

**TRIBUNALE DI VICENZA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 325/2022 R.G.E. (N.RI 507/2022 R.G.E. E 62/2023 R.G.E.**

**RIUNITE)**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

La sottoscritta Dott.ssa Francesca Boschetti, Notaio delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione al compimento delle operazioni di vendita degli immobili sottoposti alla procedura esecutiva in epigrafe, rende noto che **il giorno 26 novembre 2024 alle ore 10:00 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO 1 (di cui alla perizia di stima depositata in data 29.01.2024 dal Geom. Antonella Di Nuovo con studio a Creazzo (VI))**

**Per l'intero in piena proprietà**

**C.F. - Comune di Bassano del Grappa (VI) - Sez. di Bassano del Grappa - Fg. 7**

**m.n. 132 sub 5**, VIA MOTTON n. 89, p. S1-T-S11-1, Cat. A/7, Cl. 2, Cons. vani 17, Sup. Cat. Tot. mq. 412 – Tot. escluse aree scoperte mq. 408, Rendita € 2.326,64;

**m.n. 132 sub 6**, VIA MOTTON n. 89, p. S1, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq. 47, Sup. Cat. Tot. mq. 51, Rendita € 177,20;

**m.n. 132 sub 7**, VIA MOTTON n. 89, p. S1, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq. 25, Sup. Cat. Tot. mq. 28, Rendita € 94,25.

**Note:**

- è compreso il **m.n. 132 sub 4**, bene comune non censibile;

- le u.i. in oggetto fanno parte di un fabbricato insistente su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

**C.T. - Comune di Bassano del Grappa (VI) - Sez. di Bassano del Grappa - Fg. 7**

**m.n. 132**, ente urbano di mq. 806.

Confini del m.n. 132 (in senso N.E.S.O.): m.n. 69, m.n. 131, m.n. 118, S.S. n. 47 (Via Motton).

Trattasi di abitazione singola con due autorimesse e cortile esclusivo (superficie commerciale complessiva di mq. 472,38) sita a Bassano del Grappa (VI) in Via Motton n. 91.

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra e due piani interrati (tutti collegati tramite scale interne).

L'unità abitativa (sub 5) è composta:

- al piano terra, da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, studio, bagno/wc ed altra stanza (piccolo soggiorno);



- al piano primo, da cinque camere da letto di cui tre con terrazza, quattro bagni/wc e due locali guardaroba;
- al piano primo interrato, da cantina, wc, taverna, cucinotto, ripostiglio e centrale termica-lavanderia;
- al piano secondo interrato, da due cantine.

Le due autorimesse (subb 6-7) sono ubicate al piano primo interrato.

### **Stato di possesso**

Occupato dalla parte esecutata.

### **Pratiche edilizie**

- Concessione Edilizia n. 11656 del 13.12.1984 per “*Progetto di un fabbricato a due alloggi in Via Motton (mapp. 132 – Fgl. 7°)*”;
- Concessione Edilizia Prot. n. 11656/84 del 04.04.1985 per “*eseguire la tombinatura della Strada Statale 47 della Valsugana – L.tà Motton e distinto in Catasto di questo Comune col mappale n. 132 – Foglio 7°*”;
- Concessione Edilizia Prot. n. 4416/85 – n. 870/C.E./84 del 24.05.1985 per “*costruzione di un fabbricato a due alloggi a schiera in Via Motton (mapp. 132 Fgl. 7°)*”;
- Concessione Edilizia Prot. n. 4416 del 14.11.1985 per “*apportare varianti al fabbricato a due alloggi a schiera in costruzione in Via Motton, sul terreno distinto in Catasto di questo Comune col mappale n° 132, foglio 7°*”;
- Concessione Edilizia Prot. n. 1417 (10387/86) – n. 283/C.E. del 24.06.1986 per “*variante da apportarsi nella costruzione del fabbricato residenziale in Via Motton (mapp. 132 – Fgl. 7°)*”;
- Certificato di Abitabilità n. 10387/86 del 28.08.1986;
- Concessione Edilizia Prot. n. 6347/92 del 13.07.1992 per “*COSTRUZIONE DI UN GARAGE INTERRATO E PARZIALE RISTRUTTURAZIONE DEL FABBRICATO UNIFAMILIARE SITO IN VIA MOTTON, CIV. N. 91*”;
- Certificato di Abitabilità Prot. n. 1505/95 del 07.04.1995;
- Permesso di Costruire Alternativo n. 2003/27614 (Prot. n. 27614/PM/03) del 29.06.2004 per “*realizzazione di una copertura su zona di manovra scoperta*”; è agli atti comunicazione Prot. Gen. n. 0026098 del 14.04.2014 da parte della proprietà nella quale si dà atto che (si riporta testualmente, di seguito, estratto della comunicazione stessa) “*la pratica oggetto del permesso di costruire rilasciato il 09/07/2004 e dell’inizio lavori in data 01/07/2005 non è mai stata realizzata (...) e per la quale è stata data comunicazione scritta di richiesta **archiviazione** pratica in data 04/07/2005*”.

