



TRIBUNALE DI VICENZA

ESEC. IMM. N. 290/2017 R.G.E., ALLA QUALE È STATA RIUNITA L'ESEC. IMM. N. 591/2021 R.G.E.

GIUDICE DOTT.SSA MARIALUISA NITTI

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA

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 16.04.2024,

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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO n. 1:

Piena proprietà per la quota di 1/1 su unità in corso di costruzione e terreni edificabili, il tutto sito ad Altavilla Vicentina (VI), località Sant'Agostino-Nogarazza, in Via Portule snc.

Trattasi di compendio immobiliare di complessivi mq. 8.915,00 catastali, costituito da terreni edificabili ed edificati al grezzo, parte del "progetto unitario" declinato nei documenti amministrativi del Comune di Altavilla Vicentina (VI) quale Piano di Lottizzazione "Rolle e altri". La giacitura dei terreni è pressoché piana. L'area edificabile è a geometria sviluppata con un perimetro pressoché triangolare, con lato maggiore lungo Via Portule. Il "PdL" complessivo è stato approvato, con deliberazione comunale n. 36 del 29.09.2003, per una superficie reale di progetto pari a mq. 14.936,00 totali, dei quali mq. 6.456,00 di superficie edificabile C-1.1 (IF.1,2 mc/mq), mq. 2.528,00 a strade, mq. 1.811,00 a verde pubblico, mq. 3.132,00 a verde privato, mq. 1.009,00 a parcheggi. Le volumetrie urbanistiche ammissibili hanno trovato realizzazione nella edificazione presente, che si articola in 7 (sette) corpi di fabbrica costituenti i 7 (sette) Lotti in cui il Piano di Lottizzazione ha sviluppato l'area C-1.1 edificabile; gli edifici risultano allo stato grezzo/grezzo avanzato alla presenza di tracce/impianti in totale stato di abbandono. Al momento del sopralluogo, il perito ha rilevato significativa presenza d'acqua stagnante al piano interrato (quota falda freatica ca. m. 1,50). Il presente lotto di vendita è articolato in un'area C 1.1 edificabile di mq. 3.482,00 catastali e in un'area a verde privato di mq. 3.399,00 catastali per una superficie complessiva catastale di mq. 6.881,00.

Nello specifico, i corpi sono così costituiti:

- CORPO A: risolto in un fabbricato di due piani fuori terra ed uno interrato con quattro unità abitative in fase di costruzione al grezzo avanzato, con presenza di attacchi per impianti termoidraulico, condizionamento, elettrico (tubazioni) ed antintrusione, cassamorta finestre, porte interne telaio a scomparsa, soglie in marmo;
- CORPO B: risolto in un fabbricato di due piani fuori terra ed uno interrato con quattro unità abitative in fase di costruzione al grezzo, con presenza di cassamorta finestre, soglie in marmo;
- CORPO C: risolto in un fabbricato di tre piani fuori terra e uno interrato con nove unità abitative in fase di costruzione al grezzo, con presenza di cassamorta finestre, soglie in marmo.

Le aree scoperte di pertinenza al singolo lotto edificato e di lottizzazione con destinazione a verde privato versano in grave stato di abbandono (CORPO E).

Identificazione Catastale:

CORPO A - Comune di Altavilla Vicentina (VI) – C.F. – Fg. 12

Mapp. 883 Subalterni 2-3-4-5-6-7-8-9, Via Portule snc, Cat. F/3-in corso di costruzione.

Oltre al Mapp. 883 Sub 1, Via Portule snc, Piano S1-T-1, b.c.n.c..

CORPO B - Comune di Altavilla Vicentina (VI) – C.F. – Fg. 12

Mapp. 884 Sub 2-3-4-5, Via Portule snc, Cat. F/3-*in corso di costruzione*.

Oltre al Mapp. 884 Sub 1, Via Portule snc, Piano S1-T, b.c.n.c..

CORPO C - Comune di Altavilla Vicentina (VI) – C.F. – Fg. 12

Mapp. 885 Sub 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, Via Portule snc, Cat. F/3-*in corso di costruzione*.

Oltre al Mapp. 885 Sub 1, Via Portule snc, Piano S1-T-1-2, b.c.n.c..

CORPO D - Comune di Altavilla Vicentina (VI) – C.F. – Fg. 12

Mapp. 886 Sub 2-3-4-5-6-7-8, Via Portule snc, Cat. F/3-*in corso di costruzione*.

Oltre al Mapp. 886 Sub 1, Via Portule snc, Piano S1-T-1, b.c.n.c..

CORPO E - Comune di Altavilla Vicentina (VI) – C.T. – Fg. 12

Mapp. 732 di ca 6, RD Euro 0,05, RA Euro 0,03;

Mapp. 861 di are 5.41, RD Euro 4,33, RA Euro 2,51;

Mapp. 862 di are 7.28, RD Euro 5,83, RA Euro 3,38;

Mapp. 863 di are 6.15, RD Euro 4,92, RA Euro 2,86;

Mapp. 864 di are 15.09, RD Euro 12,08, RA Euro 7,01.

Coerenze e confini per l'intero lotto in senso N.E.S.O. individuati dal perito: "Lotto 2 (mm.nn. 887, 888), marciapiede in costruzione (mm.nn. 877, 878, 880, 881, 882), parcheggio in costruzione (mm.nn. 719, 865), strada vicinale del maso, m.n. 377 (a.u.i.), m.n. 35 (a.u.i.), m.n. 380 (a.u.i.)".

