



TRIBUNALE DI VICENZA

ESEC. IMM. N. 204/2020 R.G.E., ALLA QUALE È STATA RIUNITA L'ESEC. IMM. N. 571/2021 R.G.E. ALLA QUALE È STATA

RIUNITA L'ESEC. IMM. N. 180/2022 R.G.E.

GIUDICE DOTT.SSA MARIALUISA NITTI

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON MODALITA' ANALOGICA

2° esperimento senza incanto

La sottoscritta Avv. Elisa Tagliaro Fortuna, delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento ricevuto in data 25.10.2022, 30.11.2023 e 30.05.2024,

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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO n. 1:

Piena proprietà per la quota di 1/1 su compendio costituito da un fabbricato accatastato quale laboratorio, utilizzato – alla data di redazione della perizia di stima - in parte come tale ed in parte come abitazione, oltre a terreni agricoli utilizzati quali aree pertinenziali all'edificio, nonché **proprietà per la quota di 1/2** su strada di accesso; il tutto sito a Rosà (VI) in Via San Marco n. 16.

Trattasi di compendio immobiliare costituito da fabbricato ad uso laboratorio artigianale e terreni pertinenziali. Il fabbricato in questione si sviluppa su un piano fuori terra ed un piano interrato (quest'ultimo non regolare dal punto di vista catastale, edilizio ed urbanistico); alla data di redazione della perizia di stima, è in parte utilizzato quale laboratorio, mentre altra parte è utilizzata quale abitazione (la destinazione residenziale risulta irregolare). Alla data di redazione della perizia di stima, i terreni corrispondono all'area pertinenziale e sugli stessi sono presenti dei manufatti privi di titoli edilizi. Agli stessi si accede attraverso l'accesso al fabbricato/lotto. Nel lotto è compresa anche la quota parte di 1/2 del terreno adibito a strada di accesso al lotto stesso.

Il perito ha rilevato la presenza di due differenti impianti, uno che riguarda il laboratorio e che risulta essere in classe energetica G e l'altro che attiene alla porzione ad uso residenziale, in classe energetica D.

Per una descrizione dettagliata del compendio, si rimanda – in particolare - alle pagine 13 e 14 della perizia pubblicata.

Identificazione Catastale:

Quota di 1/1: Comune di Rosà (VI) – C.F. – Fg. 8

Mapp. 535, Via San Marco n. 20, Piano T, Cat. C/3, mq. 171, RC Euro 459,23;

Mapp. 366 Sub 8 graffato con Mapp. 388 Sub 2, Via San Marco n. 20, Piano T, Cat. C/3, mq. 264, RC Euro 708,99.

Quota di 1/1: Comune di Rosà (VI) – C.T. – Fg. 8

Mapp. 376 di are 10.94, RD Euro 8,48, RA Euro 3,96;

Mapp. 381 di are 0.37, RD Euro 0,29, RA Euro 0,13;

Mapp. 382 di are 0.20, RD Euro 0,15, RA Euro 0,07;

Mapp. 383 di are 6.76, RD Euro 5,24, RA Euro 2,44;

Mapp. 384 di are 0.37, RD Euro 0,29, RA Euro 0,13;

Mapp. 385 di are 0.24, RD Euro 0,19, RA Euro 0,09;

Mapp. 386 di are 4.94, RD Euro 3,83, RA Euro 1,79;

Mapp. 413 di are 0.67, RD Euro 0,52, RA Euro 0,24;

Mapp. 522 di are 0.34, RD Euro 0,26, RA Euro 0,12.

Quota di 1/2: Comune di Rosà (VI) – C.T. – Fg. 8

Mapp. 521 di are 2.10, RD Euro 1,63, RA Euro 0,76.

Il perito specifica che *“Le unità hanno diritto sulle parti comuni e condominiali”*.

Confini: Il perito riporta che *“In un unico lotto il fabbricato confina a nord con le unità di cui al mappale 366 subb. 1 e 4, ad est, sud ed ovest con l'esterno, salvo più precisi. [...] In un unico lotto i terreni sono confinanti a nord con i mappali 521, 412, 366, 388, 76, 477 e 74, salvo più precisi. La strada di accesso è identificata al N.C.T. del Comune di Rosà, foglio 8° mappale 521 ed è confinante a nord con la pubblica via, ad est con i mappali 378, 379 e 412, a sud con il mappale 522 e ad ovest con il mappale 74, salvo più precisi. [...] Il compendio in un unico lotto, compresa la quota parte di strada di accesso, confina a partire da nord in direzione nord, est, sud ed ovest con la pubblica via, con i mappali 378, 379, 412, 413, 366 subb. 1 e 4, 76, 477 e 74, salvo più precisi”*.

Nota dal perito: In fase di sopralluogo, il perito ha rilevato *“[...] segni di umidità di risalita nelle stanze ad uso residenziale al piano interrato [...]”*, con la precisazione che le condizioni dell'immobile sono state considerate dal perito nella determinazione del prezzo di stima, mediante un abbattimento forfettario del 20% applicato al valore di vendita. Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato manutentivo del compendio, si invita a contattare il custode giudiziario nominato.

