



## TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 332/2020 R.G.E. – GIUDICE DOTT.SSA MARIALUISA NITTI

### AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON MODALITA' ANALOGICA

**1° esperimento senza incanto**

La sottoscritta Avv. Elisa Tagliaro Fortuna, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento ricevuto in data 22.11.2022,

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 casa unifamiliare ai piani terra, primo e seminterrato, con autorimessa al piano terra e corte esclusiva, sita a Rosà (VI) in Via Monte Nero n. 24.

Trattasi di abitazione disposta su due piani fuori terra ed uno seminterrato, tutti serviti da vano scala centrale e così distribuiti: al piano terra, rialzato rispetto alla corte di pertinenza, vi è ingresso, soggiorno, cucina, ampio bagno con doccia ed altro locale uso disbrigo, oltre ad entrata secondaria tramite scala esterna. In adiacenza del lato Nord si trova l'autorimessa, composta da ampio locale disposto in un corpo di fabbricato sviluppato su un unico piano; nel lato Nord della corte è altresì presente una tettoia. Il perito presume che la tettoia in questione sia stata realizzata per proteggere il carico/scarico dell'adiacente fabbricato artigianale, rilevando come la stessa si sviluppi anche nella porzione di corte in proprietà del Mapp. 110 confinante; al piano primo, si trovano quattro camere, bagno ed altro ampio bagno, oltre a corridoio di collegamento; al piano seminterrato, vi è taverna con caminetto, ripostiglio e locale centrale termica, oltre a corridoio di collegamento. Nel lato Est è presente locale cantina, situato a quota inferiore rispetto agli altri locali, accessibile da apposita rampa scala. Classe energetica E.

Esternamente, il fabbricato dispone di corte esclusiva, disposta attorno all'edificio.

##### **Identificazione Catastale:**

Comune di Rosà (VI) – C.F. – Fg. 7

Mapp. 649 Sub 4, Via Monte Nero n. 26, Piano S1-T-1, Cat. A/7, Classe 4, vani 12, RC Euro 1.084,56;

Mapp. 649 Sub 5, Via Monte Nero n. 26, Piano T, Cat. C/6, Classe 3, mq. 50, RC Euro 105,87.

**Confini individuati dal perito** “dell'intera particella identificata in Comune di Rosà Fg. 7 mappale 649 sono: lato Nord e lato Est con mappale 110, lato Sud con strada Via Monte Nero, lato Ovest con mappale 579 (ricadente nel Foglio 6 del Comune di Rosà)”.

**Nota dal perito:** In fase di sopralluogo, il perito ha rilevato quanto segue: “la corte risulta recintata nei lati Sud (verso la strada Via Monte Nero, dove sono situati gli accessi pedonale e carraio) ed Ovest, mentre i lati Nord ed Est risultano privi di recinzione e contigui alla corte del confinante mappale 110, dove risiede un'attività artigianale di produzione mobili. Dalla strada vi è inoltre un accesso carraio che serve le porzioni di corte di entrambi i mappali 649 e 110”.

Inoltre, al momento del sopralluogo, l'esperto ha rilevato che “complessivamente il bene nel suo insieme risulta in buone condizioni di manutenzione”.

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato di manutenzione del compendio, si invita comunque a contattare il custode giudiziario nominato.

**Giudizio di regolarità/Docfa:** Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali, il perito ha riscontrato “alcune difformità (...), consistenti in: - planimetria mappale 649 sub. 4 (abitazione): a) non risulta inserita la tettoia insistente nella porzione Nord della corte esclusiva; b) alcune modifiche nella distribuzione interna delle pareti del piano Terra (il soggiorno risulta suddiviso da una parete con altro locale ad uso studio, e nel locale cucina sono presenti due tramezze di separazione); c) è inserita una scala esterna nel lato Ovest del portico, attualmente non presente; d) nel piano Seminterrato non è stata inserita la cantina attualmente presente in adiacenza del lato Est, con la relativa scala di accesso. - Planimetria mappale 649 sub. 5 (autorimessa): la planimetria risulta formalmente corretta”. A parere del perito, risulta necessario “modificare quanto attualmente presente all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – (servizi Catastali), sopprimendo la planimetria catastale dell’unità mappale 649 sub 4 e presentandone una nuova corretta. Prima della presentazione della nuova planimetria, bisognerà però inserire nella mappa catastale la cantina presente nel piano Interrato, in quanto esterna alla sagoma del fabbricato, individuando innanzitutto tramite rilievo topografico l’esatta posizione del confine tra il mappale 649 e l’adiacente mappale 110 (...) e successivamente presentando una pratica di Tipo Mappale al Catasto Terreni per l’inserimento della cantina interrata”; il tutto con un costo presunto di circa euro 3.000,00, detratti dal prezzo di stima, come risulta anche dalla pagina 30 della perizia pubblicata, alla quale si rimanda.

**Pratiche edilizie:** Il perito ha rinvenuto i seguenti titoli urbanistici: “• in data 04.01.1967 con Autorizzazione Edilizia n. 98 (...) il Comune di Rosà autorizzava il precedente proprietario (...) alla costruzione del fabbricato residenziale, insistente nel mappale 110 (poi frazionato anche nel mappale 649); • i lavori iniziavano in data 05.01.1967 e terminavano in data 15.06.1967; • in data 14.07.1967 veniva rilasciato il relativo Permesso di Abitabilità (...); • in data 05.07.1985 con Concessione Edilizia n. 2961 prot. 2986 e con variante in data 27.09.1985, il Comune di Rosà autorizzava l’esecutato (...) alla demolizione, ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato artigianale limitrofo all’immobile oggetto di esecuzione, ed insistente all’interno del mappale 110. I lavori iniziavano in data 15.07.1985 e terminavano il 06.05.1986, ed in data 18.07.1986 con prot. 4906/86 veniva rilasciata la relativa Agibilità del fabbricato artigianale ad uso laboratorio di falegnameria (...); • in data 31.10.1988 con Concessione Edilizia n. 3182 prot. 11731, il Comune di Rosà autorizzava (...) ai lavori di ampliamento dei fabbricati ad uso artigianale ed abitativo in Via Monte Nero, insistenti nei mappali 110 e 649, nei quali era quindi compreso anche l’ampliamento del fabbricato residenziale oggetto di esecuzione. I Lavori iniziavano in data 30.10.1989, ed in data 04.11.1992 con prot. 11416 veniva concessa una proroga fino al giorno 31.10.1993 per il completamento dei lavori (...). Nei grafici allegati alla Concessione (...), il fabbricato residenziale mappale 649 risulta già ampliato nello stato attuale e modificato nel progetto (anche se con l’accesso agli atti non sono state recuperate le tavole complete del progetto). Inoltre era prevista anche la realizzazione della tettoia presente sulla corte Nord. Non risulta presentata la richiesta di Agibilità dell’ampliamento; • in data 16.04.1998 con Concessione Edilizia n. 52/98 prot. 834, il Comune di Rosà autorizzava (...) alla posa in opera di una pompeiana aperta in legno ed alle modifiche prospettiche nel lato Sud del fabbricato mappale 649 (allegato 16). N.B.: non risulta presentata la denuncia di fine lavori. • In data 09.12.2004 con prot. 19444 (...) presentava in Comune di Rosà richiesta di Condo Edilizio ai sensi della Legge n. 326 del 24.11.2003 e della L.R. 05.11.2004 n. 21, per le opere di “ristrutturazione di accessori residenziali costituenti parte di una casa di civile abitazione senza aumento di volume né modifica di sagoma, con aggiunta di un caminetto esterno sul lato Nord e della copertura di una pompeiana in legno sul lato Sud, trasformata così in portico in difformità alla Concessione Edilizia n. 52/98 del 16.04.1998” (...). La pratica di Condo Edilizio non è stata però mai completata, per la mancanza della documentazione integrativa richiesta”.

