7

m.n. 1019 sub 3, Via G. La Pira n. 25, p. S1-T-1, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. vani 7,5, Sup. Cat. Tot. mq. 218 – Tot. escluse aree scoperte mq. 211, Rendita € 716,58;

confini: lato Nord: Via Giorgio La Pira; lato Est: m.n. 1019 sub 2 e m.n. 88; lato Sud: mapp. n.ri 1020 e 1192; lato Ovest: m.n. 1019 sub 4 e corte m.n. 1019 sub 1;

m.n. 1019 sub 6, Via G. La Pira n. 25, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 87, Sup. Cat. Tot. mq. 87, Rendita € 121,32;

confini: lato Nord: rampa scivolo m.n. 1019 sub 2 e m.n. 1019 sub 3; lato Est e lato Sud: terrapieno; lato Ovest: m.n. 1019 sub 5.

Note:

- è compreso il **m.n. 1019 sub 2**, bene non censibile comune ai subb 3-6;

- le u.i. in oggetto insistono su porzione del terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Breganze (VI) - Fg. 7

m.n. 1019, ente urbano di mq. 930.

Trattasi di porzione (Est) di bifamiliare ai p. S1-T-1 con autorimessa al p. S1 e corte esclusiva (sup. lorda commerciale complessiva di mq. 301,04) sita a Breganze (VI) in Via Giorgio La Pira n. 25.

L'abitazione è composta:

- al p. T: da un piccolo portico d'ingresso, un ampio soggiorno con caminetto, un locale cucina ed un bagno (con doccia), oltre corridoio di collegamento;

- al p. 1: da tre camere ed un bagno (con vasca), oltre corridoio di collegamento; sono presenti, inoltre, due poggiali, disposti nei lati Nord e Sud ed accessibili da due camere;

- al p. S1: da un ampio locale ad uso taverna (con predisposta canna fumaria per caminetto), un locale ad uso w.c.–centrale termica (con doccia) ed una cantina, oltre corridoio di disbrigo; nel locale taverna è presente la porta di collegamento con l'autorimessa m.n. 1019 sub 6; è presente, altresì, un sottoscala, utilizzato come lavanderia.

Parte dell'autorimessa è stata adibita a ripostiglio, mediante la costruzione di una parete divisoria (regolare).

La corte esclusiva (m.n. 1019 sub 2), di circa mq. 370, è disposta nei lati Nord, Sud ed Est, mentre



ad Ovest confina con l'altra porzione di bifamiliare (LOTTO 1); è adibita parte a giardino e parte ad accessi pedonale e carroio.

Stato di possesso

Occupato dall'esecutata (con il coniuge, esecutato con riferimento al LOTTO 3).

Pratiche edilizie

Come da perizia e documentazione alla stessa allegata:

- Concessione Edilizia n. 39/84 del 06.04.1984 per “*NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE (n° 2 case unifamiliari a schiera)*”;
- Concessione Edilizia n. 70/87 del 18.04.1988 (Pratica Edilizia n. 202/87) per “*Completare il fabbricato bifamiliare autorizzato con C.E. 39/84, nonché coprire lo scivolo ed apportare modifiche estetiche ed interne allo stesso*”;
- Certificato di Abitabilità n. 35 del 09.10.1989;
- D.I.A. Prot. n. 3576 del 23.03.1999 per “*Realizzazione di un divisorio all'interno del garage, con ricavo di nuovo ripostiglio a servizio dello stesso*”, oltre altre opere interne.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

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

“Per quanto riguarda i beni pignorati, dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nei provvedimenti autorizzativi sono state riscontrate le seguenti difformità e/o modifiche (...):

piano Terra:

- *eliminazione della parete divisoria della doccia prevista nel bagno;*

piano Primo:

- *non si riscontrano difformità;*

piano Interrato:

- *piccole modifiche nel piano Interrato, consistenti nell'aggiunta di un gradino nella rampa scala di arrivo e di un gradino diagonale nel pianerottolo.*

Dopo colloquio con i tecnici comunali, si è verificato che tali difformità possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di istanza di Sanatoria Edilizia, in quanto trattasi di opere conformi alla normativa di piano. L'art. 37 comma 1 del D.P.R. 380/2001, per la loro regolarizzazione, dovrebbe prevedere la sanzione minima prevista di Euro 516,00.

*A questo costo andranno aggiunte le spese tecniche necessarie per la redazione e presentazione degli elaborati progettuali e i diritti di bollo e di segreteria, per raggiungere una cifra presumibile di circa **Euro 2.500,00**.”*

Note: i costi di regolarizzazione come sopra previsti (per € 2.500,00) sono da intendersi a carico dell'aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di



vendita.

