

TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 623/2021 R.G.E.
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Dott. Carlo Santamaria Amato, 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 15 maggio 2025 alle ore 10:45 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Per l'intero in piena proprietà

- C.F. - Comune di Tezze sul Brenta (VI) - Fg. 7

part. n. 277 sub 4, VIA DEGLI ALPINI n. 38, p. S1-T-1, Cat. A/3, Cl. 3, Cons. vani 10,5, Sup. Cat. Tot. mq. 362 – Tot. escluse aree scoperte mq. 300, Rendita € 650,74;

part. n. 277 sub 1, VIA DEGLI ALPINI n. 38, p. T, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq. 89, Sup. Cat. Tot. mq. 89, Rendita € 156,28.

Note: le u.i. in oggetto insistono su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Tezze sul Brenta (VI) - Fg. 7

part. n. 277, ente urbano di mq. 1961.

Confini (in senso N.E.S.O.): part. n. 152, part. n. 111, Via degli Alpini , part. n. 144, salvi i più precisi.

- C.F. - Comune di Tezze sul Brenta (VI) - Fg. 7

part. n. 152 sub 6, VIA DEGLI ALPINI n. 38, p. T, Cat. D/7, Rendita € 11.345,00.

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

C.T. - Comune di Tezze sul Brenta (VI) - Fg. 7

part. n. 152, ente urbano di mq. 5693.

Confini (in senso N.E.S.O.): part. n. 751, part. n. 111, part. n. 277, part. n. 144, salvi i più precisi.

Trattasi di compendio sito a Tezze sul Brenta (VI), frazione di Belvedere, in Via degli Alpini n. 38, formato da abitazione singola su due piani fuori terra ed uno seminterrato con autorimessa al piano seminterrato e corte esclusiva (superficie commerciale complessiva di mq. 364,46) e da capannone produttivo al piano terra con corte esclusiva (superficie commerciale complessiva di mq. 2192,42). █

Il fabbricato ad uso abitativo risulta composto:

- al piano seminterrato, da due cantine comunicanti, scale ed autorimessa con centrale termica interna;



- al piano terra, da cucina, vano scale, bagno e lavanderia utilizzata come camera;
- al piano primo, da scale esterne di ingresso principale (poste sul lato Sud del fabbricato), ingresso-corridoio centrale, cucina, soggiorno, quattro camere, bagno e vano scale interno.

Le altezze interne sono le seguenti:

- piano interrato: m. 1,85-2,31;
- piano terra: m. 2,25;
- piano primo m. 2,89/2,91.

La corte esclusiva del fabbricato costituisce accesso pedonale e carraio anche per il capannone; vi è un altro accesso carraio da Via degli Alpini (al solo servizio del capannone), ma non autorizzato e da demolire.

Il capannone è costituito da due corpi di fabbrica adiacenti, costruiti in epoche diverse; il primo blocco è stato realizzato nel 1974 e comprende tutta la parte posta a confine Nord dell'abitazione; il secondo blocco è stato realizzato nel 1996 (in ampliamento del fabbricato principale) e si sviluppa sul lato Ovest; nel suo complesso, l'immobile era adibito alla lavorazione di mobili-falegnameria e comprendeva, oltre a quattro locali adibiti ad ufficio e bagni, due laboratori, un deposito, una zona assemblaggio mobili, la sala verniciatura con la sala cabine, l'essiccatoio e la centrale termica; tali locali, dismessi, sono, allo stato, utilizzati come deposito/magazzino.

Esternamente è stata realizzata una tettoia in metallo per deposito attrezzi e, a Nord del fabbricato, è presente cabina Enel.

Le altezze interne sono le seguenti:

- uffici m. 2,62/2,58;
- depositi-laboratori m. 5,18/4,59;
- bagni m. 2,55.

Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato in perizia dall'esperto stimatore:

- con riferimento all'abitazione:

“Lo stato manutentivo ordinario del fabbricato, è appena sufficiente.