Nota dal perito: In fase di sopralluogo, l'esperto ha rilevato il seguente stato manutentivo del compendio: "- aree a verde ed esterne ai lotti edificati: scarso; - fabbricati esistenti in corso di costruzione (coperto): buono. Con la precisazione, riportata dall'esperto, che "al volo di ricognizione a vista del 23.10.2023 per tutti i manti di copertura si rilevano alcuni (ca.1%) coppi rotti (necessaria ripassatura del tetto per messa in pristino a nuovo)"; - fabbricati esistenti in corso di costruzione (fuori terra): mediocre (cfr. Relazioni Statiche); - fabbricati esistenti in corso di costruzione (interrato): scarso (cfr. Relazioni Statiche).

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

Inoltre, l'esperto fa presente che "Le aree individuate dal "PdL" a destinazione strade e parcheggi (ora esterne al perimetro del compendio pignorato) risultano realizzate fino al bynder, mancando lo strato di usura, e presentano i pozzetti dei sottoservizi (privi di collaudo) già posati alla quota di esercizio. La sede stradale, servita da reti di sottoservizi a futuro uso pubblico, risulta di libero accesso, in quanto unica strada d'ingresso alle abitazioni degli attuali vicinali [...]". **Con riguardo alle opere di urbanizzazione esistenti ed alla quantificazione degli oneri per il completamento delle opere stesse, si invita ad un'attenta lettura della Relazione Generale – Aggiornamento Luglio 2024, nonché del Computo Metrico Estimativo – Aggiornamento Luglio 2024, redatti dall'ing. Andrea Brezigar, incaricato dall'Amministrazione Comunale di Altavilla Vicentina (VI) e pubblicati – in uno – con il presente avviso di vendita.**

Altre informazioni per l'acquirente: Relativamente agli adempimenti diretti ed indiretti che rimangono a carico dell'acquirente, l'esperto riporta: "[...] • oneri relativi alla manutenzione ordinaria dei beni [...] • oneri relativi al Contributo del Costo di Costruzione per il perfezionamento della posizione tecnico amministrativa relativa al PdL approvato con DCC n. 36 del 29.09.2003 e successivi titoli edilizi rilasciati, anche in variante. Per il completamento opere relativamente ai fabbricati di cui al PdL "Rolle" sarà necessario versare il saldo 50% del contributo di costruzione quale onere secondo la tabella redatta dall'UTC di Altavilla CONGUAGLIO COSTO DI COSTRUZIONE:

LOTTO 1 PdL 8.289,26; LOTTO 2 PdL 6.809,73; LOTTO 3 PdL 8.340,60; LOTTO 4 PdL 6.022,92; LOTTO 5 PdL 8.340,60; LOTTO 6 PdL 6.111,17; LOTTO 7 PdL 8.657,84". **Per quanto concerne i costi per i lavori di completamento delle opere di urbanizzazione, rispetto a quanto riportato nella perizia estimativa dell'arch. Stefano Barbi del 27.10.2023,**

si segnala che con comunicazione di pec del 15.07.2024, il Comune di Altavilla Vicentina (VI) ha inviato al perito la relazione generale aggiornata a Luglio 2024 dell'ing. Andrea Brezigar, incaricato dal Comune di Altavilla Vicentina (VI), avente ad oggetto la descrizione fattuale dello stato dei luoghi, delle differenze rilevate rispetto alla situazione progettuale, nonché la qualità di fatto dei mappali interessati dalle opere di urbanizzazione (e non oggetto della presente vendita), facenti parte del piano di lottizzazione "Rolle", con esplicitazione dei criteri che hanno determinato il quantum dei costi per il completamento delle opere in questione, nonché l'aggiornamento del computo metrico a Luglio 2024. I costi per i lavori di completamento delle opere di urbanizzazione, come computati dall'ing. Andrea Brezigar, sono pari ad euro 525.990,31 e non sono stati detratti dal prezzo di stima, gravando conseguentemente sui lottizzanti. Si informa che dall'importo di euro 525.990,31, dovranno essere detratti gli importi escussi dalla fideiussione da parte del Comune di Altavilla Vicentina (VI). Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento su quanto precede, si invita a contattare – in ogni caso - l'Ufficio Tecnico Comunale di Altavilla Vicentina (VI).

Destinazione urbanistica: Alla data di redazione della perizia di stima, l'esperto riporta quanto segue: "P.A.T. approvato con DGR n. 927 del 07.04.2009 e succ. varianti; P.I.1 approvato con DCC n. 69 del 18.10.2010 e succ. varianti; PdL Piano di Lottizzazione "Rolle ed altri" approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 29.09.2003 oltre a: PTCP approvato con DGR n. 708 del 02.05.2012; "Piano di Area dei Monti Berici" approvato con DCR n. 31 del 09.07.2008; PTRC approvato con Deliberazione Consiglio Regionale n. 62 del 30.06.2020. [...] l'immobile è identificato in: zona territoriale omogenea C 1.1 - zone residenziali intermedia di espansione e verde privato. Nella Tavola 13.1.2 del Piano degli Interventi "Vincoli e Tutele": - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – corsi d'acqua interamente per i mappali n. 861, 887, 890, parzialmente per i mappali n. 862, 863, 864, 884, 885, 886, 888. - Aree a rischio idraulico e Idrogeologico in riferimento al P.A.I. (P1 Pericolo moderato)". Nello specifico, si rimanda alle pagine 28 e 29 della perizia pubblicata, nonché al CDU pure pubblicato.

