

TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 299/2023 R.G.E.
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Dott. Carlo Santamaria Amato, Notaio delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione al compimento delle operazioni di vendita degli immobili sottoposti alla procedura esecutiva in epigrafe, rende noto che **il giorno 8 aprile 2025 alle ore 10:00 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

- Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Vicenza - Fg. 34

part. n. 291 sub 37 (ex subb 4-7-8-9-12-27), VIA FRANCESCO PETRARCA n. 12, p. 3-4, Cat. A/3, Cl. 6, Cons. vani 6,5, Sup. Cat. Tot. mq. 156 – Tot. escluse aree scoperte mq. 150, Rendita € 604,25;

confini: al p. 3: muri perimetrali su tre lati, sub 26 e sub 28; al p. 4: sub 29, sub 18, muri perimetrali;

part. n. 291 sub 2, VIA FRANCESCO PETRARCA n. 12, p. S1, Cat. C/6, Cl. 6, Cons. mq. 17, Sup. Cat. Tot. mq. 21, Rendita € 82,53;

confini: sub 15, sub 21, sub 20, sub 21;

part. n. 291 sub 19, VIA FRANCESCO PETRARCA n. 12, p. T, Cat. F/5, Cons. mq. 21;

confini: sub 17, sub 21, sub 17, sub 21;

part. n. 291 sub 31 (ex subb 4-7-8-9-12-27), VIA FRANCESCO PETRARCA n. 12, p. S1, Cat. C/2, Cl. 5, Cons. mq. 3, Sup. Cat. Tot. mq. 4, Rendita € 11,31;

confini: sub 30, muro perimetrale, sub 32, sub 35;

part. n. 1015 sub 4, VIA FRANCESCO PETRARCA n. 12, p. T, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. mq. 14, Sup. Cat. Tot. mq. 14, Rendita € 30,37;

confini: sub 7 e sub 5, Via Petrarca, sub 3.

- Per la quota di 694/1000 in piena proprietà

C.F. - Comune di Vicenza - Fg. 34

part. n. 291 sub 26, VIA FRANCESCO PETRARCA n. 12, p. 3, Cat. F/4;

confini: sub 28, sub 37;

part. n. 291 sub 29, VIA FRANCESCO PETRARCA n. 12, p. 4, Cat. F/4;

confini: muri perimetrali, sub 37, sub 18, sub 37.

- Per la quota di 191/1000 in piena proprietà

C.F. - Comune di Vicenza - Fig. 34

part. n. 291 sub 28, VIA FRANCESCO PETRARCA n. 12, p. S1-T-1-2-3, Cat. F/4.

Confini: al p. S1: sub 21, sub 30, sub 31, sub 35, sub 34, sub 16; al p. T: muro perimetrale, sub 17, sub 25; al p. 1: muro perimetrale, sub 13, sub 14; al p. 2: muro perimetrale, sub 36; al p. 3: muro perimetrale e sub 37.

- Per la quota di 191/1000 in piena proprietà

C.T. - Comune di Vicenza - Fig. 34

part. n. 1019 (ex part. n. 543), VIGNETO di mq. 35, R.D. € 0,32 – R.A. € 0,23;

part. n. 1017 (ex part. n. 292), VIGNETO di mq. 4, R.D. € 0,04 – R.A. € 0,03.

Confini (in senso N.E.S.O.), secondo la mappa del C.T., del lotto costituito dalle part. n.ri 291-1015-1017-1019: part. n. 1016, part. n. 243, part. n. 545, strada (Via Petrarca), part. n. 245.

Trattasi di appartamento al piano terzo con porzione di mansarda al piano quarto (part. n. 291 sub 37), oltre autorimessa (part. n. 291 sub 2) con sopra lastrico solare (part. n. 291 sub 19), cantina al piano sotto strada (part. n. 291 sub 31) e posto auto scoperto (part. n. 1015 sub 4), nonché, in comproprietà, per la quota di 694/1000, ripostiglio al piano terzo (part. n. 291 sub 26) e altra porzione di mansarda al piano quarto (part. n. 291 sub 29) e, per la quota di 191/1000, vano scale (part. n. 291 sub 28) e due terreni (part. n.ri 1019-1017) adiacenti allo scoperto di pertinenza del fabbricato, sito a Vicenza in Via Francesco Petrarca n. 12.

Facente parte di palazzina residenziale (su quattro piani fuori terra, oltre mansarda e seminterrato) denominata “Villa Marina”, l'appartamento in oggetto (part. n. 291 sub 37) è composto, al piano terzo, da ingresso-pranzo-soggiorno, cucina con terrazza, zona notte con corridoio, ampio bagno con anti, camera padronale con poggiole e seconda camera con bagno e, al piano quarto, da porzione di mansarda/soffitta con terrazza a tasca ricavata nella copertura ed ampia terrazza panoramica; i due piani sono tra loro collegati mediante scala interna.

Il ripostiglio al piano terzo (part. n. 291 sub 26) è, di fatto, un servizio ricavato in porzione del vano scale, accessibile solo dalla cucina del sub 37.

L'u.i. part. n. 291 sub 29 è una porzione di mansarda unita di fatto al sub 37 ed accessibile solo da quest'ultimo.

Come segnalato in perizia, la soffitta/mansarda è, di fatto, uno spazio unitario composto da porzione del sub 37 e dai subb 29 (in comproprietà con terzi) e 18 (in ditta a terzi); nell'intera mansarda sono stati ricavati una zona cucina-pranzo-soggiorno (con caminetto e servizio) ed un locale guardaroba con lavatrice e caldaia; la destinazione legittima, però, è a soffitta e le opere fisse di trasformazione sono irregolari.