Da segnalare il crepo presente nella facciata Est del fabbricato in corrispondenza della canna fumaria e i danni causati dalla grandine del 19/07/2023 che ha danneggiato parte delle tegole poste a nord del tetto dell'abitazione, provocando una notevole infiltrazione d'acqua dal soffitto del bagno causata probabilmente dalle piogge che penetrano dal coperto attraverso le tegole rotte. In data 06/08/2024 è stato eseguito un sopralluogo di verifica del piano primo dell'abitazione e una ricognizione interna anche delle altre stanze per verificare la presenza di eventuali infiltrazioni e al momento non ne sono stati rilevati. Successivamente la proprietà ha fornito all'esperto documentazione fotografica che attesta che tali infiltrazioni si sono presentate anche in



altre stanze dell'abitazione. Va precisato che la proprietà ha eseguito un intervento d'urgenza sul coperto consistente la posa di un telo nailon a protezione della pioggia, ma che evidentemente non è stato sufficiente per fermare il fenomeno di infiltrazione. A tal proposito l'esperto precisa che ha fatto redigere preventivo di spesa da impresa costruttrice per i lavori di rifacimento del manto di coperture (v. infra).”;

- con riferimento al capannone:

“Durante il sopralluogo del 06/08/2024 il tecnico di parte esecutata riferiva che parte della copertura del tetto piano è costituita da ondulino in cemento amianto (eternit); tale versione non coincide con quanto riferito dell'esecutato (...) alla scrivente, nei precedenti sopralluoghi eseguiti durante le operazioni peritali per la verifica della consistenza degli immobili, in quanto sosteneva che la copertura del capannone era stata rifatta recentemente ed era stato sostituito l'eternit presente. Pertanto, la verifica di tale aspetto dovrà essere effettuata, previo incarico di ditta specializzata nel settore di smaltimento di rifiuti speciali, al fine di quantificare eventuali costi di bonifica. Tale adempimento rimane a carico dell'aggiudicatario che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Constatato che, attualmente non è possibile quantificare esattamente i costi di smaltimento e di un eventuale ripristino della copertura, questi vengono ricompresi all'interno della percentuale di abbattimento del valore di ordinario, che in questa sede viene proposto nella percentuale del 30% (v. anche infra).

Da segnalare che, durante il sopralluogo effettuato in data 06/08/2024 si è potuto constatare che tutti i cupolini di lastre in polycarbonato ondulato traslucido presenti sulla copertura sono stati danneggiati dalla grandine del 19/07/2023 e vi sono delle vistose rotture degli stessi, anche con distacco delle lastre sottostanti. La rottura dei copulino fa sì che durante le piogge stagionali, vi siano delle infiltrazioni d'acqua notevoli all'interno dei locali. A seguito di ciò, nella porzione di immobile situata ad ovest del capannone si è riscontrata sulla pavimentazione, la presenza di efflorescenze da umidità nel pavimento, dalla zona deposito fino alla sala verniciatura, lato nord, con la presenza anche di pozzanghere di ristagno d'acqua piovana. Tale condizione ha causato fenomeni di umidità di risalita ai piedi delle murature su alcuni muri perimetrali e su alcuni muri interni. L'esperto ha incarico una ditta specializzata per redigere preventivo per i lavori di sostituzione dei lucernari in polycarbonato, presenti sulla copertura del capannone e i lavori di sistemazione della pavimentazione lato est del capannone e alcune parti di muri interni; tali costi saranno detratti dal valore ordinario dell'immobile.

Da segnalare la presenza di rifiuti speciali sparsi nella corte esterna esclusiva del capannone; in particolare si segnala la presenza di un'autovettura, di alcuni pneumatici per auto. Tale costo è



ricompreso nella percentuale di abbattimento proposto del valore di vendita.

Gli altri rifiuti posti esternamente sulla corte esclusiva sono stati stimati forfetariamente e saranno detratti dal valore ordinario.