Situazione catastale: Alla data di redazione della perizia di stima (antecedente al D.L. n. 69/2024, convertito con Legge n. 105/2024), l'esperto sottolinea che *“[...] in mappa non sono riportati alcuni manufatti presenti sull'area esterna i quali risultano però irregolari e non sanabili anche dal punto di vista edilizio urbanistico e, pertanto, dovranno essere oggetto di demolizione/rimozione”*. Inoltre, il perito precisa che *“il mappale 521 corrisponde all'accesso al lotto in questione ed è attualmente in comproprietà per la quota di ¼ ciascuno agli esecutati (persone fisiche) e per ½ ad un terzo soggetto. La stessa particella è quella di collegamento con la pubblica via. Particolare attenzione va prestata alla differenza di destinazione d'uso di parte dell'unità di cui al mappale 535 ed alla presenza di un piano interrato che ricade al di sotto dell'unità di cui al mappale 535 e ad una porzione dell'unità di cui al mappale 366 sub. 8 graffato al mappale 388 sub. 2”*. Il perito evidenzia che *“sentito il comune di Rosà né la destinazione residenziale né la presenza del piano interrato possono essere sanate. Ne deriva che i vani abitativi del mappale 535 dovranno essere trasformati in vani ad uso ufficio, deposito e mostra ed altresì il piano interrato dovrà diventare un terrapieno. Le planimetrie catastali, salvo le destinazioni d'uso e la presenza del piano interrato e della scala di collegamento, presentano comunque alcune lievi differenze che andranno corrette presentando una variazione docfa”*. L'esperto stima le spese per le variazioni catastali (compresi diritti) in circa euro 1.000,00, detraendole dal prezzo di stima, con la precisazione che tale importo non comprende i costi previsti per la sanatoria edilizia, le demolizioni ed il ripristino delle difformità edilizie riscontrate (costi che verranno dettagliati *infra*).

Destinazione urbanistica: Alla data di redazione della perizia di stima, l'esperto dà atto che *“In base al CDU il lotto ricade nel P.A.T. all'interno dell'ATO 4 ovvero ambito territoriale omogeneo dello spazio agricolo ed in zone a prevalente destinazione agricola con elevata dispersione residenziale. In base al Piano degli Interventi il lotto ricade in zona agricola E/3. L'area è quasi totalmente ricadente all'interno del vincolo paesaggistico ed il mappale 521 ricade anche in viabilità pubblica e distanze dalle strade. Il fabbricato è parzialmente individuato quale attività produttiva in zona impropria. Le sottozone E/3 sono caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario. Nella zona agricola sono consentite le case di abitazione per la conduzione del fondo, gli annessi rustici, allevamenti intensivi esistenti, infrastrutture tecniche e difesa del suolo, impianti tecnici, piscine, campi da gioco ed attrezzature sportive ad uso privato e nelle pertinenze dei fabbricati residenziali esistenti, manufatti per la distribuzione dei prodotti latteo-caseari e prodotti agricoli tipici locali. Il cambio di destinazione d'uso con o senza opere non può essere concesso o autorizzato, salvo il caso che la nuova destinazione rientri tra quelle previste. È consentita la destinazione di edifici ad attività agrituristiche. Il piano si attua tramite intervento edilizio diretto”*. Si informa che il CDU ha validità di un anno dal rilascio. Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento su quanto precede, si invita pertanto a contattare l'Ufficio comunale di competenza.

Pratiche edilizie: Il perito ha rinvenuto la seguente documentazione: *“• Concessione Edilizia n. 3264 del 31/10/1988,*

pratica n. 3264, prot. n. 6048, rilasciata [...] per ampliamento di fabbricato artigianale; • Concessione Edilizia n. 3502/90 del 31/07/1990, pratica n. 3264, prot. n. 1309, rilasciata [...] per variante al progetto di ampliamento di fabbricato artigianale di cui alla C.E. n. 3264 del 31/10/1988; • Certificato di Agibilità prot. 1091 del 21/07/1992, n. 3264 registro concessioni, pratica n. 3264, rilasciata [...] per ampliamento di fabbricato artigianale; • Concessione Edilizia a sanatoria n. 186/c-94 del 23/09/2002, pratica n. 3264, rilasciata [...] per ampliamento di fabbricato artigianale ad uso magazzino, tettoia aperta e cambio di destinazione d'uso da agricolo ad artigianale con realizzazione di due unità distinte; • Autorizzazione a sanatoria n. 61/2002 del 16/12/2002, pratica n. 3264, prot. n. 14572, rilasciata [...] per demolizione di una tettoia; • Concessione Edilizia n. 219/2002 del 16/12/2002, pratica n. 3264, prot. n. 12276, rilasciata [...] per ampliamento di fabbricato artigianale; • Permesso di Costruire n. 61/2003 del 29/09/2003, pratica n. 3264, prot. n. 7112, rilasciata [...] per variante in corso d'opera alla C.E. n. 219/2002 relativa all'ampliamento di un capannone artigianale; • Certificato di Agibilità n. prot. 4907 del 23/04/2007, pratica n. 3264, n. 61/2003 Reg. C.E., rilasciata [...] per ampliamento di un capannone artigianale”.

