

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 476/2019 R.G.E. (N.RI 631/2021 R.G.E., 455/2022 R.G.E. E  
430/2023 R.G.E.)

**Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA**

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 3 aprile 2025 alle ore 10:10 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**LOTTO 2**

**- Per l'intero in piena proprietà**

**C.F. - Comune di Mussolente (VI) - Fg. 2**

**part. n. 278 sub 9**, VIA SAN PIETRO, p. T, Cat. C/1, Cl. 5, Cons. mq. 69, Sup. Cat. Tot. mq. 82, Rendita € 1.140,34.

Note: l'u.i. in oggetto fa parte di un fabbricato insistente su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Mussolente (VI) - Fg. 2

part. n. 278, ENTE URBANO di mq. 829.

Confini (in senso N.E.S.O.): part. n.ri 487-401-719-711-712-713-400.

**- Per la quota di 1/8 in piena proprietà**

**C.F. - Comune di Mussolente (VI) - Fg. 2**

**part. n. 711**, VIA SAN PIETRO, p. T, area urbana di mq. 160;

confini (in senso N.E.S.O.): part. n.ri 712-278-719-715-716;

**part. n. 712**, VIA SAN PIETRO, p. T, area urbana di mq. 48;

confini (in senso N.E.S.O.): part. n.ri 713-278-711-716-260;

**C.T. - Comune di Mussolente (VI) - Fg. 2**

**part. n. 715**, SEMIN ARBOR di mq. 60, R.D. € 0,43 – R.A. € 0,22;

confini (in senso N.E.S.O.): part. n.ri 711-719-714-716;

**part. n. 719**, SEMINATIVO di mq. 238, R.D. € 1,72 – R.A. € 0,86;

confini (in senso N.E.S.O.): part. n.ri 590-718-715-711-278.

Trattasi di negozio, oltre strada privata di accesso e transito in comproprietà (per la quota di 1/8), sito a Mussolente (VI) in Via San Pietro n. 1.

Facente parte di fabbricato composto da due appartamenti, un negozio, un ufficio ed un altro



appartamento ad uso agriturismo, l'unità in oggetto, derivante dal frazionamento di un precedente negozio posto al piano terra e dedito alla vendita di fiori, è composta, allo stato, da un unico locale nel quale sono state ricavate due zone tramite pareti ad altezza limitata in cartongesso; una zona è adibita ad ufficio mentre l'altra, posta nella parte retrostante, è adibita a deposito e wc con un anti wc dove è installata la caldaia; nell'anti wc c'è un'uscita che porta alla corte comune retrostante coperta da un pergolato con tenda estensibile (non autorizzato, come anche infra segnalato); di lato all'ingresso del negozio, coperto da un portico, c'è un ripostiglio posto sottoscala; al piano seminterrato, il negozio dispone di un locale deposito con celle frigorifero utilizzate per la conservazione di fiori recisi ed è collegato alla parte retrostante della corte comune part. n. 278 sub 6 mediante una rampa in parte protetta da un cupolino (non autorizzato, come anche infra segnalato).

Come segnalato in perizia, l'immobile presenta insufficienti condizioni manutentive e necessita di essere ristrutturato.

La superficie commerciale dell'u.i. sopra descritta è di circa mq. 91,21.

La strada in comproprietà (part. n.ri 711-712-715-719) non è asfaltata ed ha una larghezza di circa 5 ml.; la superficie commerciale è di mq. 63,25.

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c. tra cui i seguenti beni comuni non censibili:

- **part. n. 278 sub 5** (corte), comune ai subb 9-11-12-13-14;
- **part. n. 278 sub 6** (corte), comune ai subb 9-11.

### Stato di possesso

Occupato dall'esecutata.

### Pratiche edilizie

- Licenza Edilizia Prot. n. 2829 – Prat. n. 64/1974 del 03.09.1974 per “*costruire deposito ortaggi*”;
- Concessione Edilizia n. 1470/77 del 07.10.1977 per “*modificare la copertura la quota del vano interrato*”;
- Certificato di Agibilità del 05.06.1979;
- Concessione Edilizia n. 98/81 (Prot. n. 3176/81) del 10.12.1981 per “*costruzione (sopraelevazione) di un fabbr.to ad uso abitazione al piano primo e di un magazzino al piano secondo*”;
- Concessione Edilizia n. 50/86 (Prot. n. 17/86) del 07.05.1986 per “*rinnovare la precedente concessione edilizia nr. 98/81 (sopraelevazione ad uso abitazione e ad uso magazzino al piano secondo)*”;

note: risulta cambio d'intestazione C.E. in data 27.09.1988;

- Concessione Edilizia n. 110/86 (Prot. n. 5795/86) del 22.10.1986 per “*lavori di cambio di*



