



## TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 508/2022 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, delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento ricevuto in data 20.06.2024,

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

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

##### **LOTTO n. 1A:**

**Proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo)** su abitazione unifamiliare di tre piani con autorimessa ed area di corte pertinenziale, sita a Tezze sul Brenta (VI), frazione Belvedere, in Strada del Confine n. 5.

Trattasi di abitazione unifamiliare composta al piano interrato da locale lavanderia centrale termica, vano scale disimpegno, due locali ripostiglio ed un locale cantina; al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno, lavanderia, ripostiglio, w.c., vano scale e due portici ed al piano primo da due locali camera, w.c., disimpegno, terrazza e vano scale. L'abitazione sviluppa una superficie commerciale di circa mq. 291,34 e dispone di area di corte pertinenziale di circa mq. 977,00. Classe energetica E. Al piano terra, si trova l'autorimessa che sviluppa una superficie commerciale di circa mq. 24,79.

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

Comune di Tezze sul Brenta (VI) – C.F. – Fg. 12

Mapp. 653 Sub 1, Strada del Confine n. 13, Piano S1-T-1, Cat. A/7, Classe 4, vani 9,5, RC Euro 735,95;

Mapp. 653 Sub 2, Strada del Confine snc, Piano T, Cat. C/6, Classe 3, mq. 30, RC Euro 61,97.

**Confini individuati dal perito da Nord in senso N.E.S.O. del Mapp. 653:** “p.lla 666, strada del confine, p.lla 424, p.lla 864, p.lla 177”.

**Nota dal perito:** In sede di sopralluogo, il perito ha rilevato che l'abitazione e l'autorimessa si presentano in uno stato di manutenzione buono, con la precisazione tuttavia che “[...] - al piano interrato sono presenti problemi infiltrativi, la proprietà ha riferito che si manifestano al verificarsi di piogge abbondanti; - la pavimentazione della terrazza al P1 presenta fessurazioni che potrebbero provocare infiltrazioni d'acqua nel locale sottostante; - il Piano Primo presenta finiture e impianti risalenti all'epoca costruttiva, il Piano Terra è invece stato ristrutturato probabilmente nel 1991; - il portico ovest presenta solo guaina ardesiata e non coppi in laterizio; - nel locale c.t. al piano interrato è presente una vecchia caldaia a GPL in disuso; - al piano interrato non è stata realizzata la pavimentazione; - si segnala la possibile presenza di coppi in laterizio rotti in copertura e pluviali/grondaie ammaccati a seguito della grandinata estiva del 2023; - zona non servita da rete pubblica di gas metano”.

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

**Pratiche edilizie:** Il perito ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: “LICENZA EDILIZIA N. 2714 DEL 20/09/1975 per la costruzione di un fabbricato residenziale sito in via Belvedere su terreno censito al Catasto del Comune di Tezze sul Brenta Fg. B Fg. 6 mapp. 238 [...]”; ABITABILITA' N. 2714 DEL 13/07/1984 relativa alla costruzione di un fabbricato residenziale sito

in via Strada del Confine n. 7 su terreno censito al Catasto del Comune di Tezze sul Brenta Sez. B Fg. 6 mapp. 238 [...]; AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 1073 DEL 05/03/1991 per l'ampliamento di un fabbricato residenziale sito in via Strada del Confine su terreno censito al Catasto del Comune di Tezze sul Brenta Sez. U Fg. 5 mapp. 653 [...]. L'ampliamento consiste in: ampliamento del piano interrato, costruzione di garage e travatura di collegamento in legno priva di copertura. N.B.: si segnala sottoscrizione di scrittura privata [...] tra i proprietari della p.lla 653 e i proprietari della p.lla 652 confinanti, per il consenso a costruire il garage ad una distanza non regolare dal confine; AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 2500 DEL 27/01/2003 per la costruzione di una recinzione e nuovo accesso carraio siti in via Strada del Confine su terreno censito al Catasto del Comune di Tezze sul Brenta Sez. U Fg. 12 mapp. 653 e 666 [...]; DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' n. 168/2006 prot. n. 19225 DEL 07/12/2006 per realizzazione di pavimentazione esterna in sanatoria in via Strada del Confine n. 5 su terreno censito al Catasto del Comune di Tezze sul Brenta Fg. 12 mapp. 653 [...]. Presentazione pratica a seguito di "avvio procedimento amministrativo" e "ordinanza di rimessa in pristino dei luoghi" n. 53 e 54/2006 da parte del Comune di Tezze sul Brenta. Le pertinenze residenziali abusive sono state rimosse in osservanza all'ordinanza, la DIA in sanatoria interessa la pavimentazione esterna realizzata in assenza di autorizzazione; DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' prot. n. 3658 DEL 15/03/2007 per realizzazione di nuova recinzione a parziale delimitazione di area esterna pavimentata in calcestruzzo in via Strada del Confine n. 5 su terreno censito al Catasto del Comune di Tezze sul Brenta Fg. 12 mapp. 653 [...].

**Conformità urbanistico-edilizia:** L'esperto ha segnalato che "L'abitazione e l'autorimessa, rispetto all'ultimo titolo edilizio approvato, presentano delle difformità".