Conformità edilizio urbanistica: Alla data di redazione della perizia di stima (antecedente al D.L. n. 69/2024, convertito con Legge n. 105/2024), l'esperto ha riscontrato numerose differenze che ha elencato come segue: “• *lievi differenze sulla sagoma, prospettiche ed interne. Tali lievi modifiche rientrano nei limiti previsti dall'art. 34 del D.P.R. n. 380/2001 e, pertanto non sono da considerarsi difformità.* • *Variazione di destinazione d'uso di parte del fabbricato. Trattasi della porzione posta più a sud, dove allo stato attuale risultano l'autorimessa e l'appartamento. Da progetto approvato l'autorimessa dovrebbe corrispondere ad un deposito e l'appartamento dovrebbe essere stato zona mostra con depositi, bagno, ufficio e ripostiglio. Sentito il Comune di Rosà, essendo l'immobile ricadente in zona agricola ed essendo il fabbricato artigianale realizzato in deroga allo strumento urbanistico, non vi è alcuna possibilità di prevedere la sanatoria del cambio di destinazione d'uso. L'unica soluzione è quella della messa in pristino con ritorno alla destinazione d'uso artigianale.* • *Presenza di solaio in andamento sulle porzioni a destinazione residenziale e sull'autorimessa. Non è possibile prevedere la sanatoria di tale opera in quanto trattasi di un aumento di cubatura. Sarà necessario prevedere la realizzazione di un solaio piano interno costituito da pannelli coibentati come previsto nella sezione di progetto approvato.* • *Variazione di destinazione d'uso della porzione di edificio nord-ovest. Al posto degli spogliatoi sono stati realizzati un ufficio ed una sala mostra di fatto lasciando l'attività priva di spogliatoi. Dovrà essere ripristinata la presenza degli spogliatoi, prevista da normativa igienico sanitaria. Nel caso non si prevedesse la messa in pristino, sarà necessario prevedere la realizzazione degli spogliatoi in un altro punto del fabbricato.* • *Presenza di un ampio piano interrato. Da rilievo eseguito dal sottoscritto [n.d.r.: il perito] risulta che è stato realizzato un ampio piano interrato con duplice accesso, dall'interno attraverso un vano scala presente nella zona giorno della porzione residenziale, e dall'esterno attraverso uno scivolo di accesso carraio presente sul lato est del fabbricato. Il piano interrato in parte viene utilizzato ai fini residenziali ed in parte quale deposito. Anche in questo caso non è possibile prevedere la sanatoria in quanto pur essendo volume interrato e quindi non essendo considerato volume urbanistico, si tratta di un aumento della superficie utile, non concedibile. Per la messa in pristino sarà necessario chiudere la scala di collegamento interno mediante la realizzazione di un idoneo solaio e ripristinare al posto della stessa, il ripostiglio. Altresì, per quanto concerne i rimanenti vani del piano interrato è necessario prevedere il loro riempimento con materiale idoneo, creando un terrapieno”.* Il perito stima i costi per la messa in pristino dello stato approvato in circa euro 55.000,00, “*ai quali andranno aggiunti i costi per la presentazione di pratiche presso l'ufficio tecnico del Comune, diritti e direzione dei lavori, oltre a calcoli strutturali per il solaio di chiusura della scala e per il solaio con pannelli coibentati previsto per la delimitazione dell'altezza nella porzione con solaio in andamento a vista che ammontano ad € 10.000,00 (compreso oneri, accessori, iva e cassa previdenziale)*”. Il costo complessivo stimato dal perito per la regolarizzazione dell'immobile come sopra, quindi, è pari a circa euro 65.000,00 e lo stesso viene detratto dal prezzo di stima.

Vincoli ed oneri giuridici: Il perito riporta quanto segue: “• *con atto di donazione del 16/09/1987 del Notaio Dott. Antonello Antonucci di Bassano del Grappa rep. 20.097 veniva costituita servitù di passaggio su una fascia della larghezza di 3,50 ml per dare accesso agli immobili. Nell'atto di compravendita del 30/11/2007 del Notaio Dott. Fietta Giuseppe di Bassano del Grappa rep. 178.683 si precisa che la menzionata servitù non è più esercitata essendo superata dall'attuale strada mappale 521 e di fatto viene esercitata in un posto differente.* • *Convenzione del 16/12/2002 rep. 2011, prot. 19308, del Vice Segretario del Comune di Rosà. Trattasi di convenzione per l'ampliamento di un fabbricato artigianale ai sensi della*

L.R. n. 11, art. 30 della L.R. n. 61/85, secondo cui veniva individuato l'ambito di intervento, la ditta esecutata si impegnava a dare corso ai lavori per la realizzazione dell'intervento, ad aumentare il numero dei dipendenti della ditta portandolo da 8 a 16, a destinare un'area a parcheggio pari a 50 mq. Precedentemente in data 21/10/1988 era stata stipulata un'altra convenzione con il Comune di Rosà per l'ampliamento del fabbricato artigianale".

Si segnala che tra gli atti di provenienza vi sono atto di donazione del 16.09.1987 al n. 20.097 Rep. Notaio Antonello Antonucci, trascritto in data 25.09.1987 ai nn. 5.393 RG. e 4.156 RP. ed altro atto di donazione del 28.12.1993 al n. 98.933 Rep. Notaio Luigi Lafasciano, trascritto in data 24.01.1994 ai nn. 475 RG. e 346 RP..

Si precisa che dagli atti della procedura, risulta che i donanti sono deceduti, rispettivamente, in data 29.12.2002 ed in data 15.02.2003.