Da segnalare la presenza di una cisterna interrata per il gasolio, ora dismessa da prevedere lo smaltimento. Tale costo è ricompreso nell'abbattimento proposto.”;

- con riferimento all'intero compendio:

“Valutazione di massima dei costi di sistemazione per entrambi i fabbricati:

Come precedentemente riferito, a seguito della grandine del luglio 2023 che ha danneggiato parte delle tegole poste del tetto dell'abitazione e la rottura di tutti i cupolini di lastre in policarbonato ondulato traslucido presenti sulla copertura del capannone, causando quindi notevoli infiltrazioni d'acqua piovana, l'esperto ha contattato due ditte della zona per ottenere la redazione dei preventivi riguardanti i lavori da effettuare per la sistemazione di tali danni. Sono stati stimati anche i costi per l'intervento di smaltimento e trasporto dei materiali in legno posti nell'area esterna del capannone.

Si riporta di seguito elenco dei costi da detrarre dal valore ordinario, tenuto conto che i preventivi sono stati forniti all'esperto sulla base di un conteggio di massima:

1) Abitazione particella 277 sub 4

- Il preventivo redatto (...) comprende l'allestimento del cantiere, il nolo della gru, il ponteggio, il parapetto, il disfacimento completo del manto di copertura, la rimozione e il rifacimento delle grondaie, la posa di grondaie, la posa della guaina, le converse, la posa del nuovo manto di copertura, ecc. per un totale € 33.026,00.

- Costi di fornitura da parte della committenza, come da elenco indicato in preventivo, energia elettrica, acqua, costi e nomina del Progettista e DDLL e autorizzazioni comunali richieste, coordinamento per la sicurezza, indicativamente stimati nella misura forfettaria di € 8.500.

- Costi imprevisti cantiere, stimati nella misura del 10% dell'importo totale delle opere € 3.302,60.

2) Capannone particella 152 sub 6

- Il preventivo redatto (...) comprende, i costi di installazione opere provvisoriale di sicurezza, le opere di rimozione e smaltimento, le opere di installazione nuovi lucernari, per un importo totale € 42.637,50.

- costi di fornitura da parte della committenza, di cui alla tabella allegata al preventivo, che comprendono la realizzazione delle opere murarie, la disattivazione eventuali linee elettriche se presenti, costo e nomina del Progettista e DDLL e autorizzazioni comunali richieste + nomina Coordinamento sicurezza, eventuali prescrizioni Ulss non specificate, stimati nella misura forfettaria di € 13.500.



- costi per la sistemazione del pavimento e della basa dei muri della parte est del capannone, in questa sede saranno stimati dall'esperto forfettariamente in € 20.000,00.

- costi di smaltimento e trasporto dei materiali in legno posti nell'area esterna del capannone, sono stimate forfettariamente su indicazione di alcune ditte interpellate in € 8.000,00.

- costi imprevisti cantiere, stimati nella misura del 10% dell'importo totale delle opere € 7.063,75.

N.B. Tutti i prezzi sono esclusi di IVA e i deprezzamenti saranno decurtati senza IVA.

Note: tutti i costi sopra riportati/precisati (per complessivi € 136.029,85), comunque già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita, sono da intendersi a carico dell'acquirente.

Stato di possesso

L'abitazione risulta occupata dall'esecutata; il capannone, invece, risulta libero.

Pratiche edilizie

- Licenza Edilizia n. 2288 del 16.04.1974 per “costruzione di una casa urb. con annesso labor. di falegnameria”;

- Licenza Edilizia n. 2516 del 10.02.1975 per “variante alla licenza edilizia nr. 2288”;

- Licenza Edilizia n. 3081 del 30.10.1976 per “costruzione di una recinzione”;

- Licenza Edilizia n. 3094 del 30.10.1976 per “ampliamento di un fabbricato produttivo”;

- Certificato di Agibilità Prat. n. 3094 del 29.11.1980 (rif. “stabile produttivo”);