Nello specifico, il perito ha evidenziato che "L'abitazione rispetto all'ultimo titolo edilizio approvato presenta le seguenti difformità: 1) difformità della distribuzione interna dei locali al PT 2) difformità delle altezze interne nei locali disimpegno e bagno al PT per l'esecuzione di controsoffittature con conseguente diminuzione di altezza 3) difformità prospettica per la trasformazione di una portafinestra in finestra e spostamento di una finestra del locale cucina al PT 4) difformità prospettica in relazione a due comignoli 5) difformità volumetrica e prospettica per la realizzazione di un piccolo ampliamento di superficie del locale soggiorno al PT 6) non realizzazione della scala di collegamento tra PS1 e autorimessa sub 2 BENE B 7) difformità della distribuzione interna dei locali al PS1 8) difformità dell'altezza interna al PS1 per la mancata realizzazione della pavimentazione 9) difforme realizzazione di alcune bocche di lupo al PS1 10) legnaia esterna con pergolato in legno precario non autorizzato". Alla data di redazione della perizia di stima, l'esperto riporta quanto segue: "La difformità volumetrica di cui al punto 5) si configura come abuso edilizio sanabile dato che sia all'epoca della realizzazione dell'abuso (risalente al 1975) che alla data attuale vi era e vi è un avanzo di cubatura per la p.lla 653 (principio della doppia conformità come da art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001). Le difformità elencate dal punto 1) al punto 9) possono essere regolarizzate presentando una pratica S.C.I.A. alternativa al P.d.C. (art. 23 DPR 380/2001) in sanatoria e con il relativo pagamento di oneri di urbanizzazione e di costruzione. La difformità di cui al punto 10) vista la precarietà, se ne consiglia la demolizione. Per la verifica della conformità edilizio urbanistica del bene in esame sono stati considerati gli elaborati allegati all'autorizzazione edilizia n. 1073 del 05/03/1991 (ultimo progetto approvato). Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto [n.d.r.: l'esperto stimatore] e l'ultimo progetto approvato, per quanto altro non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001". Il perito ha stimato i costi per regolarizzare le difformità, con riferimento alla quota di competenza della parte eseguita, in euro 2.144,00, detraendoli dal prezzo di stima. Si invita, in ogni caso, ad un attento esame delle pagine 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18 della perizia pubblicata, alle quali si rimanda.

Per quanto riguarda l'autorimessa, l'esperto ha rilevato le seguenti difformità, rispetto all'ultimo titolo edilizio approvato: "1) non realizzazione della scala di collegamento tra il PT e il PS1 del sub 1 BENE A; 2) non installazione dei basculanti; 3) difformità dell'altezza interna per la mancata realizzazione del solaio e conseguente aumento della volumetria". Alla data di redazione della perizia di stima, l'esperto riporta quanto segue: "La difformità volumetrica di cui al punto 3) si configura come abuso edilizio sanabile dato che sia all'epoca della realizzazione dell'abuso (risalente al 1975) che alla data attuale vi era e vi è un avanzo di cubatura per la p.lla 653 (principio della doppia conformità come da art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001). Le difformità elencate possono essere regolarizzate presentando una pratica S.C.I.A. alternativa al P.d.C. (art. 23 DPR 380/2001) in sanatoria e con il relativo pagamento di oneri di urbanizzazione e di costruzione. Per la verifica della conformità edilizio urbanistica del bene in esame sono stati considerati gli elaborati allegati all'autorizzazione edilizia n.

1073 del 05/03/1991 (ultimo progetto approvato). Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto [n.d.r.: l'esperto stimatore] e l'ultimo progetto approvato, per quanto altro non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001". Il perito ha stimato i costi per regolarizzare le difformità, con riferimento alla quota di competenza della parte eseguita, in euro 1.292,40, detraendoli dal prezzo di stima. Si invita, in ogni caso, ad un attento esame delle pagine 23, 24, 25, della perizia pubblicata, alle quali si rimanda.

**Conformità catastale:** L'esperto ha segnalato che "L'abitazione e l'autorimessa, rispetto all'ultima planimetria catastale, presentano delle difformità".

Per quanto riguarda l'abitazione, il perito ha rilevato: "1) difformità della distribuzione interna dei locali al PT 2) difformità delle altezze interne nei locali disimpegno e bagno al PT per l'esecuzione di controsoffittature con conseguente diminuzione di altezza 3) difforme indicazione dell'altezza minima al P1". Alla data di redazione della perizia di stima, l'esperto riporta quanto segue: "Le difformità elencate possono essere regolarizzate presentando una pratica Docfa di variazione. Per la verifica della conformità catastale del bene in esame sono state considerate le planimetrie catastali ultime approvate. Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto [n.d.r.: l'esperto stimatore] e le planimetrie catastali, per quanto altro non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001". Il perito ha stimato i costi per regolarizzare le difformità, con riferimento alla quota di competenza della parte eseguita, in euro 500,80, detraendoli dal prezzo di stima. Si invita, in ogni caso, ad un attento esame delle pagine 18, 19, 20, della perizia pubblicata, alle quali si rimanda.

Rispetto all'ultima planimetria, l'esperto ha rilevato le seguenti difformità per l'autorimessa: "1) difformità sull'indicazione dell'altezza interna". Alla data di redazione della perizia di stima, l'esperto riporta quanto segue: "Le difformità elencate possono essere regolarizzate presentando una pratica Docfa di variazione. Per la verifica della conformità catastale del bene in esame sono state considerate le planimetrie catastali ultime approvate. Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto [n.d.r.: l'esperto stimatore] e le planimetrie catastali, per quanto altro non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001". Il perito ha stimato i costi per regolarizzare le difformità, con riferimento alla quota di competenza della parte eseguita, in euro 183,60, detraendoli dal prezzo di stima. Si invita, in ogni caso, ad un attento esame delle pagine 25 e 26 della perizia pubblicata, alle quali si rimanda.

