

**TRIBUNALE DI VICENZA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 603/2021 R.G.E.**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA**

La sottoscritta Dott.ssa Gaia Boschetti, Notaio delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione al compimento delle operazioni di vendita degli immobili sottoposti alla procedura esecutiva in epigrafe, rende noto che **il giorno 22 gennaio 2025 alle ore 10:45 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

**- Per l'intero in piena proprietà**

**C.F. - Comune di Thiene (VI) - Fg. 3**

**m.n. 34 sub 1, VIA SANTA MARIA MADDALENA n. 147, p. T, Cat. C/1, Cl. 4, Cons. mq. 20, Sup. Cat. Tot. mq. 25, Rendita € 473,07.**

**- Per l'intero in piena proprietà**

**C.F. - Comune di Thiene (VI) - Fg. 3**

**m.n. 1157 sub 4, VIA SANTA MARIA MADDALENA n. 145, p. ST-T, Cat. C/1, Cl. 5, Cons. mq. 46, Sup. Cat. Tot. mq. 77, Rendita € 1.266,25.**

**- Per l'intero in piena proprietà**

**C.F. - Comune di Thiene (VI) - Fg. 3**

**m.n. 37 sub 5 graffato m.n. 35 sub 5, VIA SANTA MARIA MADDALENA n. 141, p. T, Cat. C/1, Cl. 5, Cons. mq. 55, Sup. Cat. Tot. mq. 72, Rendita € 1.513,99.**

**- Per l'intero in piena proprietà**

**C.F. - Comune di Thiene (VI) - Fg. 3**

**m.n. 32 sub 4, VIA CASTELLETTO n. 1, p. INT-T-1, Cat. C/3, Cl. 3, Cons. mq. 239, Sup. Cat. Tot. mq. 277, Rendita € 1.061,53.**

**- Per la proprietà per l'area**

**C.F. - Comune di Thiene (VI) - Fg. 3**

**m.n. 2886, VIA SANTA MARIA MADDALENA n. SNC, p. T, Cat. F/1, Cons. mq. 172.**

**Note:**

- con atto in data 29.10.2010 al n. 63.951 di Rep. Notaio Anna Maria Fiengo di Thiene (VI) trascritto il 04.11.2010 ai n.ri 10749 R.G. e 7505 R.P., è stato costituito a favore di ditta terza diritto di superficie di sottosuolo ex art. 955 c.c.;

- al C.T., il m.n. 2886 è identificato come ente urbano di mq. 172.

**- Per la proprietà per l'area**

**C.F. - Comune di Thiene (VI) - Fg. 3**

**m.n. 1159 sub 3**, VIA CASTELLETTO n. SNC, p. T, Cat. F/1, Cons. mq. 34.

Note:

- con atto in data 29.10.2010 al n. 63.951 di Rep. Notaio Anna Maria Fiengo di Thiene (VI) trascritto il 04.11.2010 ai n.ri 10749 R.G. e 7505 R.P., è stato costituito a favore di ditta terza diritto di superficie di sottosuolo ex art. 955 c.c.;

- al C.T., il m.n. 1159 è identificato come ente urbano di mq. 34.

**- Per la proprietà per l'area**

**C.F. - Comune di Thiene (VI) - Fg. 3**

**m.n. 2842**, VIA SANTA MARIA MADDALENA n. SNC, p. T, Cat. F/1, Cons. mq. 84.

Note:

- con atto in data 29.10.2010 al n. 63.951 di Rep. Notaio Anna Maria Fiengo di Thiene (VI) trascritto il 04.11.2010 ai n.ri 10749 R.G. e 7505 R.P., è stato costituito a favore di ditta terza diritto di superficie di sottosuolo ex art. 955 c.c.;

- al C.T., il m.n. 2842 è identificato come ente urbano di mq. 84.

**- Per la proprietà per l'area**

**C.F. - Comune di Thiene (VI) - Fg. 3**

**m.n. 2843**, VIA CASTELLETTO n. SNC, p. T, Cat. F/1, Cons. mq. 313.

Note:

- con atto in data 29.10.2010 al n. 63.951 di Rep. Notaio Anna Maria Fiengo di Thiene (VI) trascritto il 04.11.2010 ai n.ri 10749 R.G. e 7505 R.P., è stato costituito a favore di ditta terza diritto di superficie di sottosuolo ex art. 955 c.c.;

- al C.T., il m.n. 2843 è identificato come SEMIN ARBOR di mq. 313 ancora intestato ai precedenti proprietari.

**- Per la proprietà per l'area**

**C.T. - Comune di Thiene (VI) - Fg. 3**

**m.n. 2847**, SEMIN ARBOR di mq. 230, R.D. € 2,02 – R.A. € 1,19.

Note: con atto in data 29.10.2010 al n. 63.951 di Rep. Notaio Anna Maria Fiengo di Thiene (VI) trascritto il 04.11.2010 ai n.ri 10749 R.G. e 7505 R.P., è stato costituito a favore di ditta terza diritto di superficie di sottosuolo ex art. 955 c.c..

**- Per la quota di 1/6 in piena proprietà**

**C.F. - Comune di Thiene (VI) - Fg. 3**

**m.n. 36**, VIA SANTA MARIA MADDALENA n. SNC, p. T, Cat. F/1, Cons. mq. 169.

Note: al C.T., il m.n. 36 è identificato come ente urbano di mq. 169.