Stato di occupazione: Il bene catastalmente individuato al Fg. 8, Mapp. 366 Sub 8 graffato con Mapp. 388 Sub 2, comprensivo del terreno adiacente, è occupato in forza di contratto di locazione commerciale sottoscritto il 27.04.2016, con durata contrattualmente pattuita in anni 12+6, dal 01.05.2016 al 30.04.2028 e con canone di locazione annuale di euro 3.600,00. Il contratto in questione è stato regolarmente registrato ma dagli accertamenti compiuti dall'esperto, non risulta essere stato trascritto. Alla data di redazione della perizia di stima, il perito precisa, altresì, che "di fatto la ditta conduttrice utilizza sia l'unità di cui al mappale 366 sub. 8 graffata al mappale 388 sub. 2, sia una porzione dell'unità di cui al mappale 535. [...] parte del laboratorio ricade anche all'interno del citato mappale 535 in quanto non vi è una netta separazione tra le due unità. Le stesse sono unite di fatto".

Il canone di locazione pattuito, ancorché inferiore rispetto a quello calcolato dall'esperto, non è stato ritenuto vile, ai sensi dell'art. 2923, comma 3 del c.c.. Trattandosi, peraltro, di contratto di locazione avente una durata contrattualmente pattuita eccedente i nove anni, ma non trascritto, trova applicazione l'art. 2923, comma 2 del c.c..

La restante parte del Mapp. 535 è occupata dalla parte esecutata, la quale è stata autorizzata a continuare ad occuparla, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 25.10.2022.

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato di occupazione, compreso il versamento dei canoni di locazione, nonché per ogni ulteriore chiarimento su quanto sopra riportato, si invita a contattare il custode giudiziario nominato.

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

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Geom. Simone Bucco in data 13.05.2022, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE: Euro 165.000,00 (centosessantacinquemila/00).

OFFERTA MINIMA: Euro 123.750,00 (centoventitremilasettecentocinquanta/00).

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 2.000,00 (duemila/00).

* * *

LOTTO n. 2:

Piena proprietà per la quota di 1/1 su fabbricato, con corte di pertinenza, composto da un appartamento su due livelli (piano seminterrato e rialzato) e da un appartamento al piano primo, oltre a terreno che costituisce di fatto parte del giardino del fabbricato di cui fanno parte i due appartamenti sopra citati; il tutto sito a Rosà (VI), località Campagnola, in Via San Marco n. 20.

Trattasi di compendio immobiliare costituito da appartamento ai piani rialzato e seminterrato, così composto: al piano seminterrato, si trovano disimpegno, c.t., bagno, tre ripostigli, cantina, terrapieno, mentre al piano terra/rialzato, si trovano cucina, stanza, disimpegno, tre stanze e bagno. L'appartamento posto al piano primo risulta invece composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, bagno, terrazza a nord, terrazza con sviluppo sui lati sud ed ovest. Oltre a terreno di forma irregolare, avente una superficie catastale di circa mq. 137 che alla data di redazione

della perizia di stima, costituisce di fatto porzione del giardino del fabbricato composto dai due appartamenti sopra descritti. Il perito precisa che le due unità condividono le reti fognarie, i contatori di acqua ed energia elettrica, oltre all'impianto e la caldaia (quest'ultima collocata all'interno dell'apposito vano al piano seminterrato e non funzionante al momento del sopralluogo del perito); conseguentemente è stato redatto un unico APE. Classe energetica G.

Identificazione Catastale:

Comune di Rosà (VI) – C.F. – Fg. 8

Mapp. 292 Sub 4, Via San Marco, Piano INT-T, Cat. A/2, Classe 4, mq. 148, RC Euro 604,25;

Mapp. 292 Sub 5, Via San Marco n. 18, Piano S1-T, Cat. A/3, Classe 5, mq. 192, RC Euro 681,72.

Comune di Rosà (VI) – C.T. – Fg. 8

Mapp. 378 di are 1.37, RD Euro 1,06, RA Euro 0,50.

Si precisa che dal lotto n. 2 è stato stralciato il terreno catastalmente identificato al C.T. del Comune di Rosà (VI), Fg. 8, Mapp. 521, come da relazione integrativa del 23.04.2024, alla quale si rimanda.

Confini: Il perito riporta quanto segue: *“Il lotto pertinenziale il fabbricato di cui alla Particella n. 292 confina in senso orario (N.E.S.O.): Via San Marco (N.), Particella n. 76 (E.), Particella n. 291 (S.), Particella n. 378 (O.). Catasto Terreni – Foglio 8 – Particella n. 378: Il terreno confina in senso orario (N.E.S.O.): Via San Marco (N.), Catasto Particella n. 292 (E.), Particella n. 379 (S.), Particella n. 521 (O.) [...] Si è proceduto alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi, utilizzando una foto satellitare, con l'estratto di mappa catastale; da tale sovrapposizione sono emerse difformità [...] che riguardano la mancata indicazione del confine tra la Particella n. 291 (intestata a terzi) e la particella n. 292. Le altre lievi imprecisioni visibili derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto”.*