Giudizio di conformità catastale

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

“Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali delle unità sono state riscontrate alcune difformità, e precisamente:

- abitazione mappale 1019 sub. 3: piccole modifiche nel piano Terra ed Interrato, consistenti nell'eliminazione della parete divisoria della doccia del bagno e nell'aggiunta di due gradini nel vano scala (...).

Come chiaramente precisato dall'Agenzia del Territorio con Circolare n. 2/2010 in data 09.07.2010, in attuazione al D.L. n.78 del 31.05.2010, riguardo i casi in cui vi è l'obbligo di dichiarazione di variazione in Catasto delle planimetrie, “si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità. Analogamente, per le unità immobiliari ordinarie per le quali la consistenza è calcolata in metri quadrati o in metri cubi, le modifiche interne di modesta entità, non incidenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti catastali ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti, non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in Catasto”.

*Perciò, poiché la scheda catastale dell'unità pignorata presenta difformità tali da non influire sul calcolo della rendita catastale, **non vi è l'obbligo di effettuare una nuova planimetria ai sensi dell'art. 29 comma 1-bis della Legge 52/1985.***

- autorimessa mappale 1019 sub. 6: creazione di un locale ripostiglio nella porzione Ovest dell'autorimessa, mediante la costruzione di una parete divisoria.

Tale parete è stata autorizzata dal Comune di Breganze con D.I.A. prot. 3576 del 23.03.1999, ma non è mai stata variata all'Agenzia del Territorio la relativa planimetria catastale.

E' quindi necessario modificare quanto attualmente presente all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), sopprimendo la planimetria catastale dell'unità mappale 1019 sub. 6 e presentandone due nuove corrette (una per l'autorimessa ed una per il ripostiglio), oltre alla redazione di nuovo elaborato planimetrico.

*Per queste variazioni catastali, consistenti quindi nella soppressione della scheda planimetrica dell'unità mappale 1019 sub. 6 e nella costituzione di due nuove (in categoria C/6 e C/2), con la redazione di elaborato planimetrico d'insieme e la compilazione di pratica su modello Docfa, comprensivo di diritti catastali, rilievi e restituzione grafica, si quantifica un costo presunto di toni **Euro 2.500,00.”.***



Note: i costi di regolarizzazione come sopra previsti (per € 2.500,00) sono da intendersi a carico dell'aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 05.07.2033) dal quale si evince che l'u.i. m.n. 1019 sub 3 è di classe energetica F con EPgl,nren 219,20 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dal Geom. Michele Multineddu con studio a Bassano del Grappa (VI).

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):

LOTTO 1: € 185.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 138.750,00.

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00.

LOTTO 3: € 253.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 189.750,00.

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00.

LOTTO 4: € 188.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 141.000,00.

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00.

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

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

ALLA VENDITA GIUDIZIARIA CON MODALITA' SINCRONA MISTA

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

La vendita, con modalità SINCRONA MISTA, ossia con possibilità di offerte sia analogiche che telematiche, avrà luogo il giorno 18 gennaio 2023 alle ore 10:00 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 – PEC anvipes@legalmail.it – Sito web www.anvipes.com).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITA' ANALOGICA

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare



offerte d'acquisto.

L'offerta può essere fatta solo dall'interessato o da procuratore legale (avvocato), che deve essere munito di procura speciale (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83, comma 3, c.p.c.).

3. Le offerte, in marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza (Tel. 0444 235462 – Fax 0444 527273 – E-mail info@anvipes.com – Sito web www.anvipes.com). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice o il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data ed ora del deposito.
4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il fac simile in uso (disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale, presso il Custode e presso l'ANVIPES) e contenere:
 - l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
 - l'indicazione del Giudice cui è assegnata la procedura;
 - l'indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.;
 - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale;
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ricavabili dalla ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;
 - il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base, a pena di



esclusione;

- il termine di versamento del saldo prezzo, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 gg..In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini) dall'aggiudicazione. Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi; **si fa presente che l'offerta rateale è ammissibile solo fino a che il prezzo base si mantenga superiore ad € 50.000,00 e solo qualora l'offerta preveda la rateazione mensile;** in caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma e a prima richiesta, della durata pari al termine di pagamento dell'ultima rata e per un importo pari almeno al 30% del prezzo di aggiudicazione; il mancato pagamento anche di una sola rata, peraltro, comporterà decadenza dall'aggiudicazione e le rate versate rimarranno acquisite alla procedura a titolo di multa. L'offerta potrà prevedere infine anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, ex artt. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- un assegno circolare non trasferibile (a titolo di cauzione) intestato a “**ESEC. IMM. N. 575/2021 R.G. TRIB. VICENZA**”, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto.