Note: nell’atto di provenienza (compravendita in data 12.11.1985 al n. 76.347 di Rep. Notaio Valerio Grisogni Manetti di Bassano del Grappa (VI)), non risulta menzionata la sopra citata



Concessione Edilizia n. 11656 del 13.12.1984; potrebbe rendersi opportuno, pertanto, successivamente alla vendita, ove possibile, un atto di conferma/sanatoria sottoscritto dall'esecutato e/o dal suo dante causa, a norma della legge urbanistica vigente, con spese a carico dell'aggiudicatario quantificabili in circa € 1.400,00.

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

L'esperto stimatore, rispetto al progetto approvato, ha riscontrato:

- relativamente al piano terra:

- una leggera difformità di sagoma; in particolare, la larghezza del portico risulta di superficie maggiore;
- un'altezza interna di m 2,68/9 anziché di m 2,70; si segnala un ribassamento di altezza nel soggiorno in corrispondenza del camino;
- leggeri spostamenti dei muri interni e delle forometrie esterne;

- relativamente al piano primo:

- una leggera difformità di sagoma;
- altezze interne nei bagni di circa m 2,67/8/9 e 2,55/6 anziché di m 2,70;
- leggeri spostamenti dei muri interni e delle forometrie esterne;

- relativamente al piano primo interrato:

- altezze interne della zona taverna, del ripostiglio e della C.T. di m 2,48 anziché di m 2,50 e dell'autorimessa sub 6 di m 2,22 anziché di m 2,20;
- leggeri spostamenti dei muri interni e delle forometrie esterne; in particolare, è stata realizzata una nuova porta di accesso all'autorimessa sub 6 ed è stata chiusa la porta esterna lato nord del fabbricato;

- relativamente al piano secondo interrato:

- leggera difformità di sagoma;
- altezze interne di m 2,10/14 anziché di m 2,20;
- leggeri spostamenti delle scale interne e delle bocche di lupo esterne.

In ordine alla regolarizzazione delle suddette difformità, si riporta testualmente, di seguito, quanto precisato in perizia:

“Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate e a seguito del colloquio con il tecnico del comune di Bassano del Grappa, va precisato quanto segue:

- 1) *la difformità di sagoma del piano terra e primo, rispetto al progetto approvato, comporta un aumento di superficie utile che potrà essere sanata parzialmente, in parte applicando l'art. 37 del T.U. 380/2001 per le misure che rientrano nella tolleranza del 2%, in parte*



*tramite sanatoria edilizia, previa verifica della doppia conformità, come da confronto eseguito con il tecnico dell'UTC del comune di Bassano del Grappa.*

- 2) La maggiore larghezza del portico rilevata, comporta un aumento di superficie non sanabile, poiché non è possibile verificare la doppia conformità, pertanto sentito l'UTC del comune di Bassano del Grappa riferisce che è possibile applicare l'art. 34 comma 2 del DPR 380/2001 che prevede la fiscalizzazione delle opere non sanabili, essendo palese che la demolizione dell'opera realizzata in parziale difformità non può avvenire senza pregiudizio statico della parte costruita in conformità; la sanzione amministrativa pecuniaria va calcolata quale doppio del costo di produzione stabilito dalla L. n. 392/78 della parte dell'opera realizzata in difformità, precisando che ciò non costituisce sanatoria, ma permette di mantenere l'opera abusiva. Tale aspetto deve essere concordato direttamente con l'UTC di Bassano del Grappa, su presentazione di richiesta di sanatoria.*
- 3) Le minori altezze interne rilevate nei piani terra e primo, sentito il tecnico dell'UTC di Bassano del Grappa, riferisce che è possibile sanare tali difformità, tramite la verifica della tolleranza del 2% in base all'art. 37 del T.U. 380/2001, previa auto certificazione igienico sanitario del tecnico progettista in luogo del N.O. sanitario.*
- 4) Le minori altezze interne rilevate nei locali accessori del primo piano interrato, poiché rientrano nei minimi delle altezze previste per locali uso accessori, come indicato nelle N.T.A. del comune, sentito il tecnico dell'UTC di Bassano del Grappa, riferisce che è possibile sanare tali difformità, tramite la presentazione di progetto di sanatoria.*
- 5) Le minori altezze rilevate nelle due cantine del secondo piano interrato rispettivamente di m. 2,10 e 2,14 diversi dal progetto approvato, non sono sanabili, poiché difformi dal titolo abilitativo originario, post D.M. Sanità del 05/07/1975, e in contrasto con le attuali N.T.A. del comune; pertanto non essendo possibile la demolizione delle cantine si potrà procedere con la chiusura di tali locali od eventualmente, ma è a discrezione del futuro acquirente, con la parziale demolizione della pavimentazione e del sottostante massetto per ricavare l'altezza di m. 2.20 indicata nel progetto approvato.*