*destinazione da uso agricolo ad uso commerciale”;*

- Certificato di Agibilità del 24.12.1986;
- Concessione Edilizia n. 14/88 (Prot. n. 6215/87) del 18.02.1988 per *“lavori di cambio di destinazione ad uso commerciale e la costruzione di due celle frigorifero annesse”;*
- Concessione Edilizia n. 7499/89 del 15.11.1989 per *“la costruzione di un muretto in c.a. per la protezione del contenitore GPL”;*
- Concessione Edilizia n. 117/90 (Prot. n. 3513/90) del 29.09.1990 per *“lavori di sistemazione con cambio di destinazione per uso promiscuo, residenziale e commerciale”;*
- Certificato di Agibilità del 04.12.1991;
- D.I.A. n. 59-99 Prot. n. 9447 del 19.11.1999 per la *“realizzazione di un ufficio interno al piano terra, a sud dell’edificio, nel vano attualmente adibito a negozio”* e nel *“piano primo (...) di un nuovo servizio igienico nel vano attualmente destinato ad ufficio sito a nord dell’edificio esistente”;*
- Concessione Edilizia n. 45/2002 (Prot. n. 9908/2001) del 23.04.2002 per *“cambio di destinazione di una porzione del fabbr.to ad uso residenziale”;*
- D.I.A. n. 59/2003 Prot. n. 5015 del 02.07.2003 per opere che *“si riferiscono all’prescrizione posta in sede di rilascio della concessione 45/2002 (...) e specificatamente alle osservazioni poste dall’Azienda Sanitaria N. 3 di Bassano del Grappa, sulla superficie finestrata apribile dei vani n. 4 e 10 del piano secondo”* con conseguente cambio di distribuzione interna dell’immobile;
- Certificato di Agibilità n. 5667/2003 del 24.07.2003;
- Permesso di Costruire n. 54/2004 (Prot. n. 8274/2003) del 03.05.2004 per *“lavori di cambio di destinazione di porzione di fabbr.to ad uso agrituristico”;*

note: come precisato in perizia, il titolo non riguarda direttamente il negozio in oggetto ma lo riguarda come unità residuale per la quale rimane valida la destinazione di cui alle precedenti pratiche edilizie.

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

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

*“Il negozio presenta difformità tra progetto approvato, planimetria catastale e stato dei luoghi.*

*Dal punto di vista urbanistico la situazione non è del tutto regolare.*

*Infatti se si analizza la storia, con le due Concessioni Edilizie n. 14/1988 e n. 117/1990, il piano terra veniva trasformato da magazzino in negozio.*

*Successivamente con il Permesso di Costruire n. 54/2004, inoltrato da altri, buona parte del piano terra veniva trasformata in attività agrituristica ed individuata catastalmente con il sub. 13 e la parte rimanente ed oggetto di esecuzione con il sub. 9 mantenendo l’originaria destinazione a negozio con locali accessori e deposito.*



*Ma l'esecutato dal punto di vista urbanistico avrebbe dovuto regolarizzarla adeguandola agli standard igienico-sanitari rendendola conforme alla nuova planimetria catastale, ma ciò non è stato fatto, inoltre lo stato dei luoghi ha assunto una diversa distribuzione interna ed una diversa destinazione d'uso.*

*Pertanto il negozio dovrà essere ristrutturato previa presentazione di un progetto, al fine di dare al locale il corretto rapporto aeroilluminante aumentando le dimensioni della vetrata del locale principale, od inserendo a fianco della vetrata esistente una nuova finestra.*

*Inoltre si dovrà dare una corretta distribuzione interna come da precedente "progetto in Permesso di Costruire n. 54-2004" o come da planimetria catastale presentata.*

*Altrimenti per mantenere la destinazione dell'immobile come da stato di fatto si dovrebbe cambiare la destinazione d'uso da negozio (C/1) a deposito (C/2).*

*All'esterno una parte della rampa è stata coperta da un cupolino che protegge l'ingresso del locale celle frigorifero e nella parte retrostante della corte comune con il sub 11 c'è un pergolato coperto con un telo retrattile, tali opere non sono state autorizzate, non sono sanabili e devono essere demolite.*

*(...)*

#### **Pratiche ed interventi di regolarizzazione (...):**

##### **Ufficio Tecnico.**

*Presentazione di SCIA in sanatoria per regolarizzare il negozio secondo la soluzione scelta.*

##### **Interventi Edili.**

*Demolizione e realizzazione di tramezzi secondo la soluzione scelta, adeguamento della superficie finestrata, rimozione cupolino e pergolato.*

##### **Catasto.**

*Presentazione di nuova od aggiornata planimetria catastale*

#### **Costi per le tre soluzioni:**

*1) Costi presunti per la destinazione a deposito come da "progetto in Permesso di Costruire n. 54-2004" :*

- SCIA in sanatoria, oneri/diritti/sanzione compresi, circa € 2.000,00.*
- Opere edili circa € 1.500,00.*
- Presentazione di nuova planimetria catastale € 500,00.*

*2) Costi presunti per la destinazione a negozio come da planimetria catastale presentata:*

- SCIA in sanatoria, oneri/diritti/sanzione compresi, circa € 2.000,00.*
- Opere edili circa € 8.000,00.*
- Presentazione di aggiornata planimetria catastale € 500,00*



3) *Costi presunti per la conferma della destinazione a magazzino di tutta l'unità come da stato di fatto:*

- *SCIA in sanatoria, oneri/diritti/sanzione compresi, circa € 2.000,00.*
- *Presentazione di nuova planimetria catastale € 500,00.*

*Rimozione del cupolino circa € 500,00 e del pergolato circa € 500,00 (quota di competenza).”.*

Note: quanto ai costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia (da intendersi a carico dell'aggiudicatario, come quelli di regolarizzazione catastale), si precisa che, in sede di determinazione del prezzo base di vendita, dal valore di stima sono stati detratti quelli sopra riportati per la soluzione “2”); complessivamente, pertanto, considerati anche i costi di regolarizzazione catastale (€ 500,00), dal valore di stima sono stati detratti € 11.000,00 (di cui € 1.000,00 relativi alla rimozione del cupolino e del pergolato (quota di competenza)).

### **Prestazione energetica**

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 10.03.2033) dal quale si evince che l'u.i. in oggetto è di classe energetica D con EPgl,nren 177,24 kWh/mq. anno.