**Vincoli ed oneri giuridici:** Dalla perizia, si segnalano "Atto di vincolo di non edificazione: atto notaio Dott. Pacifico Busnardo di Bassano del Grappa (VI) rep. n. 39.890 del 17/11/1975, trascritto presso la Conservatoria di Bassano del Grappa (VI) il 26/11/1975 ai nn. 3830/3300 di formalità [...]. Scrittura privata: scrittura privata con cui il Sig. [...] (proprietario della p.lla 652) autorizza i Sigg. [...] ad eseguire la costruzione del garage (p.lla 653 sub. 2) a distanza di m. 4,00 non regolare dal confine con la p.lla 652 (attuale p.lla 666) [...]".

**Stato di occupazione:** Gli immobili risultano occupati da parte eseguita, assieme alla comproprietaria non eseguita e famiglia.

Per ogni ulteriore informazione sullo stato di occupazione, anche alla luce dell'attuale formulazione dell'art. 560 c.p.c., si invita a contattare il custode giudiziario nominato.

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

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Dott. Ing. Anacleto Fusa in data 08.02.2024 ed aggiornato in data 07.05.2024, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

**PREZZO BASE: Euro 79.254,00 (settantanovemiladuecentocinquantaquattro/00).**

**OFFERTA MINIMA: Euro 59.441,00 (cinquantanovemilaquattrocentoquarantuno/00).**

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

**LOTTO n. 1B:**

**Piena proprietà per la quota di 1/1** su terreno edificabile ubicato a Tezze sul Brenta (VI), frazione Belvedere, in Strada del Confine snc.

Trattasi di area scoperta con potenzialità edificatorie non ancora sfruttate unitamente recintata al Mapp. 653. L'area scoperta sviluppa una superficie reale di circa mq. 919,00.

**Identificazione Catastale:**

Comune di Tezze sul Brenta (VI) – C.T. – Fg. 12

Mapp. 666 di mq. 919, RD Euro 8,07, RA Euro 4,27.

**Confini individuati dal perito da Nord in senso N.E.S.O.:** “p.lla 1036, strada del confine, p.lla 653, p.lla 177”.

**Nota dal perito:** In sede di sopralluogo, il perito ha riscontrato che l'area scoperta si presenta in uno stato di manutenzione buono.

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

**Destinazione urbanistica:** Alla data di redazione della perizia di stima, l'esperto riporta che “[...] gli immobili [...] risultano presentare le seguenti destinazioni e i seguenti vincoli come da Variante n. 6 al Piano degli Interventi 2021 [...]. Intera superficie in Zona C1/232 - Zone parzialmente edificate, con prevalente destinazione residenziale”.

**Pratiche edilizie:** Il perito ha rinvenuto la seguente pratica edilizia: “AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 2500 DEL 27/01/2003 per la costruzione di una recinzione e nuovo accesso carraio siti in via Strada del Confine su terreno censito al Catasto del Comune di Tezze sul Brenta Sez. U Fg. 12 mapp. 653 e 666 [...]”.

**Conformità urbanistico-edilizia:** L'esperto ha rilevato che “La recinzione, rispetto all'ultimo titolo edilizio approvato, presenta delle difformità”. Nello specifico, il perito riporta quanto segue: “L'area scoperta, rispetto all'ultimo progetto approvato, presenta le seguenti difformità: 1) difformità prospettica della recinzione”. Alla data di redazione della perizia di stima, l'esperto precisa quanto segue: “Le difformità elencate possono essere regolarizzate presentando una pratica S.C.I.A. (art. 22 DPR 380/2001) in sanatoria. Per la verifica della conformità edilizio urbanistica del bene in esame sono stati considerati gli elaborati allegati all'autorizzazione edilizia n. 2500 del 27/01/2023 (ultimo progetto approvato). Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto [n.d.r.: l'esperto stimatore] e l'ultimo progetto approvato, per quanto altro non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001”. Le spese tecniche di regolarizzazione urbanistico-edilizia sono state indicate, dall'esperto, in euro 1.250,40 e detratte dal prezzo di stima.

**Conformità catastale:** Nessuna difformità riscontrata dal perito.

**Vincoli ed oneri giuridici:** Dalla perizia, si segnalano “Atto di vincolo di non edificazione: atto notaio Dott. Pacifico Busnardo di Bassano del Grappa (VI) rep. n. 39.890 del 17/11/1975, trascritto presso la Conservatoria di Bassano del Grappa (VI) il 26/11/1975 ai nn. 3830/3300 di formalità [...]. Scrittura privata: scrittura privata con cui il Sig. [...] (proprietario della p.lla 652) autorizza i Sigg. [...] ad eseguire la costruzione del garage (p.lla 653 sub. 2) a distanza di m. 4,00 non regolare dal confine con la p.lla 652 (attuale p.lla 666) [...]”.

**Stato di occupazione:** Il terreno risulta occupato da parte esecutata, con la propria famiglia.

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato di occupazione, 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 Dott. Ing. Anacleto Fusa in data 08.02.2024 ed aggiornata in data 07.05.2024, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

**PREZZO BASE: Euro 70.475,00 (settantamilaquattrocentosettantacinque/00).**

**OFFERTA MINIMA: Euro 52.857,00 (cinquantaduemilaottocentocinquantesette/00).**

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

\* \* \*

## **LOTTO n. 2:**

**Proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo)** su abitazione unifamiliare di un piano e laboratorio artigianale suddiviso in due unità, il tutto sito a Tezze sul Brenta (VI), frazione Belvedere, in Strada del Confine n. 13.