L'autorimessa (part. n. 291 sub 2), posta al piano primo sottostrada e con ingresso carraio dal cortile comune sub 21, è chiusa da un portone ad ante ed è dotata di finestra.

Il lastrico solare part. n. 291 sub 19 costituisce la copertura dell'autorimessa sub 2 ed è uno spazio a terrazza, dotato di ringhiera verso il vuoto, privo di accesso indipendente e, come emerso nel corso del sopralluogo (come da perizia), utilizzato in continuità con la terrazza del sub 17 (in ditta a terzi).

La cantina (part. n. 291 sub 31) è un unico locale privo di finestre con accesso dal vano scale sub 28 e dal corridoio comune sub 35.

Come segnalato in perizia, nel corso del sopralluogo, si è riscontrato che l'esecutato utilizza la cantina sub 32 in ditta a terzi anzichè la sub 31 in oggetto.

Il posto auto part. n. 1015 sub 4, lungo la Via F. Petrarca, è uno spazio scoperto (finito in ghiaino) privo di chiusure sui lati Est, Ovest e Sud e delimitato da recinzione sul lato Nord.

Il vano scale part. n. 291 sub 28 comprende l'ingresso comune al piano sotto strada e il vano delle rampe di scale dal piano sotto strada al piano terzo, incluso l'ascensore.

I due terreni part. n.ri 1017-1019 comprendono l'ingresso pedonale comune al piano strada e camminamenti esterni, in continuità con lo scoperto comune di pertinenza del fabbricato part. n. 291 sub 21.

La superficie lorda complessiva è di mq. 389; la superficie commerciale complessiva, invece, è di mq. 254.

Note:

- il fabbricato insiste su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Vicenza - Fg. 34

part. n. 291, ente urbano di mq. 381;

- il posto auto insiste su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Vicenza - Fg. 34

part. n. 1015 (ex part. n. 292), ente urbano di mq. 223.

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c. tra cui i seguenti beni comuni non censibili:

- part. n. 291 sub 21 (cortile), comune ai subb 2, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37;

- part. n. 291 sub 35 (corridoio), comune ai subb 30, 31, 32, 33, 34.

Stato di possesso

Occupato dall'esecutato.

Pratiche edilizie

La costruzione del fabbricato in oggetto è stata iniziata ante 01.09.1967; successivamente, come da perizia (alla cui lettura, per maggiori informazioni, si rinvia), risultano:

- D.I.A. n.ri 25333/08 Prot. Gen. - 1505/09 Progr. - 4884/02007 Capofila del 23.04.2009 per “*PARZIALE RISTRUTTURAZIONE con AUMENTO U.I.*”;

- D.I.A. n.ri 43027/10 Prot. Gen. - 3217/10 Progr. UT - 4884/07 Capofila UT del 22.06.2010 per variante;

nota: la pratica, come da perizia, ha riguardato anche la demolizione dell’ultima rampa di scale che dava accesso alle soffitte (sostituita da una scala interna dal p. 3) e la chiusura della corrispondente porzione di solaio.

- S.C.I.A. n.ri 80651/10 Prot. Gen. - 6235/10 Progr. UT - 4884/07 Capofila UT del 30.11.2010 per opere di manutenzione straordinaria;

nota: la pratica, come da perizia, è stata respinta (con comunicazione di improcedibilità del 07.12.2010);

- S.C.I.A. n.ri 669/11 Prot. Gen. - 26/11 Progr. UT - 4884/07 Capofila UT del 05.01.2011 per opere di manutenzione straordinaria (variante);

- S.C.I.A. n.ri 32210/11 Prot. Gen. - 2561/11 Progr. UT - 4884/07-1505/09 Capofila UT del 10.05.2011 per opere di manutenzione straordinaria (variante);

- Permesso di Costruire n.ri 253/2011 UT - 64823 P.G. del 29.08.2011 per “*MANUTENZIONE STRAORDINARIA*”;

- Permesso di Costruire in Sanatoria n.ri 4611/2011 UT - 50127 P.G. del 06.03.2012 per “*MANUTENZIONE STRAORDINARIA*”;

nota: si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato in perizia: “*A seguito di denuncia in data 9/1/2012 prot 758/12=6.3 PGN da parte dei proprietari di un appartamento “che i lavori sulle parti comuni e nel sottotetto e sul paramento esterno sono iniziati senza l’autorizzazione”, sospensione lavori disposta dall’UTC per richiesta integrazione per verifica titolarità in data 24/4/2012; in data 22/5/2012 presentati “gli atti di compravendita con cui (...) (dante causa della parte eseguita) ha acquisito i beni oggetto di richiesta”. In data 13/6/2012 risposta dell’UTC che vista la documentazione prodotta dalle parti “ritiene di non avere competenza in merito essendo il caso inerente a rapporti tra privati e di conseguenza da risolversi nelle sedi opportune”.*”;

- S.C.I.A. n.ri 16213/2013 Prot. Gen. - 461/13 Progr. UT del 25.02.2013 per variante;

nota: risulta, come da documentazione allegata alla perizia, Divieto di prosecuzione dell’attività (S.C.I.A. irricevibile) Prot. Gen. n. 17867=6.3 del 05.03.2013;

- Permesso di Costruire in Sanatoria n.ri 440/2013 UT - 1946 P.G. del 10.01.2014 per “*OPERE DI SISTEMAZIONE ESTERNA*”;

nota: risulta, come da perizia, Ordinanza di sospensione lavori in data 12.12.2012 n. 2892 reg. ord.;

- Permesso di Costruire in Sanatoria n.ri 930/2013 UT - 9360/2014 P.G. del 06.02.2014 per