Confini del lotto: a Nord: mapp. n.ri 31-2841-1156-33 (strada pubblica Via Santa Maria Maddalena); ad Est: m.n. 3539 (strada pubblica Via Santa Maria Maddalena); a Sud: mapp. n.ri 3539-783; ad Ovest: mapp. n.ri 783-30.

Trattasi di complesso sito a Thiene (VI) in Via Santa Maria Maddalena, costituito da tre negozi (superficie convenzionale di circa mq. 25,65 quanto all'u.i. m.n. 34 sub 1, mq. 68,52 quanto all'u.i. m.n. 1157 sub 4 e mq. 75,63 quanto all'u.i. m.n. 37 sub 5 graffato m.n. 35 sub 5), laboratorio (m.n. 32 sub 4, di superficie convenzionale di circa mq. 86,75) e aree urbane (limitatamente, come già sopra precisato, alla proprietà del suolo quanto ai mapp. n.ri 1159 sub 3-2842-2843-2847-2886 di totali mq. 833 catastali e limitatamente alla quota di 1/6 quanto al m.n. 36 di mq. 169 catastali).

### **Stato di possesso**

Occupato dalla ditta esecutata.

### **Pratiche edilizie**

Come risulta dagli atti di provenienza, la costruzione originaria dei fabbricati in oggetto risale ad epoca antecedente il 01.09.1967; presso l'U.T. competente, sono stati reperiti i seguenti titoli:

- Licenza Edilizia n. 16/76 del 02.03.1976 per *“cambio di destinazione d'uso, da locale d'abitazione a locale ad uso esercizio pubblico, del fabbricato sito in Piazza C. Battisti”*;
- Licenza Edilizia n. 75/76 del 22.06.1976 per *“restaurare il fabbricato sito in Via S.M. Maddalena”*;
- Licenza Edilizia n. 16/76/V del 02.08.1976 per *“eseguire la sistemazione interna, con ricavo di un locale ad uso pizzeria, e la costruzione di una canna fumaria nel fabbricato esistente sito in P.za C. Battisti”*;
- Certificato di Agibilità n. 16/76 del 18.02.1977;
- Concessione Edilizia n. 56/80 del 24.03.1980 per *“eseguire la ristrutturazione del fabbricato, relativo al piano terra, adibito a negozio con modifica dei fori della facciata, sito in Via S.M. Maddalena”*;
- Concessione Edilizia n. 56/80/v del 09.04.1981 (variante (diversa sistemazione del prospetto));
- Certificato di Agibilità n. 56/80 del 08.06.1981;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 20/87/C per *“Cambio di destinazione d'uso da attività direzionale (Uffici Guardia di Finanza) ad attività commerciale (laboratorio di panificazione)”*;
- Certificato di Agibilità Prot. Gen. n. 7137 del 14.05.1987 (rif. C.E. n. 20/87/C);
- Autorizzazione Edilizia n. 125/87/2 del 18.06.1987 per *“Ripristino di un passo pedonale su una recinzione esistente”*;
- Concessione Edilizia n. 223/88/1 del 28.10.1988 per *“Manutenzione ordinaria e miglioramento*

*igienico di un fabbricato artigianale”;*

- Concessione Edilizia n. 1-90-1 del 15.01.1990 per *“ristrutturazione e manutenzione di un fabbricato artigianale”;*
- Concessione Edilizia n. 1-90-1 V1 (variante);
- Concessione Edilizia n. 223-88-1 V1 del 27.07.1990 (variante);
- Certificato di Agibilità Prot. Part. n. 560/90 del 01.08.1990 (rif. C.E. n. 223/88/1);
- Certificato di Agibilità Prot. Part. n. 475/90 del 01.08.1990 (rif. C.E. n. 1/90/1);
- Concessione Edilizia n. 137-91-1 del 02.09.1991 per *“ristrutturazione di un fabbricato”;*
- Concessione Edilizia n. 73-92-1 del 21.05.1992 per *“Modifiche interne e prospettiche di un edificio commerciale”;*
- Autorizzazione Edilizia n. 114-93-3 del 26.07.1993 per *“Tinteggiatura esterna di un fabbricato”;*
- Concessione Edilizia n. 137-91-1 V1 del 13.09.1993 (variante);
- Certificato di Abitabilità – Agibilità parziale Prot. Part. n. 8/94 del 15.03.1994 (rif. C.E. n. 137/91/1);
- Certificato di Abitabilità Prot. Part. n. 647/94 del 12.10.1994 (rif. C.E. n. 137/91/1);
- D.I.A. n. 26/96/5 presentata in data 14.02.1996 per *“esecuzione opere interne”;*
- D.I.A. n. 363/98/5 presentata in data 11.11.1998 per *“Lavori di costruzione di una recinzione con relativo cancello carrabile”;*
- D.I.A. n. 215/01/5 presentata in data 08.06.2001 per la realizzazione *“di una nicchia su parete esterna”;*
- Atto Unico n. 2002/1924 del 02.01.2003 per *“Ristrutturazione fabbricato commerciale residenziale”;* Invito Completamento Pratica Prot. Gen. n. 28151 del 24.09.2007; tale pratica, come precisato dall’esperto stimatore tramite pec in data 06.05.2024 agli atti, è da intendersi decaduta.