**Abusi:** Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nei provvedimenti autorizzativi, il perito ha riscontrato “le seguenti difformità e/o modifiche (...): - piccolo ampliamento di circa cm. 14 nel lato Ovest del fabbricato; - costruzione di cantina interrata, in ampliamento del lato Est; - demolizione di una porzione di fabbricato precedentemente esistente nell’angolo Nord/Est; - trasformazione dell’autorizzata pompeiana in portico con copertura; - diminuzione della superficie della tettoia in profilati di acciaio insistente sulla porzione Nord della corte; - realizzazione di scala esterna nel lato Ovest, di caminetto con canna fumaria nel lato Nord e di canne fumarie nei lati Sud ed Est; - varie modifiche prospettiche dei fori porta e finestra e varie modifiche nella distribuzione interna delle pareti in tutti i piani. Inoltre si è riscontrato che una porzione della cantina interrata, realizzata nel lato Est, supera la linea di confine dell’adiacente mappale 110, rientrando

quindi nella proprietà dello stesso mappale 110. Si dovrà quindi realizzare una muratura all'interno della linea di confine del mappale 649, per regolarizzare la situazione. N.B.: si precisa che in origine, quando nell'anno 1967 è stato costruito il fabbricato residenziale (oggetto di esecuzione) da parte del precedente proprietario (...), lo stesso ricadeva nell'originario mappale 110 di più ampie dimensioni. Successivamente la particella 110 veniva frazionata nei mappali 110 e 649 e (...) con atto di compravendita rep. 75171 del 13.06.1985 notaio Grispigni Manetti Valerio di Bassano del Grappa, vendeva al figlio (...) il suddetto mappale 110. Come descritto nei titoli urbanistici, (...) successivamente negli anni 1985/1992 realizzava il fabbricato artigianale sul mappale 110, e con atto di Conferimento in società rep. 13536 del 03.01.2000 notaio Grispigni Manetti Sandro di Bassano del Grappa, il fabbricato artigianale con corte mappale 110 veniva trasferito alla ditta (...). Invece il fabbricato residenziale oggetto di esecuzione veniva trasferito a (...) a seguito della Successione di ..., apertasi in data 27.06.1997". Il perito fa presente che le difformità riscontrate possono essere regolarizzate integrando quanto già presentato in Comune di Rosà in data 09.12.2004 con prot. 19444, evidenziando tuttavia che "nei grafici progettuali, non è stato chiesto il condono per l'ampliamento del fabbricato nel lato Ovest, per l'ampliamento della cantina interrata e per la diminuzione della superficie della tettoia a Nord, oltre ad altre variazioni interne". Il perito stima le spese per la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate, nonché le spese per la costruzione della parete all'interno della linea di confine, nella cantina interrata, in circa euro 21.000,00 complessivi, detraendole dal prezzo di stima.

**Situazione urbanistica:** Alla data di redazione della perizia di stima, l'esperto riporta che "L'immobile è classificato, nel Piano degli Interventi vigente del Comune di Rosà (in forza della Delibera del Consiglio Comunale n. 61 del 29.10.2007 e successive varianti), in ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO C/1.2 con i seguenti indici:  $U_f =$  indice di utilizzazione fondiaria = 0,37 mq/mq  $P =$  numero di piani = 2  $H =$  altezza massima = 7,50 m"; il tutto come meglio precisato alla pagina 33 della perizia pubblicata, alla quale si rimanda.

**Vincoli ed oneri giuridici:** Il perito segnala nuovamente che "la corte Nord ed Est del fabbricato oggetto di esecuzione risulta contigua a quella del fabbricato artigianale mappale 110 confinante, e tra le due corti non è posizionata alcuna recinzione di separazione. Inoltre: - dalla strada Via Monte Nero è presente un accesso carraio che serve entrambe le porzioni di corte; - nel lato Nord della corte del fabbricato mappale 649 è presente una tettoia con struttura in profilati di acciaio e copertura in policarbonato trasparente, realizzata si presume per proteggere il carico/scarico dell'adiacente fabbricato artigianale, ed infatti la tettoia si sviluppa anche nella porzione di corte in proprietà del mappale 110 confinante".

**Si segnala, infine, che i beni pignorati sono pervenuti alla parte eseguita in forza di successione trascritta il 06.06.1998 ai nn. 4.117 RG. e 3.168 RP., retta da testamento olografo ed acquiescenza a disposizioni testamentarie del 19.11.1996 al n. 7.918 Rep. Notaio Sandro Grispigni Manetti, trascritto il 25.11.1996 ai nn. 8.114 RG. e 6.233 RP..**

Per ogni ulteriore informazione e/o chiarimento su quanto precede, si invita a contattare il custode giudiziario nominato.

**Stato di occupazione:** L'immobile risulta occupato da parte eseguita.

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato di occupazione, anche alla luce dell'attuale formulazione dell'art. 560 c.p.c., si rimanda al 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. Michele Multineddu in data 04.11.2021, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

**PREZZO BASE: Euro 201.000,00 (duecentounomila/00).**

**OFFERTA MINIMA: Euro 150.750,00 (centocinquantamilasettecentocinquanta/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 terreno edificabile in area lottizzata, urbanizzata e collaudata, ubicato a Rosà (VI), con accesso dalle strade Via Monte Nero e Via Pigna.

Trattasi di lotto di terreno edificabile, con destinazione residenziale, posizionato all'interno di un'area lottizzata ed identificato nel Piano di Lottizzazione con il LOTTO B/1. Ha conformazione rettangolare, giacitura pianeggiante, superficie catastale di mq. 619,00 e fondiaria di mq. 619,23 e nel Piano di Lottizzazione risulta avere una capacità edificatoria di mq. 447,16.

Il perito riporta quanto segue: *“Il piano di lottizzazione è stato iniziato nel 2011, ultimato nell'anno 2016 e collaudato in data 05.12.2017. E' composto da vari lotti edificabili, con destinazione residenziale, ed è completo di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quali strade di lottizzazione, marciapiedi e pista ciclabile, parcheggi, segnaletica stradale, rete di raccolta fognatura e di smaltimento delle acque meteoriche, rete di acquedotto, rete di distribuzione energia elettrica, rete telefonica e di distribuzione gas, impianto di illuminazione pubblica ed aree a verde. Non risulta invece ancora effettuata la fornitura dei giochi per l'area a verde, in quanto nel Certificato di Collaudo è precisato che “essendo l'area della lottizzazione appena ultimata e senza costante sorveglianza, in accordo tra le parti, gli arredi dell'area a verde e giochi per i bimbi, del valore preventivato di Euro 17.000,00, per il momento non vengono installati”.*

**Identificazione Catastale:**

Comune di Rosà (VI) – C.T. – Fg. 7

Mapp. 1532 di are 6,19, RD Euro 4,80, RA Euro 2,24.