Pratiche edilizie: Il perito ha rinvenuto i seguenti titoli abilitativi: "P.C. n. 123/2003 per "realizzare il Piano Attuativo denominato Rolle e Altri relativo ad un'area di proprietà sita in via Monte Grappa" [...] Permesso di Costruire presentato in data 05/06/2002 prot. n. 9943 rilasciato in data 25/05/2004. P.C. n. 146/2004 per lavori di "costruzione di un fabbricato ad uso residenziale - Lotto_n. 1 - Edificio BL1 in Via Monte Grappa" [...] Permesso di Costruire presentato in data 28/06/2004 rilasciato in data 29/11/2004. P.C. n. 149/2004 per lavori di "costruzione di un fabbricato ad uso residenziale - Lotto_n. 2 - Edificio BL3 in Via Monte Grappa" [...] Permesso di Costruire presentato in data 28/06/2004 rilasciato in data 30/11/2004. P.C. n. 189/2004 per lavori di "costruzione di un fabbricato ad uso residenziale - Lotto_n. 3 - Edificio BL2 in Via Monte Grappa" [...] Permesso di Costruire presentato in data 28/06/2004 rilasciato in data 10/03/2005. P.C. n. 147/2004 per lavori di "costruzione di un fabbricato ad uso residenziale - Lotto_n. 4 - Edificio BL3 in Via Monte Grappa" [...] Permesso di Costruire presentato in data 28/06/2004 rilasciato in data 30/11/2004. P.C. n. 035/2005 per lavori di "costruzione di un fabbricato ad uso residenziale - Lotto_n. 5 - Edificio BL2 in Via Monte Grappa" [...] Permesso di Costruire presentato in data 28/06/2004 rilasciato in data 29/03/2005. P.C. n. 148/2004 per lavori di "costruzione di un fabbricato ad uso residenziale - Lotto_n. 6 - Edificio BL3 in Via Monte Grappa" [...] Permesso di Costruire presentato in data 28/06/2004 rilasciato in data 30/11/2004. P.C. n. 146/2004 per lavori di "costruzione di un fabbricato ad uso residenziale - Lotto_n. 7 - Edificio BL4 in Via Monte Grappa" [...] Permesso di Costruire presentato in data 28/06/2004 rilasciato in data 30/11/2004. P.C. n. 26/2013 per lavori di "Completamento opere di cui al permesso di costruire (n. 146/2004) e variante in sanatoria - Lotto n. 1 in Via Portule" [...] Permesso di Costruire presentato in data 25/01/2013 prot. n. 1637 rilasciato in data 23/09/2013. P.C. n. 19/2013 per lavori di "Completamento opere di cui al permesso di costruire (n. 149/2004) e variante in sanatoria con accertamento opere di conformità paesaggistica: costruzione di un fabbricato ad uso residenziale - Lotto n. 2 in Via Portule" [...] Permesso di Costruire presentato in data 25/01/2013 prot. n. 1638 rilasciato in data 23/09/2013. Nota: per il Lotto n. 3 PdL non è stato rilasciato il titolo abilitativo in parziale sanatoria P.C. n. 20/2013 per lavori di "Completamento opere di cui al permesso di costruire (n. 147/2004) e variante in sanatoria con accertamento opere di conformità paesaggistica: costruzione di un fabbricato ad uso residenziale - Lotto n. 4 in Via Portule" [...] Permesso di

Costruire presentato in data 25/01/2013 prot. n. 1640 rilasciato in data 23/09/2013. P.C. n. 24/2013 per lavori di "Completamento opere di cui al permesso di costruire (n. 35/2005) e variante in sanatoria con accertamento opere di conformità paesaggistica: costruzione di un fabbricato ad uso residenziale - Lotto n. 5 in Via Monte Grappa" [...], Permesso di Costruire presentato in data 25/01/2013 prot. n. 1641 rilasciato in data 24/10/2013 P.C. n. 21/2013 per lavori di "Completamento opere di cui al permesso di costruire (n. 148/2004) e variante in sanatoria con accertamento opere di conformità paesaggistica: costruzione di un fabbricato ad uso residenziale - Lotto n. 6 in Via Portule" [...] Permesso di Costruire presentato in data 25/01/2013 prot. n. 1642 rilasciato in data 14/10/2013 P.C. n. 22/2013 per lavori di "Completamento opere di cui al permesso di costruire (n. 150/2004) e variante in sanatoria con accertamento opere di conformità paesaggistica: costruzione di un fabbricato ad uso residenziale - Lotto n. 7 in Via Portule" [...] Permesso di Costruire presentato in data 25/01/2013 prot. n. 1643 rilasciato in data 23/09/2013".

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale: L'esperto riporta che: "Nelle more di un rilievo celerimetrico georeferenziato (non oggetto di specifico incarico integrativo) con battuta di tutti gli spigoli dei manufatti esistenti in corso di costruzione a verifica del corretto tracciamento dei volumi realizzati rispetto ai progetti assentiti, si può sommariamente considerare la congruità di quanto graficamente rappresentato con lo stato di fatto rilevato a vista. [...] Si evidenzia, inoltre, che, considerata la necessità di presentare, comunque, pratiche edilizie di completamento opere, non si è ritenuto necessario definire puntualmente la conformità del realizzato rispetto al progetto della distribuzione interna degli immobili; si è, pertanto, limitato il confronto tra il profilo rilevato dell'attacco a terra (al grezzo) quale riferimento della Superficie coperta (ad opere finite) di progetto"; il tutto come meglio descritto e rappresentato, anche da un punto di vista grafico, alle pagine 31, 32, 33, 34 della perizia pubblicata, alle quali si rimanda.