Note: si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato in perizia:

*“Si segnala (...) che non è stato possibile visionare ed estrarre copia della documentazione relativa all’intervento interessante – fra le altre – l’area cortilizia (mm.nn. 1159-2842-2843-2847-2886, ...) in quanto la pratica edilizia è intestata a terzi. Allo stato (data di sopralluogo) l’intervento si trovava ancora al grezzo (l’area esterna si presentava ancora con il getto del sottofondo grezzo in calcestruzzo, non è dato a sapersi previsione di altre opere e/o completamento e/o convenzionamento).”.*

Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nell’anche infra richiamato atto autenticato in date 07.01-09.01.2019 ai n.ri 9.139/9.152/9.154 di Rep. Notaio Stefano Loretto di Thiene (VI):

*“= (...) con Permesso di Costruire n. 010/18/1 rilasciato dal Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio - Sportello Unico per l’Edilizia - del Comune di Thiene in data 7 febbraio 2018 la*

*Società (...) (terza) è stata autorizzata ad eseguire lavori di ristrutturazione degli edifici di sua proprietà, previa demolizione e ricostruzione, nonché a costruire un'autorimessa nel sottosuolo delle aree delle quali la medesima risulta titolare del diritto di superficie (gli immobili interessati dal suddetto Permesso di Costruire risultano essere i mappali nn. 33 dal sub 3 (tre) al sub 7 (sette) compresi nonché i mappali nn. 1156, 1159, 1488 sub 1 (uno), 2842, 2843, 2846, 2847, 2886);*

*(...)*

*= (...) con Permesso di Costruire n. 036/18/1 rilasciato dal Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio - Sportello Unico per l'Edilizia - del Comune di Thiene in data 7 settembre 2018, la Società (...) (terza) è stata autorizzata ad eseguire i lavori di ristrutturazione totale con parziale ampliamento (ai sensi dell'articolo 2 (due) comma 1 (uno) L.R. 32/2013) del complesso di fabbricati ad uso commerciale/residenziale di sua proprietà nonché a realizzare un'autorimessa interrata (gli immobili interessati dal suddetto Permesso di Costruire risultano essere i mappali nn. 36 e 39)".*

#### **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia**

Come si evince dalla perizia, sono state riscontrate difformità (per es. interne e/o prospettiche) relativamente alle quali l'esperto stimatore stesso ha quantificato costi di regolarizzazione per € 10.000,00, da intendersi a carico dell'aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

#### **Giudizio di conformità catastale**

Come si evince dalla perizia, sono state riscontrate difformità (per es. interne e/o prospettiche) relativamente alle quali l'esperto stimatore stesso ha quantificato costi di regolarizzazione per € 5.000,00, da intendersi a carico dell'aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

#### **Prestazione energetica**

Sono agli atti:

- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 21.02.2033) dal quale si evince che l'u.i. m.n. 34 sub 1 è di classe energetica G con EP<sub>gl,nren</sub> 344,77 kWh/mq. anno;
- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 21.02.2033) dal quale si evince che l'u.i. m.n. 1157 sub 4 è di classe energetica G con EP<sub>gl,nren</sub> 257,57 kWh/mq. anno;
- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 22.02.2033) dal quale si evince che l'u.i. m.n. 35 sub 5 è di classe energetica G con EP<sub>gl,nren</sub> 227,28 kWh/mq. anno;
- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 24.02.2033) dal quale si evince che l'u.i. m.n. 32 sub 4 è di classe energetica G con EP<sub>gl,nren</sub> 274,13 kWh/mq. anno.

#### **Altre informazioni per l'acquirente**

- Si segnala, in perizia, tra l'altro, quanto segue:

- l'u.i. m.n. 34 sub 1 è collegata (foro porta) con altra u.i. intestata a ditta terza (m.n. 34 sub 2);
- l'u.i. m.n. 37 sub 5 graffato m.n. 35 sub 5 è collegata (foro porta) con altra u.i. intestata a ditta terza (m.n. 37 sub 1 graffato m.n. 35 sub 1).

- Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica (datato 29.04.2022) allegato alla perizia, tutti gli immobili in oggetto ricadono in zona "A centro storico"; in particolare, i mapp. n.ri 36-2886-1159-2843-2842-2847 ricadono in "aree scoperte: corti e cortili".

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nell'atto autenticato in data 04.06.1985 al n. 66.012 di Rep. Notaio Umberto Ferrigato di Schio (VI) e trascritto il 04.07.1985 ai n.ri 3411 R.G. e 2721 R.P. in dipendenza del quale l'esecutata è divenuta proprietaria, tra l'altro, dell'attuale m.n. 32 sub 4 (ex scheda prot. n. 244/2 presentata all'U.T.E. in data 17.04.1984) e del m.n. 2847 (oltre che del m.n. 2846):

*"Trattasi di un magazzino di vecchia costruzione corrispondente al M.N. 32 e dell'area di sua pertinenza costituita dai mappali 2846 - 2847 - a cui si accede attraverso un (...) portico sul quale è costituita servitù di passaggio: si richiamano espressamente tutti i relativi diritti, obblighi e servitù di cui all'atto di provenienza in data 18 - 5 - 84 - trascritto a Schio il 12 - 6 - 84 - ai NN. 3831/3313".*

Note: si precisa che il m.n. 2846 (ente urbano di mq. 49) non è stato fatto oggetto di pignoramento.