**Confini individuati dal perito:** *“dell'intera particella identificata in Comune di Rosà Fg. 7 mappale 1532 sono: lato Nord con mappale 1530 (aree pubbliche di lottizzazione), lato Est con mappali 684 e 805, lato Sud con mappale 1533, lato Ovest con mappale 1530 (aree pubbliche di lottizzazione)”.*

**Nota dal perito:** In fase di sopralluogo, il perito ha rilevato che *“Complessivamente il bene nel suo insieme risulta in buone condizioni di manutenzione”,* segnalando tuttavia che *“all'interno del bene sono presenti alcuni cumuli di terreno e di inerti, residui si presume da scavi limitrofi”.*

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato di manutenzione del compendio, si invita comunque a contattare il custode giudiziario nominato.

Per quanto concerne, invece, la rispondenza degli impianti alla normativa vigente al momento della redazione della perizia di stima, si rimanda a quanto riportato alla pagina 13 della perizia pubblicata, invitando altresì a contattare il custode giudiziario nominato per ogni ulteriore informazione sul Certificato di Collaudo del Piano di Lottizzazione del 05.12.2017.

**Problematiche catastali:** Nessuna problematica riscontrata dal perito.

**Pratiche edilizie:** Il perito ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: *“• con Delibera del Consiglio Comunale n. 8 in data 15.03.2007 e con Permesso di Costruire n. 166/2010 in data 29.11.2010, il Comune di Rosà approvava il PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL 33 – VIA PIGNA, presentato dai vari proprietari dei terreni interessati (tra cui anche l'esecutato (...)) (...); • i lavori iniziavano in data 28.04.2011 (...); • con Delibera del Consiglio Comunale n. 46 in data 31.07.2009 e con Permesso di Costruire n. 41/2016 in data 18.04.2016, il Comune di Rosà approvava una variante al PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL 33 – VIA PIGNA (...); • i lavori terminavano in data 12.12.2016, ad esclusione della fornitura dei giochi per l'area verde (N.B.: nel Certificato di Collaudo veniva precisato che “essendo l'area della lottizzazione appena ultimata e senza costante sorveglianza, in accordo tra le parti, gli arredi dell'area a verde e giochi per i bimbi, del valore preventivato di Euro 17.000,00, per il momento non vengono installati”; • in data 05.12.2017 il Collaudatore Arch. (...) redigeva il Certificato di Collaudo del Piano di Lottizzazione n. 33 (...), dichiarando che “i lavori sono stati condotti secondo il progetto e gli aggiornamenti approvati e forniti dagli Enti erogatori e si trovano in ottimo stato di conservazione e manutenzione”.*

**Abusi:** Nessuna difformità e/o modifica riscontrata dal perito.

**Situazione urbanistica:** Alla data di redazione della perizia di stima, l'esperto riporta che "L'immobile è classificato, nel Piano degli Interventi vigente del Comune di Rosà, in ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE PER EDILIZIA PRIVATA ED ECONOMICA POPOLARE C/2.2 e precisamente nel PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 33".

**Vincoli ed oneri giuridici:** Il perito evidenzia che "L'immobile consiste in un terreno inserito in una lottizzazione, con le varie porzioni comuni (parcheggi, strade, marciapiedi, aree verdi) già cedute al Comune di Rosà e diventate perciò pubbliche".

Inoltre, l'esperto segnala che risultano trascritti: "• Atto di Costituzione di Consorzio stipulato il 24.07.2006 rep. 181248 a firma notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa (...), con il quale tra (...), proprietari dei vari immobili inseriti nella futura lottizzazione (...), costituivano il consorzio denominato "CONSORZIO LOTTIZZAZIONE N. 33 – VIA PIGNA", con sede legale ed amministrativa in Cartigliano. • Atto di Convenzione edilizia stipulato il 25.08.2010 rep. 189369/189371 a firma notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa (...), trascritto il 08.09.2010 a Bassano del Grappa ai nn. R.G. 7796 R.P. 5077, con il quale tra (...) e (...), proprietari dei vari immobili inseriti nella futura lottizzazione (...), in qualità di "Ditta lottizzatrice", assumevano l'impegno e la spesa con il COMUNE DI ROSA' rappresentato dall'arch. (...), per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione relative alla realizzazione del Piano di Lottizzazione delle aree di proprietà".

**Si segnala, infine, che i beni pignorati sono pervenuti alla parte eseguita in forza di successione trascritta il 06.06.1998 ai nn. 4.117 RG. e 3.168 RP., retta da testamento olografo ed acquiescenza a disposizioni testamentarie del 19.11.1996 al n. 7.918 Rep. Notaio Sandro Grispigni Manetti, trascritto il 25.11.1996 ai nn. 8.114 RG. e 6.233 RP..**

Per ogni ulteriore informazione e/o chiarimento su quanto precede, si invita a contattare il custode giudiziario nominato.

**Stato di occupazione:** Nella disponibilità della parte eseguita.

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato di occupazione (trattandosi peraltro di terreni), si rimanda al 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. Michele Multineddu in data 04.11.2021, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

**PREZZO BASE: Euro 60.000,00 (sessantamila/00).**

**OFFERTA MINIMA: Euro 45.000,00 (quarantacinquemila/00).**

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

\* \* \*

**LOTTO n. 3:**

**Piena proprietà per la quota di 1/1** su terreno edificabile in area lottizzata, urbanizzata e collaudata, ubicato a Rosà (VI), con accesso dalle strade Via Monte Nero e Via Pigna.

Trattasi di lotto di terreno edificabile, con destinazione residenziale, posizionato all'interno di un'area lottizzata ed identificato nel Piano di Lottizzazione con il LOTTO D/1. Ha conformazione rettangolare, giacitura pianeggiante, superficie catastale di mq. 1.084,00 e fondiaria di mq. 1.083,14 e nel Piano di Lottizzazione risulta avere una capacità edificatoria di mq. 580,91.

Il perito riporta quanto segue: "Il piano di lottizzazione è stato iniziato nel 2011, ultimato nell'anno 2016 e collaudato in data 05.12.2017. E' composto da vari lotti edificabili, con destinazione residenziale, ed è completo di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quali strade di lottizzazione, marciapiedi e pista ciclabile, parcheggi, segnaletica stradale, rete di raccolta fognatura e di smaltimento delle acque meteoriche, rete di acquedotto, rete di distribuzione energia elettrica, rete telefonica e di distribuzione gas, impianto di illuminazione pubblica ed aree a

verde. Non risulta invece ancora effettuata la fornitura dei giochi per l'area a verde, in quanto nel Certificato di Collaudo è precisato che "essendo l'area della lottizzazione appena ultimata e senza costante sorveglianza, in accordo tra le parti, gli arredi dell'area a verde e giochi per i bimbi, del valore preventivato di Euro 17.000,00, per il momento non vengono installati".