Trattasi di compendio immobiliare costituito da:

- abitazione unifamiliare (Mapp. 973 Sub 18) distribuita su un unico livello, composta da soggiorno, cucina, due camere, bagno, lavanderia, w.c. e disimpegno. L'abitazione sviluppa una superficie commerciale di circa mq. 92,00 e dispone di un'area di corte pertinenziale di circa mq. 312,00. Classe energetica E;
- laboratorio per arti e mestieri (Mapp. 973 Sub 14) composto da un locale deposito artigianale che sviluppa una superficie commerciale di circa mq. 76,00 e dispone di un'area di corte pertinenziale di circa mq. 258,00;
- laboratorio per arti e mestieri (Mapp. 973 Sub 17) composto da un locale deposito artigianale e w.c.. Sviluppa una superficie commerciale di circa mq. 55,00 e dispone di un'area di corte pertinenziale di circa mq. 134,00. Classe energetica G.

### **Identificazione Catastale:**

Comune di Tezze sul Brenta (VI) – C.F. – Fg. 12

Mapp. 973 Sub 18, Strada del Confine snc, Piano T, Cat. A/2, Classe 2, vani 5,5, RC Euro 440,28;

Mapp. 973 Sub 14, Strada del Confine snc, Piano T, Cat. C/3, Classe 3, mq. 71, RC Euro 161,34;

Mapp. 973 Sub 17, Strada del Confine snc, Piano T, Cat. C/3, Classe 3, mq. 50, RC Euro 113,62.

*Con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c., accessioni, pertinenze, oneri e servitù attive e passive di ogni specie. In particolare, ai Sub 18 e 14 del Mapp. 973 spetta il diritto sul Mapp. 973 Sub 10, b.c.n.c. (cortile ed accessi pedonale e carraio ai Sub 14 e 18), ai Sub 18, 14 e 17 del Mapp. 973 spetta il diritto sul Mapp. 973 Sub 9, b.c.n.c. (cortile ai Sub 14, 17, 18, oltre al Sub 16 non oggetto di pignoramento) ed al Mapp. 973 Sub 17 spetta il diritto sul Mapp. 973 Sub 15, b.c.n.c. (cortile ed accessi pedonale e carraio ai Sub 17, oltre al Sub 16 non oggetto di pignoramento).*

**Confini individuati dal perito da Nord in senso N.E.S.O. del Mapp. 973 Sub 18:** "p.lla 973 sub. 14, p.lla 973 sub. 10 per tre lati", **del Mapp. 973 Sub 14:** "p.lla 973 sub. 17, p.lla 973 sub. 10, p.lla 973 sub. 18, p.lla 973 sub. 10", **e del Mapp. 973 Sub 17:** "p.lla 973 sub. 16, p.lla 973 sub. 15, p.lla 973 sub. 14, p.lla 973 sub. 15".

**Nota dal perito:** In sede di sopralluogo, il perito ha rilevato che l'abitazione Mapp. 973 Sub 18 "si presenta in uno stato di manutenzione buono, anche se dotata del certificato di abitabilità si presenta allo stato di grezzo avanzato e non è ancora stata abitata. Nel corso del sopralluogo si è riscontrato che mancano le seguenti opere: - tinteggiature interne ed esterne; - completamento rivestimenti; - installazione infissi interni; - completamento impianti. Si segnala la presenza di umidità di risalita lungo i muri perimetrali e la possibile presenza di qualche coppo rotto a seguito della grandinata estiva del 2023. Si segnala la possibile presenza di coppi in laterizio rotti in copertura e grondaie/pluviali ammaccati a seguito della grandinata estiva del 2023. La zona non è servita da rete pubblica di gas metano". Il laboratorio Mapp. 973 Sub 14, alla data del sopralluogo, "si presenta in uno stato di manutenzione buono/ottimo. Nel corso del sopralluogo si è riscontrato che mancano le seguenti opere: - tinteggiature interne ed esterne; - installazione basculante. Si segnala la possibile presenza di coppi in laterizio rotti in copertura e grondaie/pluviali ammaccati a seguito della grandinata estiva del 2023". Infine, il laboratorio Mapp. 973 Sub 17 "si presenta in uno stato di manutenzione buono. Nel corso del sopralluogo si è riscontrato che mancano le seguenti opere: - tinteggiature interne ed esterne; - installazione basculante. Si segnala la possibile presenza di coppi in laterizio rotti in copertura e grondaie/pluviali ammaccati a seguito della grandinata estiva del 2023".