Vincoli ed oneri giuridici: Dalla perizia, risulta "Trascrizione derivante da Convenzione Edilizia a favore di Comune di Altavilla Vicentina CF 00518900246 contro [...] firma Notaio D'Ercole Leopoldo in Vicenza in data 13.11.2003 al n. 26319 rep. trascritto RR.II. Vicenza in data 27.11.2003 ai nn. 28517 /18847 Rg/Rp [...]". Si precisa che la predetta trascrizione non verrà cancellata con il Decreto di Trasferimento.

Stato di occupazione: Alla data del sopralluogo, il perito ha rilevato che il compendio pignorato risulta area cantiere, recintata e libera da mezzi d'opera e materiali, in stato di abbandono, incolto ed ingombro di sterpaglie ed alberi di piccole dimensioni con emergenza di fabbricati in corso di costruzione.

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 Arch. Stefano Barbi in data 27.10.2023, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita, nonché alla Relazione Generale – Aggiornamento Luglio 2024 ed al Computo Metrico Estimativo – Aggiornamento Luglio 2024, redatti dall'ing. Andrea Brezigar, incaricato dall'Amministrazione Comunale di Altavilla Vicentina (VI) e pubblicati – in uno – con il presente avviso di vendita.

PREZZO BASE: Euro 764.000,00 (settecentosessantaquattromila/00).

OFFERTA MINIMA: Euro 573.000,00 (cinquecentosettantatremila/00).

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 15.280,00 (quindicimiladuecentottanta/00).

* * *

LOTTO n. 2:

Piena proprietà per la quota di 1/1 su terreni edificabili ed edificati al grezzo, il tutto sito ad Altavilla Vicentina (VI), località Sant'Agostino-Nogarazza, in Via Portule snc.

Trattasi di compendio immobiliare di complessivi mq. 8.915,00 catastali, costituito da terreni edificabili ed edificati al grezzo, parte del "progetto unitario" declinato nei documenti amministrativi del Comune di Altavilla Vicentina (VI) quale Piano di Lottizzazione "Rolle e altri". La giacitura dei terreni è pressoché piana. L'area edificabile è a geometria sviluppata con un perimetro pressoché triangolare, con lato maggiore lungo Via Portule. Il "PdL" complessivo è stato approvato, con deliberazione comunale n. 36 del 29.09.2003, per una superficie reale di progetto pari a mq. 14.936,00 totali, dei quali mq. 6.456,00 di superficie edificabile C-1.1 (IF.1,2 mc/mq), mq. 2.528,00 a strade, mq. 1.811,00 a verde pubblico, mq. 3.132,00 a verde privato, mq. 1.009,00 a parcheggi. Le volumetrie urbanistiche ammissibili hanno trovato realizzazione nella edificazione presente, che si articola in 7 (sette) corpi di fabbrica costituenti i 7 (sette) Lotti in cui il Piano di Lottizzazione ha sviluppato l'area C-1.1 edificabile; gli edifici risultano allo stato grezzo/grezzo avanzato alla presenza di tracce/impianti in totale stato di abbandono. Al momento del sopralluogo, il perito ha rilevato significativa presenza d'acqua stagnante al piano interrato (quota falda freatica ca. m. 1,50). Il presente lotto di vendita è articolato in un'area C 1.1 edificabile di mq. 2.034 catastali.

Nello specifico, i corpi sono così costituiti:

- CORPO A (Lotto 5 PdL): risolto in un fabbricato di tre piani fuori terra e uno interrato con nove unità abitative in fase di costruzione al grezzo. Per l'attuale posizione dell'imbocco della rampa veicolare di accesso al piano interrato delle autorimesse, lo stesso risulta intercluso risultando verso Nord limitrofo al Mapp. 730 (di terzi) non pignorato, pur incluso nell'area edificabile C 1.1 del "PdL";
- CORPO B (Lotto 6 PdL): risolto in un fabbricato di due piani fuori terra e uno interrato con quattro unità abitative in fase di costruzione al grezzo con presenza di cassamorta finestre, porte interne e soglie in marmo; lo stesso risulta pignorato nella sola porzione sud (per identificativi catastali, se pur indistinta nella distribuzione interna dei locali) del corpo di fabbrica lungo una dividente di confine tra il Mapp. 890 (pignorato) e il Mapp. 889 (di proprietà terzi), non pignorato e incluso nell'area edificabile C 1.1: la quota di superficie coperta afferente la porzione pignorata risulta del 38% rispetto alla superficie coperta complessiva;
- CORPO C (Lotto 7 PdL): risolto in un fabbricato di due piani fuori terra e uno interrato con quattro (tre in realizzazione) unità abitative in fase di costruzione al grezzo avanzato, con presenza di impianti termoidraulico, condizionamento, elettrico (tubazioni), antintrusione, cassamorta finestre, porte interne e scomparsa, soglie in marmo, rampa e corsia di manovra al piano interrato di accesso in comune anche al Corpo B.