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

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nell'ultimo atto di provenienza (in data 01.08.2003 al n. 128.738 di Rep. Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI)):

““I”

*I signori:*

*(...) proprietario del m.n. 714,*

*(...) proprietari del m.n. 715 – 711 – 712 – 719, (...) proprietaria delle unità ai m.n. 278 sub. 8 e 10 e relativi b.c.n.c., (...) proprietaria delle unità ai m.n. 278 sub. 9 – 11 e 12 e relativi b.c.n.c., rinunciano alla servitù a favore dei detti mappali e a carico dei m.n. 401 e 488 (...) costituita con atto in data 12.05.1987 n. 99.142 di rep. notaio Rinaldi dr. Rinaldo di Bassano del Grappa, ivi registrato il 01.06.1987 al n. 11 mod. IV, e che pertanto, per espressa volontà delle parti, viene ad estinguersi.*

“II”

*A carico del m.n. 590, consistente in solo terreno, (...), evidenziato in colore “giallo” nel prospetto planimetrico che si allega al presente atto sotto la lettera B) e a favore dei:*

*m.n. 77 – 249 – 714 – 709 (...),*

*m.n. 718 – 278 sub. 6 – sub. 9 – sub. 11 – sub. 12 e relativi b.c.n.c. (...),*

*m.n. 722 – 716 – 278 sub. 8 e sub. 10 e relativi b.c.n.c. (...),*

*m.n. 711 – 712 – 715 – 719 (...),*

*viene costituita servitù di passaggio e condotte tecnologiche di sottoservizi (energia elettrica,*



*telefono, gas, acquedotto, fognatura nera, acque meteoriche, illuminazione*) (trascritta il 22.08.2003 ai n.ri 9303 R.G. e 6413 R.P.);

“III”

*a carico del m.n. 719, consistente in solo terreno, (...) e a favore dei:*

*m.n. 488 e 54 sub. 1 e sub. 2 (...),*

*m.n. 54 sub. 5 (...),*

*viene costituita servitù di passaggio e condotte tecnologiche di sottoservizi (energia elettrica, telefono, gas, acquedotto, fognatura nera, acque meteoriche, illuminazione) da esercitarsi sulla fascia di terreno evidenziata in colore verde nel prospetto planimetrico sopra allegato (trascritta il 22.08.2003 ai n.ri 9304 R.G. e 6414 R.P.).*

“IV”

*A carico dei m.n. 713, consistente in solo terreno, e m.n. 400 sub. 1 (...) e a favore dei:*

*m.n. 278 sub. 6 – sub. 9 – sub. 11 – sub. 12 e relativi b.c.n.c. (...),*

*m.n. 278 sub. 8 e sub. 10 e relativi b.c.n.c. (...),*

*m.n. 711 – 712 – 715 – 719 (...),*

*viene costituita servitù di passaggio per accedere ai bomboloni di GPL attraverso l'esistente cancelletto posto sul lato sud del m.n. 713 e da esercitarsi sulla fascia di terreno evidenziata in colore “grigio” nel sopra allegato prospetto planimetrico (trascritta il 22.08.2003 ai n.ri 9305 R.G. e 6415 R.P.).*

*Detta servitù decadrà non appena tutti i fondi dominanti si saranno dotati di allacciamento alla rete metano-pubblica.*

“V”

*A carico del m.n. 722 (...) e a favore dei:*

*m.n. 77 – 249 – 714 – 709 (...),*

*m.n. 718 (...),*

*viene costituita servitù di passaggio per accedere al torrente posto ad ovest ed attingere acqua, servitù da esercitarsi su una fascia di terreno della larghezza di ml. 3 (tre) posta sul lato sud del fondo servente e meglio evidenziata in colore “celeste” nel prospetto planimetrico che si allega al presente atto sotto la lettera C) (trascritta il 22.08.2003 ai n.ri 9306 R.G. e 6416 R.P.).*

“VI”

*A carico dei m.n. 77 – 249 – 714 – 709, consistenti in solo terreno, ad eccezione del m.n. 714, (...) e a favore del m.n. 718 (...),*

*viene costituita servitù di passaggio per accedere al torrente posto ad ovest ed attingere acqua, servitù da esercitarsi sulla fascia di terreno della larghezza di ml. 3 (tre) evidenziata in colore*



“celeste” nel prospetto planimetrico sopra allegato (trascritta il 22.08.2003 ai n.ri 9307 R.G. e 6417 R.P.).

(...)

Il signor (...) dichiara di essere a conoscenza dei patti e servitù di cui all'atto n. 88.207 di rep. notaio Grispigni Manetti sopra citato, trascritto (...) in data 15.09.1988 ai nn. 5511/4261.”.

Inoltre, risulta servitù di passaggio pedonale e carraio, costituita con atto in data 06.08.2019 al n. 598 di Rep. Notaio Anna Battistella di Pieve del Grappa (TV) e trascritta il 09.08.2019 ai n.ri 8193 R.G. e 5619 R.P., a carico delle part. n.ri 77 – 718 - 719 ed a favore della part. n. 78; si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel quadro D della nota di trascrizione: “*LA SERVITU' DI PASSAGGIO SARA' ESERCITATA SULLA SUPERFICIE EVIDENZIATA IN COLORE ROSSO PER UN AMPIEZZA DI ML. 5 (CINQUE) CIRCA, NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA ALL'ATTO SOTTO LA LETTERA "A".*”.

- Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica (datato 29.03.2024) allegato alla perizia agli atti, le part. n.ri 711-712-715-719 ricadono in “zona E - Aree agricole”.

- In sede di determinazione del prezzo base di vendita, dal valore di stima sono stati detratti anche € 500,00 (da intendersi a carico dell'aggiudicatario) per “Scollegamenti impianti da altra unità immobiliare”; il riferimento è agli impianti (elettrico, idrico e termico) in comune con l'ufficio part. n. 278 sub 11 (LOTTO 3).