*Esaminato quanto sopra esposto e considerato che l'UTC del comune non si esprime in termini di oneri per la sanatoria e/o per la fiscalizzazione, se non solo al momento della presentazione delle relative pratiche edilizie, l'esperto ritiene tale situazione di estrema incertezza e pertanto i costi della sanatoria o della fiscalizzazione, e i relativi oneri accessori, saranno ricompresi nella riduzione prevista per il valore di vendita forzata, che in questa sede è proposto nella misura del 20%.*

*Da evidenziare inoltre che le modifiche effettuate alle parti strutturali, se pur lievi, dovranno essere*



oggetto di verifica per il possibile adeguamento alla normativa vigente antisismica (escluso eventuali opere di adeguamento) e che tale costo sarà ricompreso nell'abbattimento proposto del 20%.

Valutazione di massima dei costi sopra elencati:

1. *Verifica delle difformità di superficie e di volume tramite rilievo celerimetrico puntuale, considerato anche le altezze esterne dell'intero fabbricato, si stima indicativamente in € 2.000,00;*
2. *Presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria per regolarizzare le difformità riscontrate, intesa come compenso del tecnico, si stima indicativamente in € 4.000,00;*
3. *Chiusura due cantine secondo piano interrato, o eventuale demolizione pavimentazione per il ripristino delle altezze autorizzate, considerato che la scelta deve essere fatta dal futuro acquirente, tale costo viene ricompreso nella percentuale di abbattimento del valore ordinario, che viene proposto nella misura del 20%.*

*Quanto sopra è una valutazione tecnica fatta dall'esperto sulla base dei colloqui avuto con il tecnico dell'Ufficio Tecnico, degli atti reperiti e della normativa vigente al momento della relazione e non costituisce certificazione di conformità, poiché determinazioni conclusive, anche diverse, potranno essere valutate dall'ufficio competente, solo al momento della presentazione delle pratiche. In ogni caso bisognerà effettuare ulteriori verifiche rispetto le criticità rilevate anche in merito alla richiesta di adeguamento antisismico con eventuali opere che in questa sede non è possibile stimare e si demandano al futuro acquirente.*

*Va precisato, inoltre, che la regolarizzazione è post-vendita a cura e spese dell'acquirente e sono detratti nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile. Eventuali differenze con quanto stimato sopra si considerano ricomprese nell'abbattimento finale proposto e applicato nella determinazione del valore di vendita forzata.*

*I costi stimati saranno posti a carico dell'acquirente e sono detratti nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.”.*

### **Giudizio di conformità catastale**

Come si evince dalla perizia, l'esperto stimatore ha riscontrato:

- con riferimento all'unità abitativa sub 5, delle difformità dovute a spostamenti dei muri interni e perimetrali e relative alle altezze;
- con riferimento all'autorimessa sub 6, delle difformità inerenti l'altezza interna, leggermente più alta (m 2,22 anziché m 2,20);
- con riferimento all'autorimessa sub 7, delle difformità inerenti l'altezza interna (rilevata pari a m 2,25 anziché m 2,20) e con riferimento anche ad una parte di solaio con altezza ribassata.



La regolarizzazione delle suddette difformità andrà eseguita presentando Denuncia di Variazione Catastale tramite programma Docfa; i relativi costi sono stati quantificati in circa € 1.500,00, da intendersi a carico dell'aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

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

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia.

### **LOTTO 1 (BIS) (di cui alla perizia di stima depositata in data 15.01.2024 dal Geom. Marzio Dal Toso con studio a Vicenza)**

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

#### **C.F. - Comune di Cassola (VI) - Fg. 7**

**m.n. 460 sub 20**, VIALE SAN GIUSEPPE, p. S1-T, Cat. C/1, Cl. 4, Cons. mq. 95, Sup. Cat. Tot. mq. 109, Rendita € 1.226,58;

confini (in senso N.E.S.O.), come da perizia:

- a Nord: al p. T: m.n. 460 subb 11 e 17; al p. S1: m.n. 460 sub 21;
- ad Est: al p. T e al p. S1: m.n. 2117;
- a Sud: al p. T: mapp. n.ri 461 e 114; al p. S1: m.n. 461;
- ad Ovest: al p. T: m.n. 460 subb 13 e 16; al p. S1: m.n. 460 sub 14;

**m.n. 2117**, VIA CALIBRI n. SNC, p. T, Cat. F/1;

confini (in senso N.E.S.O.), come da perizia: m.n. 803, m.n. 2116, m.n. 2116, mapp. n.ri 460 e 461.

Trattasi di negozio con altra u.i. di pertinenza (superficie commerciale complessiva di circa mq. 125,90) sito a Cassola (VI) in Via San Giuseppe n. 126.