Identificazione Catastale:

CORPO A - Comune di Altavilla Vicentina (VI) – C.F. – Fg. 12

Mapp. 887 Subalterni 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, Via Portule snc, Cat. F/3-*in corso di costruzione*.

Oltre al Mapp. 887 Sub 1, Via Portule snc, Piano S1-T-1-2, b.c.n.c..

CORPO B - Comune di Altavilla Vicentina (VI) – C.F. – Fg. 12

Mapp. 890 Sub 2-3-4-5-6-7-8-9, Via Portule snc, Cat. F/3-*in corso di costruzione*.

Oltre al Mapp. 890 Sub 1, Via Portule snc, Piano S1-T-1, b.c.n.c..

CORPO C - Comune di Altavilla Vicentina (VI) – C.F. – Fg. 12

Mapp. 888 Sub 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14, Via Portule snc, Cat. F/3-*in corso di costruzione*.

Oltre al Mapp. 888 Sub 1, Via Portule snc, Piano S1-T-1, b.c.n.c. ed al Mapp. 888 Sub 2, Via Portule snc, Piano S1-T, b.c.n.c..

Coerenze e confini per l'intero lotto in senso N.E.S.O.: Mappali 725, 741, 730, 727, 728, 889, marciapiede in costruzione (Mapp. 876), Mappali 886, 885 e 380.

Nota dal perito: In fase di sopralluogo, l'esperto ha rilevato il seguente stato manutentivo del compendio: "*aree a verde ed esterne ai lotti edificati: scarso; - fabbricati esistenti in corso di costruzione (coperto): buono*". Con la precisazione, riportata dall'esperto, che "*al volo di ricognizione a vista del 23.10.2023 per tutti i manti di copertura si rilevano alcuni*

(ca.1%) coppi rotti (necessaria ripassatura del tetto per messa in pristino a nuovo); - fabbricati esistenti in corso di costruzione (fuori terra): mediocre (cfr. Relazioni Statiche); - fabbricati esistenti in corso di costruzione (interrato): scarso (cfr. Relazioni Statiche).

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

Inoltre, l'esperto fa presente che "Le aree individuate dal "PdL" a destinazione strade e parcheggi (ora esterne al perimetro del compendio pignorato) risultano realizzate fino al bynder, mancando lo strato di usura, e presentano i pozzetti dei sottoservizi (privi di collaudo) già posati alla quota di esercizio. La sede stradale, servita da reti di sottoservizi a futuro uso pubblico, risulta di libero accesso, in quanto unica strada d'ingresso alle abitazioni degli attuali vicinali [...]". **Con riguardo alle opere di urbanizzazione esistenti ed alla quantificazione degli oneri per il completamento delle opere stesse, si invita ad un'attenta lettura della Relazione Generale – Aggiornamento Luglio 2024, nonché del Computo Metrico Estimativo – Aggiornamento Luglio 2024, redatti dall'ing. Andrea Brezigar, incaricato dall'Amministrazione Comunale di Altavilla Vicentina (VI) e pubblicati – in uno – con il presente avviso di vendita.**

Altre informazioni per l'acquirente: Relativamente agli adempimenti diretti ed indiretti che rimangono a carico dell'acquirente, l'esperto riporta: "[...] • oneri relativi alla manutenzione ordinaria dei beni [...] • oneri relativi al Contributo del Costo di Costruzione per il perfezionamento della posizione tecnico amministrativa relativa al PdL approvato con DCC n. 36 del 29.09.2003 e successivi titoli edilizi rilasciati, anche in variante. Per il completamento opere relativamente ai fabbricati di cui al PdL "Rolle" sarà necessario versare il saldo 50% del contributo di costruzione quale onere secondo la tabella redatta dall'UTC di Altavilla CONGUAGLIO COSTO DI COSTRUZIONE:

LOTTO 1 PdL 8.289,26; LOTTO 2 PdL 6.809,73; LOTTO 3 PdL 8.340,60; LOTTO 4 PdL 6.022,92; LOTTO 5 PdL 8.340,60; LOTTO 6 PdL 6.111,17; LOTTO 7 PdL 8.657,84". **Per quanto concerne i costi per i lavori di completamento delle opere di urbanizzazione, rispetto a quanto riportato nella perizia estimativa dell'arch. Stefano Barbi del 27.10.2023, si segnala che con comunicazione di pec del 15.07.2024, il Comune di Altavilla Vicentina (VI) ha inviato al perito la relazione generale aggiornata a Luglio 2024 dell'ing. Andrea Brezigar, incaricato dal Comune di Altavilla Vicentina (VI), avente ad oggetto la descrizione fattuale dello stato dei luoghi, delle differenze rilevate rispetto alla situazione progettuale, nonché la qualità di fatto dei mappali interessati dalle opere di urbanizzazione (e non oggetto della presente vendita), facenti parte del piano di lottizzazione "Rolle", con esplicitazione dei criteri che hanno determinato il quantum dei costi per il completamento delle opere in questione, nonché l'aggiornamento del computo metrico a Luglio 2024. I costi per i lavori di completamento delle opere di urbanizzazione, come computati dall'ing. Andrea Brezigar, sono pari ad euro 525.990,31 e non sono stati detratti dal prezzo di stima, gravando conseguentemente sui lottizzanti. Si informa che dall'importo di euro 525.990,31, dovranno essere detratti gli importi escussi dalla fideiussione da parte del Comune di Altavilla Vicentina (VI). Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento su quanto precede, si invita a contattare – in ogni caso - l'Ufficio Tecnico Comunale di Altavilla Vicentina (VI).**