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 06.05.2024), redatta dall'Arch. Gabriella Brodesco con studio a Caldogno (VI).

#### **LOTTO 4**

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

##### **C.T. - Comune di Mussolente (VI) - Fg. 2**

**part. n. 718**, SEMINATIVO di mq. 2458, R.D. € 17,77 – R.A. € 8,89;

**part. n. 714**, SEMIN ARBOR di mq. 4926, R.D. € 35,62 – R.A. € 17,81;

**part. n. 709**, SEMINATIVO di mq. 14, R.D. € 0,11 – R.A. € 0,06;

**part. n. 249**, SEMIN ARBOR di mq. 25, R.D. € 0,18 – R.A. € 0,09;

**part. n. 77**, SEMIN ARBOR di mq. 389, R.D. € 2,81 – R.A. € 1,41.

confini (in senso N.E.S.O.), nell'insieme: part. n.ri 719-56-78-586-544-543-542-722-716-715-719.

##### **- Per la quota di 1/8 in piena proprietà**

##### **C.F. - Comune di Mussolente (VI) - Fg. 2**

**part. n. 711**, VIA SAN PIETRO, p. T, area urbana di mq. 160;

confini (in senso N.E.S.O.): part. n.ri 712-278-719-715-716;

**part. n. 712**, VIA SAN PIETRO, p. T, area urbana di mq. 48;



confini (in senso N.E.S.O.): part. n.ri 713-278-711-716-260;

**C.T. - Comune di Mussolente (VI) - Fig. 2**

**part. n. 715**, SEMIN ARBOR di mq. 60, R.D. € 0,43 – R.A. € 0,22;

confini (in senso N.E.S.O.): part. n.ri 711-719-714-716;

**part. n. 719**, SEMINATIVO di mq. 238, R.D. € 1,72 – R.A. € 0,86;

confini (in senso N.E.S.O.): part. n.ri 590-718-715-711-278.

Trattasi di terreni con sovrastanti serre dedicate all'attività florovivaistica, oltre strada privata di accesso e transito in comproprietà (per la quota di 1/8), siti a Mussolente (VI) in Via San Pietro n. 1. Sono presenti due serre sulla part. n. 718, una sulla part, n. 77 e due gruppi sulle part. n.ri 714-709-249 con un'avanserra che le collega.

Per la descrizione, nel dettaglio, delle serre in questione, si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia:

*“Serre su particella 718.*

*Le serre si estendono per quasi tutta la lunghezza della particella 718 e presentano le seguenti dimensioni:*

- serra piccola non ancorata al suolo di tipo mobile misura circa ml. 6,20 x ml. 14,20 con Hmin circa ml. 2,00 Hmax circa ml. 2,65;*
- serra grande ancorata al suolo misura circa ml. 9,18 x 96,15 con Hmin.circa ml. 3,45 e Hmax.circa ml. 6,75.*

*La serra piccola è una serra fredda d'esposizione per piantine e fiori stagionali collocati su bancali.*

*La serra grande è la serra principale è molto estesa ed è suddivisa in più parti dedite a mansioni diverse. Lungo il lato Est vi è addossato un pergolato della profondità di circa ml. 4,65 coperto in parte da rete ombreggiante e in parte da telo in polietilene e viene utilizzato per la sistemazione di alberelli, piante da esterno e deposito.*

*All'interno della serra, nella parte iniziale, c'è un punto vendita che si estende con una zona espositiva per piante ornamentali da interno sia verdi che da fiore. Nella seconda parte della serra c'è una zona dedita alla coltivazione forzata di piantine orticole e floreali. Nella parte centrale si eseguono lavori di semina e d'invaso ed è presente un deposito. Nella parte terminale della serra è installata in un ampio locale la centrale termica. La caldaia è alimentata con truciolo stivato sotto una copertura posta fuori serra con un sottostante alimentatore a cascata delle dimensioni di circa ml. 7,60 x 6,00 avente un'altezza di circa ml. 6,00. La caldaia riscalda tutto il complesso serricolo.*

*L'acqua utilizzata per le coltivazioni delle varie piantine viene estratta mediante una pompa da un*





canale artificiale, una deviazione del torrente Volon. Il corso d'acqua è gestito dal Consorzio di Bonifica Brenta con sede in Cittadella al quale si paga una tassa per l'estrazione dell'acqua.

La serra è stata recentemente mantenuta e si presenta secondo le normali condizioni d'uso.

#### Serra su particella 77.

La particella 77 è occupata per buona parte da una serra fissa destinata esclusivamente a deposito-magazzino e presenta una superficie di mq. 181,08. Tali dimensioni sono maggiori rispetto quelle del progetto approvato (mq. 139,84) perché è stata ampliata di mq. 41,24 verso la particella 79 e verso la particella 586 (cabina) presenta un'altezza massima autorizzata di ml. 4,20.

E' stata costruita su platea in cemento armato con funzione di ancoraggio per le strutture in ferro zincato soprastanti e di pavimentazione.

La serra si presenta secondo le normali condizioni d'uso.

#### Serre su particelle 714 – 709 - 249.

I due gruppi di serre posti sulle particelle 714 – 709 – 249 sono composti ciascuno da cinque tunnel con copertura ad arco e sono collegati all'avanserra della larghezza di circa ml. 6,50. Il complesso copre quasi completamente le tre particelle e ciascun gruppo forma all'interno un unico ambiente serricolo. Dei cinque tunnel, quattro presentano nella sommità della volta uno shed di aerazione ed hanno un'altezza massima di ml. 3,80 e ml. 3,40.

Le serre ad Ovest sono allineate con serre d'altrui proprietà.