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nell'atto di compravendita autenticato in data 06.12.1989 al n. 20.563 di Rep. Notaio Anna Maria Fiengo di Thiene (VI) e trascritto il 02.01.1990 ai n.ri 10 R.G. e 8 R.P. in dipendenza del quale l'esecutata è divenuta proprietaria, tra l'altro, dei mapp. n.ri 1159-2886:

*"A favore degli immobili compravenduti è costituita servitù di passaggio pedonale e con ogni mezzo per l'accesso ed il recesso da Via Castelletto, attraverso il portico esistente sul mappale 1488 e di seguito su una striscia (della medesima larghezza del portico) sul cortile (lato sud-est) di cui al mappale 2841 di are 0.82 che rimane al venditore, striscia confinante verso est con il vecchio muro di cinta che resta di proprietà del venditore per il tratto che insiste sul cortile di cui al detto mappale n. 2841.";*

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel già sopra richiamato atto in data 29.10.2010 al n. 63.951 di Rep. Notaio Anna Maria Fiengo di Thiene (VI) trascritto il 04.11.2010 ai n.ri 10749 R.G. e 7505 R.P.:

*"La Società (...) (esecutata), proprietaria delle aree così censite:*

**CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI THIENE - FOGLIO 3**

*Mappale n. 1159 sub 3 Via Castelletto s.n.c. piano terra - area urbana di mq. 34*

*Mappale n. 2886 Via Santa Maria Maddalena s.n.c. - piano terra - area urbana di mq. 172*

*Mappale n. 2842 Via Santa Maria Maddalena s.n.c. - piano terra - area urbana di mq. 84*

*Mappale n. 2843 Via Castelletto s.n.c. - piano terra - area urbana di mq. 313*

**CATASTO TERRENI - COMUNE DI THIENE - FOGLIO 3**

*Mappale n. 2847 di are 2.30 R.D. Euro 2,02 R.A. Euro 1,19*

*(are due e centiare trenta)*

*Mappale n. 2846 Ente Urbano di are 0.49*

*(are zero e centiare quarantanove).*

*CONFINI in senso N.E.S.O.: mappali n. 2841, 36, 2143, 2142, 31,*

*dichiara di concedere, come concede con effetto immediato, alla Società (...) (terza) che, a mezzo del legale rappresentante, accetta, il diritto di costruire e mantenere al di sotto del terreno medesimo un fabbricato ad uso autorimessa, con scivolo di accesso, che avrà una superficie pari all'intera area dei suddetti mappali, pari a circa metri quadrati 882 (ottocentoottantadue) ed occuperà il volume secondo quanto previsto nella Autorizzazione che verrà concessa a seguito della richiesta di Permesso di Costruire, salvo ulteriori modifiche che verranno regolarmente autorizzate dalle Autorità Comunali.*

*La Società (...) (esecutata), dichiara che le unità immobiliari che verranno costruite hanno diritto di accesso:*

*. sia direttamente dalla pubblica Via Castelletto attraverso il portico comune, censito alla Partita I Enti Urbani al foglio 3 con il mappale 1488 e la corte mappale n. 2841,*

*. sia direttamente dalla pubblica Via Santa Maria Maddalena attraverso il portico comune, censito con il mappale n. 1484, e le corti mappali n. 36 e 2143,*

*il tutto come finora praticato dalla Società concedente.*

*Le parti convengono che il fabbricato ad uso autorimessa che verrà realizzato dalla Società concessionaria avrà diritto di prendere aria attraverso sfiatatoi e speciali impianti, nonché vie di fuga, che affioreranno alla superficie del suolo, nel rispetto delle normative vigenti.*

*Il suddetto fabbricato potrà essere costruito solamente entro l'area dei mappali suindicati, nel rispetto del progetto di costruzione allegato alla richiesta di Permesso di Costruire che verrà presentato al Comune di Thiene, e delle successive eventuali varianti; detto fabbricato dovrà essere realizzato entro e non oltre 18 (diciotto) mesi dall'inizio dei lavori e **resterà di proprietà della Società concessionaria.***

***La Società concedente autorizza la Società concessionaria e per essa le ditte che realizzeranno i lavori di costruzione del fabbricato adibito ad autorimessa, ad accedere anche con mezzi idonei***

*all'area oggetto del presente atto ed a occupare temporaneamente detta area con materiali e mezzi.*

*La Società concessionaria si impegna a costruire la struttura portante dell'area al piano terra, ripristinando lo stato dei luoghi e la portata della struttura in modo da garantire in sicurezza il passaggio ed il parcheggio di qualsiasi mezzo, fino alla portata a pieno carico di 3,5 (tre virgola cinque) tonnellate.*

*Dopo la fine dei lavori, tale area al piano terra, rimarrà di proprietà, nonché di uso esclusivo, della Società (...) (esecutata), fatte salve le servitù di passaggio a favore del costruendo fabbricato interrato di proprietà della Società (...) (terza).*

*Tutte le spese tecniche, di costruzione nonché le imposte relative al fabbricato interrato e soletta portante al piano terra saranno a carico della Società (...) (terza), mentre le imposte relative al terreno restano a carico della Società (...) (esecutata).”.*

Note: come già sopra segnalato, il m.n. 2846 (ente urbano di mq. 49) non è stato fatto oggetto di pignoramento.