Note dal perito: Il perito riporta che *“nell'estratto di mappa non viene indicata l'area di pertinenza del fabbricato di cui alla Particella n. 292, come invece individuata negli [...] “Elaborato planimetrico di dimostrazione grafica dei subalterni” e “Denuncia di cambiamento n.169270 del 23/12/1986”. Nel corso dei sopralluoghi effettuati si è riscontrato che le aree di pertinenza dei fabbricati di cui alla Particella n. 292 e della confinante verso sud Particella n. 291, sono separate da muro o rete metallica con addossata siepe che da un rilievo non strumentale si ritiene non rispettino i confini di proprietà in quanto spostati verso sud rispetto a quella che dovrebbe essere la corretta collocazione”. Il tutto come meglio descritto e rappresentato, anche da un punto di vista grafico, alle pagine 6 e 7 della perizia del 06.02.2023, alle quali si rimanda.*

Inoltre, con riguardo al bene catastalmente identificato al C.F. del Comune di Rosà (VI), Fg. 8, Mapp. 292 sub 4, l'esperto precisa che *“nella visura catastale è erroneamente indicato “piano: INT-T” mentre, come risulta sia nella scheda catastale che nella planimetria dell'elaborato grafico dei subalterni, l'appartamento si trova al piano 1 e quindi dovrebbe essere riportato “piano” 1”; a tal proposito sarà necessario inviare una segnalazione all'ufficio dell'Agenzia del Territorio”; il tutto come meglio precisato alla pagina 3 della relazione integrativa del 23.04.2024, alla quale si rimanda.*

Alla data del sopralluogo propedeutico alla redazione della perizia del 06.02.2023, infine, l'esperto ritiene che non vi siano interventi manutentivi urgenti da effettuare. In ogni caso, si rimanda al custode giudiziario per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sul punto.

Giudizio di regolarità/Docfa: Alla data di redazione della perizia di stima (antecedente al D.L. n. 69/2024, convertito con Legge n. 105/2024), il perito riporta quanto segue: *“Le planimetrie catastali dei piani seminterrato e rialzato della Particella n. 292 sub. 5, che nella scheda agli atti depositata in data 31/12/1998 presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza sono indicati come piano sottostrada e terra, non risultano conformi allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo in data 14/07/2022. In particolare sono state riscontrate le seguenti difformità: – piano seminterrato: all'interno del vano ripostiglio ad est, a fianco della parete che confina con il vano scala, è stato ricavato un ripostiglio con sviluppo longitudinale in direzione nord che occupa parte di quella porzione individuata come “terrapieno”; – piano rialzato: variazioni che interessano la zona vano scala comune e ingresso appartamento, che vengono così sintetizzate: - eliminazione delle porte che collegavano il vano scala con la cucina e il disimpegno zona notte, ed unica porta di accesso all'unità abitativa che immette su vano soggiorno a sud; - creazione di una nicchia in corrispondenza della porta che collegava il vano scala con la cucina il cui accesso avviene ora dal soggiorno a sud attraverso l'apertura di una nuova porta sulla parete che separa i due locali; - estensione della parete lato est del vano scala comune fino alla parete longitudinale dell'appartamento, con*

realizzazione di un vano ripostiglio con accesso da disimpegno zona notte; - apertura di una porta di collegamento tra il soggiorno e il disimpegno zona notte. La planimetria catastale dell'appartamento al piano primo di cui alla Particella n. 292 sub. 4, la cui scheda è stata depositata in data 22/02/1988 presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, non risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo in data 14/07/2022, in quanto sono state rilevate le seguenti difformità: - l'ingresso all'appartamento dalla scala comune, che nella scheda risultano direttamente collegati, è ora delimitato da una parete realizzata in legno e vetratura su cui è incardinato un portoncino con le medesime caratteristiche; - variazione delle dimensioni delle terrazze, ed in particolare quelle su fronte nord che risulta ampliata verso ovest". Il perito ritiene necessario presentare due nuove schede aggiornate (una per ciascuna unità), con oneri di regolarizzazione catastale pari a complessivi euro 1.300,00 circa e che sono stati detratti dal prezzo di stima.

Destinazione urbanistica: In ordine alla situazione urbanistica, si rimanda a quanto riportato alle pagine 23 e 24 della perizia pubblicata e datata 06.02.2023. Si informa, in ogni caso, che il CDU ha validità di un anno dal rilascio. Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sul punto, si invita pertanto a contattare l'Ufficio comunale di competenza.

Pratiche edilizie: Il perito ha rinvenuto la seguente documentazione: "• LICENZA DI COSTRUZIONE DI FABBRICATO del 26/02/1959 per costruzione di fabbricato civile in località Campagnola, Sez. B foglio 4°, mapp.181; • LICENZA EDILIZIA N. 1627 del 02/10/1975 per ristrutturazione ed ampliamento fabbricato rurale in via Campagnola, Sez. B Fg. 4° mappale 181; • CONCESSIONE EDILIZIA N. 3071 – PRATICA EDILE N. 3071, Prot. n. 11100 – del 01/10/1986 per Ristrutturazione e cambio d'uso residenziale in ampliamento di edificio esistente ai sensi dell'art. 4 L.R. 24/85 in Via Campagnola, foglio 8° mappali n. 291-292; • CONCESSIONE EDILIZIA N. 3071 – PRATICA EDILE N. 3071, Prot. n. 11100 – del 26/11/1987 per Cambio d'intestazione alla Concessione Edilizia del 1.10.1986 per ristrutturazione e cambio d'uso residenziale in ampliamento di edificio esistente ai sensi dell'art. 4 L.R. 24/85 in Via Campagnola; • CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 295/3071 del 30/12/1988 – Pratica sanatoria edilizia n. 295/3071 – per le opere abusive relative al cambio di destinazione d'uso di alcuni locali da accessori d'abitazione a laboratorio in difformità alla C.E. n. 3071 del 01.10.1986, realizzate in Via Campagnola, 124; • Permesso di Abitabilità in data 24/08/1960, che si riferisce alla Licenza di Costruzione del 26/02/1959 [...]". L'esperto segnala, inoltre, che "[...] stata accertata la realizzazione, non autorizzata, di un box metallico in lamiera zincata, a pianta rettangolare delle dimensioni di circa ml. 4,30 x 2,60, posto su angolo sud/est dell'area pertinenziale il fabbricato".