Il complesso è riscaldato dalla caldaia a cippato che si trova nella serra della particella 718 ed anche per queste serre l'acqua per le varie colture viene prelevata dal canale artificiale.

Le serre sono state recentemente mantenute e si presentano secondo le normali condizioni d'uso.”.

La superficie catastale complessiva dell'area costituita dalle part. n.ri 718-714-709-249-77 è di mq. 7812; la superficie delle serre, invece, è di circa mq. 5483,05 (solo superficie regolare); quella del pergolato, poi, è di circa mq. 418,25 (solo superficie regolare); la superficie commerciale complessiva delle serre e dell'area scoperta delle part. n.ri 718-714-709-249-77 è di mq. 5813,54.

La strada in comproprietà (part. n.ri 711-712-715-719) non è asfaltata ed ha una larghezza di circa 5 ml.; la superficie commerciale è di mq. 63,25.

#### **Stato di possesso**

Risultano:

- contratto di affitto di fondo rustico della durata di anni 15, avente ad oggetto le part. n.ri 77-249-709-714, stipulato in data 01.10.2019 (con decorrenza dalla stessa data) e registrato il 16.10.2019 (non trascritto); il canone annuo pattuito, pari ad € 200,00 (da aggiornare annualmente in base, come indicato nel contratto stesso, “alla svalutazione monetaria con riferimento agli indici stabiliti



dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'equo canone dei fondi rustici”), è stato ritenuto non congruo, ex art. 2923, 3° co., c.c., dall'esperto stimatore;

- contratto di affitto di fondi rustici, avente ad oggetto la part. n. 718, autenticato in data 08.04.2021 al n. 1.171 di Rep. Notaio Anna Battistella di Pieve del Grappa (TV) (con decorrenza dalla stessa data e termine, come indicato nel contratto stesso, “*una volta ultimate le operazioni di raccolta delle produzioni dell'annata 2036 (duemilatrentasei) e, in ogni caso, entro e non oltre il 31 dicembre 2036 (duemilatrentasei), previa disdetta da inviarsi con raccomandata A/R almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza*”), registrato il 15.04.2021 e trascritto il 16.04.2021 ai n.ri 3924 R.G. e 2765 R.P.; il canone annuo pattuito, pari ad € 200,00 (come indicato nel contratto stesso, “*Dalla terza annata in poi (...) soggetto a rivalutazione annuale secondo i coefficienti di adeguamento all'uopo previsti, in conformità all'art. 10 della Legge 203 del 1982*”), è stato ritenuto non congruo, ex art. 2923, 3° co., c.c., dall'esperto stimatore.

Entrambi i contratti suddetti, all'esito dell'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 11.06.2024, sono stati dichiarati inopponibili (ex art. 2923, 3° co., c.c.) dal Giudice dell'Esecuzione che, contestualmente all'ordinanza di vendita, ha disposto la liberazione entro 120 giorni dalla pronuncia dell'ordinanza stessa.

Successivamente, all'esito di udienza tenutasi il 03.12.2024, il Giudice dell'Esecuzione:

- ha autorizzato l'affittuaria, dietro il versamento di un'indennità, a continuare ad occupare le part. n.ri 718-77 fino all'emissione del decreto di trasferimento;
- ha dato termine fino al 15.01.2025 per liberare spontaneamente le part. n.ri 714-709-249.

### **Pratiche edilizie**

- Autorizzazione Edilizia Prot. n. 2255/82 del 11.06.1982 per “*installare due serre a tunnel*”;
- Autorizzazione Edilizia Prot. n. 3004/83 del 30.06.1983 per “*installazione serra per coltivazione ortaggi e fiori; dimensioni 8.00 ml. x ml. 51.00 e con altezza di ml. 3.20*”;
- Certificato di Agibilità del 13.06.1984;
- Autorizzazione Edilizia Prot. n. 2729/84 del 20.06.1984 per “*installare n° 1 tunnel di ml. 51X8x3.20 e di 1 combinata di tre tunnel di ml. 21X20.80x3.20 adibite alla coltivazione di giovani piante da orto e fiori*”;
- Certificato di Agibilità del 25.09.1985;
- Autorizzazione Edilizia Prot. n. 4547/85 del 04.09.1985 per “*installare una serra delle dimensioni complessive di ml. 51.00 per 42.40 con altezza di ml. 3.80 adibita alla coltivazione di giovani piante da orto e fiori*”;
- Certificato di Agibilità del 06.06.1986 (rif. parte ad ovest);
- Certificato di Agibilità del 01.09.1986 (rif. parte ad est);



note: i suddetti certificati sono parziali e si riferiscono al totale della superficie coperta delle serre autorizzata in data 04.09.1985;

- Concessione Edilizia n. 39/87 (Prot. n. 1604/87) del 14.05.1987 per “*installare un'avanserra, lo spostamento e la sostituzione di una serra esistente e la costruzione di un centrale termica*”;

- Concessione Edilizia n. 111/88 (Prot. n. 5592/88) del 27.10.1988 per “*lavori di costruzione di un locale da adibirsi a centrale termica annesso alle serre esistenti, nonchè l'adeguamento di un'altra serra*”;

- Certificato di Agibilità del 22.03.1989;

- Autorizzazione Edilizia n. 1903/2000 (Prot. n. 1903/2000) del 30.03.2000 per “*l'installazione di n. 4 serre mobili*”;

- Autorizzazione Edilizia n. 128/2002 (Prot. n. 7079/2002) del 24.10.2002 per “*lavori di installazione di serre in luogo di quelle esistenti*”;

note: a seguito della costruzione della serra sulla part. n. 718, è stata promossa dalla confinante del lato Est una causa civile per il mancato rispetto della distanza dal confine; il Comune ha emesso l'Ordinanza di demolizione Prot. n. 8353 del 28.10.2009; si riporta testualmente, di seguito, quanto risultante da Comunicazione del Comune Prot. n. 0007954/2017 del 17.08.2017 (allegata alla perizia):