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel già sopra richiamato atto autentificato in date 07.01-09.01.2019 ai n.ri 9.139/9.152/9.154 di Rep. Notaio Stefano Loretto (e trascritto il 01.02.2019), atto in conseguenza del quale l'esecutata è divenuta proprietaria per la quota di 1/6 del sopra censito m.n. 36:

#### **“COSTITUZIONI DI SERVITU’**

*Ai fini di regolare i loro rapporti in relazione alle proprietà esclusive in loco e gli interventi edilizi futuri, le parti convengono di costituire i seguenti reciproci diritti di servitù:*

**- A -**

*La Società (...) (terza) (...), quale proprietaria (...) degli immobili situati in Comune di Thiene, Catasto Fabbricati Foglio 3 (tre) M.N. 1484 sub 8 (otto) e M.N. 3524 nonché Catasto Terreni Foglio 3 (tre) M.N. 2143 (...), dichiara di costituire come costituisce - senza corrispettivo e senza spirito di liberalità **a carico dell'intero M.N. 2143 e di "porzione" del M.N. 3524** come meglio evidenziato con colore **"giallo"** nell'elaborato tecnico che, visto ed approvato dalle parti, previa sottoscrizione per accettazione, si allega al presente atto sotto la lettera **"F"**, **nonchè dell'intero M.N. 1484 sub 8 (otto) ed a favore delle future autorimesse che verranno realizzate nel "sottosuolo" dei M.N. 2842, M.N. 2843, M.N. 2846, M.N. 2847, M.N. 2886 e M.N. 1159 sub 3 (tre) del Foglio 3 (tre) del Comune di Thiene, autorimesse che a lavori ultimati saranno di proprietà esclusiva della Società (...) (terza) (e successivamente degli aventi causa della stessa) che (...) accetta servitù reale di passaggio con qualsiasi mezzo fino a 75 (settantacinque) quintali di massa a pieno carico, al fine di accedere e recedere a Via Santa Maria Maddalena.***



\*\*\*

*Si danno atto le parti che:*

*> attraverso il M.N. 2143 hanno diritto di passaggio anche gli immobili - attualmente di proprietà della Società costituente e che successivamente diverranno di proprietà degli aventi causa della stessa - situati in Comune di Thiene, Catasto Fabbricati Foglio 3 (tre), M.N. 39 (e relativi subalterni), M.N. 2142 (e relativi subalterni) e M.N. 3524;*

*> attraverso la "porzione" sopra indicata del M.N. 3524 hanno diritto di passaggio anche gli immobili - attualmente di proprietà della Società costituente e che successivamente diverranno di proprietà degli aventi causa della stessa - situati in Comune di Thiene, Catasto Fabbricati Foglio 3 (tre), M.N. 39 (e relativi subalterni), M.N. 1484 (e relativi subalterni), M.N. 2142 (e relativi subalterni) e M.N. 2143;*

*> attraverso il M.N. 1484 sub 8 (otto) hanno diritto di passaggio anche gli immobili - attualmente di proprietà della Società costituente e che successivamente diverranno di proprietà degli aventi causa della stessa - situati in Comune di Thiene, Catasto Fabbricati Foglio 3 (tre), M.N. 39 (e relativi subalterni), M.N. 1484 (e relativi subalterni), M.N. 2142 (e relativi subalterni), M.N. 3524, M.N. 2143 (e relativi subalterni), M.N. 2251 (e relativi subalterni) e M.N. 1158 (e relativi subalterni).*

*(...)*

**- B -**

*La Società (...) (terza (...), quale proprietaria (...) degli immobili situati in Comune di Thiene, Catasto Fabbricati Foglio 3 (tre) M.N. 1484 sub 8 (otto) e M.N. 3524 nonchè Catasto Terreni Foglio 3 (tre) M.N. 2143 (...), dichiara di costituire come costituisce - senza corrispettivo e senza spirito di liberalità - **a carico** dei predetti M.N. 1484 sub 8 (otto), M.N. 3524 e M.N. 2143 tutti del Foglio 3 (tre) del Comune di Thiene **ed a favore** del M.N. 36 stessi Foglio e Comune di proprietà esclusiva della Società (...) (esecutata) e dei Signori (...) (terzi) che (...), accettano **servitù reale di passaggio con qualsiasi mezzo fino a 75 (settantacinque) quintali di massa a pieno carico**, al fine di accedere e recedere attraverso il detto M.N. 36 a Via Santa Maria Maddalena.*

\*\*\*\*

*Si precisa che il suddetto M.N. 36 costituisce "corte comune" di stretta pertinenza degli immobili di rispettiva proprietà della Società (...) (esecutata) e dei Signori (...) (terzi) e precisamente:*

*> M.N. 35 sub 5 (cinque) graffato M.N. 37 sub 5 (cinque), M.N. 1157 sub 4 (quattro) e M.N. 34 sub 1 (uno), tutti del Foglio 3 (tre) del Comune di Thiene, di proprietà della Società (...) (esecutata);*

*> M.N. 34 sub 2 (due) del Foglio 3 (tre) del Comune di Thiene, di proprietà del Signor (...) (terzo);*

*> M.N. 35 sub 1 (uno) graffato M.N. 37 sub 1 (uno), M.N. 35 sub 2 (due) graffato M.N. 37 sub 2*

(due), M.N. 35 sub 3 (tre) graffato M.N. 37 sub 3 (tre), M.N. 35 sub 4 (quattro) graffato M.N. 37 sub 4 (quattro) e M.N. 1157 sub 3 (tre) tutti del Foglio 3 (tre) del Comune di Thiene, di proprietà dei Signori (...) (terzi).