**Identificazione Catastale:**

Comune di Rosà (VI) – C.T. – Fg. 7

Mapp. 1628 di are 5.42, RD Euro 4,48, RA Euro 2,24;

Mapp. 1629 di are 5.42, RD Euro 4,48, RA Euro 2,24.

**Confini individuati dal perito:** " - dell'intera particella identificata in Comune di Rosà Fg. 7 mappale 1628 sono: lato Nord e lato Est con mappale 1541 (aree pubbliche di lottizzazione), lato Sud con mappale 1629, lato Ovest con mappale 1541 (aree pubbliche di lottizzazione). - dell'intera particella identificata in Comune di Rosà Fg. 7 mappale 1629 sono: lato Nord con mappale 1628, lato Est, lato Sud e lato Ovest con mappale 1541 (aree pubbliche di lottizzazione)".

**Nota dal perito:** In fase di sopralluogo, il perito ha rilevato che "Complessivamente il bene nel suo insieme risulta in buone condizioni di manutenzione".

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato di manutenzione del compendio, si invita comunque a contattare il custode giudiziario nominato.

Per quanto concerne, invece, la rispondenza degli impianti alla normativa vigente al momento della redazione della perizia di stima, si rimanda a quanto riportato alla pagina 13 della perizia pubblicata, invitando altresì a contattare il custode giudiziario nominato per ogni ulteriore informazione sul Certificato di Collaudo del Piano di Lottizzazione del 05.12.2017.

**Problematiche catastali:** Nessuna problematica riscontrata dal perito.

**Pratiche edilizie:** Il perito ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: "• con Delibera del Consiglio Comunale n. 8 in data 15.03.2007 e con Permesso di Costruire n. 166/2010 in data 29.11.2010, il Comune di Rosà approvava il PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL 33 – VIA PIGNA, presentato dai vari proprietari dei terreni interessati (tra cui anche l'esecutato (...)) (...); • i lavori iniziavano in data 28.04.2011 (...); • con Delibera del Consiglio Comunale n. 46 in data 31.07.2009 e con Permesso di Costruire n. 41/2016 in data 18.04.2016, il Comune di Rosà approvava una variante al PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL 33 – VIA PIGNA (...); • i lavori terminavano in data 12.12.2016, ad esclusione della fornitura dei giochi per l'area verde (N.B.: nel Certificato di Collaudo veniva precisato che "essendo l'area della lottizzazione appena ultimata e senza costante sorveglianza, in accordo tra le parti, gli arredi dell'area a verde e giochi per i bimbi, del valore preventivato di Euro 17.000,00, per il momento non vengono installati"; • in data 05.12.2017 il Collaudatore Arch. (...) redigeva il Certificato di Collaudo del Piano di Lottizzazione n. 33 (...), dichiarando che "i lavori sono stati condotti secondo il progetto e gli aggiornamenti approvati e forniti dagli Enti erogatori e si trovano in ottimo stato di conservazione e manutenzione".

**Abusi:** Nessuna difformità e/o modifica riscontrata dal perito.

**Situazione urbanistica:** Alla data di redazione della perizia di stima, l'esperto riporta che "L'immobile è classificato, nel Piano degli Interventi vigente del Comune di Rosà, in ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE PER EDILIZIA PRIVATA ED ECONOMICA POPOLARE C/2.2 e precisamente nel PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 33".

**Vincoli ed oneri giuridici:** Il perito evidenzia che "L'immobile consiste in un terreno inserito in una lottizzazione, con le varie porzioni comuni (parcheggi, strade, marciapiedi, aree verdi) già cedute al Comune di Rosà e diventate perciò pubbliche".

Inoltre, l'esperto segnala che risultano trascritti: "• Atto di Costituzione di Consorzio stipulato il 24.07.2006 rep. 181248 a firma notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa (...), con il quale tra (...), proprietari dei vari immobili inseriti nella futura lottizzazione (...), costituivano il consorzio denominato "CONSORZIO LOTTIZZAZIONE N. 33 – VIA PIGNA", con sede legale ed amministrativa in Cartigliano. • Atto di Convenzione edilizia stipulato il 25.08.2010 rep. 189369/189371 a firma notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa (...), trascritto il 08.09.2010 a Bassano del Grappa ai nn. R.G. 7796 R.P. 5077, con il quale tra (...) e (...), proprietari dei vari immobili inseriti nella futura

*lottizzazione (...), in qualità di "Ditta lottizzatrice", assumevano l'impegno e la spesa con il COMUNE DI ROSA' rappresentato dall'arch. (...), per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione relative alla realizzazione del Piano di Lottizzazione delle aree di proprietà".*

**Si fa presente che tra gli atti di provenienza nel ventennio e per quanto riguarda i passaggi intermedi, vi sono atti di donazione del 28.06.2006 al n. 169.301 Rep. Notaio Giuseppe Fietta, trascritti in data 17.07.2006 ai nn. 9.446-9.447 RG. e 6.038-6.039 RP., nonché denuncia di successione del 04.01.2013, trascritta il 02.04.2013 ai nn. 2.737 RG. e 1.942 RP.. Si rileva, altresì, accettazione tacita di eredità trascritta il 27.07.2022 ai nn. 7.955 RG. e 5.709 RP..**

Per ogni ulteriore informazione e/o chiarimento su quanto precede, si invita a contattare il custode giudiziario nominato.

**Stato di occupazione:** Nella disponibilità della parte esecutata.

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato di occupazione (trattandosi peraltro di terreni), si rimanda al 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. Michele Multineddu in data 04.11.2021, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

**PREZZO BASE: Euro 105.000,00 (centocinquemila/00).**

**OFFERTA MINIMA: Euro 78.750,00 (settantottomilasettecentocinquanta/00).**

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

\*\*\*

**LOTTO n. 4:**

**Piena proprietà per la quota di 1/1** su terreno edificabile in area lottizzata, urbanizzata e collaudata, ubicato a Rosà (VI), con accesso dalle strade Via Monte Nero e Via Pigna.

Trattasi di lotto di terreno edificabile, con destinazione residenziale, posizionato all'interno di un'area lottizzata ed identificato nel Piano di Lottizzazione con il LOTTO C/3. Ha conformazione rettangolare, giacitura pianeggiante, superficie catastale di mq. 460,00 e fondiaria di mq. 460,26 e nel Piano di Lottizzazione risulta avere una capacità edificatoria di mq. 246,85.

Il perito riporta quanto segue: *"Il piano di lottizzazione è stato iniziato nel 2011, ultimato nell'anno 2016 e collaudato in data 05.12.2017. E' composto da vari lotti edificabili, con destinazione residenziale, ed è completo di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quali strade di lottizzazione, marciapiedi e pista ciclabile, parcheggi, segnaletica stradale, rete di raccolta fognatura e di smaltimento delle acque meteoriche, rete di acquedotto, rete di distribuzione energia elettrica, rete telefonica e di distribuzione gas, impianto di illuminazione pubblica ed aree a verde. Non risulta invece ancora effettuata la fornitura dei giochi per l'area a verde, in quanto nel Certificato di Collaudo è precisato che "essendo l'area della lottizzazione appena ultimata e senza costante sorveglianza, in accordo tra le parti, gli arredi dell'area a verde e giochi per i bimbi, del valore preventivato di Euro 17.000,00, per il momento non vengono installati"*

**Identificazione Catastale:**

Comune di Rosà (VI) – C.T. – Fg. 6

Mapp. 1455 di are 2.45, RD Euro 1,90, RA Euro 0,89;

Mapp. 1466 di are 2.15, RD Euro 1,67, RA Euro 0,78.