*“In riferimento all'ordinanza di demolizione prot. n. 8353 del 28/10/2009 (...) riguardante una serra costruita a distanza inferiore dal confine di proprietà rispetto a quella prevista dallo strumento urbanistico, si segnala quanto segue:*

1. *l'ordinanza sopra richiamata è stata oggetto di ricorso al TAR del Veneto notificato al Comune in data 24/12/2009 (...);*
2. *che in data 12/02/2010 con provvedimento n. 111/2010 Reg.Ord.Sosp. del TAR del Veneto (...), l'ordinanza di demolizione prot. n. 8353 del 28/10/2009 era stata sospesa nell'efficacia;*
3. *che con successivo provvedimento n. 348/20116 Reg.Prov.Pres. del TAR del Veneto il ricorso anzidetto è stato dichiarato perento (...);*
4. *che, di conseguenza, l'ordinanza comunale prot. n. 8353 del 28/10/2009 è efficace;*
5. *che, in relazione alla predetta opera (serra), il Tribunale di Vicenza nella causa civile promossa (...), con sentenza n. 213/2016 del 19/09/2016 (...) ha disposto l'arretramento delle predette serre rispetto all'attuale posizione (da m. 0,11 a m. 0,53 dal confine di proprietà);*
6. *che la posizione della serra rispetto al confine di proprietà risulta essere difforme da quanto deducibile dall'elaborato progettuale allegato all'autorizzazione edilizia 128/2002*



(m. 1,50);

tutto ciò premesso,

si chiede alla ditta in indirizzo di produrre, ove lo ritenga opportuno, scritti e memorie in ordine alle problematiche segnalate, entro 30 giorni dal ricevimento della presente.”; come segnalato in perizia e come anche infra riportato, la verifica relativa all’ottemperanza all’ordinanza di demolizione citata e al deposito della documentazione comprovante la nuova conformazione della serra non risulta essere stata ancora conclusa e, quindi, il procedimento risulta ancora aperto;

- S.C.I.A. Prot. n. 5751 del 06.08.2013 per “*REALIZZAZIONE VANO TECNICO AD USO C.T., VANO TECNICO INTERRATO PER ALLOGGIAMENTO CALDAIA A CIPPATO DI LEGNO E PAVIMENTAZIONE ESTERNA*”;

- S.C.I.A. Prot. n. 2276 del 23.03.2015 (variante in corso d’opera);

- C.I.L.A. Prot. n. 1244 del 18.10.2017 per “*Sostituzione di generatore a biomassa esistente con nuovo generatore a biomassa con potenza*”;

note: per la C.I.L.A. in oggetto è stato emesso un provvedimento di divieto di prosecuzione, data, come si evince dalla documentazione allegata alla perizia, la pendenza del procedimento amministrativo conclusosi con l’emissione dell’Ordinanza di demolizione Prot. n. 8353 del 28.10.2009 sopra citata; successivamente, in data 18.07.2018, risulta essere stata presentata richiesta di riesame alla quale, tuttavia, come precisato dall’esperto stimatore tramite pec in data 24.09.2024 agli atti, non è seguita alcuna risposta da parte del Comune.

Si segnala, infine, che, tra la documentazione allegata alla perizia, è presente pratica edilizia (n. 1344 del 18.04.2016) per l’installazione di un impianto fotovoltaico; come comunicato dall’esperto stimatore con la sopra citata pec in data 24.09.2024, l’impianto in questione non è mai stato installato e la pratica è decaduta.

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

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

“Serre su particella 718.

*La serra approvata con C.E. 128 del 2002 è stata oggetto di ordinanza di arretramento dal confine Est a seguito di una Causa Civile, durante l’ispezione si è constatato che la proprietà ha provveduto ad arretrare la serra della distanza di ml. 5,00 come previsto, però non ha effettuato la comunicazione dell’avvenuta ottemperanza all’Ufficio Tecnico.*

*Inoltre, durante l’ispezione si è constatato che la proprietà ha realizzato un pergolato tra la serra ed il confine Est che non rispetta la distanza di ml. 1,50 come previsto dal Regolamento Edilizio, pertanto dovrà essere arretrato di circa 30-40 cm. (la misura esatta dovrà essere determinata con rilievo strumentale e in contraddittorio con l’Ufficio Tecnico Comunale).*



Serra su particella 77.

Costruita con autorizzazione edilizia n. 1903 del 2000, dove era stata dichiarata ricadente con altre serre su fg. 2, sez. Unica, particelle 278-260-55. Detta serra in realtà ricadeva su altra particella non citata nel progetto. La particella non citata era la 77 di mq. 4.138 ora particella 77 di mq. 389. La serra è posizionata vicino alla cabina ENEL ancora presente sull'attuale mappale 586. La serra su particella 77 posta in linea con la serra su particella 718 non è stata oggetto di ordinanza di demolizione perché confinante con la proprietà di altri che non hanno promosso causa (...). A seguito dell'ispezione si sono riscontrate delle difformità per la presenza di un ampliamento verso la particella 78 con uno sconfinamento sulla medesima e la mancanza del rispetto della distanza dal confine e dalla cabina ENEL della particella 586.

Serre su particelle 714 – 709 - 249.

Le serre sulle attuali particelle 714 – 709 – 249 sono corrispondenti a quelle approvate con pratiche edilizie: **CE gratuita n. 39 del 1987 e CE 111-1988 con rilasciata agibilità il 22/03/1989.**  
(...)