(...)

- C -

Poichè sulla "porzione" dei M.N. 2846-2847 del Foglio 3 (tre) del Comune di Thiene, attualmente di proprietà per l'area della Società (...) (esecutata) e per il diritto di superficie (sottosuolo) della Società (...) (terza), "porzione" meglio individuata con colore "**azzurro**" nell'elaborato tecnico già allegato al presente atto sotto la lettera F) - verrà realizzato lo scivolo di accesso (accesso e rampa) alle autorimesse interrato che verranno costruite (...) rispettivamente dalle Società (...) (terza) (nel sottosuolo dei M.N. 2846, M.N. 2847, M.N. 2842, M.N. 2843, M.N. 1159 sub 3 (tre) e M.N. 2886) e (...) (terza) (nel sottosuolo dei M.N. 1484-3524-2143-39-2142-1158 sub 3 (tre) corrispondente al Catasto Terreni al M.N. 2251), si conviene quanto segue:

la Società (...) (terza) dichiara di costituire come costituisce, senza corrispettivo e senza spirito di liberalità, **a carico** della sopra citata "porzione" dei M.N. 2846-2847 del Foglio 3 (tre) del Comune di Thiene, posta nel sottosuolo, ed **a favore** dei M.N. 1158 sub 3 (tre) corrispondente al Catasto Terreni al M.N. 2251, M.N. 2142 (e relativi subalterni), M.N. 39 (e relativi subalterni), M.N. 2143, M.N. 3524 e M.N. 1484 (e relativi subalterni) tutti del Foglio 3 (tre) del Comune di Thiene di proprietà della Società (...) (terza) che (...) accetta **servitù reale di passaggio con ogni mezzo fino a 75 (settantacinque) quintali di massa a pieno carico**, per accedere - attraverso i M.N. 2143, M.N. 3524 e M.N. 1484 sub 8 (otto) di proprietà della medesima Società (...) (terza) - a Via Santa Maria Maddalena.

\*\*\*\*

La Società (...) (esecutata), quale proprietaria dell'area di detti M.N. 2846-2847, si impegna sin da ora a non chiudere sull'area soprastante lo scivolo e le autorimesse che verranno realizzate nel sottosuolo dei predetti mappali, le bocche di ventilazione che saranno realizzate a cura e spese dalla Società (...) (terza), il cui posizionamento e le cui dimensioni saranno definite dopo il parere dei Vigili del Fuoco.

Convengono sin da ora le Società (...) (terze) che tutte le spese e gli oneri diretti ed indiretti necessari alla realizzazione dello scivolo di accesso (accesso e rampa) alle autorimesse che verranno realizzate nel piano interrato dei suddetti mappali di loro rispettiva esclusiva proprietà, saranno assunte in ragione del 50% (cinquanta per cento) ciascuna.

(...)

- D -

*La Società (...) (esecutata) ed i Signori (...) (terzi) quali proprietari (...) del M.N. 36 del Foglio 3 (tre) del Catasto Fabbricati del Comune di Thiene, ognuno per i propri diritti, congiuntamente dichiarano di costituire come costituiscono, senza corrispettivo e senza spirito di liberalità, a carico del suddetto M.N. 36 del Foglio 3 (tre) del Comune di Thiene di loro proprietà ed a favore dei M.N. 33 (e relativi subalterni), M.N. 1156 e M.N. 1488 sub 1 (uno) stessi Foglio e Comune - e loro successivi derivati - di proprietà della Società (...) (terza) che (...) accetta **servitù di posa dei sottoservizi**.*

*(...)*

**- E -**

*La Società (...) (terza), quale proprietaria (...) degli immobili situati in Comune di Thiene, Catasto Fabbricati Foglio 3 (tre) M.N. 1484 sub 2 (due), M.N. 1484 sub 3 (tre), M.N. 1484 sub 8 (otto) e M.N. 3524 nonchè Catasto Terreni Foglio 3 (tre) M.N. 2143 (...), dichiara di costituire come costituisce - senza corrispettivo e senza spirito di liberalità - a carico dei predetti M.N. 1484 sub 2 (due), M.N. 1484 sub 3 (tre), M.N. 1484 sub 8 (otto), M.N. 3524 e M.N. 2143 del Foglio 3 (tre) del Comune di Thiene di sua proprietà ed a favore:*

**a) - dei M.N. 33 (e relativi subalterni) e M.N. 1156 stessi Foglio e Comune - e loro successivi derivati - di proprietà della Società (...) (terza) che (...) accetta **servitù di posa dei sottoservizi**; nonchè**

**b) - del M.N. 36 stessi Foglio e Comune, di proprietà della Società (...) (esecutata) e dei Signori (...) (terzi) nonchè degli immobili di loro rispettiva proprietà e precisamente:**

**> M.N. 35 sub 5 (cinque) graffato M.N. 37 sub 5 (cinque), M.N. 1157 sub 4 (quattro) e M.N. 34 sub 1 (uno), tutti del Foglio 3 (tre) del Comune di Thiene, di proprietà della Società (...) (esecutata);**