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

**Pratiche edilizie:** Il perito ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: "CONCESSIONE EDILIZIA N. 7211 DEL 26/06/2000 per la costruzione di un edificio residenziale ed artigianale sito in via Strada del Confine su terreno censito al Catasto del Comune di Tezze sul Brenta Sez. U Fg. 12 mapp. 87 [...]; CONCESSIONE EDILIZIA N. 7558 DEL 13/05/2002 per l'ampliamento di un edificio residenziale ed artigianale sito in via Strada del Confine su terreno censito al Catasto del Comune di Tezze sul Brenta Sez. U Fg. 12 mapp. 87 [...]; PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 12/2004 DEL 09/01/2007 per l'esecuzione di intervento abusivo consistente in opere interne ed esterne non valutabili in termine di volume, cambio di destinazione da residenziale ad artigianale e modifiche alla sagoma di un edificio sito in via Strada del Confine su terreno censito al Catasto del Comune di Tezze sul Brenta Sez. U Fg. 12 mapp. 87 [...] Riferimento domanda di condono prot. n. 10257 del 06/07/2004; PERMESSO DI COSTRUIRE N. 8559 DEL 08/09/2008 per ampliamento volumetrico porzione edificio artigianale sito in via Strada del Confine su terreno censito al Catasto del Comune di Tezze sul Brenta Sez. U Fg. 12 mapp. 973 [...]; PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 8615 DEL 18/07/2008 per individuazione ambito lavorazione attività artigianale ai sensi art. 8 "destinazione d'usi, norme tecniche PRG" in sanatoria da eseguirsi in via Strada del Confine su terreno censito al Catasto del Comune di Tezze sul Brenta Sez. U Fg. 12 mapp. 972 e 973 [...]. Presentazione pratica a seguito di "segnalazione opere non autorizzate" prot. n. 19209 del 17/12/2006 e seguenti; PERMESSO DI AGIBILITA' prot. N. 15165 DEL 10/12/2008 per costruzione di uno stabile residenziale, artigianale e direzionale in via Strada del Confine su terreno censito al Catasto del Comune di Tezze sul Brenta Sez. U Fg. 12 mapp. 973 sub. 4-5-6-7-8 [...]; COMUNICAZIONE ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA N. 32/2013 N. PROT. 7994 DEL 26/06/2013 per l'esecuzione di pavimentazione di parte del piazzale esterno pertinenziale all'edificio da eseguirsi in via Strada del Confine su terreno censito al Catasto del Comune di Tezze sul Brenta Sez. U Fg. 12 mapp. 973 [...]; PERMESSO DI COSTRUIRE N. 9655 DEL 16/03/2017 per l'accorpamento di due unità abitative in una sola unità abitativa e cambio d'uso da artigianale a residenziale di un edificio sito in via Strada del Confine su terreno censito al Catasto del Comune di Tezze sul Brenta Sez. U Fg. 12 mapp. 973 [...]; S.C.I.A. ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2 prot. N. 582 DEL 14/01/2019 variante N. 1 al PdC 9655/2017 di un edificio sito in via Strada del Confine su terreno censito al Catasto del Comune di Tezze sul Brenta Sez. U Fg. 12 mapp. 973 [...]; S.C.I.A. N. 2/A prot. N. 13777 DEL 07/10/2019 variante N. 2 al PdC 9655/2017 di un edificio sito in via Strada del Confine su terreno censito al Catasto del Comune di Tezze sul Brenta Sez. U Fg. 12 mapp. 973 [...]; SEGNALAZIONE CERIFICATA DI AGIBILITA' PROT. N. 5697 DEL 23/04/2019 relativa a un edificio sito in via Strada del Confine e censito al Catasto del Comune di Tezze sul Brenta Sez. U Fg. 12 mapp. 973 sub. 16 (abitazione) e 17 (deposito artigianale) [...]; SEGNALAZIONE CERIFICATA DI AGIBILITA' PROT. N. 5697 DEL 23/04/2019 relativa a un edificio sito in via Strada del Confine e censito al Catasto del Comune di Tezze sul Brenta Sez. U Fg. 12 mapp. 973 sub. 18 (abitazione) e 14 (deposito artigianale) [...]."

**Conformità urbanistico-edilizia:** L'esperto ha riportato quanto segue: "A. L'abitazione, rispetto all'ultimo titolo edilizio approvato, presenta delle difformità. B e C. Il laboratorio, rispetto all'ultimo titolo edilizio approvato, è conforme". Nello specifico:

- "L'abitazione [n.d.r.: Mapp. 973 Sub 18], rispetto all'ultimo titolo edilizio approvato, presenta le seguenti difformità: 1) difformità della distribuzione interna dei locali 2) difformità delle altezze interne nei locali soggiorno, cucina, w.c., bagno, disimpegno e camera per l'esecuzione di controsoffittature con conseguente diminuzione di altezza 3) presenza di una recinzione fissa in c.a. e acciaio realizzata nell'area di corte sub. 10 non autorizzata". Alla data di redazione della perizia di stima, l'esperto riporta che "La difformità di cui al punto 2) si configura come abuso edilizio non sanabile per i locali camera, soggiorno e cucina dato che l'altezza rilevata pari a 2,50 m è inferiore all'altezza minima stabilita per legge per i locali principali (rif. D.M. del 05/07/1975 e art. 43 L. 457/1978). I controsoffitti devono pertanto essere rimossi. La difformità di cui al punto 2) per i locali bagno, w.c. e disimpegno può essere regolarizzata trattandosi di locali accessori per i quali è prevista per legge una altezza minima pari a 2,40 m (rif. D.M. del 05/07/1975 e art. 43 L. 457/1978). Le difformità elencate al punto 1), 3) e al punto 2) per i locali bagno, w.c. e disimpegno possono essere regolarizzate presentando una pratica C.I.L.A. in sanatoria e con il relativo pagamento della sanzione prevista (art. 6-bis DPR 380/2001). Per la verifica della conformità edilizio urbanistica del bene in esame sono stati considerati gli elaborati allegati alla S.C.I.A. n. 2/A prot. n. 13777 del 07/10/2019 (ultimo progetto approvato). Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto [n.d.r.: l'esperto stimatore] e l'ultimo progetto approvato, per quanto altro non segnalato risultano delle differenze interne minime

che rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001". Il perito ha stimato i costi per regolarizzare le difformità, con riferimento alla quota di competenza della parte eseguita, in euro 1.734,40, detraendoli dal prezzo di stima. Si invita, in ogni caso, ad un attento esame delle pagine 19 e 20 della perizia pubblicata, alle quali si rimanda;