Conformità edilizio urbanistica/Abusi: Alla data di redazione della perizia di stima (antecedente al D.L. n. 69/2024, convertito con Legge n. 105/2024), l'esperto ha rilevato le seguenti difformità: "Ingombro fabbricato: - ampliamento in senso trasversale, e per tutta la lunghezza, di circa cm. 44 verso sud, con distanza dal fabbricato di cui alla Particella n. 291 inferiore a ml.10,00; - riduzione dello sviluppo in senso longitudinale di circa cm.16/18 lato strada (a nord), e di circa cm. 3/5 lato corte interna (a sud/est); - spostamento del muro di spina; - variazione delle altezze interne così come indicate nella sezione di progetto; Piano seminterrato: - all'interno del vano ripostiglio ad est, a fianco della parete che confina con il vano scala, è stato ricavato un altro ripostiglio con sviluppo longitudinale in direzione nord che occupa parte di quella zona individuata come "terrapieno" nelle tavole progettuali; Piano rialzato: - chiusura della porta di collegamento tra vano scala comune con la cucina (all'interno della quale è stata ricavata una nicchia) il cui accesso avviene dal locale soggiorno attraverso l'apertura di una nuova porta; - estensione della parete lato est del vano scala comune fino alla parete longitudinale dell'appartamento, con realizzazione di un vano ripostiglio all'interno dello stesso con accesso da disimpegno zona notte; - apertura di una porta di collegamento tra il soggiorno e il disimpegno zona notte; Piano primo: - l'appartamento non risulta svilupparsi in continuità con il pianerottolo della scala comune, in quanto è stata realizzata una separazione tra il pianerottolo stesso e l'unità abitativa mediante installazione di una parete in legno e vetratura su cui è incardinato un portoncino con le stesse caratteristiche; - sono variate le dimensioni delle terrazze, ed in particolare quella su fronte nord ampliata verso ovest". Il tutto come meglio rappresentato anche nelle planimetrie riportate alle pagine 25 e 26 della perizia del 06.02.2023, alle quali si rimanda.

In ordine alla problematica della sanabilità e dei relativi costi di quanto precede, peraltro, l'esperto ha evidenziato che "Da colloqui con i tecnici comunali è emerso che l'edificio non è sanabile in quanto dista dal fabbricato confinante verso sud (Foglio 8, Particella n. 292) meno di ml.10,00; comunque poiché la demolizione delle opere abusive non può avvenire senza pregiudizio della parte di fabbricato costruito in conformità si potrà procedere in base all'art. 34 comma 2 del D.P.R.

n. 380/2001 del 06/06/2001, con istanza da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune. Si potrà pertanto attuare la cosiddetta "fiscalizzazione" che trova applicazione soltanto per interventi realizzati in parziale difformità dal titolo abilitativo all'intervento edilizio e interventi di ristrutturazione eseguiti in assenza o in totale difformità dal permesso di costruire, i quali per legge dovrebbero essere rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso. Al momento non risulta possibile quantificare l'importo della sanzione dovuta. In riferimento invece al manufatto in lamiera non autorizzato collocato su angolo sud/est dell'area di corte del fabbricato, sarà necessaria la sua demolizione ed il trasporto del materiale di risulta alle pubbliche discariche per un costo quantificato in circa € 1.000,00 (Euro mille/00) determinato in linea orientativa di massima; per la regolarizzazione di eventuali altre difformità non segnalate nella presente relazione di stima, si dovrà procedere al ripristino dei luoghi, i cui eventuali costi aggiuntivi devono intendersi ricompresi nell'abbattimento del 25% del valore [...]". Si precisa che l'importo di euro 1.000,00 quantificato dall'esperto ai fini della demolizione e dello smaltimento del box in lamiera di cui sopra è stato detratto dal prezzo di stima, al pari dell'abbattimento forfettario del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per eventuali costi o minor valore del compendio dovuti a difformità edilizie non sanabili.