**> M.N. 34 sub 2 (due) del Foglio 3 (tre) del Comune di Thiene, di proprietà del Signor (...) (terzo);**

**> M.N. 35 sub 1 (uno) graffato M.N. 37 sub 1 (uno), M.N. 35 sub 2 (due) graffato M.N. 37 sub 2 (due), M.N. 35 sub 3 (tre) graffato M.N. 37 sub 3 (tre), M.N. 35 sub 4 (quattro) graffato M.N. 37 sub 4 (quattro) e M.N. 1157 sub 3 (tre) tutti del Foglio 3 (tre) del Comune di Thiene, di proprietà dei Signori (...) (terzi), che (...) accettano **servitù di posa dei sottoservizi**.**

*(...)*

*Le spese per la posa dei sottoservizi rimane ad esclusivo carico di ciascuna delle Società (...) (terze) in ragione del 100% (cento per cento) per la parte di propria esclusiva competenza, con l'obbligo da parte delle stesse - e dei propri rispettivi successivi aventi causa - di concorrere alle spese di manutenzione dei medesimi sottoservizi e del conseguente ripristino del luogo nelle proporzioni che verranno successivamente determinate con "Tabella Millesimale".*

\*\*\*\*

**F)** - I Signori (...) (terzi), il primo quale usufruttuario generale ed il secondo quale nudo proprietario e così congiuntamente pieni proprietari - in forza dell'atto di compravendita in data 30 dicembre 2010 n. 123330 di repertorio e n. 9733 di raccolta del Notaio Giorgio Gallo di Thiene, registrato a Thiene il 21 gennaio 2011 al n. 258 Serie IT e trascritto a Schio il 21 gennaio 2011 ai nn. 767 R.G. e 589 R.P. (per quanto riguarda gli immobili avanti indicati) -, degli immobili situati in Comune di Thiene, Catasto Fabbricati Foglio 3 (tre) M.N. 1488 sub 4 (quattro) e M.N. 2841 (...), ognuno per i propri diritti, congiuntamente dichiarano di costituire come costituiscono, senza corrispettivo e senza spirito di liberalità, **a carico** del suddetto M.N. 1488 sub 4 (quattro) e su porzione del M.N. 2841 del Foglio 3 (tre) del Comune di Thiene di loro proprietà, meglio individuate con colore "**verde**" nell'elaborato tecnico già allegato al presente atto sotto la lettera F), ed **a favore** dei M.N. 33 (e relativi subalterni), M.N. 1156 e M.N. 1488 sub 1 (uno) - nonchè dei successivi rispettivi futuri derivati - tutti di proprietà della Società (...) (terza) **nonchè a favore** delle future autorimesse che verranno dalla medesima realizzate nel "sottosuolo" dei M.N. 2842, M.N. 2843, M.N. 2846, M.N. 2847, M.N. 2886 e M.N. 1159 sub 3 (tre) del Foglio 3 (tre) del Comune di Thiene e che a lavori ultimati saranno di sua esclusiva proprietà (e successivamente di proprietà degli aventi causa della medesima) che - come rappresentata -, accetta **servitù reale di passaggio pedonale**, al fine di accedere e recedere a Via Castelletto, il tutto come previsto nel Progetto approvato dal Comune di Thiene con Permesso di Costruire n. 010/18/1.

(...)

\*\*\*\*

La Società (...) (terza) dà atto e riconosce che a seguito delle servitù come sopra costituite con il presente atto in suo favore:

= di ritenere non più validi ed efficaci i seguenti "patti" contenuti nell'atto in data 29 ottobre 2010 n. 63951 di repertorio del Notaio Anna Maria Fiengo di Thiene, riferiti alle autorimesse che verranno costruite dalla Società (...) (terza) sul sottosuolo dei M.N. 1159 sub 3 (tre), M.N. 2886, M.N. 2842 e M.N. 2843 del Foglio 3 (tre) del Catasto Fabbricati e dei M.N. 2847 e M.N. 2846 del Foglio 3 (tre) del Catasto Terreni del Comune di Thiene:

<<La Società (...) (esecutata) dichiara che le unità immobiliari che verranno costruite hanno diritto di accesso:

\* sia direttamente dalla pubblica Via Castelletto attraverso il portico comune, censito alla Partita 1 Enti Urbani al Foglio 3 (tre) con il M.N. 1488 e la corte M.N. 2481;

\* sia direttamente dalla pubblica Via Santa Maria Maddalena attraverso il portico comune, censito con il M.N. 1484 e le corti M.N. 36 e M.N. 2143,

il tutto come finora praticato dalla Società concedente."",

**ritenendo fermi, validi ed efficaci** tutti i rimanenti altri "patti" convenuti con la Società (...) (esecutata) che (...) conferma - e precisamente:

<<Le parti convengono che il fabbricato ad uso autorimessa che verrà realizzato dalla Società concessionaria avrà diritto di prendere aria attraverso sfatatoi e speciali impianti, nonché vie di fuga, che affioreranno alla superficie del suolo, nel rispetto delle normative vigenti.

Il suddetto fabbricato potrà essere costruito solamente entro l'area dei mappali suindicati, nel rispetto del progetto di costruzione allegato alla richiesta di Permesso di Costruire che verrà presentato al Comune di Thiene, e delle successive eventuali varianti; detto fabbricato dovrà essere realizzato entro e non oltre 18 (diciotto) mesi dall'inizio dei lavori e resterà di proprietà della Società concessionaria.

La Società concedente autorizza la Società concessionaria e per essa le ditte che realizzeranno i lavori di costruzione del fabbricato adibito ad autorimessa, ad accedere anche con mezzi idonei all'area oggetto del presente atto e ad occupare temporaneamente detta area con materiali e mezzi.