“*MANUTENZIONE STRAORDINARIA*”;

nota: il titolo, come da documentazione allegata alla perizia, è decaduto per mancato ritiro (come da Presa D’Atto da parte del Comune di Vicenza in data 23.11.2016 (n. 149435/2016 P.G.);

- S.C.I.A. n.ri 01952010245-03022022-1555 Pratica - REP_PROV_VI/VI-SUPRO/0195860 del 05/05/2022 Prot. SUAP per sanatoria;

nota: la pratica, come da perizia, ha ad oggetto interventi eseguiti in assenza di autorizzazione in area soggetta a tutela paesaggistica, modifiche prospettiche, la sistemazione del parcheggio esterno e la differente distribuzione interna (compresi il rifacimento delle scale e l’inserimento di ascensore/montapersona); si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato nella stessa: “*la pratica è stata presentata per l’intero fabbricato – esclusi i sub 15, 16, 17 e 19 – da (...) (dante causa della parte eseguita) quale proprietario, senza dichiarazione di assenso dei sig.ri (...) (parte eseguita) per le porzioni esclusive da loro già acquistate con atti del 19/7/2021 e del 30/7/2021 e senza la dichiarazione di assenso del proprietario del sub 18 e comproprietario delle parti comuni.*”.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato in perizia:

“conforme al progetto assentito, ad eccezione del servizio sulle scale a piano terzo che è autorizzato come ripostiglio. La destinazione d’uso legittima del piano quarto è a soffitta.

Mancano fine lavori, collaudo dei c.a., dichiarazioni di conformità degli impianti, collaudo, di.co. e comunicazione di messa in esercizio dell’ascensore e la segnalazione certificata di agibilità, completa di tutti gli allegati richiesti dalla vigente normativa.

*Si evidenzia che nell’intera mansarda sono stati ricavati una zona cucina-pranzo-soggiorno, con caminetto e servizio, e un locale guardaroba con lavatrice e caldaia, **ma la destinazione legittima è a soffitta** e che eventuali opere fisse di trasformazione sono irregolari e vanno rimosse.*

Si segnala che i lavori oggetto delle pratiche edilizie sopra richiamate hanno interessato anche unità edilizie in comproprietà ed anche in piena proprietà di terzi (sub 18), senza che risulti agli atti la relativa autorizzazione alla ditta richiedente (...).

(...)

Sanabilità e costi:

- da regolarizzare con pratica in sanatoria il servizio invece che ripostiglio al piano terzo sub 26;

- mancano fine lavori, collaudo dei c.a., dichiarazioni di conformità, pratiche ascensore e segnalazione certificata di agibilità, non indispensabili per la vendita ma da completare a cura e spese dell’acquirente

spese tecniche e oneri presunti € 12.000,00 + iva e acc

La regolarizzazione è differita post vendita ai sensi dell'art. 46 co. 5 DPR 380/01 e a cura e spese dell'acquirente; maggiori costi o altri per differenze/carenze non riscontrate si considerano a carico acquirente e compresi nell'assenza di garanzia per vizi.”.

Note: il costo di regolarizzazione sopra riportato è già stato considerato in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Giudizio di conformità catastale

Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato in perizia:

“non conforme per mn 291 sub 37-29, conforme per le altre u.i.u.

- le planimetrie catastali dell'appartamento m.n. 291 sub 37 non sono conformi allo stato reale dei luoghi: al sopralluogo è stata riscontrata una sostanziale corrispondenza per il piano terzo ma ci sono differenze per la porzione di mansarda al P4 con diversa distribuzione interna e ricavo di una terrazza nella copertura; inoltre l'unità è stata unita di fatto con i sub 18 e 29, che hanno ditte diverse.

- le planimetrie dell'autorimessa m.n. 291 sub 2, della cantina m.n. 291 sub 31, del posto auto m.n. 1015 sub 4, sono conformi allo stato dei luoghi.

- la planimetria del m.n. 291 sub 19 non è stata presentata in quanto u.i.u. in categoria F/5

- le planimetrie dei m.n. 291 sub 26-28-29 non sono state redatte perché trattasi di unità in categoria F/4 in corso di definizione, in quanto dichiarate ancora da ultimare.

Le quote di comproprietà riportate nei dati catastali sono state calcolate sulla base delle rendite catastali delle u.i.u. dichiarate con la variazione prot. VI0056122 01/06/2021 in proporzione all'intero fabbricato; sono indicate come definitive per le unità di interesse e “da confermare con atto notarile” per le unità di terzi.

Regolarizzazione catastale L. 122/10 smi:

- per il m.n. 291 sub 37 va presentata nuova planimetria catastale corretta come da stato di fatto.

A lavori ultimati dovranno essere redatte le planimetrie catastali per il sub 28 (vano scale), sub 26 (servizio) e sub 29 (soffitta).

Costo presunto per regolarizzazione catastale per la vendita € 1.000,00+iva e acc.

Regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente.”.