L'unità commerciale in oggetto, ubicata in condominio denominato "Condominio SAN GIUSEPPE 2", presenta, come si evince dalla perizia, la seguente distribuzione interna:

- al piano terra: open space con divisori in cartongesso per il ricavo di locali ad uso ripostiglio/guardaroba, oltre bagno ed antibagno;
- al piano interrato: c.t./lavanderia.

E' presente, inoltre, cortile.

L'u.i. m.n. 2117, di mq. 2, come precisato in perizia, identifica un muro che separa il cavedio ad uso del negozio in oggetto dalla proprietà confinante.

**Parti comuni:** ex artt. 1117 e segg. c.c. tra cui, come risulta dall'elaborato planimetrico del m.n. 460 agli atti, i seguenti beni comuni non censibili:

- m.n. 460 sub 12 (corte, parcheggi), comune a tutti i subb;
- m.n. 460 sub 13 (rampa scivolo), comune a tutti i subb;
- m.n. 460 sub 14 (parcheggi interrati), comune a tutti i subb;



- m.n. 460 sub 17 (portico), comune ai subb 11-10-20.

### **Stato di possesso**

Alla data odierna, l'u.i. m.n. 460 sub 20 risulta occupata da ditta terza in forza di contratto di locazione del tipo 6+6 anni, stipulato in data 17.01.2017 (con decorrenza dal 01.02.2017) e registrato, come da perizia, il 26.01.2017 (ante pignoramento); il canone di locazione annuo, pattuito in € 5.040,00 (oltre IVA) e (come si evince da relazione del Custode Giudiziario del 07.06.2023 agli atti), a seguito di rivalutazione Istat, pari ad € 510,00, è stato ritenuto congruo dall'esperto stimatore; il contratto, pertanto, è opponibile alla procedura; tuttavia, come da comunicazione dello stesso Custode Giudiziario a mezzo mail in data 19.09.2024, l'occupante ha manifestato l'intenzione di liberare l'immobile (consegna delle chiavi prevista per il 30.09.2024).

### **Pratiche edilizie**

Presso l'U.T. Comunale, sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1418 del 04.07.1988 per “*ampliamento edificio commerciale*”;

sanatoria ampliamento edificio commerciale;

- Autorizzazione di Agibilità del 04.07.1988 (Pratica n. 1418);

- Concessione Edilizia n. 2046 del 17.07.1990 per “*ristrutturazione e ampliamento fabbricato residenziale - commerciale*”;

- Concessione Edilizia n. 2698 del 21.08.1991 per “*variante e ampliamento fabbricato urbano - commerciale*”;

- Concessione Edilizia n. 2963 del 04.06.1992 per “*variante fabbricato urbano-comm.*”;

- Certificato di Agibilità del 28.08.1992.

Note: si riporta testualmente, di seguito, quanto precisato nell'atto in dipendenza del quale la parte esecutata è proprietaria dell'u.i. m.n. 460 sub 20 (compravendita autenticata in data 19.07.1990 al n. 95.970 di Rep. Notaio Valerio Grisogni Manetti di Bassano del Grappa (VI)):

“(…) *i lavori di costruzione del fabbricato alienato sono stati iniziati in data 20.6.1965;*

*(…) per la costruzione del detto fabbricato è stata rilasciata dal Comune di Cassola la licenza edilizia in data 9.6.1965;*

*(…) è stato dichiarato agibile con certificato in data 12.4.1966;”.*

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

Come segnalato in perizia, con riferimento al negozio m.n. 460 sub 20, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni;

- diversa rappresentazione della porta d'ingresso;



- diverso spessore del muro di separazione tra la centrale termica ed il piano interrato;
- diversa rappresentazione delle scale;
- diversa rappresentazione delle bocche di lupo.

La situazione sopra descritta è regolarizzabile mediante presentazione di SCIA in sanatoria, con costi quantificati in complessivi circa € 1.516,00 (da intendersi a carico dell'aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita) oltre accessori.

### **Giudizio di conformità catastale**

Come segnalato in perizia, con riferimento al negozio m.n. 460 sub 20, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- diversa rappresentazione della porta d'ingresso;
- diverso spessore del muro di separazione tra la centrale termica ed il piano interrato;
- diversa rappresentazione delle scale;
- diversa rappresentazione delle bocche di lupo.

La situazione sopra descritta è regolarizzabile con costi quantificati in complessivi circa € 600,00 (da intendersi a carico dell'aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita) oltre accessori.

Con riferimento, poi, al m.n. 2117, si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia:

*“**Situazione irregolare:** l'immobile ad oggi è identificato catastalmente come area urbana, ma senza l'indicazione della superficie catastale e la presenza di elaborato planimetrico. Si dovrà quindi procedere presso il Catasto Provinciale di Vicenza con la richiesta di correzione errore mediante Contact Center per l'attribuzione della consistenza e con la presentazione di un aggiornamento catastale di Variazione Docfa per il deposito di elaborato planimetrico.*

*La situazione catastale è sanabile, con costo, di circa, € 250,00 + cassa professionale ed IVA con costi decurtati dal prezzo di vendita.”.*

### **Prestazione energetica**

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 21.06.2034) dal quale si evince che l'u.i. m.n. 460 sub 20 in oggetto è di classe energetica D con EPgl,nren 377,37 kWh/mq. anno.