La Società concessionaria si impegna a costruire la struttura portante dell'area al piano terra, ripristinando lo stato dei luoghi e la portata della struttura in modo da garantire in sicurezza il passaggio ed il parcheggio di qualsiasi mezzo fino alla portata a pieno carico di 3,5 (tre virgola cinque) tonnellate.

Dopo la fine dei lavori, tale area al piano terra, rimarrà di proprietà, nonché di uso esclusivo, della Società (...) (esecutata)>>.

Tutte le spese tecniche, di costruzione nonché le imposte relative al fabbricato interrato e soletta portante al piano terra saranno a carico della Società (...) (terza) mentre le imposte relative al terreno restano a carico della Società (...) (esecutata).>>.

Con riferimento alla dicitura risultante dal sopra citato atto <<fatte salve le servitù di passaggio a favore del costruendo fabbricato interrato di proprietà della Società (...) (terza)>> essa deve ritenersi non più valida ed efficace in quanto si riferiva alla servitù di passaggio riguardante lo "scivolo di accesso ai garages interrati" e alla servitù di "passaggio pedonale per accedere da Via Castelletto attraverso i M.N. 2841 e 1488 sub 4 (quattro)" le quali sono state con il presente atto ben definite tra le parti;

inoltre

= di ritenere non più validi ed efficaci i seguenti "patti" contenuti nell'atto in data 7 ottobre 2010 n. 63913 di repertorio del Notaio Anna Maria Fiengo di Thiene (atto con il quale essa Società (...) (terza) è divenuta proprietaria dei M.N. 1156 e M.N. 1488 sub 1 (uno)):

<<L'accesso agli immobili avverrà, come fino alla data dell'atto praticato, da Piazza Rovereto l'unità immobiliare mappale n. 1156 e da Via Castelletto l'unità immobiliare mappale n. 1488 sub 1

*(uno), nonché attraverso il portico comune mappale n. 1488.>>*

\*\*\*\*

*Le Società (...) (esecutata) e (...) (terza) ed i Signori (...) (terzi) dichiarano di ben conoscere il contenuto del progetto approvato con il più volte citato Permesso di Costruire n. 010/18/1 rilasciato alla Società (...) (terza) e di concordemente riconoscere che quanto in esso previsto - e fatte salve eventuali successive piccole varianti non sostanziali che verranno apportate allo stesso - non ledono in alcun modo i patti convenuti con il presente atto.”*

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dal Geom. Simone Bernardi con studio a Rosà (VI).

**PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO): € 310.000,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 232.500,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 3.000,00.**

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

#### **MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE**

##### **ALLA VENDITA GIUDIZIARIA CON MODALITÀ SINCRONA 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 22 gennaio 2025 alle ore 10:45 innanzi al Professionista Delegato presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza (Tel. 0444 235462 – Fax 0444 527273 – E-mail [info@anvipes.com](mailto:info@anvipes.com) – PEC [anvipes@legalmail.it](mailto:anvipes@legalmail.it) – Sito web [www.anvipes.com](http://www.anvipes.com)).

#### **MODALITÀ 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 telematica potrà essere esclusivamente: l'offerente (in caso di offerta formulata da unico soggetto, anche in qualità di legale rappresentante di società o altro

ente giuridico, di tutore di minore o di incapace); uno dei co-offerenti (in caso di offerta formulata da più soggetti); un procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; un avvocato per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 co. 3 c.p.c..

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

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

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

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

Una volta inseriti i dati ed i documenti richiesti e necessari (e, in particolare, la fotocopia del documento di identità non scaduto dell'offerente, anche in ipotesi di "*Presentatore*" dell'offerta;

in caso di società o altro ente occorrerà allegare altresì un certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri di rappresentanza legale e di offerta); il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

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

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

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

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

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

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

- per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere



indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;

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

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

**IT72W0569611800000020627X30**

**intestato a "ESEC. IMM. N. 603/2021 R.G. TRIB. VICENZA".**

- La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte, ossia entro le ore 12.00 del giorno non festivo e, comunque, con esclusione del sabato, precedente a quello fissato per l'apertura delle buste. Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni; **si consiglia prudenzialmente di effettuare il bonifico almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo che il bonifico sia visibile alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, al fine di effettuare un controllo – oltre che della formale correttezza del numero del CRO – anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto della procedura.**
- Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta (ad esclusivo carico dell'offerente) e la stessa verrà esclusa.
- Il bonifico dovrà contenere la descrizione: **"versamento cauzione ESEC. IMM. N. 603/2021 R.G. TRIB. VICENZA"**; la copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
- Dopo il termine della gara e, in ogni caso di mancata aggiudicazione, il professionista delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari, **obbligatoriamente** sullo stesso conto corrente da cui la cauzione è pervenuta.

#### MARCA DA BOLLO VIRTUALE

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

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

7. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
8. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

#### PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

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

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

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

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

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

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

Alla gara potranno partecipare, 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 per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente**

**comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite la piattaforma di gestione della vendita). Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 2 (DUE) minuti.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### SALDO PREZZO

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

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

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

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

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

### CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della

normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

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

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

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

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

## PUBBLICITÀ

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

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione nei siti internet [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](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, sul periodico "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA".

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

- spot televisivo "Il Tribunale e le aste";

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

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

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

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

Vicenza, 20/11/2024

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**Notaio Dott.ssa Gaia Boschetti**