Destinazione urbanistica: Alla data di redazione della perizia di stima, l'esperto riporta quanto segue: "P.A.T. approvato con DGR n. 927 del 07.04.2009 e succ. varianti; P.I.1 approvato con DCC n. 69 del 18.10.2010 e succ. varianti; PdL Piano di Lottizzazione "Rolle ed altri" approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 29.09.2003 oltre a: PTCP approvato con DGR n. 708 del 02.05.2012; "Piano di Area dei Monti Berici" approvato con DCR n. 31 del 09.07.2008; PTRC approvato con Deliberazione Consiglio Regionale n. 62 del 30.06.2020. [...] l'immobile è identificato in: zona territoriale omogenea C 1.1 - zone residenziali intermedia di espansione e verde privato. Nella Tavola 13.1.2 del Piano degli Interventi "Vincoli e Tutele": - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – corsi d'acqua interamente per i mappali n. 861, 887, 890, parzialmente per i mappali n. 862, 863, 864, 884, 885, 886, 888. - Aree a rischio idraulico e Idrogeologico in riferimento al P.A.I. (P1 Pericolo moderato)". Nello specifico, si rimanda alle pagine 25 e 26 della perizia pubblicata, nonché al CDU pure pubblicato.

Pratiche edilizie: Il perito ha rinvenuto i seguenti titoli abilitativi: "P.C. n. 123/2003 per "realizzare il Piano Attuativo

denominato *Rolle e Altri* relativo ad un'area di proprietà sita in via Monte Grappa" [...] Permesso di Costruire presentato in data 05/06/2002 prot. n. 9943 rilasciato in data 25/05/2004. P.C. n. 146/2004 per lavori di "costruzione di un fabbricato ad uso residenziale - Lotto_n. 1 - Edificio BL1 in Via Monte Grappa" [...] Permesso di Costruire presentato in data 28/06/2004 rilasciato in data 29/11/2004. P.C. n. 149/2004 per lavori di "costruzione di un fabbricato ad uso residenziale - Lotto_n. 2 - Edificio BL3 in Via Monte Grappa" [...] Permesso di Costruire presentato in data 28/06/2004 rilasciato in data 30/11/2004. P.C. n. 189/2004 per lavori di "costruzione di un fabbricato ad uso residenziale - Lotto_n. 3 - Edificio BL2 in Via Monte Grappa" [...] Permesso di Costruire presentato in data 28/06/2004 rilasciato in data 10/03/2005. P.C. n. 147/2004 per lavori di "costruzione di un fabbricato ad uso residenziale - Lotto_n. 4 - Edificio BL3 in Via Monte Grappa" [...] Permesso di Costruire presentato in data 28/06/2004 rilasciato in data 30/11/2004. P.C. n. 035/2005 per lavori di "costruzione di un fabbricato ad uso residenziale - Lotto_n. 5 - Edificio BL2 in Via Monte Grappa" [...] Permesso di Costruire presentato in data 28/06/2004 rilasciato in data 29/03/2005. P.C. n. 148/2004 per lavori di "costruzione di un fabbricato ad uso residenziale - Lotto_n. 6 - Edificio BL3 in Via Monte Grappa" [...] Permesso di Costruire presentato in data 28/06/2004 rilasciato in data 30/11/2004. P.C. n. 146/2004 per lavori di "costruzione di un fabbricato ad uso residenziale - Lotto_n. 7 - Edificio BL4 in Via Monte Grappa" [...] Permesso di Costruire presentato in data 28/06/2004 rilasciato in data 30/11/2004. P.C. n. 26/2013 per lavori di "Completamento opere di cui al permesso di costruire (n. 146/2004) e variante in sanatoria - Lotto n. 1 in Via Portule" [...] Permesso di Costruire presentato in data 25/01/2013 prot. n.1637 rilasciato in data 23/09/2013. P.C. n. 19/2013 per lavori di "Completamento opere di cui al permesso di costruire (n. 149/2004) e variante in sanatoria con accertamento opere di conformità paesaggistica: costruzione di un fabbricato ad uso residenziale - Lotto n. 2 in Via Portule" [...] Permesso di Costruire presentato in data 25/01/2013 prot. n. 1638 rilasciato in data 23/09/2013. Nota: per il Lotto n. 3 PdL non è stato rilasciato il titolo abilitativo in parziale sanatoria P.C. n. 20/2013 per lavori di "Completamento opere di cui al permesso di costruire (n. 147/2004) e variante in sanatoria con accertamento opere di conformità paesaggistica: costruzione di un fabbricato ad uso residenziale - Lotto n. 4 in Via Portule" [...] Permesso di Costruire presentato in data 25/01/2013 prot.n.1640 rilasciato in data 23/09/2013. P.C. n. 24/2013 per lavori di "Completamento opere di cui al permesso di costruire (n. 35/2005) e variante in sanatoria con accertamento opere di conformità paesaggistica: costruzione di un fabbricato ad uso residenziale - Lotto n. 5 in Via Monte Grappa" [...], Permesso di Costruire presentato in data 25/01/2013 prot. n. 1641 rilasciato in data 24/10/2013 P.C. n. 21/2013 per lavori di "Completamento opere di cui al permesso di costruire (n. 148/2004) e variante in sanatoria con accertamento opere di conformità paesaggistica: costruzione di un fabbricato ad uso residenziale - Lotto n. 6 in Via Portule" [...] Permesso di Costruire presentato in data 25/01/2013 prot. n. 1642 rilasciato in data 14/10/2013 P.C. n. 22/2013 per lavori di "Completamento opere di cui al permesso di costruire (n. 150/2004) e variante in sanatoria con accertamento opere di conformità paesaggistica: costruzione di un fabbricato ad uso residenziale - Lotto n. 7 in Via Portule" [...] Permesso di Costruire presentato in data 25/01/2013 prot. n. 1643 rilasciato in data 23/09/2013".