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

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel già sopra richiamato atto autentificato in data 19.07.1990 al n. 95.970 di Rep. Notaio Valerio Grispigni Manetti:

*“I signori (...) quali proprietari del m.n. 462, adiacente al lato nord del m.n. 460, consentono che il proprietario del m.n. 460 realizzi la costruzione prevista nella citata concessione edilizia n. 2046 fin sul confine tra il m.n. 460 da un lato ed il m.n. 462 dall'altro, limitatamente ai vani al piano*





*interrato ed ai vani fuori terra, per un'altezza fuori piano campagna pari al capannone oggi esistente.*

*Il proprietario del m.n. 460 si impegna a rispettare, per i vani suddetti, la concessione edilizia n. 2046, senza apportarvi alcuna modifica, salvo preventiva autorizzazione del Comune di Cassola e dei signori (...).*

*(...) Analogamente la signora (...) (odierna esecutata) consente ai signori (...) di costruire sul m.n. 462, sia nel piano interrato, che nel piano terra in aderenza alle pareti nord della costruzione erigenda sul m.n. 460, senza superare i limiti di altezza e di larghezza della suddetta costruzione.”.*

- Come risulta dalla certificazione ex art. 567 c.p.c. agli atti, risulta trascritto, in data 09.06.1992 ai n.ri 3827 R.G. e 2906 R.P., atto unilaterale d'obbligo autenticato in data 29.05.1992 al n. 14.249 di Rep. Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) (a favore del Comune di Cassola).

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia.

**LOTTO 2 (di cui alla perizia di stima depositata in data 15.01.2024 dal Geom. Marzio Dal Toso con studio a Vicenza)**

**Per l'intero in piena proprietà**

**C.F. - Comune di Cassola (VI) - Fg. 7**

**m.n. 11 sub 17**, VIALE SAN GIUSEPPE, p. S1-T-1, Cat. A/10, Cl. U, Cons. vani 8, Sup. Cat. Tot. mq. 169, Rendita € 2.169,12;

confini (in senso N.E.S.O.), come da perizia: altre u.i. m.n. 11 (aree in corso di definizione e corte comune), altra u.i. m.n. 11 (corte comune), m.n. 11 sub 29, altre u.i. m.n. 11 (aree in corso di definizione e corte comune);

**m.n. 11 sub 18**, VIALE SAN GIUSEPPE n. SNC, p. T, Cat. F/1, Cons. mq. 13;

confini (in senso N.E.S.O.), come da perizia: altra u.i. m.n. 11 (area in corso di definizione), altra u.i. m.n. 11 (area in corso di definizione), altra u.i. m.n. 11 (area in corso di definizione), altra u.i. m.n. 11 (area in corso di definizione);

**m.n. 11 sub 19**, VIALE SAN GIUSEPPE, p. T, Cat. F/4;

confini (in senso N.E.S.O.), come da perizia: altra u.i. m.n. 11 (area in corso di definizione), altra u.i. m.n. 11 (area in corso di definizione, area urbana, negozio ed ufficio), altra u.i. m.n. 11 (corte comune), m.n. 557 (corte);

**m.n. 11 sub 20**, VIALE SAN GIUSEPPE, p. T, Cat. F/4;

confini (in senso N.E.S.O.), come da perizia: Via Veneto, Via San Giuseppe, altra u.i. m.n. 11 (corte comune), altra u.i. m.n. 11 (area in corso di definizione);

**m.n. 11 sub 21**, VIALE SAN GIUSEPPE, p. T, Cat. C/1, Cl. 4, Cons. mq. 75, Sup. Cat. Tot. mq. 87, Rendita € 968,36;



confini (in senso N.E.S.O.), come da perizia: altre u.i. m.n. 11 (ufficio e corte comune), m.n. 11 sub 1, m.n. 11 sub 7, m.n. 11 sub 1;

**m.n. 11 sub 22**, VIALE SAN GIUSEPPE, p. S1, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. mq. 90, Sup. Cat. Tot. mq. 102, Rendita € 144,09;

confini (in senso N.E.S.O.), come da perizia: altra u.i. m.n. 11e terrapieno, terrapieno, m.n. 11 sub 13, m.n. 11 sub 22;

**m.n. 11 sub 23**, VIALE SAN GIUSEPPE, p. S1, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. mq. 48, Sup. Cat. Tot. mq. 48, Rendita € 99,16;

confini (in senso N.E.S.O.), come da perizia: terrapieno, m.n. 11 sub 22, m.n. 11 sub 1, m.n. 557 (terrapieno);