- Concessione Edilizia n. 2288/A (Prot. n. 210) del 10.03.1984 per “variante alla Conc. Ed. N° 2288 per la costruzione di una casa di civile abitazione”;

- Permesso di Abitabilità del 28.04.1984;

- Autorizzazione Edilizia n. 733 del 12.02.1990 per “realizzazione di una vasca interrata”;

- Concessione Edilizia n. 6230 (Prot. n. 10815) del 30.04.1992 per “AMPLIAMENTO DI UN LABORATORIO ARTIGIANALE”;

- Permesso di Agibilità n. 6230 del 21.12.1992 (rif. “stabile artigianale”);

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 257 del 15.12.1994 per “COSTRUZIONE DI UNA TETTOIA, DEPOSITO E MODIFICHE FABBRICATO ARTIGIANALE”;

- D.I.A. n. 74/96 Prot. n. 7512 del 06.08.1996 per “opere di rifacimento della recinzione”;

- D.I.A. n. 80/96 Prot. n. 8028 del 29.08.1996 per “opere di installazione di un impianto tecnologico per l'essiccazione del legno”;

note: come segnalato in perizia dall'esperto stimatore, alla data del sopralluogo da parte dello stesso, la struttura “essiccatoio” non era esistente;

- D.I.A. n. 85/96 Prot. n. 8322 del 07.09.1996 per “opere di sostituzione coperto caldaia ed essiccatoio a tunnel”;

- D.I.A. n. 92/98 Prot. n. 14175 del 29.12.1998 per “opere di recinzione”;



- Concessione Edilizia n. 6980 del 09.06.1999 per “*AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO ARTIGIANALE USO MOBILIFICIO*”;

note: come segnalato in perizia, le relative opere non sono state realizzate;

- D.I.A. Prot. n. 18943 del 21.10.2005 per “*SISTEMAZIONE MANTO DI COPERTURA*”.

Note: risulta menzionata in perizia anche Richiesta informazioni del Comune di Tezze sul Brenta Prot. n. 117 del 05.01.2010 avente il seguente oggetto: “*Impianto privato distribuzione gasolio sito in Via degli Alpini nr. 38*”; alla stessa, come da documentazione allegata alla perizia medesima, ha fatto seguito risposta Prot. n. 738 del 25.01.2010 nella quale è testualmente riportato quanto segue: “*riguardo alla nostra richiesta per la costruzione dell’impianto di distribuzione gasolio (...) a tutt’oggi non viene utilizzato. Si è provveduto a mettere in sicurezza lo stesso, e si comunica di non voler proseguire con l’espletamento della pratica*”.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato in perizia dall’esperto stimatore:

“*Dal confronto tra quanto rilevato durante il sopralluogo ed il progetto approvato presso l’Ufficio tecnico edilizia privata del comune di Tezze sul Brenta, sono state riscontrate delle difformità interne ed esterne rispetto agli elaborati allegati ai titoli edilizi.*

ABITAZIONE

Si evidenzia una difformità di sagoma con conseguente maggiore superficie utile per piano e diverse altezze che comportano un maggior volume non autorizzato.

Inoltre vi sono delle difformità inerenti la posizione di alcuni muri interni e di alcune forometrie sia interne che perimetrali.

L’esperto evidenzia che il piano terra a destinazione accessoria (lavanderia -servizio ecc.) in realtà è utilizzato dal proprietario esecutato come abitazione personale con accesso autonomo.

Da segnalare la presenza di un accesso carraio con rampa di lieve pendenza per carico merci del capannone:

L’accesso è stato costruito nel lato ovest dell’abitazione, all’interno del cortile esclusivo di pertinenza dell’abitazione senza autorizzazione edilizia e poiché ricade all’interno della zona agricola non è sanabile; pertanto, si dovrà effettuare la demolizione di tale opera e il ripristino del giardino; per quanto riguarda il cancello carraio, si precisa che è stato graficamente indicato esistente nella tavola di progetto della D.I.A. del 1996 Prot. 7512 ma non esplicitamente autorizzato. In tale sede ne viene prevista la rimozione e il ripristino delle mura di confine.