Note: il costo di regolarizzazione sopra riportato è già stato considerato in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 16.07.2031) dal quale si evince che l'abitazione in oggetto è di classe energetica B con EP_{gl,nren} 50,29 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- Risultano le seguenti formalità non suscettibili di cancellazione tramite decreto di trasferimento:

- trascrizione, in data 29.03.2016 ai n.ri 5523 R.G. e 4012 R.P., di domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica, a favore dell'esecutato e contro la dante causa dello stesso; si segnala, comunque, che la relativa causa radicata (rubricata al n. 2070/2016 R.G. Tribunale di Vicenza) è stata dichiarata estinta (a seguito di rinuncia) in data 05.11.2021;
- trascrizione, in data 12.04.2024 ai n.ri 7848 R.G. e 5774 R.P., di domanda giudiziale di accertamento di diritti reali, a favore del comproprietario delle u.i. part. n. 291 subb 26-29-28 e contro l'esecutato; quanto alla domanda attorea, si riporta testualmente, di seguito, estratto del relativo atto di citazione agli atti della procedura: *“Voglia il Tribunale di Vicenza, respinta ogni diversa istanza, eccezione e domanda, 1. accertare e dichiarare che (...) (comproprietario in questione), (...) è unico ed esclusivo proprietario del mappale censito al C.F. del Comune di Vicenza Foglio 34 particella 291 sub 19 lastrico solare cat. F/5 di mq. 21 per intervenuta usucapione ultraventennale, anche ex art. 1146 c.c. (...); 2. (...); 3. accertare e dichiarare che (...) (comproprietario in questione) è proprietario esclusivo del mappale censito al C.F. del Comune di Vicenza Foglio 34 particella 291 sub 18 cat C/2 cl.5 6 mq e che detta particella è oggi ricompresa nell'appartamento di proprietà di (...) (esecutato) o comunque nella disponibilità di quest'ultimo; 4. conseguentemente, ordinare, ai sensi dell'art. 948 c.c., a (...) (esecutato) l'immediata restituzione del mappale censito al C.F. del Comune di Vicenza Foglio 34 particella 291 sub 18 cat C/2 cl.5 6 mq e l'eliminazione di ogni opera che sia realizzata e che impedisca al proprietario la libera fruizione del proprio immobile; 5. accertare e dichiarare che (...) (comproprietario in questione) è comproprietario delle parti comuni condominiali oggi censite con i mappali C.F. del Comune di Vicenza Foglio 34 particelle 291 sub 29 cat F/4, sub 26 cat F/4 e sub 28 cat F/4 e che dette particelle sono oggi ricomprese nell'appartamento di proprietà di (...) (esecutato) o comunque nella disponibilità di quest'ultimo; 6. conseguentemente ordinare, ai sensi dell'art. 948 c.c., a (...) (esecutato) l'immediata restituzione dei mappali censiti al C.F. del Comune di Vicenza Foglio 34 particelle 291 sub 29 cat F/4, sub 26 cat F/4 e sub 28 cat F/4 al comproprietario (...) (comproprietario in questione) e l'eliminazione di ogni opera che sia realizzata e che impedisca al proprietario la libera fruizione dei propri immobili; 7. accertare e dichiarare che il mappale censito al C.F. del Comune di Vicenza foglio 34 particella 1015 sub 4 cat C/6 cl 1 14 mq è gravato dal diritto di servitù di transito a favore dei mappali di proprietà di (...) (comproprietario in questione) censiti al C.F. del Comune di Vicenza Foglio 34 particelle 291 sub 17, 291 sub 16, 291 sub 18 e 291 sub 15 in forza dell'atto di*

identificazione catastale notaio Italo Dianese del 05.08.1971 Rep. 18655 Racc. 8544; 8. conseguentemente accertare e dichiarare che il predetto mappale non può essere utilizzato come posto auto e che l'area deve restare libera per consentire il libero transito da parte del proprietario dei fondi dominanti eliminando ogni ostacolo al libero passaggio; 9. (...).”; si segnala che la relativa causa radicata (rubricata al n. 284/2024 R.G. Tribunale di Vicenza) è allo stato pendente.

- La trascrizione di domanda giudiziale di dichiarazione di annullamento di atti in data 27.06.2008 ai n.ri 13448 R.G. e 8714 R.P., menzionata in perizia, oltre che nella certificazione ex art. 567 c.p.c. agli atti, è stata annotata di cancellazione in data 19.04.2024 ai n.ri 8507 R.G. e 1064 R.P..

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato, tra l'altro, in perizia:

“*Servitù:*

** in atto 5/8/71 n. rep. 18655 notaio I. Dianese, trascritto a Vicenza il 25/8/71 ai nn. 7489/6024, è stabilito che il m.n. 292/e (ora m.n. 1015) è gravato da servitù di transito a favore di tutto il fabbricato, e che i m.nn. 291/c, 291/b e 292/b (poi m.nn. 541-542-544, ora m.n. 291 sub 21) sono il cortile di accesso comune a tutti come comune è l'area coperta dal fabbricato 291/a (ora mn 291).*

- nell'atto 3/8/2007 notaio P. Cardarelli n. 2860 rep. è riportato che:

** “...a carico della porzione di terreno identificata con la particella 543 (ora m.nn. 1015-1019) esiste a favore delle unità immobiliari in oggetto [m.n. 291 sub 6 e sub 3] una servitù (non trascritta) “di transito a favore del fabbricato ed accessori tutti (quattro appartamenti e garages)”, come risulta da atto di identificazione catastale immobiliare in data 5/8/71 n. rep. 18655 notaio I. Dianese e che detta servitù è sempre stata esercitata”.*

** i condomini del fabbricato a cui appartengono le unità immobiliari in oggetto hanno da sempre usato da oltre vent'anni come giardino di pertinenza del fabbricato (come tutt'ora è usata) la porzione di terreno identificata con la particella n. 543 (intestata a terzi) ed hanno sempre contribuito alle spese di manutenzione della stessa; pertanto dichiarano di trasferire tutti i diritti eventualmente allo stesso spettanti su detto terreno in qualità di proprietario delle unità immobiliari in oggetto”.*