Vincoli ed oneri giuridici: Il perito riporta quanto segue: "• *Dagli atti di provenienza risultano le seguenti servitù: – nell'Atto di "DONAZIONE E VENDITE" in data 16/09/1987 [...] viene indicato quanto segue: [...] Onde consentire un miglior accesso alla via pubblica da parte degli immobili in oggetto, le parti costituiscono ad esclusivo favore del terreno di proprietà [...], identificato in NCT con il m.n. 181, ad esclusivo carico del terreno di proprietà [...], identificato in NCT con il m.n. 292, ed a rispettivo favore e carico degli altri terreni oggetto del presente atto, servitù di passaggio pedonale e carraio, da esercitarsi con qualsiasi mezzo, su una striscia di terreno della approssimativa ma costante larghezza di metri lineari tre e cinquanta, striscia che, dipartendosi dal fondo dominante, identificato in NCT con il m.n. 181, percorre i fondi rispettivamente dominanti e serventi, identificati in NCEU con i m.n. 366-291-292, in linea retta ed in direzione Sud – Nord, in aderenza al confine Ovest di detti fondi, fino a raggiungere la via pubblica [...].* • *Convenzioni edilizie. Tra i documenti visionati nel corso dell'Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata del Comune di Rosà (VI), risulta un "ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO" in data 19/09/1986, n. 93.147 di Rep. Notaio Dott. [...], ivi trascritto il 10/10/1986 ai n.ri 5078 R.G. e 3907 R.P. [...], con il quale veniva stipulata una convenzione tra l'allora proprietario [...] ed il Comune di Rosà (VI), con la quale il primo si impegnava ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione convenzionati. Tale impegno aveva una durata di validità di anni 20 (venti), per cui alla data odierna si ritiene sia decaduto".*

Si segnala che la nuda proprietà dei beni catastalmente identificati al C.F. del Comune di Rosà (VI), Fg. 8, Mapp. 292 sub 4 e 5 è originariamente pervenuta agli esecutati in forza di atto di donazione e vendita del 16.09.1987 al n. 20.097 Rep. Notaio Antonello Antonucci, trascritto in data 25.09.1987 al n. 4.156 di formalità. Si precisa che dagli atti della procedura, risultano ricongiungimenti di usufrutto rispettivamente in data 29.12.2002 ed in data 15.02.2003.

Stato di occupazione: Sul bene identificato al C.F. del Comune di Rosà (VI), Fg. 8, Mapp. 292 Sub 5 grava diritto di abitazione a favore di terzo, a seguito di provvedimento di assegnazione della casa coniugale del 07.12.2012, trascritto il 17.01.2013 ai nn. 528 R.G. e 335 R.P., adottato nel procedimento di separazione consensuale dei coniugi. Con provvedimento del 30.05.2024, il predetto diritto è stato ritenuto opponibile dal Giudice dell'Esecuzione sino al 02.08.2047 ed il perito ha provveduto a valutarlo, detraendo il relativo valore dal prezzo di stima.

Come riportato dal perito, in sede di sopralluogo propedeutico alla redazione della perizia di stima del 06.02.2023, è stato rilevato che il terzo a favore del quale è stato emesso il provvedimento di assegnazione della casa coniugale di cui sopra è nella disponibilità del bene identificato al C.F. del Comune di Rosà (VI), Fg. 8, Mapp. 292 Sub 4, al pari della parte esecutata.

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato di occupazione, nonché per ogni ulteriore chiarimento su quanto sopra riportato, si invita a contattare il custode giudiziario nominato.

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

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Dott. Arch. Riccardo Pozza in data 06.02.2023 ed alla successiva relazione integrativa del 23.04.2024, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE: Euro 75.375,00 (settantacinquemilatrecentosettantacinque/00).

OFFERTA MINIMA: Euro 56.532,00 (cinquantaseimilacinquecentotrentadue/00).

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 1.000,00 (mille/00).

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

Il Giudice dell'Esecuzione ha confermato Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l. in persona del Direttore Signora Lucia Dal Brun con provvedimento del 25.10.2022.

Potrete trovare le indicazioni per visitare l'immobile o i recapiti del Custode, per eventuali informazioni sullo stato dell'immobile, a pagina 12 del presente avviso.

* * *

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

**il giorno 19.12.2024 di cui
il Lotto n. 1 alle ore 09:30 ed il Lotto n. 2 alle ore 10:00,**

**innanzi alla sottoscritta Professionista delegata,
presso la sede di Delta Vendite Delegate in Viale Dante Alighieri n. 41, 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.
- 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.).
- Le offerte**, in marca da bollo da Euro 16,00, **dovranno essere presentate in busta chiusa presso Delta Vendite Delegate a Vicenza, Viale Dante Alighieri n. 41, previa richiesta di appuntamento da inviare all'indirizzo astedelegate.tagliaro@gmail.com. Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice dell'Esecuzione e il nome del Professionista Delegato, la data e l'ora dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data e ora di ricezione della busta.**
- Le offerte dovranno essere compilate e sottoscritte secondo il modello fac-simile in uso (disponibile presso il sito del Tribunale di Vicenza, sezione "Vendite Giudiziarie – Come partecipare", presso il Custode) e contenere le seguenti informazioni:
 - l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
 - l'indicazione del Giudice dell'Esecuzione 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, salvi i casi di legge**), 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 si vuole escludere l'immobile aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.*. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i 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 aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile, da inserire all'interno della busta. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vicenza;

- l'identificazione catastale del lotto per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'avviso di vendita e dalla perizia;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima già sopra indicata (pari al prezzo base ridotto di un quarto);
- 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 giorni. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dall'aggiudicazione. Visti gli Artt. 569-574 c.p.c., i quali ammettono ora anche l'offerta rateale del prezzo, laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta e sarà ammessa solo se il prezzo base si mantiene superiore ad euro 50.000,00; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi e dovrà avere cadenza mensile con rate aventi pari importo, a partire dal mese successivo l'aggiudicazione. 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;
- **SI FA PRESENTE CHE L'OFFERTA RATEALE È AMMISSIBILE SOLO FINO A CHE IL PREZZO BASE SI MANTENGA SUPERIORE AD EURO 50.000,00 (CINQUANTAMILA/00), E SOLO QUALORA L'OFFERTA PREVEDA LA RATEIZZAZIONE MENSILE.**
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto, di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni e di aver visionato l'immobile con il Custode.