**Pratiche ed interventi di regolarizzazione urbanistica.**

(...)

Serra su particella 718.

Per regolarizzare lo stato della serra bisogna provvedere alla presentazione di:

- Variante in Sanatoria alla C.E. 128 del 2002 riportante il rispetto delle distanze richieste dalla sentenza della Causa Civile per la serra ed il rispetto della distanza dal confine per il pergolato su lato Est.
- Richiesta di agibilità della nuova struttura.

Spese preventivate:

- spese tecniche per pratica edilizia, oneri/diritti/sanzione compresi € 5.000,00
- per intervento d'arretramento del pergolato esistente € 8.000,00

Serra su particella 77.

Per regolarizzare lo stato della serra bisogna provvedere alla demolizione dell'ampliamento abusivo verso Est che invade anche la particella 78 di altra proprietà.

Sul lato Est bisogna arretrare la serra di 2,65 m. per rispettare la distanza di 5 m. dal confine con la particella 78, ma la serra non rispetta anche la distanza di m. 5 dal confine con la particella 586 e di 10 m. dalla cabina ENEL ivi insistente.

Per regolarizzare questa situazione bisognerebbe provvedere a demolizioni parziali con arretramento e rifacimento delle strutture metalliche della serra ed alla presentazione di una pratica SCIA in sanatoria.



*Si reputa economicamente più conveniente provvedere alla demolizione totale della serra con eventuale mantenimento delle murature in c.a. e della platea come aree scoperte di utilizzo per lavorazioni a cielo aperto.*

*Spese preventivate:*

*- per intervento di demolizione, recupero delle strutture metalliche e smaltimento alle discariche autorizzate € 12.000,00”.*

Note: i costi di regolarizzazione e demolizione sopra riportati (per complessivi € 25.000,00), da intendersi a carico dell’aggiudicatario, sono, comunque, già stati considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

### **Giudizio di conformità catastale**

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

“Serre particelle 718 - 714 – 709 – 249 - 77.

*Tutte le serre non sono inserite in mappa wegis e non risultano presentate le planimetrie catastali.*

(...)

***Pratiche ed interventi di regolarizzazione catastale.***

(...)

Serre particelle 718 - 714 – 709 – 249.

*Per l’inserimento in mappa delle serre bisogna provvedere alla presentazione di un Tipo Mappale (pratica PREGEO).*

*Per l’accatastamento delle serre bisogna provvedere alla presentazione di una Denuncia di nuova costruzione (pratica DOCFA) accatastando le serre in categoria D/8 o D/10.*

*Per la serra su particella 77, dato che si ipotizza la sua completa demolizione, non è necessario provvedere a nessuna regolarizzazione catastale.*

*Spese preventivate:*

*- pratica PREGEO oneri e diritti compresi € 2.000,00*

*- pratica DOCFA oneri e diritti compresi € 1.000,00”.*

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

### **Altre informazioni per l’acquirente**

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nell’ultimo atto di provenienza (in data 01.08.2003 al n. 128.738 di Rep. Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI)):

““I”

*I signori:*



*(...) proprietario del m.n. 714,*

*(...) proprietari del m.n. 715 – 711 – 712 – 719, (...) proprietaria delle unità ai m.n. 278 sub. 8 e 10 e relativi b.c.n.c., (...) proprietaria delle unità ai m.n. 278 sub. 9 – 11 e 12 e relativi b.c.n.c., rinunciano alla servitù a favore dei detti mappali e a carico dei m.n. 401 e 488 (...) costituita con atto in data 12.05.1987 n. 99.142 di rep. notaio Rinaldi dr. Rinaldo di Bassano del Grappa, ivi registrato il 01.06.1987 al n. 11 mod. 1V, e che pertanto, per espressa volontà delle parti, viene ad estinguersi.*

*“II”*

*A carico del m.n. 590, consistente in solo terreno, (...), evidenziato in colore “giallo” nel prospetto planimetrico che si allega al presente atto sotto la lettera B) e a favore dei:*

*m.n. 77 – 249 – 714 – 709 (...),*

*m.n. 718 – 278 sub. 6 – sub. 9 – sub. 11 – sub. 12 e relativi b.c.n.c. (...),*

*m.n. 722 – 716 – 278 sub. 8 e sub. 10 e relativi b.c.n.c. (...),*

*m.n. 711 – 712 – 715 – 719 (...),*

*viene costituita servitù di passaggio e condotte tecnologiche di sottoservizi (energia elettrica, telefono, gas, acquedotto, fognatura nera, acque meteoriche, illuminazione) (trascritta il 22.08.2003 ai n.ri 9303 R.G. e 6413 R.P.);*

*“III”*

*a carico del m.n. 719, consistente in solo terreno, (...) e a favore dei:*

*m.n. 488 e 54 sub. 1 e sub. 2 (...),*

*m.n. 54 sub. 5 (...),*

*viene costituita servitù di passaggio e condotte tecnologiche di sottoservizi (energia elettrica, telefono, gas, acquedotto, fognatura nera, acque meteoriche, illuminazione) da esercitarsi sulla fascia di terreno evidenziata in colore verde nel prospetto planimetrico sopra allegato (trascritta il 22.08.2003 ai n.ri 9304 R.G. e 6414 R.P.).*

*“IV”*

*A carico dei m.n. 713, consistente in solo terreno, e m.n. 400 sub. 1 (...) e a favore dei:*

*m.n. 278 sub. 6 – sub. 9 – sub. 11 – sub. 12 e relativi b.c.n.c. (...),*

*m.n. 278 sub. 8 e sub. 10 e relativi b.c.n.c. (...),*

*m.n. 711 – 712 – 715 – 719 (...),*

*viene costituita servitù di passaggio per accedere ai bomboloni di GPL attraverso l'esistente cancelletto posto sul lato sud del m.n. 713 e da esercitarsi sulla fascia di terreno evidenziata in colore “grigio” nel sopra allegato prospetto planimetrico (trascritta il 22.08.2003 ai n.ri 9305 R.G. e 6415 R.P.).*