(...)

CAPANNONE



Si evidenzia una difformità di sagoma con conseguente minore superficie utile del piano terra; si segnalano diverse altezze rispetto all'autorizzato. Dal rilievo effettuato, all'interno dei locali produttivi, sembrerebbe che l'immobile presenti una minore superficie coperta, oltre che variazioni interne per spostamento di muri e di forometrie sia interne che esterne; l'esperto precisa che i soppalchi presenti nella zona ovest del capannone sono stati realizzati dall'attuale conduttore, senza autorizzazione e che pertanto dovranno essere rimossi a sua cura e spese.

Da segnalare che il rilascio della C.E. n. 6980 del 09-06-1999, per ampliamento del capannone di proprietà, (particella 152), era condizionato dalla realizzazione di parcheggi ad uso pubblico e privato, oltre alle zone a verdi, indicati dalla convenzione urbanistica stipulata in data 03/06/1999 tra il comune di Tezze sul Brenta e il proprietario (...) (v. infra). Si fa presente che gli interventi autorizzati nella concessione edilizia di cui sopra, non sono stati eseguiti dal proprietario, così come le opere per la realizzazione dei posti auto e delle zone a verde, non sono state eseguite. Tali interventi sono stati indicati nelle schede urbanistiche 1 e 2 della Variante del P.R.G. del comune di Tezze sul Brenta, di cui si dovrà tenere conto nella stesura di un'eventuale sanatoria o di un intervento di ampliamento.

C.P.I.

È stato reperito il Certificato prevenzioni incendi oramai scaduto e pertanto, in considerazione di una futura attività con il suo grado di rischio incendio, sarà necessario presentare la relativa SCIA di N.O. ai Vigili del Fuoco per l'ottenimento del nuovo C.P.I.

(...)

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate va precisato quanto segue.

1) Abitazione:

Per quanto riguarda le difformità inerenti all'abitazione si precisa che essendo il fabbricato inserito in zona agricola non è possibile sanare tali difformità; pertanto, sentito il tecnico del comune di Tezze sul Brenta, si è ipotizzato di applicare l'art. 34 del DPR 380/2001 essendo palese che la demolizione dell'opera realizzata in difformità non può avvenire senza pregiudizio statico della parte costruita in conformità. Il pagamento della sanzione amministrativa pecuniaria va calcolato quale triplo del costo di produzione stabilito in base alla legge n. 392/78 della parte dell'opera realizzata in difformità dall'Autorizzazione Edilizia, come da L. n. 105/2024 cosiddetta "salva casa" di recente adozione.

Considerata la situazione di incertezza, valutato che i costi della fiscalizzazione e relativi oneri accessori, non possono essere validamente stimati in questa sede, saranno ricompresi nell'abbattimento previsto per vendita in esecuzione forzata.

La rampa di accesso al capannone, non è sanabile poiché costruita in zona agricola all'interno del



cortile di pertinenza dell'abitazione, pertanto deve essere demolita, con il ripristino del giardino esterno.

Considerato che i costi della demolizione con ripristino dei luoghi e relativi oneri accessori, non possono essere validamente stimati in questa sede, saranno ricompresi nell'abbattimento previsto per vendita in esecuzione forzata.

Sulla scorta di quanto sopra indicato, la scrivente propone la misura del 40 % di abbattimento del valore per l'abitazione.

2) Capannone:

Per quanto riguarda le difformità inerenti il fabbricato produttivo si precisa che essendo il fabbricato inserito in zona di pertinenza ad un'Attività produttiva e sentito il tecnico del comune di Tezze sul Brenta, è possibile sanare le difformità previa presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria.

Per quanto concerne il Certificato prevenzioni incendi incendio è necessario presentare la relativa SCIA atta ad ottenere il N.O. dei Vigili del Fuoco.