- il laboratorio Mapp. 973 Sub 14 "rispetto all'ultimo titolo edilizio approvato risulta conforme. Per la verifica della conformità edilizio urbanistica del bene in esame sono stati considerati gli elaborati allegati alla S.C.I.A. n. 2 prot. 582 del 14/01/2019 (ultimo progetto approvato). Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto [n.d.r.: l'esperto stimatore] e l'ultimo progetto approvato, per quanto non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001";

- il laboratorio Mapp. 973 Sub 17 "rispetto all'ultimo titolo edilizio approvato risulta conforme. Per la verifica della conformità edilizio urbanistica del bene in esame sono stati considerati gli elaborati allegati alla S.C.I.A. n. 2 prot. 582 del 14/01/2019 (ultimo progetto approvato). Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto [n.d.r.: l'esperto stimatore] e l'ultimo progetto approvato, per quanto non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001".

**Conformità catastale:** L'esperto ha rilevato quanto segue: "A. L'abitazione, rispetto all'ultima planimetria, presenta delle difformità. B e C. Il laboratorio, rispetto all'ultima planimetria, presenta delle difformità".

Nello specifico, l'esperto riporta quanto segue:

- "L'abitazione [n.d.r.: Mapp. 973 Sub 18], rispetto all'ultima planimetria, presenta le seguenti difformità: 1) difformità della distribuzione interna dei locali 2) difformità delle altezze interne nei locali soggiorno, cucina, w.c., bagno, disimpegno e camera per l'esecuzione di controsoffittature con conseguente diminuzione di altezza". Alla data di redazione della perizia di stima, l'esperto riporta che "La difformità di cui al punto 2) si configura come abuso edilizio non sanabile per i locali camera, soggiorno e cucina dato che l'altezza rilevata pari a 2,50 m è inferiore all'altezza minima stabilita per legge per i locali principali (rif. D.M. del 05/07/1975 e art. 43 L. 457/1978). I controsoffitti devono pertanto essere rimossi e la relativa spesa è già stata conteggiata al punto precedente [n.d.r.: l'esperto fa riferimento a quanto riportato in ordine alla conformità urbanistico-edilizia – cfr. pag. 19 della perizia pubblicata]. La difformità di cui al punto 2) per i locali bagno, w.c. e disimpegno può essere regolarizzata trattandosi di locali accessori per i quali è prevista per legge una altezza minima pari a 2,40 m (rif. D.M. del 05/07/1975 e art. 43 L. 457/1978). Per la verifica della conformità catastale del bene in esame sono state considerate le planimetrie catastali ultime approvate. Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto [n.d.r.: l'esperto stimatore] e le planimetrie catastali, per quanto altro non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001". Il perito ha stimato i costi per regolarizzare le difformità, con riferimento alla quota di competenza della parte eseguita, in euro 215,32, detraendoli dal prezzo di stima. Si invita, in ogni caso, ad un attento esame della pagina 21 della perizia pubblicata, alla quale si rimanda;

- il laboratorio Mapp. 973 Sub 14 "rispetto all'ultima planimetria presenta le seguenti difformità: 1) difformità sull'indicazione dell'altezza interna". Alla data di redazione della perizia di stima, l'esperto riporta che "Le difformità elencate possono essere regolarizzate presentando una pratica Docfa di variazione. Per la verifica della conformità catastale del bene in esame sono state considerate le planimetrie catastali ultime approvate. Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto [n.d.r.: l'esperto stimatore] e le planimetrie catastali, per quanto altro non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001". Il perito ha stimato i costi per regolarizzare le difformità, con riferimento alla quota di competenza della parte eseguita, in euro 183,60, detraendoli dal prezzo di stima. Si invita, in ogni caso, ad un attento esame delle pagine 25 e 26 della perizia pubblicata, alle quali si rimanda;

- il laboratorio Mapp. 973 Sub 17 "rispetto all'ultima planimetria presenta le seguenti difformità: 1) difformità sull'indicazione delle altezze interne nei locali anti-bagno e deposito". Alla data di redazione della perizia di stima, l'esperto riporta che "Le difformità elencate possono essere regolarizzate presentando una pratica Docfa di variazione. Per la verifica della conformità catastale del bene in esame sono state considerate le planimetrie catastali ultime approvate. Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto [n.d.r.: l'esperto stimatore] e le planimetrie catastali, per quanto altro non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001". Il perito ha stimato i costi per regolarizzare le difformità, con riferimento alla quota di

competenza della parte eseguita, in euro 183,60, detraendoli dal prezzo di stima. Si invita, in ogni caso, ad un attento esame della pagina 29 della perizia pubblicata, alla quale si rimanda.

**Vincoli ed oneri giuridici e limitazioni d'uso:** Dalla perizia, si segnala che "La strada di accesso al lotto risulta essere una strada privata priva di atti costituenti servitù di passaggio".

**Stato di occupazione:** occupato da terzi in forza di contratto di comodato d'uso gratuito sottoscritto in data 28.03.2019 e registrato in data 29.03.2019.

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato di occupazione, nonché sulla natura del suddetto contratto ed alla sua opponibilità o meno alla procedura esecutiva, 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 Ing. Anacleto Fusa in data 08.02.2024, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

**PREZZO BASE: Euro 89.611,00 (ottantanovemilaseicentoundici/00).**

**OFFERTA MINIMA: Euro 67.210,00 (sessantasettemiladuecentodieci/00).**

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

\* \* \*

**LOTTO n. 3:**

**Piena proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo)** su due terreni a destinazione agricola, ubicati a Tezze sul Brenta (VI), frazione Belvedere, in Strada del Confine snc.