Si riporta testualmente, di seguito, poi, anche quanto indicato nell'atto in dipendenza del quale è divenuto proprietario/comproprietario l'odierno esecutato (compravendita autenticata in data 19.07.2021 al n. 24.324 di Rep. Notaio Francesca Bonvicini di Vicenza e trascritta il 22.07.2021 ai n.ri 17375 R.G. e 12428 R.P.): “*Gli immobili sono pervenuti alla società venditrice per atto di compravendita con firme autenticate in data 3 agosto 2007 n. 2.860 di rep. notaio Patrizia Cardarelli di Vicenza, registrato a Vicenza/1 il 9/8/2007 al n. 5.608 serie I T. e trascritto a Vicenza il 31/07/2007 ai nn. 24.265/14.267 e per atto di compravendita in data 28 gennaio 2008 n. 6.567 di*

rep. notaio Andrea Martini di Vicenza, registrato a Vicenza/1 in data 01/02/2008 n. 987 serie 1 T. e trascritto a Vicenza il 5/02/2008 ai nn. 2.600/1.623, atti ai quali le parti fanno riferimento per patti e servitù in essi richiamati e che le parte acquirente assume a proprio carico.”.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 07.02.2024), redatta dall'Arch. Scilla Zaltron con studio a Vicenza.

LOTTO 2

- Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Vicenza - Fg. 34

part. n. 291 sub 13 (ex subb 10-11 ex sub 6), VIA FRANCESCO PETRARCA n. 12, p. 1, Cat. A/3, Cl. 6, Cons. vani 4,5, Sup. Cat. Tot. mq. 75 – Tot. escluse aree scoperte mq. 68, Rendita € 418,33;

confini: muri perimetrali su tre lati, sub 14 e sub 28;

part. n. 291 sub 20 (ex sub 3), VIA FRANCESCO PETRARCA n. 12, p. S1, Cat. C/6, Cl. 6, Cons. mq. 12, Sup. Cat. Tot. mq. 14, Rendita € 58,26;

confini: sub 2, sub 21, sub 23, sub 30, sub 21;

part. n. 291 sub 33 (ex subb 4-7-8-9-12-27), VIA FRANCESCO PETRARCA n. 12, p. S1, Cat. C/2, Cl. 5, Cons. mq. 2, Sup. Cat. Tot. mq. 4, Rendita € 7,54;

confini: sub 35, sub 32, terrapieno, sub 34;

part. n. 1015 sub 1, VIA FRANCESCO PETRARCA n. 12, p. T, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. mq. 14, Sup. Cat. Tot. mq. 14, Rendita € 30,37;

confini: part. n. 1015 subb 7 e 2, Via Petrarca, part. n. 245.

- Per la quota di 694/1000 in piena proprietà

C.F. - Comune di Vicenza - Fg. 34

part. n. 291 sub 23, VIA FRANCESCO PETRARCA n. 12, p. S1, Cat. C/6, Cl. 6, Cons. mq. 1, Sup. Cat. Tot. mq. 2, Rendita € 4,85;

confini: sub 21, sub 30, sub 20;

part. n. 291 sub 25, VIA FRANCESCO PETRARCA n. 12, p. T, Cat. C/2, Cl. 5, Cons. mq. 6, Sup. Cat. Tot. mq. 9, Rendita € 22,62;

confini: muri perimetrali, sub 28, sub 17.

- Per la quota di 139/1000 in piena proprietà

C.F. - Comune di Vicenza - Fg. 34

part. n. 291 sub 28, VIA FRANCESCO PETRARCA n. 12, p. S1-T-1-2-3, Cat. F/4.

Confini: al p. S1: sub 21, sub 30, sub 31, sub 35, sub 34, sub 16; al p. T: muro perimetrale, sub 17, sub 25; al p. 1: muro perimetrale, sub 13, sub 14; al p. 2: muro perimetrale, sub 36; al p. 3: muro

perimetrale e sub 37.

- Per la quota di 139/1000 in piena proprietà

C.T. - Comune di Vicenza - Fg. 34

part. n. 1019, VIGNETO di mq. 35, R.D. € 0,32 – R.A. € 0,23;

part. n. 1017, VIGNETO di mq. 4, R.D. € 0,04 – R.A. € 0,03.

Confini (in senso N.E.S.O.), secondo la mappa del C.T., del lotto costituito dalle part. n.ri 291-1015-1017-1019: part. n. 1016, part. n. 243, part. n. 545, strada (Via Petrarca), part. n. 245.

Trattasi di appartamento al piano primo (part. n. 291 sub 13), oltre porzione di autorimessa (part. n. 291 sub 20), cantina al piano sotto strada (part. n. 291 sub 33) e posto auto scoperto (part. n. 1015 sub 1), nonché, in comproprietà, per la quota di 694/1000, altra porzione della predetta autorimessa (part. n. 291 sub 23) e deposito al piano rialzato (part. n. 291 sub 25) e, per la quota di 139/1000, vano scale (part. n. 291 sub 28) e due terreni (part. n.ri 1019-1017) adiacenti allo scoperto di pertinenza del fabbricato, sito a Vicenza in Via Francesco Petrarca n. 12.

Facente parte di palazzina residenziale (su quattro piani fuori terra, oltre mansarda e seminterrato) denominata “Villa Marina”, l’appartamento in oggetto (part. n. 291 sub 13) è composto da ingresso-pranzo-soggiorno con terrazza (con un dislivello di alcuni gradini esterni rispetto alla zona giorno), angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e studiolo con terrazzino.

L’autorimessa (part. n. 291 subb 20-23), posta al piano primo sottostrada e con ingresso carraio dal cortile comune sub 21, è chiusa da un portone ad ante ed è dotata di finestra.

La cantina (part. n. 291 sub 33) è un unico locale privo di finestre con accesso dal vano scale sub 28 e dal corridoio comune sub 35.