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale: L'esperto riporta che: "Nelle more di un rilievo celerimetrico georeferenziato (non oggetto di specifico incarico integrativo) con battuta di tutti gli spigoli dei manufatti esistenti in corso di costruzione a verifica del corretto tracciamento dei volumi realizzati rispetto ai progetti assentiti, si può sommariamente considerare la congruità di quanto graficamente rappresentato con lo stato di fatto rilevato a vista. Si evidenzia, inoltre, che, considerata la necessità di presentare, comunque, pratiche edilizie di completamento opere, non si è ritenuto necessario definire puntualmente la conformità del realizzato rispetto al progetto della distribuzione interna degli immobili; si è, pertanto, limitato il confronto tra il profilo rilevato dell'attacco a terra (al grezzo) quale riferimento della Superficie coperta (ad opere finite) di progetto"; il tutto come meglio descritto e rappresentato, anche da un punto di vista grafico, alle pagine 28, 29, 30 della perizia pubblicata, alle quali si rimanda.

Relativamente al Corpo C, inoltre, l'esperto ha rilevato "una modifica interna (allo stato, priva di titolo edilizio per variante in corso d'opera) atta a realizzare un duplex nelle unità ad ovest per loro accorpamento e connessione tramite scala interna da realizzare su foro eseguito nel solaio in laterocemento di secondo impalcato".

Vincoli ed oneri giuridici: Il perito riporta "Trascrizione [...] derivante da Domanda Giudiziale su immobile identificato in

catasto al foglio 12 particella 887, a favore di [...] contro [...] a firma di TRIBUNALE CIVILE E PENALE di VICENZA in data 09/06/2014 ai nn. 11357/2014 trascritta nei RR.II. VICENZA in data 04/07/2014 ai nn. 10650/8097 RG/RP". Per ogni ulteriore informazione su quanto precede, si rimanda al custode giudiziario nominato. Inoltre, risulta "Trascrizione derivante da Convenzione Edilizia a favore di Comune di Altavilla Vicentina CF. 00518900246 contro [...] firma Notaio D'Ercole Leopoldo in Vicenza in data 13.11.2003 al n. 26319 rep. trascritto RR.II. Vicenza in data 27.11.2003 ai nn. 28517/18847 Rg/Rp [...]". Si precisa che i predetti vincoli non verranno cancellati con il Decreto di Trasferimento.

Stato di occupazione: Alla data del sopralluogo, il perito ha rilevato che il compendio pignorato risulta area cantiere, recintata e libera da mezzi d'opera e materiali, in stato di abbandono, incolto ed ingombro di sterpaglie ed alberi di piccole dimensioni con emergenza di fabbricati in corso di costruzione.

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 Arch. Stefano Barbi in data 27.10.2023, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita, nonché alla Relazione Generale – Aggiornamento Luglio 2024 ed al Computo Metrico Estimativo – Aggiornamento Luglio 2024, redatti dall'ing. Andrea Brezigar, incaricato dall'Amministrazione Comunale di Altavilla Vicentina (VI) e pubblicati – in uno – con il presente avviso di vendita.

PREZZO BASE: Euro 560.000,00 (cinquecentosessantamila/00).

OFFERTA MINIMA: Euro 420.000,00 (quattrocentoventimila/00).

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 11.200,00 (undicimiladuecento/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 16.04.2024.

Potrete trovare le indicazioni per visitare l'immobile o i recapiti del Custode, per eventuali informazioni sullo stato dell'immobile, a pagina 14 del presente avviso.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

**ALLA VENDITA GIUDIZIARIA CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA
AI SENSI DEGLI ARTT. 12 E SS. DEL D.M. GIUSTIZIA 26.02.2015 N. 32**

La vendita con modalità esclusivamente telematica sincrona avrà luogo

il giorno 06.11.2024

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

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

innanzi alla sottoscritta Avv. Elisa Tagliaro Fortuna (mail astedelegate.tagliaro@gmail.com), tramite la piattaforma

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. Il termine per la presentazione delle offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto. L'offerta di acquisto non può essere formulata a mezzo di procuratore speciale, fatta eccezione per l'offerta presentata a mezzo di avvocato ex art. 571 c.p.c..

3. Il "Presentatore" dell'offerta potrà essere esclusivamente: l'offerente (in caso di offerta formulata da unico soggetto, anche in qualità di legale rappresentante di società o altro ente giuridico, di tutore di minore o di incapace); uno dei co-offerenti (in caso di offerta formulata da più soggetti); un procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; un avvocato per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c..