Trattasi di due terreni a destinazione agricola; nello specifico, l'unità Mapp. 176 sviluppa una superficie di circa mq. 4.340,00, mentre l'unità Mapp. 358 sviluppa una superficie di circa mq. 2.017,00. In sede di sopralluogo, il perito ha rilevato che la strada di accesso al lotto oggetto della presente vendita risulta essere una strada privata priva di atti costituenti servitù di passaggio e che entrambi i terreni sono dotati di impianto di irrigazione. Si rimanda, in ogni caso, all'esperto stimatore nominato per ogni delucidazione su quanto precede ed in particolare sulla natura dell'impianto di irrigazione richiamato in perizia.

**Identificazione Catastale:**

Comune di Tezze sul Brenta (VI) – C.T. – Fg. 12

Mapp. 176 di mq. 4.340, RD Euro 38,10, RA Euro 20,17;

Mapp. 358 di mq. 2.017, RD Euro 16,67, RA Euro 8,33.

**Confini individuati dal perito da Nord in senso N.E.S.O. del Mapp. 176:** "p.lla 970, p.lla 973, p.lla 177, p.lla 215, p.lla 358" **e del Mapp. 358:** "p.lla 970, p.lla 176, p.lla 215, p.lla 166, p.lla 175".

**Nota dal perito:** In fase di sopralluogo, l'esperto ha rilevato che i terreni si presentano in uno stato di manutenzione buono. Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato di manutenzione del compendio, si invita comunque a contattare il custode giudiziario nominato.

**Destinazione urbanistica:** Alla data di redazione della perizia di stima, l'esperto riporta che "[...] gli immobili oggetto della presente perizia risultano presentare le seguenti destinazioni e i seguenti vincoli come da Variante n. 6 al Piano degli Interventi 2021 [...]. Intera superficie 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."

**Pratiche edilizie:** Il perito non ha rinvenuto titoli abilitativi edilizi.

**Conformità urbanistico-edilizia:** Nessuna difformità riscontrata dal perito.

**Conformità catastale:** Nessuna difformità riscontrata dal perito.



**Vincoli, oneri giuridici e limitazioni d'uso:** Dalla perizia, si segnala che "La strada di accesso al lotto risulta essere una strada privata priva di atti costituenti servitù di passaggio".

**Stato di occupazione:** In perizia, l'esperto riporta che "[...] dal 2019 risultano registrati una serie di contratti di affitto di fondo rustico [...]. L'ultimo contratto è stato trasmesso il 12.05.2023 all'Ufficio Registro di Bassano del Grappa [...]". A seguito dell'udienza del 20.06.2024, il Legale della comproprietaria non eseguita ha comunicato al Delegato alla Vendita che i terreni sono nella disponibilità dei proprietari, liberi da vincoli contrattuali.

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato di occupazione, 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 Ing. Anacleto Fusa in data 08.02.2024 (corretta nel refuso riguardante l'indicazione della superficie catastale del Mapp. 358) per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

**PREZZO BASE: Euro 30.094,00 (trentamilanovantaquattro/00).**

**OFFERTA MINIMA: Euro 22.571,00 (ventiduemilacinquecentosettantuno/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 20.06.2024.

Potrete trovare le indicazioni per visitare l'immobile o i recapiti del Custode, per eventuali informazioni sullo stato dell'immobile, alle pagine 13 e 14 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 25.10.2024**

**alle ore 09:30  
per il Lotto n. 1A**

**alle ore 10:00  
per il Lotto n. 1B**

**alle ore 10:30  
per il Lotto n. 2**

**alle ore 11:00  
per il Lotto n. 3**

**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 e l'ora dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data e ora di ricezione della busta.
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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita IVA e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile, da inserire all'interno della busta. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vicenza;
  - l'identificazione catastale del lotto per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'avviso di vendita e dalla perizia;
  - il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima già sopra indicata (pari al prezzo base ridotto di un quarto);
  - il termine di versamento del saldo prezzo, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 giorni. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dall'aggiudicazione. Visti gli Artt. 569-574 c.p.c., i quali ammettono ora anche l'offerta rateale del prezzo, laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta e sarà ammessa solo se il prezzo base si mantiene superiore ad euro 50.000,00; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi e dovrà avere cadenza mensile con rate aventi pari importo, a partire dal mese successivo l'aggiudicazione. In caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma e a prima richiesta, della durata pari al termine di pagamento dell'ultima rata e per un importo pari almeno al 30% del prezzo di aggiudicazione; il mancato pagamento anche di una sola rata, peraltro, comporterà decadenza dall'aggiudicazione e le rate versate rimarranno acquisite alla procedura a titolo di multa. L'offerta potrà prevedere infine anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, ex artt. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;

- **SI FA PRESENTE CHE L'OFFERTA RATEALE È AMMISSIBILE SOLO FINO A CHE IL PREZZO BASE SI MANTENGA SUPERIORE AD EURO 50.000,00 (CINQUANTAMILA/00), E SOLO QUALORA L'OFFERTA PREVEDA LA RATEIZZAZIONE MENSILE.**
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto, di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni e di aver visionato l'immobile con il Custode.