Si precisa che potrebbe essere necessaria un rilievo dettagliato di tutto il capannone, anche con l'ausilio di strumentazione topografica considerato le notevoli dimensioni, per una verifica dettagliata delle difformità riscontrate; tale costo viene ricompreso nell'abbattimento del valore ordinario.

Sulla scorta di quanto sopra indicato, vista la situazione di incertezza, considerato che i costi delle bonifiche, della realizzazione dei parcheggi non possono essere validamente stimati in questa sede, saranno ricompresi nell'abbattimento previsto per vendita in esecuzione forzata, che la scrivente propone nella misura del 30% per il solo capannone.

Valutazione di massima dei costi sopra elencati inerenti entrambi i fabbricati:

1) Verifiche preliminari, per pratica edilizia in sanatoria, spese tecniche, oneri professionali, si stimano indicativamente € 6.000,00

2) Nuova richiesta SCIA prevenzioni incendi per ottenimento C.P.I. – solo capannone - (sono esclusi eventuali interventi richiesti dai Vigili del Fuoco per la messa a norma) si stimano indicativamente in € 5.500,00.

Totale costi per verifica urbanistica = € 11.500,00.”.

Note: i costi sopra riportati/precisati (€ 11.500,00), da intendersi a carico dell'acquirente, sono 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 dall'esperto stimatore:

“**Abitazione – autorimessa (part. 277 sub 1-4)**



La planimetria catastale dell'abitazione presenta delle difformità dovute a piccoli spostamenti dei muri perimetrali rispetto all'originale planimetria depositata; si segnala anche l'inesatta indicazione grafica di alcuni muri interni e di alcuni fori; presenta altezze interne diversa da quanto indicato in planimetria: H= 2.90 anziché 2.80 nel piano primo, H=1.85 anziché 1.80 e H = 2.31 anziché 1.80 in cantina. La planimetria catastale dell'autorimessa presenta delle difformità dovute alla mancata indicazione della scala interna e del vano caldaia.

Capannone (part. 152 sub 6)

La planimetria catastale del capannone presenta delle difformità di sagoma per minore superficie, oltre ad alcuni spostamenti dei muri interni rispetto all'originale planimetria depositata; si segnala anche l'inesatta indicazione grafica di alcuni fori interni ed esterni.

In generale presenta altezze interne diversa da quanto indicato in planimetria.

La regolarizzazione andrà eseguita presentando le relative Denunce di Variazione Catastale tramite programma Docfa con la nuova presentazione delle schede catastali aggiornate.

Si stima che il costo delle pratiche catastali, inerente i due fabbricati, possa ammontare a circa € 2.500,00.

Tale costo verrà posto a carico dell'acquirente ed è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.”.

Prestazione energetica

Sono agli atti:

- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 29.09.2032) dal quale si evince che l'abitazione part. n. 277 sub 4 è di classe energetica F con EPgl,nren 258,97 kWh/mq. anno;
- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 29.09.2032) dal quale si evince il capannone part. n. 152 sub 6 è di classe energetica E con EPgl,nren 125,73 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (datato 26.04.2022) depositato agli atti della procedura dall'esperto stimatore:
 - la part. n. 152 ricade, per l'intera superficie, in “Area di pertinenza di un'Attività produttiva confermata con intervento codificato all'interno della Zona Agricola”; si precisa che parte della superficie ricade in fascia di rispetto dei metanodotti.
 - la part. n. 277 ricade,
 - parte, in “Area di pertinenza di un'Attività produttiva confermata con intervento codificato all'interno della Zona Agricola”;



- parte, in “Zona E – La zona territoriale di tipo “E” comprende le parti del territorio destinato ad usi agricoli: la tutela e la edificabilità di questa zona sono disciplinate dalla L.R. n. 11/2004 e dai collegati Atti di Indirizzo di cui alla D.R.G.V. n. 3178/2004 e s.m.i.”;
- parte, in “Sede Stradale”.