Il posto auto part. n. 1015 sub 1, lungo la Via F. Petrarca, è uno spazio scoperto (finito in ghiaio) privo di chiusure sui lati Est e Sud e delimitato da recinzioni sui lati Nord ed Ovest.

Il deposito part. n. 291 sub 25 è un unico basso locale dotato di finestra, accessibile con dei gradini dal pianerottolo del vano scale sub 28 e posto nello spazio sopra l’ingresso comune.

Il vano scale part. n. 291 sub 28 comprende l’ingresso comune al piano sotto strada e il vano delle rampe di scale dal piano sotto strada al piano terzo, incluso l’ascensore.

I due terreni part. n.ri 1017-1019 comprendono l’ingresso pedonale comune al piano strada e camminamenti esterni, in continuità con lo scoperto comune di pertinenza del fabbricato part. n. 291 sub 21.

La superficie lorda complessiva è di mq. 159; la superficie commerciale complessiva, invece, è di mq. 108.

Note:

- il fabbricato insiste su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Vicenza - Fig. 34

part. n. 291, ente urbano di mq. 381;

- il posto auto insiste su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Vicenza - Fig. 34

part. n. 1015 (ex part. n. 292), ente urbano di mq. 223.

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c. tra cui i seguenti beni comuni non censibili:

- part. n. 291 sub 21 (cortile), comune ai subb 2, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37;

- part. n. 291 sub 35 (corridoio), comune ai subb 30, 31, 32, 33, 34.

Stato di possesso

Occupato dalla parte esecutata.

Pratiche edilizie

La costruzione del fabbricato in oggetto è stata iniziata ante 01.09.1967; successivamente, come da perizia (alla cui lettura, per maggiori informazioni, si rinvia), risultano:

- D.I.A. n.ri 25333/08 Prot. Gen. - 1505/09 Progr. - 4884/02007 Capofila del 23.04.2009 per “*PARZIALE RISTRUTTURAZIONE con AUMENTO U.I.*”;

- D.I.A. n.ri 43027/10 Prot. Gen. - 3217/10 Progr. UT - 4884/07 Capofila UT del 22.06.2010 per variante;

nota: la pratica, come da perizia, ha riguardato anche la demolizione dell’ultima rampa di scale che dava accesso alle soffitte (sostituita da una scala interna dal p. 3) e la chiusura della corrispondente porzione di solaio.

- S.C.I.A. n.ri 80651/10 Prot. Gen. - 6235/10 Progr. UT - 4884/07 Capofila UT del 30.11.2010 per opere di manutenzione straordinaria;

nota: la pratica, come da perizia, è stata respinta (con comunicazione di improcedibilità del 07.12.2010);

- S.C.I.A. n.ri 669/11 Prot. Gen. - 26/11 Progr. UT - 4884/07 Capofila UT del 05.01.2011 per opere di manutenzione straordinaria (variante);

- S.C.I.A. n.ri 32210/11 Prot. Gen. - 2561/11 Progr. UT - 4884/07-1505/09 Capofila UT del 10.05.2011 per opere di manutenzione straordinaria (variante);

- Permesso di Costruire n.ri 253/2011 UT - 64823 P.G. del 29.08.2011 per “*MANUTENZIONE STRAORDINARIA*”;

- Permesso di Costruire in Sanatoria n.ri 4611/2011 UT - 50127 P.G. del 06.03.2012 per “*MANUTENZIONE STRAORDINARIA*”;

nota: si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato in perizia: “*A seguito di denuncia in data*

9/1/2012 prot 758/12=6.3 PGN da parte dei proprietari di un appartamento “che i lavori sulle parti comuni e nel sottotetto e sul paramento esterno sono iniziati senza l’autorizzazione”, sospensione lavori disposta dall’UTC per richiesta integrazione per verifica titolarità in data 24/4/2012; in data 22/5/2012 presentati “gli atti di compravendita con cui (...) (dante causa della parte eseguita) ha acquisito i beni oggetto di richiesta”. In data 13/6/2012 risposta dell’UTC che vista la documentazione prodotta dalle parti “ritiene di non avere competenza in merito essendo il caso inerente a rapporti tra privati e di conseguenza da risolversi nelle sedi opportune”.”;

- S.C.I.A. n.ri 16213/2013 Prot. Gen. - 461/13 Progr. UT del 25.02.2013 per variante;

nota: risulta, come da documentazione allegata alla perizia, Divieto di prosecuzione dell’attività (S.C.I.A. irricevibile) Prot. Gen. n. 17867=6.3 del 05.03.2013;

- Permesso di Costruire in Sanatoria n.ri 440/2013 UT - 1946 P.G. del 10.01.2014 per “*OPERE DI SISTEMAZIONE ESTERNA*”;

nota: risulta, come da perizia, Ordinanza di sospensione lavori in data 12.12.2012 n. 2892 reg. ord.;

- Permesso di Costruire in Sanatoria n.ri 930/2013 UT - 9360/2014 P.G. del 06.02.2014 per “*MANUTENZIONE STRAORDINARIA*”;

nota: il titolo, come da documentazione allegata alla perizia, è decaduto per mancato ritiro (come da Presa D’Atto da parte del Comune di Vicenza in data 23.11.2016 (n. 149435/2016 P.G.);