All'offerta dovrà essere allegata:

- se offerta di persona fisica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale; se coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati nella domanda anche i corrispondenti dati del coniuge e acclusi ad essa, copia della carta d'identità e l'estratto per sunto dell'atto di matrimonio; se persona separata legalmente, occorre produrre copia del decreto di omologa della separazione;
  - se offerta nel caso di minore: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale di entrambi i genitori e copia autentica dell'Autorizzazione del Giudice Tutelare;
  - se offerta di persona giuridica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché visura camerale aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
  - il versamento della cauzione, versata solo con assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare (rosa) che assicuri la pronta disponibilità delle somme, intestato a **"PROC. ESEC. N. 508/2022 R.G.E. TRIB. VICENZA"**, per un importo di almeno il 10 per cento del prezzo offerto.
5. **L'offerta non è valida** se non è prestata cauzione o se perviene oltre il termine.
  6. **L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.** Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.
  7. **L'offerta di acquisto non è efficace** se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
  8. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.
  9. Nella vendita senza incanto l'offerta può essere fatta solo dall'interessato o da procuratore legale (avvocato), che deve essere munito di procura speciale (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83 co. 3 c.p.c.). non è ammessa altra forma di rappresentanza. In caso di impedimento dell'offerente a presenziare alla data fissata per l'apertura delle buste, questi potrà farsi rappresentare solo da un procuratore legale, munito di procura speciale. L'Avvocato è necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 cp. 3 c.p.c.: per tale opzione il procuratore dovrà inserire nell'offerta i propri dati e documenti, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, deve dichiarare al professionista delegato, entro i tre giorni successivi all'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando la dichiarazione ex art. 583 c.p.c. ed il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore.

#### MODALITÀ DELL'AGGIUDICAZIONE – SALDO PREZZO

- 1) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:
  - in caso di unica offerta inferiore al prezzo base, ma non più di 1/4, il delegato deve ritenersi fin da ora autorizzato ad effettuare l'aggiudicazione definitiva, salvo che ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
  - in caso di unica offerta, pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato. La mancata partecipazione dell'unico offerente non preclude l'aggiudicazione;
  - in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta – alla gara deve procedersi anche se chi ha presentato l'offerta più alta non è presente e in ogni caso potranno presenziare alla fase dei rilanci solamente gli offerenti che hanno presentato offerta ritenuta valida dal Professionista delegato. Il rilancio minimo sarà di euro

500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, di euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00, di euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, di euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, di euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore ad euro 500.000,00. In tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 1 minuto dal rilancio precedente. Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, ex art. 573, co. 3, c.p.c., l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella a cui è stata allegata la maggior cauzione o, a parità di cauzioni, a quella che prevede un termine di pagamento più breve o, a parità di termine di pagamento, a quella presentata per prima.

Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al prezzo base, il delegato si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita;

- nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 co. III c.p.c., saranno comunque preferite le prime, salvo diverso avviso dei creditori presenti all'udienza;
- non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un sesto a quello di aggiudicazione;
- nel caso in cui, nei 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata offerta per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita, nel caso in cui il prezzo offerto dagli offerenti sia inferiore al valore dell'immobile così come indicato nell'ordinanza di vendita;
- quando siano in vendita più lotti e il prezzo di alcuni di essi sia già sufficiente a coprire l'ammontare complessivo dei crediti, il delegato potrà procedere all'aggiudicazione con riserva, rimettendo al G.E. ex art. 591 *ter* c.p.c. l'aggiudicazione definitiva.

- 2) Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.
- 3) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo per cauzione già versato); il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di 120 giorni dall'aggiudicazione (non si applica la sospensione feriale dei termini); nello stesso termine dovrà essere versato un importo nella misura di circa il 15% del prezzo di aggiudicazione, o nella misura che sarà indicata dal Delegato alla vendita in fase di aggiudicazione, relativo al pagamento delle imposte di registro, catastali e ipotecarie.

È posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario il 50% delle competenze del delegato per la fase del trasferimento della proprietà, così come regolato dal D.M. 227/2015, le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che rimangono a carico della procedura).

**Le eventuali somme versate in eccesso verranno restituite all'aggiudicatario.**

Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere depositata la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. Nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% per il pagamento degli oneri fiscali;

- 4) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito al Custode Giudiziario e/o al Professionista Delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato stesso. Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso, purchè nei 15 giorni da quello in cui l'aggiudicazione sarà definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese (art. 41 co. V, D.Lgs. 01.09.1993 n. 385, Testo Unico Bancario).
- 5) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.
- 6) Dal momento della delega, tutte le ulteriori attività che dovrebbero compiersi presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, dovranno compiersi presso il Professionista Delegato, che è "Pubblico Ufficiale depositario di atti pubblici"

e, come tale, dovrà anche rilasciare le copie degli atti agli interessati con applicazione dell'art. 18 DPR 445/2000; ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Professionista all'indirizzo mail [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) ad eventuali acquirenti sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche inviando agli interessati (anche tramite e-mail), copia/e dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima epurata dai dati sensibili;

- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

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

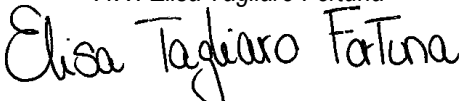
La richiesta di visita di bene viene inoltrata dal Portale al Custode che contatterà l'interessato utilizzando i riferimenti inseriti nel modulo di richiesta. Nella richiesta dovranno essere indicati chiaramente nominativo, recapiti telefonici ed indirizzo mail del richiedente. Solo in caso di malfunzionamento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

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

Vicenza, lì 09.08.2024

*Il Delegato alla vendita*

*Avv. Elisa Tagliaro Fortuna*

Handwritten signature of Elisa Tagliaro Fortuna in black ink.