- Risultano trascritte:

- in data 17.06.1974 ai n.ri 2255 R.G. e 1983 R.P., dichiarazione di vincolo (costituzione di servitù di non edificare) (come riportato nella relativa nota di trascrizione (di cui si riporta, di seguito, estratto), “*ai sensi e per gli effetti dell’attuazione del Piano di fabbricazione adottato con Delibera Consiliare n. 316 in data 6 Aprile 1973, resa esecutiva dalla Regione Veneta – Sezione controllo di Vicenza in data 29/7/1973 n. 20321 di registro*”) autenticata in data 16.05.1974 al n. 74.425 di Rep. Notaio Eugenio Ziliotto di Bassano del Grappa (VI) (a carico dell’originaria part. n. 152 di mq. 4024);
- in data 10.01.1977 ai n.ri 163 R.G. e 156 R.P., costituzione di vincolo a non edificare (costituzione di servitù di non costruire) (come riportato nella relativa nota di trascrizione (di cui si riporta, di seguito, estratto), “*allo scopo di ottenere licenza di costruzione sul m. 152*”) autenticata in data 17.12.1976 al n. 16.211 di Rep. Notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa (VI) (a carico dell’originaria part. n. 145 di mq. 3630);
- in data 27.04.1987 ai n.ri 2486 R.G. e 1925 R.P., costituzione di servitù di oleodotto a favore di SNAM S.P.A. in data 11.03.1987 al n. 95.711 di Rep. Notaio Pacifico Busnardo di Bassano del Grappa (VI) (a carico delle originarie part. n.ri 145-152);
- in data 24.06.1999 ai n.ri 5609 P.G. e 3970 R.P., convenzione edilizia (come riportato nel titolo della stessa (che, di seguito, testualmente si riporta), “*CONVENZIONE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO IN ATTUAZIONE DELLA L. 11/87 art. 9 e 30, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 28/3/1996, approvato con delibera Giunta Regionale Veneto n. 449 del 12.2.1997*”) in data 03.06.1999 al n. 140.622 di Rep. Notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa (VI) (a carico delle part. n.ri 152 e 746-748 (poi sopresse ed unite alla part. n. 152 stessa).

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nell’atto di compravendita in data 16.05.1974 al n. 74.424 di Rep. Notaio Eugenio Ziliotto di Bassano del Grappa (VI) trascritto il 17.06.1974 ai n.ri 2254 R.G. e 1982 R.P. (in dipendenza del quale l’esecutato è divenuto proprietario dell’originaria part. n. 152 di mq. 4024: “*La parte acquirente riconosce l’esistenza di una strada cappezzagna sul lato sud del terreno compravenduto e quindi si obbliga a rispettare i diritti altrui su detta cappezzagna.*”.



- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 13.12.2024), redatta dal Geom. Antonella Di Nuovo di Creazzo (VI).

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO): € 464.300,00.

OFFERTA MINIMA: € 348.225,00.

RILANCIO MINIMO: € 3.000,00.

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

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

ALLA VENDITA GIUDIZIARIA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

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

La vendita, con modalità SINCRONA MISTA, ossia con possibilità di offerte sia analogiche che telematiche, avrà luogo il giorno 15 maggio 2025 alle ore 10:45 innanzi al Professionista Delegato domiciliato presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza (Tel. 0444 235462 – Fax 0444 527273 – E-mail info@anvipes.com – PEC anvipes@legalmail.it – Sito web www.anvipes.com).