**m.n. 11 sub 24**, VIALE SAN GIUSEPPE, p. T, Cat. F/4;

confini (in senso N.E.S.O.), come da perizia: Via Veneto, m.n. 11 sub 20, m.n. 11 sub 17, m.n. 11 sub 25;

**m.n. 11 sub 25**, VIALE SAN GIUSEPPE, p. T, Cat. F/4;

confini (in senso N.E.S.O.), come da perizia: Via Veneto, m.n. 11 sub 24, m.n. 11 sub 18, m.n. 11 sub 26;

**m.n. 11 sub 26**, VIALE SAN GIUSEPPE, p. T, Cat. F/4;

confini (in senso N.E.S.O.), come da perizia: Via Veneto, m.n. 11 sub 25, m.n. 11 sub 19, m.n. 557 (corte);

**m.n. 11 sub 27**, VIALE SAN GIUSEPPE, p. T, Cat. F/4;

confini (in senso N.E.S.O.), come da perizia: m.n. 11 sub 18, m.n. 11 sub 17, m.n. 11 sub 17. m.n. 11 sub 19.

Trattasi di compendio formato da ufficio (sub 17), negozio (sub 21), deposito (sub 22) ed autorimessa (sub 23), oltre area urbana ed unità in corso di definizione costituenti posti auto scoperti (subb 18-19), nonché aree in corso di definizione che già appartengono al sedime stradale di Via Veneto (e che, pertanto, dovranno essere cedute al Comune (subb 20-24-25-26)) e spazio esterno adibito (come si evince da pec di precisazioni dell'esperto stimatore in data 24.06.2024 agli atti) ad aiola/contatori (sub 27), il tutto in condominio sito a Cassola (VI), con accesso da Via Veneto n. 1 e da Via San Giuseppe n. 133.

L'ufficio (sub 17), di superficie commerciale di circa mq. 157,63, presenta la seguente distribuzione interna:

- al piano interrato: ripostiglio nel sottoscala;
- al piano terra: ingresso con vano scale;
- al piano primo: quattro locali ad uso ufficio, due wc, due disimpegni, due terrazzi e c.t..



E' presente, inoltre, cortile.

L'unità commerciale (sub 21), di superficie commerciale di circa mq. 87,42, al piano terra, è composta da ingresso, ufficio e locale adibito a negozio; l'unità è priva di bagno.

Il deposito (sub 22), al piano terra, è di superficie commerciale di circa mq. 59,17; sono presenti due locali ad uso wc e c.t..

L'autorimessa (sub 23), al piano interrato, è di superficie commerciale di circa mq. 28,05.

I posti auto scoperti (subb 18 e 19) sono di superficie commerciale, rispettivamente, di circa mq. 5,20 e circa mq. 33,60; sono completamente pavimentati con betonelle.

Quanto ai subb 20, 24, 25 e 26, dai rilievi eseguiti è emerso, come detto, che essi appartengono al sedime stradale di Via Veneto; pertanto, dovranno essere ceduti al Comune di Cassola.

Si precisa, in perizia, che l'ampliamento stradale di Via Veneto, per circa ml. 1,70, è stato realizzato a seguito di C.E. n. 134 del 28.04.1986 (infra citata).

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

- m.n. 11 sub 1 (comune a tutti i subb).

### **Stato di possesso**

Come dato atto dal Custode Giudiziario all'udienza tenutasi il 11.04.2024: libero.

### **Pratiche edilizie**

Presso l'U.T. Comunale, sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 163 del 08.07.1985 per la costruzione di "*fabbricato ad uso residenziale e commerciale*";
- Concessione Edilizia n. 134 del 28.04.1986 per "*variante fabbricato commerciale*";
- Concessione Edilizia n. 331 del 15.09.1986 per "*variante fabbricato artigiano commerciale*";
- Certificato di Agibilità Prot. n. 8085 del 07.01.1987;
- Concessione Edilizia n. 3059 del 25.11.1992 per "*ampliamento fabb. commerciale*";
- Concessione Edilizia n. 3329 del 27.06.1993 per "*variante fabbricato commerciale*";
- Concessione Edilizia n. 4169 del 24.01.1997 per "*Variante interna e sistemazione esterna di un edificio ad uso commerciale*";
- Attestazione di Agibilità Prot. n. 3114 del 05.06.1998.

### **Note**

- risultano allegati alla perizia anche:

- Certificato di Agibilità Prot. n. 8085 del 22.01.1987 (da ritenersi superato, come precisato dall'esperto stimatore con la sopra citata pec del 24.06.2024, dalla successiva Attestazione di Agibilità Prot. n. 3114 del 05.06.1998);
- Certificato di Agibilità Prot. n. 8085 del 09.10.1987 (interessante, sempre come precisato



dall'esperto stimatore con la sopra citata pec del 24.06.2024, porzione del condominio non oggetto della presente vendita);

- si riporta testualmente, di seguito, quanto precisato nell'atto di provenienza (compravendita autenticata in data 20.09.1985 al n. 75.945 di Rep. Notaio Valerio Grispigni Manetti di Bassano del Grappa (VI)): *“Su detto mappale esisteva una tettoia completamente crollata per la nevicata del gennaio 1985, come da certificato del Comune di Cassola che si allega al presente atto sotto la lettera “B” (...).”*.