**Confini individuati dal perito:** *"- dell'intera particella identificata in Comune di Rosà Fg. 6 mappale 1455 sono: lato Nord con mappale 1452 (aree pubbliche di lottizzazione), lato Est con mappale 1466, lato Sud con mappale 1457, lato Ovest con mappale 1454. - dell'intera particella identificata in Comune di Rosà Fg. 6 mappale 1466 sono: lato Nord con*

mappale 1465 (aree pubbliche di lottizzazione), lato Est con mappale 1467, lato Sud con mappale 1468, lato Ovest con mappale 1455”.

**Nota dal perito:** In fase di sopralluogo, il perito ha rilevato che *“Complessivamente il bene nel suo insieme risulta in buone condizioni di manutenzione”*.

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato di manutenzione del compendio, si invita comunque a contattare il custode giudiziario nominato.

Per quanto concerne, invece, la rispondenza degli impianti alla normativa vigente al momento della redazione della perizia di stima, si rimanda a quanto riportato alla pagina 13 della perizia pubblicata, invitando altresì a contattare il custode giudiziario nominato per ogni ulteriore informazione sul Certificato di Collaudo del Piano di Lottizzazione del 05.12.2017.

**Problematiche catastali:** Nessuna problematica riscontrata dal perito.

**Pratiche edilizie:** Il perito ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: *“• con Delibera del Consiglio Comunale n. 8 in data 15.03.2007 e con Permesso di Costruire n. 166/2010 in data 29.11.2010, il Comune di Rosà approvava il PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL 33 – VIA PIGNA, presentato dai vari proprietari dei terreni interessati (tra cui anche l'esecutato (...)) (...); • i lavori iniziavano in data 28.04.2011 (...); • con Delibera del Consiglio Comunale n. 46 in data 31.07.2009 e con Permesso di Costruire n. 41/2016 in data 18.04.2016, il Comune di Rosà approvava una variante al PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL 33 – VIA PIGNA (...); • i lavori terminavano in data 12.12.2016, ad esclusione della fornitura dei giochi per l'area verde (N.B.: nel Certificato di Collaudo veniva precisato che “essendo l'area della lottizzazione appena ultimata e senza costante sorveglianza, in accordo tra le parti, gli arredi dell'area a verde e giochi per i bimbi, del valore preventivato di Euro 17.000,00, per il momento non vengono installati”; • in data 05.12.2017 il Collaudatore Arch. (...) redigeva il Certificato di Collaudo del Piano di Lottizzazione n. 33 (...), dichiarando che “i lavori sono stati condotti secondo il progetto e gli aggiornamenti approvati e forniti dagli Enti erogatori e si trovano in ottimo stato di conservazione e manutenzione”*”.

**Abusi:** Nessuna difformità e/o modifica riscontrata dal perito.

**Situazione urbanistica:** Alla data di redazione della perizia di stima, l'esperto riporta che *“L'immobile è classificato, nel Piano degli Interventi vigente del Comune di Rosà, in ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE PER EDILIZIA PRIVATA ED ECONOMICA POPOLARE C/2.2 e precisamente nel PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 33”*.

**Vincoli ed oneri giuridici:** Il perito evidenzia che *“L'immobile consiste in un terreno inserito in una lottizzazione, con le varie porzioni comuni (parcheggi, strade, marciapiedi, aree verdi) già cedute al Comune di Rosà e diventate perciò pubbliche”*.

Inoltre, l'esperto segnala che risultano trascritti: *“• Atto di Costituzione di Consorzio stipulato il 24.07.2006 rep. 181248 a firma notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa (...), con il quale tra (...), proprietari dei vari immobili inseriti nella futura lottizzazione (...), costituivano il consorzio denominato “CONSORZIO LOTTIZZAZIONE N. 33 – VIA PIGNA”, con sede legale ed amministrativa in Cartigliano. • Atto di Convenzione edilizia stipulato il 25.08.2010 rep. 189369/189371 a firma notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa (...), trascritto il 08.09.2010 a Bassano del Grappa ai nn. R.G. 7796 R.P. 5077, con il quale tra (...) e (...), proprietari dei vari immobili inseriti nella futura lottizzazione (...), in qualità di “Ditta lottizzatrice”, assumevano l'impegno e la spesa con il COMUNE DI ROSA' rappresentato dall'arch. (...), per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione relative alla realizzazione del Piano di Lottizzazione delle aree di proprietà”*.

**Stato di occupazione:** Nella disponibilità della parte eseguita.

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato di occupazione (trattandosi peraltro di terreni), si rimanda al 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. Michele Multineddu in data 04.11.2021, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

**PREZZO BASE: Euro 44.000,00 (quarantaquattromila/00).**

**OFFERTA MINIMA: Euro 33.000,00 (trentatremila/00).**

Si fa presente che non è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c., in quanto il prezzo base è inferiore ad Euro 50.000,00.

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 500,00 (cinquecento/00).**

\* \* \*

**LOTTO n. 5:**

**Piena proprietà per la quota di 1/1** su terreno edificabile in area lottizzata, urbanizzata e collaudata, ubicato a Rosà (VI), con accesso dalle strade Via Monte Nero e Via Pigna.

Trattasi di lotto di terreno edificabile, con destinazione residenziale, posizionato all'interno di un'area lottizzata ed identificato nel Piano di Lottizzazione con il LOTTO C/4. Ha conformazione rettangolare, giacitura pianeggiante, superficie catastale di mq. 505,00 e fondiaria di mq. 504,97 e nel Piano di Lottizzazione risulta avere una capacità edificatoria di mq. 270,82.

Il perito riporta quanto segue: *"Il piano di lottizzazione è stato iniziato nel 2011, ultimato nell'anno 2016 e collaudato in data 05.12.2017. E' composto da vari lotti edificabili, con destinazione residenziale, ed è completo di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quali strade di lottizzazione, marciapiedi e pista ciclabile, parcheggi, segnaletica stradale, rete di raccolta fognatura e di smaltimento delle acque meteoriche, rete di acquedotto, rete di distribuzione energia elettrica, rete telefonica e di distribuzione gas, impianto di illuminazione pubblica ed aree a verde. Non risulta invece ancora effettuata la fornitura dei giochi per l'area a verde, in quanto nel Certificato di Collaudo è precisato che "essendo l'area della lottizzazione appena ultimata e senza costante sorveglianza, in accordo tra le parti, gli arredi dell'area a verde e giochi per i bimbi, del valore preventivato di Euro 17.000,00, per il momento non vengono installati"*.

**Identificazione Catastale:**

Comune di Rosà (VI) – C.T. – Fg. 6

Mapp. 1445 di are 4.27, RD Euro 3,31, RA Euro 1,54;

Mapp. 1454 di are 0.78, RD Euro 0,60, RA Euro 0,28.