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITÀ ANALOGICA

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto.
L'offerta può essere fatta solo dall'interessato o da procuratore legale (avvocato), che deve essere munito di procura speciale (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83, comma 3, c.p.c.).
3. Le offerte, in marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza (Tel. 0444 235462 – Fax 0444 527273 – E-mail info@anvipes.com – Sito web www.anvipes.com). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice o il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data ed ora del deposito.
4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il fac simile in uso (disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale, presso il Custode e presso l'ANVIPES) e contenere:
 - l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
 - l'indicazione del Giudice cui è assegnata la procedura;



- l'indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.;
- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ricavabili dalla ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base, a pena di esclusione;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 gg..In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini) dall'aggiudicazione. Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi; **si fa presente che l'offerta rateale è ammissibile solo fino a che il prezzo base si mantenga superiore ad € 50.000,00 e solo qualora l'offerta preveda la rateazione mensile**; in caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma e a prima richiesta, della durata pari al



termine di pagamento dell'ultima rata e per un importo pari almeno al 30% del prezzo di aggiudicazione; il mancato pagamento anche di una sola rata, peraltro, comporterà decadenza dall'aggiudicazione e le rate versate rimarranno acquisite alla procedura a titolo di multa. L'offerta potrà prevedere infine anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, ex artt. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- un assegno circolare non trasferibile (a titolo di cauzione) intestato a “**ESEC. IMM. N. 623/2021 R.G. TRIB. VICENZA**”, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto.

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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITA' TELEMATICA

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



avvocato per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 co. 3 c.p.c..

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

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

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

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

Una volta inseriti i dati ed i documenti richiesti e necessari (e, in particolare, la fotocopia del documento di identità non scaduto dell'offerente, anche in ipotesi di "Presentatore" dell'offerta; in caso di società o altro ente occorrerà allegare altresì un certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri di



rappresentanza legale e di offerta); il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

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

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

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

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

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

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

- per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;



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

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE NELL'IPOTESI DI OFFERTA PRESENTATA TELEMATICAMENTE

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



bancario sull'IBAN

IT 32 P 08590 11801 000900046360

intestato a “ESEC. IMM. N. 623/2021 R.G. TRIB. VICENZA”.

- La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte, ossia entro le ore 12.00 del giorno non festivo e, comunque, con esclusione del sabato, precedente a quello fissato per l'apertura delle buste. Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni; **si consiglia prudenzialmente di effettuare il bonifico almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo che il bonifico sia visibile alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, al fine di effettuare un controllo – oltre che della formale correttezza del numero del CRO – anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto della procedura.**
- Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta (ad esclusivo carico dell'offerente) e la stessa verrà esclusa.
- Il bonifico dovrà contenere la descrizione: **“versamento cauzione ESEC. IMM. N. 623/2021 R.G. TRIB. VICENZA”**; la copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
- Dopo il termine della gara e, in ogni caso di mancata aggiudicazione, il professionista delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari, **obbligatoriamente** sullo stesso conto corrente da cui la cauzione è pervenuta.

MARCA DA BOLLO VIRTUALE

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

6. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI, sino alla data della vendita telematica stessa e per ulteriori 120 giorni. L'offerta, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita e, ciò, anche in caso di unico offerente.
7. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.



8. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

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

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

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

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

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

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

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

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

La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' SINCRONA MISTA, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara (le comunicazioni agli offerenti telematici avverranno



tramite la piattaforma di gestione della vendita). Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 2 (DUE) minuti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

SALDO PREZZO

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

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

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

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

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

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA



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

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

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

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

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

PUBBLICITÀ

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

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



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

- spot televisivo “Il Tribunale e le aste”;
- campagna pubblicitaria su mezzi di trasporto pubblico;
- inserimento, a cura del gestore AstaLegale, negli ulteriori canali di pubblicità complementare online, c.d. progetto “social media marketing”, attraverso pubblicazione dell’estratto dell’avviso sui social networks e potenziamento della ricerca tramite Google.

Il Giudice dell’Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario l’Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza S.r.l. [Via Volto n. 63 - 36023 Costozza di Longare (VI) - Tel. 0444/953915 – Fax 0444/953552 – e-mail: immobiliari@ivgvicenza.it], quest’ultimo con l’incarico, tra l’altro di:

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

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

Vicenza, 17/03/2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Notaio Dott. Carlo Santamaria Amato