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

Come segnalato in perizia, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- con riferimento all'ufficio m.n. 11 sub 17:

- diversa rappresentazione del vano scala al piano interrato;
- realizzazione di una parete divisoria nel vano scala al piano interrato;
- diverso spessore dei muri perimetrali;
- diverse altezze interne;
- lievi traslazioni della muratura e delle forometrie;

- con riferimento al negozio m.n. 11 sub 21:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- diverse altezze interne;
- lievi traslazioni della muratura e delle forometrie;

- con riferimento al deposito m.n. 11 sub 22:

- diversa rappresentazione degli ingressi ad Ovest dell'immobile;
- mancata realizzazione di tamponamento ad Ovest;
- lievi traslazioni della muratura e della forometrie;

- con riferimento all'autorimessa m.n. 11 sub 23:

- diversa rappresentazione della muratura sul lato Est;
- diversa altezza interna;
- realizzazione di bocche di lupo ad Ovest dell'immobile;
- mancata realizzazione di pilastri ad Ovest.

La situazione sopra descritta è regolarizzabile mediante presentazione di SCIA in sanatoria, con costi quantificati in complessivi circa € 3.800,00 (da intendersi a carico dell'aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita) oltre accessori.

### **Giudizio di conformità catastale**

Come segnalato in perizia, sono state riscontrate le seguenti difformità:



- con riferimento all'ufficio m.n. 11 sub 17:
  - diversa rappresentazione del vano scala al piano interrato;
  - realizzazione di una parete divisoria nel vano scala al piano interrato;
  - diverso spessore dei muri perimetrali;
  - diverse altezze interne;
  - lievi traslazioni della muratura e delle forometrie;
- con riferimento al negozio m.n. 11 sub 21:
  - diversa distribuzione degli spazi interni;
  - presenza di gradino;
  - diversa altezza interna su gradino;
  - lievi traslazioni della muratura e delle forometrie;
- con riferimento al deposito m.n. 11 sub 22:
  - diversa rappresentazione degli ingressi a Nord dell'immobile;
  - lievi traslazioni della muratura e della forometrie;
- con riferimento all'autorimessa m.n. 11 sub 23:
  - diversa rappresentazione della muratura sul lato Est;
  - diversa altezza interna;
  - assenza di bocche di lupo;
  - lievi traslazioni della muratura e della forometrie.

La situazione sopra descritta è regolarizzabile con costi quantificati in complessivi circa € 1.900,00 (da intendersi a carico dell'aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita) oltre accessori.

### **Prestazione energetica**

Sono agli atti:

- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 01.06.2033) dal quale si evince che l'u.i. m.n. 11 sub 17 è di classe energetica D con EP<sub>gl,nren</sub> 219,94 kWh/mq. anno;
- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 01.06.2033) dal quale si evince che l'u.i. m.n. 11 sub 21 è di classe energetica C con EP<sub>gl,nren</sub> 429,71 kWh/mq. anno.

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

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia.

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

**LOTTO 1 (di cui alla perizia di stima depositata in data 29.01.2024 dal Geom. Antonella Di Nuovo): € 282.200,00.**



**OFFERTA MINIMA: € 211.650,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 2.000,00.**

**LOTTO 1 (BIS) (di cui alla perizia di stima depositata in data 15.01.2024 dal Geom. Marzio Dal Toso): € 71.300,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 53.475,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.**

**LOTTO 2 (di cui alla perizia di stima depositata in data 15.01.2024 dal Geom. Marzio Dal Toso): € 192.000,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 144.000,00.**

**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 MODALITÀ SINCRONA MISTA**

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

La vendita, con modalità SINCRONA MISTA, ossia con possibilità di offerte sia analogiche che telematiche, avrà luogo il giorno 26 novembre 2024 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](mailto:info@anvipes.com) – PEC [anvipes@legalmail.it](mailto:anvipes@legalmail.it) – Sito web [www.anvipes.com](http://www.anvipes.com)).

##### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITÀ ANALOGICA**

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

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

3. Le offerte, in marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza (Tel. 0444 235462 – Fax 0444 527273 – E-mail [info@anvipes.com](mailto:info@anvipes.com) – Sito web [www.anvipes.com](http://www.anvipes.com)). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice o il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome



di chi materialmente presenta l'offerta, data ed ora del deposito.

4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il fac simile in uso (disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale, presso il Custode e presso l'ANVIPES) e contenere:
- l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
  - l'indicazione del Giudice cui è assegnata la procedura;
  - l'indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.;
  - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è 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. 325/2022 R.G. TRIB. VICENZA”, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto.