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

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

4. L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'indicazione del Tribunale presso il quale pende la procedura;
- c) il numero di procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata, ricavabili dall'avviso di vendita e dalla perizia di stima;
- f) l'indicazione del referente della procedura (il professionista delegato alle operazioni di vendita);
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j);
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 del D.M. n. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015.

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

Una volta inseriti i dati ed i documenti richiesti e necessari (e, in particolare, la fotocopia del documento di identità non scaduto dell'offerente, anche in ipotesi di c.d. presentatore dell'offerta; in caso di società o altro ente occorrerà allegare altresì un certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri di rappresentanza legale e di offerta), il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere

inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **mediante apposita casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica”** oppure, **in mancanza di tale apposito indirizzo**, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata **tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata**.

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

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

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

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

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

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

- per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;
- se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati ed allegati i relativi documenti del coniuge;
- se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere presentata e sottoscritta con le modalità sopra indicate dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che dovrà essere allegata all'offerta;
- se l'offerta è formulata da più persone (anche nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni), nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, la procura degli altri offerenti all'offerente che ha sottoscritto digitalmente l'offerta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che avrà l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 gg.. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale) dall'aggiudicazione. Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi; in caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma

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

SI FA PRESENTE CHE L'OFFERTA RATEALE E' AMMISSIBILE SOLO FINO A CHE IL PREZZO BASE SI MANTENGA SUPERIORE AD EURO 50.000,00, E SOLO QUALORA L'OFFERTA PREVEDA LA RATEIZZAZIONE MENSILE.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

- Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo di almeno il 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul seguente conto corrente:
intestato a **ESEC. IMM. 290/2017 TRIB. VICENZA**
IBAN IT38 C085 9011 8010 0090 0055 016
- Il bonifico dovrà contenere la descrizione "**versamento cauzione ESEC. IMM. 290/2017 R.G.E.**". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
- La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura sopra indicato, entro il termine per la presentazione delle offerte. Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni; **si consiglia prudenzialmente di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima dell'asta, in modo che lo stesso sia visibile alla scadenza del termine per le offerte, al fine di effettuare un controllo – oltre che della formale correttezza del numero del CRO – anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto.**
- Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è **causa di nullità dell'offerta** (ad esclusivo carico dell'offerente) e la stessa verrà esclusa.
- Dopo il termine della gara, e in ogni caso di mancata aggiudicazione, il professionista delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni a coloro che non siano aggiudicatari, al netto degli oneri bancari, obbligatoriamente sullo stesso conto corrente da cui è pervenuta.

MARCA DA BOLLO VIRTUALE

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

6. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI sino alla data della vendita telematica stessa e per ulteriori 120 giorni. L'offerta, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.

7. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

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

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà

all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le **credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

In relazione al disposto di cui all'art. 20 D.M. 32/2015 (c.d. "spettatore") laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o da referente della procedura" dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non eseguiti.

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

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

In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di $\frac{1}{4}$) 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.

In caso di unica offerta valida, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.

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

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' SINCRONA, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite la piattaforma di gestione della vendita e/o mail). Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 2 (due) minuti.

Nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra, dovrà essere apportato un aumento minimo nella misura sopra indicata (non inferiore al 3% su una base d'asta fino a 200.000,00 euro e non inferiore al 2% su una base d'asta superiore ai 200.000,00 euro).

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di due minuti, senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

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

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

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

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

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

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.

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

SALDO PREZZO

- 1) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, detratto l'importo per cauzione già versato.
- 2) Il pagamento dovrà avvenire con **bonifico bancario**; il termine per il pagamento, 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 deposito (per il pagamento degli oneri fiscali) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o alla diversa misura che sarà indicata dal Professionista Delegato alle operazioni di vendita; 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 fatta pervenire – presso lo studio del Professionista Delegato – la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. Nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% o della diversa misura comunicata dal Professionista Delegato per il pagamento degli oneri fiscali.
- 3) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585, secondo comma, c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.
Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso, purché nei 15 (quindici) giorni da quello in cui l'aggiudicazione sarà definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, D.Lgs. 01.09.1993 n. 385, Testo Unico Bancario).
- 4) 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.
- 5) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato (presso Delta Vendite Giudiziarie, Via Dante Alighieri 41, Vicenza – mail astedelegata.tagliaro@gmail.com) e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato per le Esecuzioni Immobiliari o al Custode giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione Generale della Giustizia Civile, prot. n. m_dg.DAG.06/12/2006.129650.U).

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- 1) 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 alla 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).
- 2) 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).
- 3) 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.
- 4) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.,

compresa l'eventuale applicazione dell'Iva) saranno fornite dal Delegato presso il proprio studio. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, il 50% delle competenze del delegato per la fase di trasferimento, 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).

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

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

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione del debitore, 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 prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com, con l'incarico, tra l'altro di:

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

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 dei beni 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.

* * *

Per quanto sopra non espressamente previsto e/o indicato e per quanto nella presente fattispecie applicabile, sono da intendersi richiamate la Circolare "Vendite immobiliari delegate – Disposizioni generali per le vendite telematiche" Prot. n. 4332/21 del 20.05.2021 (con parziale modifica Prot. n. 4635/21 dell'1.06.2021) e la "Circolare Delegati 1/2017 – Disposizioni generali" del 16.01.2017, allegate al presente avviso.

Vicenza, lì 08.08.2024

Il Delegato alla vendita
Avv. *Elisa Tagliaro Fortuna*