**Confini individuati dal perito:** *"- dell'intera particella identificata in Comune di Rosà Fg. 6 mappale 1445 sono: lato Nord con mappale 1442 (area pubblica di lottizzazione), lato Est con mappale 1454, lato Sud con mappale 1446, lato Ovest con mappale 1442 (area pubblica di lottizzazione). - dell'intera particella identificata in Comune di Rosà Fg. 6 mappale 1454 sono: lato Nord con mappale 1452 (area pubblica di lottizzazione), lato Est con mappale 1455, lato Sud con mappale 1456, lato Ovest con mappale 1445"*.

**Nota dal perito:** In fase di sopralluogo, il perito ha rilevato che *"Complessivamente il bene nel suo insieme risulta in buone condizioni di manutenzione"*.

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato di manutenzione del compendio, si invita comunque a contattare il custode giudiziario nominato.

Per quanto concerne, invece, la rispondenza degli impianti alla normativa vigente al momento della redazione della perizia di stima, si rimanda a quanto riportato alla pagina 13 della perizia pubblicata, invitando altresì a contattare il custode giudiziario nominato per ogni ulteriore informazione sul Certificato di Collaudo del Piano di Lottizzazione del 05.12.2017.

**Problematiche catastali:** Nessuna problematica riscontrata dal perito.

**Pratiche edilizie:** Il perito ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: *"• con Delibera del Consiglio Comunale n. 8 in data 15.03.2007 e con Permesso di Costruire n. 166/2010 in data 29.11.2010, il Comune di Rosà approvava il PIANO DI*

LOTTIZZAZIONE PL 33 – VIA PIGNA, presentato dai vari proprietari dei terreni interessati (tra cui anche l'esecutato (...)) (...); • i lavori iniziavano in data 28.04.2011 (...); • con Delibera del Consiglio Comunale n. 46 in data 31.07.2009 e con Permesso di Costruire n. 41/2016 in data 18.04.2016, il Comune di Rosà approvava una variante al PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL 33 – VIA PIGNA (...); • i lavori terminavano in data 12.12.2016, ad esclusione della fornitura dei giochi per l'area verde (N.B.: nel Certificato di Collaudo veniva precisato che "essendo l'area della lottizzazione appena ultimata e senza costante sorveglianza, in accordo tra le parti, gli arredi dell'area a verde e giochi per i bimbi, del valore preventivato di Euro 17.000,00, per il momento non vengono installati"; • in data 05.12.2017 il Collaudatore Arch. (...) redigeva il Certificato di Collaudo del Piano di Lottizzazione n. 33 (...), dichiarando che "i lavori sono stati condotti secondo il progetto e gli aggiornamenti approvati e forniti dagli Enti erogatori e si trovano in ottimo stato di conservazione e manutenzione".

**Abusi:** Nessuna difformità e/o modifica riscontrata dal perito.

**Situazione urbanistica:** Alla data di redazione della perizia di stima, l'esperto riporta che "L'immobile è classificato, nel Piano degli Interventi vigente del Comune di Rosà, in ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE PER EDILIZIA PRIVATA ED ECONOMICA POPOLARE C/2.2 e precisamente nel PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 33".

**Vincoli ed oneri giuridici:** Il perito evidenzia che "L'immobile consiste in un terreno inserito in una lottizzazione, con le varie porzioni comuni (parcheggi, strade, marciapiedi, aree verdi) già cedute al Comune di Rosà e diventate perciò pubbliche".

Inoltre, l'esperto segnala che risultano trascritti: "• Atto di Costituzione di Consorzio stipulato il 24.07.2006 rep. 181248 a firma notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa (...), con il quale tra (...), proprietari dei vari immobili inseriti nella futura lottizzazione (...), costituivano il consorzio denominato "CONSORZIO LOTTIZZAZIONE N. 33 – VIA PIGNA", con sede legale ed amministrativa in Cartigliano. • Atto di Convenzione edilizia stipulato il 25.08.2010 rep. 189369/189371 a firma notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa (...), trascritto il 08.09.2010 a Bassano del Grappa ai nn. R.G. 7796 R.P. 5077, con il quale tra (...) e (...), proprietari dei vari immobili inseriti nella futura lottizzazione (...), in qualità di "Ditta lottizzatrice", assumevano l'impegno e la spesa con il COMUNE DI ROSA' rappresentato dall'arch. (...), per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione relative alla realizzazione del Piano di Lottizzazione delle aree di proprietà".

**Si fa presente che tra gli atti di provenienza nel ventennio e per quanto riguarda i passaggi intermedi, vi è atto di donazione del 18.05.2006 al n. 180.657 Rep. Notaio Alessandro Todescan, trascritto in data 30.05.2006 ai nn. 7.023 RG. e 4.486 RP., nonché denunce di successione del 25.02.2010, trascritta il 26.03.2010 ai nn. 2.663 RG. e 1.717 RP. e del 27.06.2013, trascritta il 06.08.2013 ai nn. 6.770 RG. e 4.992 RP.. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 13.02.2012 ai nn. 1.277 RG. e 968 RP..**

Per ogni ulteriore informazione e/o chiarimento su quanto precede, si invita a contattare il custode giudiziario nominato.

**Stato di occupazione:** Nella disponibilità della parte eseguita.

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato di occupazione (trattandosi peraltro di terreni), si rimanda al 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. Michele Multineddu in data 04.11.2021, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

**PREZZO BASE: Euro 49.000,00 (quarantanovemila/00).**

**OFFERTA MINIMA: Euro 36.750,00 (trentaseimilasettecentocinquanta/00).**

Si fa presente che non è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c., in quanto il prezzo base è inferiore ad Euro 50.000,00.

## RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 500,00 (cinquecento/00).

\* \* \*

### LOTTO n. 6:

**Piena proprietà per la quota di 1/1** su terreno edificabile in area lottizzata, urbanizzata e collaudata, ubicato a Rosà (VI), con accesso dalle strade Via Monte Nero e Via Pigna.

Trattasi di lotto di terreno edificabile, con destinazione residenziale, posizionato all'interno di un'area lottizzata ed identificato nel Piano di Lottizzazione con il LOTTO C/6. Ha conformazione rettangolare, giacitura pianeggiante, superficie catastale di mq. 460,00 e fondiaria di mq. 460,26 e nel Piano di Lottizzazione risulta avere una capacità edificatoria di mq. 246,85.

Il perito riporta quanto segue: *“Il piano di lottizzazione è stato iniziato nel 2011, ultimato nell'anno 2016 e collaudato in data 05.12.2017. E' composto da vari lotti edificabili, con destinazione residenziale, ed è completo di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quali strade di lottizzazione, marciapiedi e pista ciclabile, parcheggi, segnaletica stradale, rete di raccolta fognatura e di smaltimento delle acque meteoriche, rete di acquedotto, rete di distribuzione energia elettrica, rete telefonica e di distribuzione gas, impianto di illuminazione pubblica ed aree a verde. Non risulta invece ancora effettuata la fornitura dei giochi per l'area a verde, in quanto nel Certificato di Collaudo è precisato che “essendo l'area della lottizzazione appena ultimata e senza costante sorveglianza, in accordo tra le parti, gli arredi dell'area a verde e giochi per i bimbi, del valore preventivato di Euro 17.000,00, per il momento non vengono installati”.*

#### **Identificazione Catastale:**

Comune di Rosà (VI) – C.T. – Fg. 6

Mapp. 1457 di are 2.51, RD Euro 1,94, RA Euro 0,91;

Mapp. 1468 di are 2.09, RD Euro 1,62, RA Euro 0,76.