All'offerta dovrà essere allegata:

- se offerta di persona fisica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale; se coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati nella domanda anche i corrispondenti dati del coniuge e acclusi ad essa, copia della carta d'identità e l'estratto per sunto dell'atto di matrimonio; se persona separata legalmente, occorre produrre copia del decreto di omologa della separazione;
- se offerta nel caso di minore: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale di entrambi i genitori e copia autentica dell'Autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se offerta di persona giuridica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché visura camerale aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- il versamento della cauzione, versata solo con assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare (rosa) che assicuri la pronta disponibilità delle somme, intestato a "**PROC. ESEC. N. 204/2020 R.G.E. TRIB. VICENZA**", per un importo di almeno il 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 base 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.
9. Nella vendita senza incanto 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 co. 3 c.p.c.). non è ammessa altra forma di rappresentanza. In caso di impedimento dell'offerente a presenziare alla data fissata per l'apertura delle buste, questi potrà farsi rappresentare solo da un procuratore legale, munito di procura speciale. L'Avvocato è necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 cp. 3 c.p.c.: per tale opzione il procuratore dovrà inserire nell'offerta i propri dati e documenti, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, deve dichiarare al professionista delegato, entro i tre giorni successivi all'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando la dichiarazione ex art. 583 c.p.c. ed il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore.

MODALITÀ 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 inferiore al prezzo base, ma non più di 1/4, il delegato deve ritenersi fin da ora autorizzato ad effettuare l'aggiudicazione definitiva, salvo che ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
 - in caso di unica offerta, pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato. La mancata partecipazione dell'unico offerente non preclude l'aggiudicazione;
 - in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta – alla gara deve procedersi anche se chi ha presentato l'offerta più alta non è presente **e in ogni caso potranno presenziare alla fase dei rilanci solamente gli offerenti che hanno presentato offerta ritenuta valida dal Professionista delegato.** 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. In 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, ex art. 573, co. 3, c.p.c., l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella a cui è stata allegata la maggior cauzione o, a parità di cauzioni, a quella che prevede un termine di pagamento più breve o, a parità di termine di pagamento, a quella presentata per prima.
Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al prezzo base, il delegato si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita;
 - 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 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;

- quando siano in vendita più lotti e il prezzo di alcuni di essi sia già sufficiente a coprire l'ammontare complessivo dei crediti, il delegato potrà procedere all'aggiudicazione con riserva, rimettendo al G.E. ex art. 591 *ter* c.p.c. l'aggiudicazione definitiva.
- 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 (non si applica la sospensione feriale dei termini); nello stesso termine dovrà essere versato un importo nella misura di circa il 15% del prezzo di aggiudicazione, o nella misura che sarà indicata dal Delegato alla vendita in fase di aggiudicazione, relativo al pagamento delle imposte di registro, catastali e ipotecarie.
È posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario il 50% delle competenze del delegato per la fase del trasferimento della proprietà, così come regolato dal D.M. 227/2015, le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che rimangono a carico della procedura).
Le eventuali somme versate in eccesso verranno restituite all'aggiudicatario.
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 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;
 - 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/o al Professionista Delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista 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 sarà definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese (art. 41 co. V, D.Lgs. 01.09.1993 n. 385, Testo Unico Bancario).
 - 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.
 - 6) Dal momento della delega, tutte le ulteriori attività che dovrebbero compiersi presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, dovranno compiersi presso il Professionista Delegato, che è "Pubblico Ufficiale depositario di atti pubblici" e, come tale, dovrà anche rilasciare le copie degli atti agli interessati con applicazione dell'art. 18 DPR 445/2000; ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Professionista all'indirizzo mail astedelegata.tagliaro@gmail.com o al Custode Giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione 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 Professionista delegato.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura).

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

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

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net gestiti da AstaLegale, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA";
- per tutte le procedure inoltre verrà effettuata anche la seguente pubblicità integrativa e complementare:
 - spot televisivo "Il Tribunale e le aste"
 - campagna pubblicitaria su mezzi di trasporto pubblico
 - inserimento, a cura del gestore Astalegale.net, negli ulteriori canali di pubblicità complementare online, c.d. progetto "social media marketing", attraverso pubblicazione dell'estratto dell'avviso sui social networks e potenziamento della ricerca tramite Google

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario, in sostituzione del/i debitore/i, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l., con sede in Costozza di Longare (VI), Via Volto n. 63, tel. 0444/953915, fax 0444/953552, mail immobiliari@ivgvicenza.it, con l'incarico tra l'altro di:

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

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

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

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

Vicenza, lì 02.10.2024

Il Delegato alla vendita
Avv. Elisa Tagliaro Fortuna