- S.C.I.A. n.ri 01952010245-03022022-1555 Pratica - REP_PROV_VI/VI-SUPRO/0195860 del 05/05/2022 Prot. SUAP per sanatoria;

nota: la pratica, come da perizia, ha ad oggetto interventi eseguiti in assenza di autorizzazione in area soggetta a tutela paesaggistica, modifiche prospettiche, la sistemazione del parcheggio esterno e la differente distribuzione interna (compresi il rifacimento delle scale e l’inserimento di ascensore/montapersona); si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato nella stessa: “*la pratica è stata presentata per l’intero fabbricato – esclusi i sub 15, 16, 17 e 19 – da (...) (dante causa della parte eseguita) quale proprietario, senza dichiarazione di assenso dei sig.ri (...) (parte eseguita) per le porzioni esclusive da loro già acquistate con atti del 19/7/2021 e del 30/7/2021 e senza la dichiarazione di assenso del proprietario del sub 18 e comproprietario delle parti comuni.*”.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato in perizia:

“conforme al progetto assentito

Mancano fine lavori, collaudo dei c.a., dichiarazioni di conformità degli impianti, collaudo, di.co. e comunicazione di messa in esercizio dell’ascensore e la segnalazione certificata di agibilità, completa di tutti gli allegati richiesti dalla vigente normativa.

Si segnala che la pensilina che copre l'accesso alla terrazza non risulta autorizzata ed è da rimuovere; la porzione di autorimessa sub 23 è presente negli elaborati grafici di progetto ma non è evidenziata nelle sovrapposizioni.

Si evidenzia che i lavori oggetto delle pratiche edilizie sopra richiamate hanno interessato anche unità edilizie in comproprietà ed anche in piena proprietà di terzi (sub 18), senza che risulti agli atti la relativa autorizzazione alla ditta richiedente (...).

(...)

Sanabilità e costi:

- mancano fine lavori, collaudo dei c.a., dichiarazioni di conformità, pratiche ascensore e segnalazione certificata di agibilità, non indispensabili per la vendita ma da completare a cura e spese dell'acquirente

- pensilina non autorizzata nella terrazza, da rimuovere a cura e spese dell'acquirente spese tecniche e oneri presunti € 8.000,00 + acc

Maggiori costi o altri per differenze/carenze non riscontrate si considerano a carico acquirente e compresi nell'assenza di garanzia per vizi; l'eventuale regolarizzazione è differita post vendita ai sensi dell'art. 46 co. 5 DPR 380/01 e a cura e spese dell'acquirente.”.

Note: il costo di regolarizzazione sopra riportato è già stato considerato in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Giudizio di conformità catastale

Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato in perizia:

“conforme

- le planimetrie catastali dell'appartamento m.n. 291 sub 13, della porzione di autorimessa m.n. 291 sub 20, della cantina m.n. 291 sub 33, del posto auto m.n. 1015 sub 1, della porzione di autorimessa m.n. 291 sub 23, del deposito m.n. 291 sub 25 sono conformi allo stato dei luoghi.

- la planimetria del m.n. 291 sub 28 non è stata redatta perché unità in corso di definizione, si tratta del vano scale dal piano sotto strada al piano terzo.

Le quote di comproprietà riportate nei dati catastali sono state calcolate sulla base delle rendite catastali delle u.i.u. dichiarate con la variazione prot. VI0056122 01/06/2021 in proporzione all'intero fabbricato; sono indicate come definitive per le unità di interesse e “da confermare con atto notarile” per le unità di terzi.

Regolarizzazione catastale L. 122/10 smi:

A lavori ultimati dovrà essere redatta la planimetria catastale per il sub 28.

Costo presunto per regolarizzazione catastale per la vendita € 0,00”.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 16.07.2031) dal quale si evince che l'abitazione in oggetto è di classe energetica C con EPgl,nren 48,28 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- La trascrizione di domanda giudiziale di dichiarazione di annullamento di atti in data 27.06.2008 ai n.ri 13448 R.G. e 8714 R.P., menzionata in perizia, oltre che nella certificazione ex art. 567 c.p.c. agli atti, è stata annotata di cancellazione in data 19.04.2024 ai n.ri 8507 R.G. e 1064 R.P..

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato, tra l'altro, in perizia:

“*Servitù:*

** in atto 5/8/71 n. rep. 18655 notaio I. Dianese, trascritto a Vicenza il 25/8/71 ai nn. 7489/6024, è stabilito che il m.n. 292/e (ora m.n. 1015) è gravato da servitù di transito a favore di tutto il fabbricato, e che i m.nn. 291/c, 291/b e 292/b (poi m.nn. 541-542-544, ora m.n. 291 sub 21) sono il cortile di accesso comune a tutti come comune è l'area coperta dal fabbricato 291/a (ora mn 291).*

- nell'atto 3/8/2007 notaio P. Cardarelli n. 2860 rep. è riportato che:

** “...a carico della porzione di terreno identificata con la particella 543 (ora m.nn. 1015-1019) esiste a favore delle unità immobiliari in oggetto [m.n. 291 sub 6 e sub 3] una servitù (non trascritta) “di transito a favore del fabbricato ed accessori tutti (quattro appartamenti e garages)”, come risulta da atto di identificazione catastale immobiliare in data 5/8/71 n. rep. 18655 notaio I. Dianese e che detta servitù è sempre stata esercitata”.*

** i condomini del fabbricato a cui appartengono le unità immobiliari in oggetto hanno da sempre usato da oltre vent'anni come giardino di pertinenza del fabbricato (come tutt'ora è usata) la porzione di terreno identificata con la particella n. 543 (intestata a terzi) ed hanno sempre contribuito alle spese di manutenzione della stessa; pertanto dichiarano di trasferire tutti i diritti eventualmente allo stesso spettanti su detto terreno in qualità di proprietario delle unità immobiliari in oggetto”.*”.