**Confini individuati dal perito:** *“- dell'intera particella identificata in Comune di Rosà Fg. 6 mappale 1457 sono: lato Nord con mappale 1455, lato Est con mappale 1468, lato Sud con mappale 1458 (aree pubbliche di lottizzazione), lato Ovest con mappale 1456. - dell'intera particella identificata in Comune di Rosà Fg. 6 mappale 1468 sono: lato Nord con mappale 1466, lato Est con mappale 1469, lato Sud con mappale 1470 (aree pubbliche di lottizzazione), lato Ovest con mappale 1457”.*

**Nota dal perito:** In fase di sopralluogo, il perito ha rilevato che *“Complessivamente il bene nel suo insieme risulta in buone condizioni di manutenzione”.*

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato di manutenzione del compendio, si invita comunque a contattare il custode giudiziario nominato.

Per quanto concerne, invece, la rispondenza degli impianti alla normativa vigente al momento della redazione della perizia di stima, si rimanda a quanto riportato alla pagina 13 della perizia pubblicata, invitando altresì a contattare il custode giudiziario nominato per ogni ulteriore informazione sul Certificato di Collaudo del Piano di Lottizzazione del 05.12.2017.

**Problematiche catastali:** Nessuna problematica riscontrata dal perito.

**Pratiche edilizie:** Il perito ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: *“• con Delibera del Consiglio Comunale n. 8 in data 15.03.2007 e con Permesso di Costruire n. 166/2010 in data 29.11.2010, il Comune di Rosà approvava il PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL 33 – VIA PIGNA, presentato dai vari proprietari dei terreni interessati (tra cui anche l'esecutato (...)) (...); • i lavori iniziavano in data 28.04.2011 (...); • con Delibera del Consiglio Comunale n. 46 in data 31.07.2009 e con Permesso di Costruire n. 41/2016 in data 18.04.2016, il Comune di Rosà approvava una variante al PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL 33 – VIA PIGNA (...); • i lavori terminavano in data 12.12.2016, ad esclusione della fornitura dei giochi per l'area verde (N.B.: nel Certificato di Collaudo veniva precisato che “essendo l'area della lottizzazione appena ultimata e senza costante sorveglianza, in accordo tra le parti, gli arredi dell'area a verde e giochi per i bimbi, del valore preventivato di Euro 17.000,00, per il momento non vengono installati”; • in data 05.12.2017 il Collaudatore Arch. (...) redigeva il Certificato di Collaudo del Piano di Lottizzazione n. 33 (...), dichiarando che “i lavori sono stati condotti*

secondo il progetto e gli aggiornamenti approvati e forniti dagli Enti erogatori e si trovano in ottimo stato di conservazione e manutenzione”.

**Abusi:** Nessuna difformità e/o modifica riscontrata dal perito.

**Situazione urbanistica:** Alla data di redazione della perizia di stima, l'esperto riporta che *“L'immobile è classificato, nel Piano degli Interventi vigente del Comune di Rosà, in ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE PER EDILIZIA PRIVATA ED ECONOMICA POPOLARE C/2.2 e precisamente nel PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 33”.*

**Vincoli ed oneri giuridici:** Il perito evidenzia che *“L'immobile consiste in un terreno inserito in una lottizzazione, con le varie porzioni comuni (parcheggi, strade, marciapiedi, aree verdi) già cedute al Comune di Rosà e diventate perciò pubbliche”.*

Inoltre, l'esperto segnala che risultano trascritti: *“• Atto di Costituzione di Consorzio stipulato il 24.07.2006 rep. 181248 a firma notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa (...), con il quale tra (...), proprietari dei vari immobili inseriti nella futura lottizzazione (...), costituivano il consorzio denominato “CONSORZIO LOTTIZZAZIONE N. 33 – VIA PIGNA”, con sede legale ed amministrativa in Cartigliano. • Atto di Convenzione edilizia stipulato il 25.08.2010 rep. 189369/189371 a firma notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa (...), trascritto il 08.09.2010 a Bassano del Grappa ai nn. R.G. 7796 R.P. 5077, con il quale tra (...) e (...), proprietari dei vari immobili inseriti nella futura lottizzazione (...), in qualità di “Ditta lottizzatrice”, assumevano l'impegno e la spesa con il COMUNE DI ROSA' rappresentato dall'arch. (...), per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione relative alla realizzazione del Piano di Lottizzazione delle aree di proprietà”.*

**Stato di occupazione:** Nella disponibilità della parte eseguita.

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato di occupazione (trattandosi peraltro di terreni), si rimanda al 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. Michele Multineddu in data 04.11.2021, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

**PREZZO BASE: Euro 44.000,00 (quarantaquattromila/00).**

**OFFERTA MINIMA: Euro 33.000,00 (trentatremila/00).**

Si fa presente che non è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c., in quanto il prezzo base è inferiore ad Euro 50.000,00.

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 500,00 (cinquecento/00).**

\* \* \*

**LOTTO n. 7:**

**Piena proprietà per la quota di 1/1** su terreno edificabile in area lottizzata, urbanizzata e collaudata, ubicato a Rosà (VI), con accesso dalle strade Via Monte Nero e Via Pigna.

Trattasi di lotto di terreno edificabile, con destinazione residenziale, posizionato all'interno di un'area lottizzata ed identificato nel Piano di Lottizzazione con il LOTTO C/4. Ha conformazione rettangolare, giacitura pianeggiante, superficie catastale di mq. 505,00 e fondiaria di mq. 504,97 e nel Piano di Lottizzazione risulta avere una capacità edificatoria di mq. 270,82.

Il perito riporta quanto segue: *“Il piano di lottizzazione è stato iniziato nel 2011, ultimato nell'anno 2016 e collaudato in data 05.12.2017. E' composto da vari lotti edificabili, con destinazione residenziale, ed è completo di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quali strade di lottizzazione, marciapiedi e pista ciclabile, parcheggi, segnaletica stradale, rete di raccolta fognatura e di smaltimento delle acque meteoriche, rete di acquedotto, rete di distribuzione energia elettrica, rete telefonica e di distribuzione gas, impianto di illuminazione pubblica ed aree a*

verde. Non risulta invece ancora effettuata la fornitura dei giochi per l'area a verde, in quanto nel Certificato di Collaudo è precisato che "essendo l'area della lottizzazione appena ultimata e senza costante sorveglianza, in accordo tra le parti, gli arredi dell'area a verde e giochi per i bimbi, del valore preventivato di Euro 17.000,00, per il momento non vengono installati".