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



MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITA' TELEMATICA

1. Il termine per la presentazione delle offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto. L'offerta di acquisto non può essere formulata a mezzo di procuratore speciale, fatta eccezione per l'offerta presentata a mezzo di avvocato ex art. 571 c.p.c..
3. Il **“Presentatore”** dell'offerta telematica potrà essere esclusivamente: l'offerente (in caso di offerta formulata da unico soggetto, anche in qualità di legale rappresentante di società o altro ente giuridico, di tutore di minore o di incapace); uno dei co-offerenti (in caso di offerta formulata da più soggetti); un procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; un avvocato per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 co. 3 c.p.c..

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

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

4. L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale “Offerta Telematica”** accessibile tramite apposita funzione **“INVIA OFFERTA”** presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita **www.spazioaste.it**. L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'indicazione del Tribunale presso il quale pende la procedura; c) il numero di procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata ricavabili dall'avviso di vendita e dalla perizia di stima; f) l'indicazione del referente della procedura (il professionista delegato alle operazioni di vendita); g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO (o altro identificativo) del bonifico effettuato per il



versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui in appresso, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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

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

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

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

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

Nella pagina web iniziale **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** è disponibile il "**Manuale utente**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Non saranno accettate offerte trasmesse



dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. **Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.** Le offerte presentate sono **IRREVOCABILI**. Una volta trasmessa, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta telematica di partecipazione all'asta e la relativa documentazione che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

5. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

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

- per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;
- se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati e allegati i relativi documenti del coniuge;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere presentata e sottoscritta con le modalità sopra indicate dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere allegata all'offerta;
- se l'offerta è formulata da più persone (anche nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni), dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta, dovrà essere allegata, a pena di inammissibilità, la procura degli altri offerenti all'offerente che ha sottoscritto digitalmente l'offerta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che avrà l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- il prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che, nel caso di versamento in un'unica soluzione, non potrà superare i 120 gg.. **Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini) dall'aggiudicazione.** Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi; in caso di pagamento rateale l'offerente,



qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma e a prima richiesta, della durata pari al termine di pagamento dell'ultima rata e per un importo pari almeno al 30% del prezzo di aggiudicazione; il mancato pagamento anche di una sola rata, peraltro, comporterà decadenza dall'aggiudicazione e le rate versate rimarranno acquisite alla procedura a titolo di multa. L'offerta potrà prevedere infine anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, ex art. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo.

Si fa presente che l'offerta rateale è ammissibile solo fino a che il prezzo base si mantenga superiore ad € 50.000,00 e solo qualora l'offerta preveda la rateazione mensile.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE NELL'IPOTESI DI OFFERTA PRESENTATA
TELEMATICAMENTE

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

IT 80 Y 08590 11801 000900049539

intestato a "ESEC. IMM. N. 575/2021 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. 575/2021 R.G. TRIB. VICENZA"**; la copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
- Dopo il termine della gara e, in ogni caso di mancata aggiudicazione, il professionista delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari, **obbligatoriamente** sullo stesso conto corrente da cui la



cauzione è pervenuta.

MARCA DA BOLLO VIRTUALE

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

6. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI, sino alla data della vendita telematica stessa e per ulteriori 120 giorni. L'offerta, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita e, ciò, anche in caso di unico offerente.
7. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
8. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA NELL'IPOTESI DI OFFERTA PRESENTATA TELEMATICAMENTE

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque non oltre mezz'ora prima dell'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le **credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. In relazione al disposto di cui all'art. 20 D.M. n. 32/2015 (c.d. spettatore) laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura", il professionista delegato autorizzerà esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non eseguiti.

MODALITA' DELLA VENDITA, DELLA GARA TELEMATICA E DELL'AGGIUDICAZIONE
All'udienza sopra fissata verranno esaminate dal delegato le offerte analogiche e telematiche



presentate dagli offerenti secondo le modalità sopra descritte.

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

In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.

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

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti, analogici e telematici, rispettivamente in presenza e da remoto, le cui offerte sono state ritenute valide.

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

Nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra dovrà essere apportato un aumento minimo nella misura sopra indicata (euro 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00, euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore ad euro 500.000,00).

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

La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (2 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

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

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

Nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con



pagamento rateale, ex art. 573 co. III c.p.c. saranno comunque preferite le prime, salvo diverso parere dei creditori presenti.

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

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

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

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

SALDO PREZZO

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

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

2) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito al Delegato presso l'ANVIPES); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Delegato stesso.

Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso, purchè nei 15 giorni da quello in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva, paghi le



semestralità scadute, gli accessori e le spese (art. 41, co. 5, D.Lgs. 01.09.1993 n. 385, Testo Unico Bancario).

- 3) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.
- 4) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato (domiciliato presso la sede dell'ANVIPES) ed ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato o al Custode giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione Generale della Giustizia Civile, prot. N. m_dg.DAG.06/12/2006.129650.U).

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

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

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

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

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



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

PUBBLICITÀ

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

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it e 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.], 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, 14/11/2023

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott. Giuseppe Muraro