Si riporta testualmente, di seguito, poi, anche quanto indicato nell'atto in dipendenza del quale è divenuto proprietario/comproprietario l'odierno esecutato (compravendita autenticata in data 30.07.2021 al n. 24.357 di Rep. Notaio Francesca Bonvicini di Vicenza e trascritta il 04.08.2021 ai n.ri 18850 R.G. e 13479 R.P.): “*Gli immobili sono pervenuti alla società venditrice per atto di compravendita con firme autenticate in data 3 agosto 2007 n. 2.860 di rep. notaio Patrizia Cardarelli di Vicenza, registrato a Vicenza/1 il 9/8/2007 al n. 5.608 serie 1 T. e trascritto a Vicenza il 31/07/2007 ai nn. 24.265/14.267 e per atto di compravendita in data 28 gennaio 2008 n. 6.567 di rep. notaio Andrea Martini di Vicenza, registrato a Vicenza/1 in data 01/02/2008 n. 987 serie 1 T. e trascritto a Vicenza il 5/02/2008 ai nn. 2.600/1.623, atti ai quali le parti fanno riferimento per patti e servitù in essi richiamati e che le parte acquirente assume a proprio carico.*”.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 07.02.2024), redatta dall'Arch. Scilla Zaltron con studio a Vicenza.

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):

LOTTO 1: € 745.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 558.750,00.

RILANCIO MINIMO: € 5.000,00.

LOTTO 2: € 260.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 195.000,00.

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00.

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

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

ALLA VENDITA GIUDIZIARIA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

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

La vendita, con modalità SINCRONA MISTA, ossia con possibilità di offerte sia analogiche che telematiche, avrà luogo il giorno 8 aprile 2025 alle ore 10:00 innanzi al Professionista Delegato domiciliato presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza (Tel. 0444 235462 – Fax 0444 527273 – E-mail info@anvipes.com – PEC anvipes@legalmail.it – Sito web www.anvipes.com).

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITÀ ANALOGICA

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

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

mantenga superiore ad € 50.000,00 e solo qualora l'offerta preveda la rateazione mensile; in caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma e a prima richiesta, della durata pari al termine di pagamento dell'ultima rata e per un importo pari almeno al 30% del prezzo di aggiudicazione; il mancato pagamento anche di una sola rata, peraltro, comporterà decadenza dall'aggiudicazione e le rate versate rimarranno acquisite alla procedura a titolo di multa. L'offerta potrà prevedere infine anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, ex artt. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- un assegno circolare non trasferibile (a titolo di cauzione) intestato a “**ESEC. IMM. N. 299/2023 R.G. TRIB. VICENZA**”, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto.

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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITA' TELEMATICA

1. Il termine per la presentazione delle offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto. L'offerta di acquisto non può essere formulata a mezzo di procuratore speciale, fatta eccezione per l'offerta presentata a mezzo di avvocato ex art. 571 c.p.c..

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

le seguenti informazioni:

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

Si fa presente che l'offerta rateale è ammissibile solo fino a che il prezzo base si mantenga superiore ad € 50.000,00 e solo qualora l'offerta preveda la rateazione mensile.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE NELL'IPOTESI DI OFFERTA PRESENTATA

TELEMATICAMENTE

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

IT 40 Z 08590 11801 000900055957

intestato a “ESEC. IMM. N. 299/2023 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. 299/2023 R.G. TRIB. VICENZA”**; la copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
- Dopo il termine della gara e, in ogni caso di mancata aggiudicazione, il professionista delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari, **obbligatoriamente** sullo stesso conto corrente da cui la cauzione è pervenuta.

MARCA DA BOLLO VIRTUALE

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

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

offerente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato cesserà le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle

spese, riferendone immediatamente al Giudice; in alternativa, quando siano in vendita più lotti e il prezzo di alcuni di essi sia già sufficiente a coprire l'ammontare complessivo dei crediti, il delegato potrà procedere all'aggiudicazione con riserva, rimettendo al Giudice ex art. 591 ter c.p.c. l'aggiudicazione definitiva.

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

SALDO PREZZO

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

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

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

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

3) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con perdita della cauzione versata. 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.

Sempre nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. L'omesso rilascio, nel

termine predetto, delle informazioni prescritte comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, con perdita della cauzione versata. Anche in tal caso, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.

- 4) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato (domiciliato presso la sede dell'ANVIPES) ed ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato o al Custode giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione Generale della Giustizia Civile, prot. N. m_dg.DAG.06/12/2006.129650.U).

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

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

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

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

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a

carico dell'aggiudicatario (o dell'assegnatario) gli oneri fiscali, la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà (compenso che si intende regolato dal D.M. 15 ottobre 2015 n. 227), nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

PUBBLICITÀ

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

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

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

- spot televisivo "Il Tribunale e le aste";
- campagna pubblicitaria su mezzi di trasporto pubblico;
- inserimento, a cura del gestore Astalegale.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 l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza S.r.l. (Via Volto n. 63 - 36023 Costozza di Longare (VI) - Tel. 0444/953915 – Fax 0444/953552 – e-mail: immobiliari@ivgvicenza.it), quest'ultimo con l'incarico, tra l'altro di:

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

Per quanto sopra non espressamente previsto e/o indicato e per quanto nella presente fattispecie applicabile, sono da intendersi richiamate la circolare "Vendite immobiliari delegate – Disposizioni generali per le vendite telematiche" Prot. n. 4332/21 del 20.05.2021

(con parziale modifica Prot. n. 4635/21 del 01.06.2021) e la “CIRCOLARE DELEGATI 1/2017 – Disposizioni generali” del 16.01.2017, allegate al presente avviso.

Vicenza, 28/01/2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott. Carlo Santamaria Amato