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

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

1. Il termine per la presentazione delle offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto. L'offerta di acquisto non può essere formulata a mezzo di procuratore





speciale, fatta eccezione per l'offerta presentata a mezzo di avvocato ex art. 571 c.p.c..

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

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

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

4. L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale “Offerta Telematica”** accessibile tramite apposita funzione **“INVIA OFFERTA”** presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita **www.spazioaste.it**. L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'indicazione del Tribunale presso il quale pende la procedura; c) il numero di procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata ricavabili dall'avviso di vendita e dalla perizia di stima; f) l'indicazione del referente della procedura (il professionista delegato alle operazioni di vendita); g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO (o altro identificativo) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui in appresso, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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



2code dell'*International Organization for Standardization*.

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

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

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

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

Nella pagina web iniziale **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** è disponibile il "**Manuale utente**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. **Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.** Le offerte presentate sono **IRREVOCABILI**. Una volta trasmessa, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta telematica di partecipazione all'asta e la relativa documentazione che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

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



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

- per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;
  - se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati e allegati i relativi documenti del coniuge;
  - se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere presentata e sottoscritta con le modalità sopra indicate dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere allegata all'offerta;
  - se l'offerta è formulata da più persone (anche nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni), dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta, dovrà essere allegata, a pena di inammissibilità, la procura degli altri offerenti all'offerente che ha sottoscritto digitalmente l'offerta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che avrà l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
  - il prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base;
  - il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che, nel caso di versamento in un'unica soluzione, non potrà superare i 120 gg.. **Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini) dall'aggiudicazione.** Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi; in caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma e a prima richiesta, della durata pari al termine di pagamento dell'ultima rata e per un importo pari almeno al 30% del prezzo di aggiudicazione; il mancato pagamento anche di una sola rata, peraltro, comporterà decadenza dall'aggiudicazione e le rate versate rimarranno acquisite alla procedura a titolo di multa. L'offerta potrà prevedere infine anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, ex art. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo.
- Si fa presente che l'offerta rateale è ammissibile solo fino a che il prezzo base si mantenga superiore ad € 50.000,00 e solo qualora l'offerta preveda la rateazione mensile.**



VERSAMENTO DELLA CAUZIONE NELL'IPOTESI DI OFFERTA PRESENTATA  
TELEMATICAMENTE

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

**IT05 N 05696 11800 000020604X07**

**intestato a "ESEC. IMM. N. 325/2022 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. 325/2022 R.G. TRIB. VICENZA"**; la copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
- Dopo il termine della gara e, in ogni caso di mancata aggiudicazione, il professionista delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari, **obbligatoriamente** sullo stesso conto corrente da cui la cauzione è pervenuta.

MARCA DA BOLLO VIRTUALE

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

6. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI, sino alla data della vendita telematica stessa e per ulteriori 120 giorni. L'offerta, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena



facoltà del giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita e, ciò, anche in caso di unico offerente.

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

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

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

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

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

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

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

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

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti, analogici e telematici, rispettivamente in presenza e da



remoto, le cui offerte sono state ritenute valide.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato cesserà le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata



già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al Giudice; in alternativa, quando siano in vendita più lotti e il prezzo di alcuni di essi sia già sufficiente a coprire l'ammontare complessivo dei crediti, il delegato potrà procedere all'aggiudicazione con riserva, rimettendo al Giudice ex art. 591 ter c.p.c. l'aggiudicazione definitiva.

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

### SALDO PREZZO

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

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

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

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

- 3) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.
- 4) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato (domiciliato presso la sede dell'ANVIPES) ed ogni



ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato o al Custode giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione Generale della Giustizia Civile, prot. N. m\_dg.DAG.06/12/2006.129650.U).

### CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

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

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

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

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

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

### PUBBLICITÀ

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





- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione nei siti internet [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), gestiti da AstaLegale, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione, per estratto, sul periodico “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”.

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

- spot televisivo “Il Tribunale e le aste”;
- campagna pubblicitaria su mezzi di trasporto pubblico;
- inserimento, a cura del gestore Astalegale.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 l’Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza S.r.l. [Via Volto n. 63 - 36023 Costozza di Longare (VI) - Tel. 0444/953915 – Fax 0444/953552 – e-mail: [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it)], quest’ultimo con l’incarico, tra l’altro di:**

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

**Per quanto sopra non espressamente previsto e/o indicato e per quanto nella presente fattispecie applicabile, sono da intendersi richiamate la circolare “Vendite immobiliari delegate – Disposizioni generali per le vendite telematiche” Prot. n. 4332/21 del 20.05.2021 (con parziale modifica Prot. n. 4635/21 del 01.06.2021) e la “CIRCOLARE DELEGATI 1/2017 – Disposizioni generali” del 16.01.2017, allegate al presente avviso.**

Vicenza, 19/09/2024

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**Notaio Dott.ssa Francesca Boschetti**