**Identificazione Catastale:**

Comune di Rosà (VI) – C.T. – Fg. 6

Mapp. 1446 di are 4.31, RD Euro 3,34, RA Euro 1,56;

Mapp. 1456 di are 0.74, RD Euro 0,57, RA Euro 0,27.

**Confini individuati dal perito:** " - dell'intera particella identificata in Comune di Rosà Fg. 6 mappale 1446 sono: lato Nord con mappale 1445, lato Est con mappale 1456, lato Sud e lato Ovest con mappale 1442 (area pubblica di lottizzazione). - dell'intera particella identificata in Comune di Rosà Fg. 6 mappale 1456 sono: lato Nord con mappale 1454, lato Est con mappale 1457, lato Sud con mappale 1458 (area pubblica di lottizzazione), lato Ovest con mappale 1446".

**Nota dal perito:** In fase di sopralluogo, il perito ha rilevato che "Complessivamente il bene nel suo insieme risulta in buone condizioni di manutenzione".

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato di manutenzione del compendio, si invita comunque a contattare il custode giudiziario nominato.

Per quanto concerne, invece, la rispondenza degli impianti alla normativa vigente al momento della redazione della perizia di stima, si rimanda a quanto riportato alla pagina 13 della perizia pubblicata, invitando altresì a contattare il custode giudiziario nominato per ogni ulteriore informazione sul Certificato di Collaudo del Piano di Lottizzazione del 05.12.2017.

**Problematiche catastali:** Nessuna problematica riscontrata dal perito.

**Pratiche edilizie:** Il perito ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: "• con *Delibera del Consiglio Comunale n. 8 in data 15.03.2007 e con Permesso di Costruire n. 166/2010 in data 29.11.2010, il Comune di Rosà approvava il PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL 33 – VIA PIGNA, presentato dai vari proprietari dei terreni interessati (tra cui anche l'esecutato (...)) (...); • i lavori iniziavano in data 28.04.2011 (...); • con Delibera del Consiglio Comunale n. 46 in data 31.07.2009 e con Permesso di Costruire n. 41/2016 in data 18.04.2016, il Comune di Rosà approvava una variante al PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL 33 – VIA PIGNA (...); • i lavori terminavano in data 12.12.2016, ad esclusione della fornitura dei giochi per l'area verde (N.B.: nel Certificato di Collaudo veniva precisato che "essendo l'area della lottizzazione appena ultimata e senza costante sorveglianza, in accordo tra le parti, gli arredi dell'area a verde e giochi per i bimbi, del valore preventivato di Euro 17.000,00, per il momento non vengono installati"; • in data 05.12.2017 il Collaudatore Arch. (...) redigeva il Certificato di Collaudo del Piano di Lottizzazione n. 33 (...), dichiarando che "i lavori sono stati condotti secondo il progetto e gli aggiornamenti approvati e forniti dagli Enti erogatori e si trovano in ottimo stato di conservazione e manutenzione".*

**Abusi:** Nessuna difformità e/o modifica riscontrata dal perito.

**Situazione urbanistica:** Alla data di redazione della perizia di stima, l'esperto riporta che "L'immobile è classificato, nel Piano degli Interventi vigente del Comune di Rosà, in ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE PER EDILIZIA PRIVATA ED ECONOMICA POPOLARE C/2.2 e precisamente nel PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 33".

**Vincoli ed oneri giuridici:** Il perito evidenzia che "L'immobile consiste in un terreno inserito in una lottizzazione, con le varie porzioni comuni (parcheggi, strade, marciapiedi, aree verdi) già cedute al Comune di Rosà e diventate perciò pubbliche".

Inoltre, l'esperto segnala che risultano trascritti: "• Atto di Costituzione di Consorzio stipulato il 24.07.2006 rep. 181248 a firma notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa (...), con il quale tra (...), proprietari dei vari immobili inseriti nella futura lottizzazione (...), costituivano il consorzio denominato "CONSORZIO LOTTIZZAZIONE N. 33 – VIA PIGNA", con sede legale ed amministrativa in Cartigliano. • Atto di Convenzione edilizia stipulato il 25.08.2010 rep. 189369/189371 a firma notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa (...), trascritto il 08.09.2010 a Bassano del

Grappa ai nn. R.G. 7796 R.P. 5077, con il quale tra (...) e (...), proprietari dei vari immobili inseriti nella futura lottizzazione (...), in qualità di "Ditta lottizzatrice", assumevano l'impegno e la spesa con il COMUNE DI ROSA' rappresentato dall'arch. (...), per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione relative alla realizzazione del Piano di Lottizzazione delle aree di proprietà".

Si fa presente che tra gli atti di provenienza nel ventennio e per quanto riguarda i passaggi intermedi, vi è atto di donazione del 18.05.2006 al n. 180.657 Rep. Notaio Alessandro Todescan, trascritto in data 30.05.2006 ai nn. 7.023 RG. e 4.486 RP., nonché denunce di successione del 25.02.2010, trascritta il 26.03.2010 ai nn. 2.663 RG. e 1.717 RP. e del 27.06.2013, trascritta il 06.08.2013 ai nn. 6.770 RG. e 4.992 RP.. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 13.02.2012 ai nn. 1.277 RG. e 968 RP..

Per ogni ulteriore informazione e/o chiarimento su quanto precede, si invita a contattare il custode giudiziario nominato.

**Stato di occupazione:** Nella disponibilità della parte eseguita.

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato di occupazione (trattandosi peraltro di terreni), si rimanda al 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. Michele Multineddu in data 04.11.2021, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

**PREZZO BASE: Euro 49.000,00 (quarantanovemila/00).**

**OFFERTA MINIMA: Euro 36.750,00 (trentaseimilasettecentocinquanta/00).**

Si fa presente che non è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c., in quanto il prezzo base è inferiore ad Euro 50.000,00.

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 500,00 (cinquecento/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 22.11.2022.

Potrete trovare le indicazioni per visitare l'immobile o i recapiti del Custode, per eventuali informazioni sullo stato dell'immobile, a pagina 19 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 30.03.2023:**

<b>LOTTO N. 1</b> <b>ORE 09:30</b>	<b>LOTTO N. 2</b> <b>ORE 10:00</b>	<b>LOTTO N. 3</b> <b>ORE 10:30</b>	<b>LOTTO N. 4</b> <b>ORE 11:00</b>
<b>LOTTO N. 5</b> <b>ORE 11:30</b>	<b>LOTTO N. 6</b> <b>ORE 12:00</b>	<b>LOTTO N. 7</b> <b>ORE 12:30</b>	

**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.
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 Euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso Delta Vendite Delegate a Vicenza, Viale Dante Alighieri n. 41 (*aperto dal lunedì al venerdì dalle ore 09:30 alle ore 12:30*). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice dell'Esecuzione e il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data e ora di ricezione della busta.
4. 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 minorenne, 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. 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. 332/2020 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 presenziale 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 [astedelegate.tagliaro@gmail.com](mailto:astedelegate.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](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) gestiti da AstaLegale, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione per estratto 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](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it), con l'incarico tra l'altro di:**

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti 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, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;
- 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, li 18.01.2023



*Il Delegato alla vendita*

*Avv. Elisa Tagliaro Fortuna*

*Elisa Tagliaro Fortuna*