*Detta servitù decadrà non appena tutti i fondi dominanti si saranno dotati di allacciamento alla rete metano-pubblica.*

“V”

*A carico del m.n. 722 (...) e a favore dei:*

*m.n. 77 – 249 – 714 – 709 (...),*

*m.n. 718 (...),*

*viene costituita servitù di passaggio per accedere al torrente posto ad ovest ed attingere acqua, servitù da esercitarsi su una fascia di terreno della larghezza di ml. 3 (tre) posta sul lato sud del fondo servente e meglio evidenziata in colore “celeste” nel prospetto planimetrico che si allega al presente atto sotto la lettera C) (trascritta il 22.08.2003 ai n.ri 9306 R.G. e 6416 R.P.).*

“VI”

*A carico dei m.n. 77 – 249 – 714 – 709, consistenti in solo terreno, ad eccezione del m.n. 714, (...) e a favore del m.n. 718 (...),*

*viene costituita servitù di passaggio per accedere al torrente posto ad ovest ed attingere acqua, servitù da esercitarsi sulla fascia di terreno della larghezza di ml. 3 (tre) evidenziata in colore “celeste” nel prospetto planimetrico sopra allegato (trascritta il 22.08.2003 ai n.ri 9307 R.G. e 6417 R.P.).*

(...)

*Il signor (...) dichiara di essere a conoscenza dei patti e servitù di cui all’atto n. 88.207 di rep. notaio Grispigni Manetti sopra citato, trascritto (...) in data 15.09.1988 ai nn. 5511/4261.”.*

Inoltre, risulta servitù di passaggio pedonale e carraio, costituita con atto in data 06.08.2019 al n. 598 di Rep. Notaio Anna Battistella di Pieve del Grappa (TV) e trascritta il 09.08.2019 ai n.ri 8193 R.G. e 5619 R.P., a carico delle part. n.ri 77 – 718 - 719 ed a favore della part. n. 78; si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel quadro D della nota di trascrizione: “*LA SERVITU' DI PASSAGGIO SARA' ESERCITATA SULLA SUPERFICIE EVIDENZIATA IN COLORE ROSSO PER UN AMPIEZZA DI ML. 5 (CINQUE) CIRCA, NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA ALL'ATTO SOTTO LA LETTERA "A"”.*

- Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica (datato 29.03.2024) allegato alla perizia agli atti, tutte le particelle in oggetto ricadono in “zona E - Aree agricole”.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 06.05.2024), redatta dall’Arch. Gabriella Brodesco con studio a Caldogno (VI); si rinvia, peraltro, per quanto riguarda gli impianti idrico, elettrico e termico, alla lettura di relazione integrativa depositata dallo stesso esperto stimatore in data 26.11.2024, relazione nella quale si segnalano diverse promiscuità con quanto di proprietà dell’attuale affittuaria; ad ogni modo, in considerazione di quanto disposto all’esito della





citata udienza del 03.12.2024, sono in corso sia operazioni volte alla separazione degli impianti idrico ed elettrico, a cura e spese dell'affittuaria, sia operazioni di asporto di caldaia a gasolio di proprietà dell'affittuaria stessa e di apparecchiatura di fertil-irrigazione.

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

**LOTTO 2: € 40.200,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 30.150,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 500,00.**

**LOTTO 4: € 949.900,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 712.425,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 5.000,00.**

**Nota: è ammessa, limitatamente al LOTTO 4, la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c. purchè la rateazione sia mensile.**

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

**L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Professionista Delegato il giorno 3 aprile 2025 alle ore 10:10 presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza.**

OFFERTE

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.
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. 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; 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 **“PROC. ESEC. N.**



**476/2019 R.G.E. 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' DELL'AGGIUDICAZIONE - SALDO PREZZO

- 1) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:
  - In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di 1/4) al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, il Giudice si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.
  - In caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.
  - In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il rilancio minimo sarà di euro 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, di euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00, di euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, di euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, di euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore ad euro 500.000,00. Il tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 1 minuto dal rilancio precedente. 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 presentata per prima. Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al valore dell'immobile il Giudice si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo



- superiore con un nuovo esperimento di vendita.
- Nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 comma 3° c.p.c. saranno comunque preferite le prime, salvo diverso avviso dei creditori presenti all'udienza.
  - 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, nei 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 valore dell'immobile così come indicato nell'ordinanza 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.
- 2) Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.
  - 3) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo per cauzione già versato); il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di 120 giorni dall'aggiudicazione; 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 nella diversa misura che sarà indicata dal Professionista 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 essere depositata, presso la sede dell'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% per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a suo carico.
  - 4) 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 Custode Giudiziario e al Professionista Delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Delegato stesso.
  - 5) 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.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. L'omesso rilascio in tutto o in parte delle predette informazioni comporterà la mancata sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del Giudice e la decadenza dall'aggiudicazione (con restituzione delle somme versate).

- 6) 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 presso la sede dell'ANVIPES, e 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 Custode e dal Delegato (quest'ultimo presso la sede dell'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.

#### PUBBLICITA'

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 di 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 Srl - Via Volto n. 63 - 36023 Costozza di Longare (VI) - Tel. 0444/953915 – Fax 0444/953552.**

con l'incarico, tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche fornendo ed inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;
- 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;

- fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

Vicenza, 28/01/2025

## **IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**Notaio Dott. Giuseppe Muraro**

