

TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 604/2021 R.G.E.
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

La sottoscritta Dott.ssa Francesca 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 21 settembre 2023 alle ore 10:15 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Arzignano (VI) - Fg. 2

m.n. 2206 sub 84, PIAZZA CAMPO MARZIO n. 15, p. SI, Cat. C/1, Cl. 2, Cons. mq. 244, Sup. Cat. Tot. mq. 291, Rendita € 4.561,76.

Trattasi di immobile ad uso commerciale (bar) con deposito pertinenziale (superficie commerciale complessiva di mq. 312,65) sito ad Arzignano (VI) in Piazza Campo Marzio n. 15.

Posto al p. interrato di un complesso condominiale a destinazione mista (commerciale-direzionale-residenziale), l'u.i. in oggetto, nel dettaglio, risulta composta da:

- ingresso;

servizi igienici per i clienti (muniti di antibagno), suddivisi per genere;

- locali per il personale, costituiti da disimpegno (suddiviso in zona passaggio e zona office-lavaggio stoviglie), cucinotto, servizio igienico con antibagno e spogliatoio;

- locale per il pubblico, costituito da un unico grande ambiente nel quale trovano collocazione il bancone, la zona dei tavolini ed un piccolo palco per gli intrattenimenti.

Vi è, poi, un deposito per i prodotti alimentari, raggiungibile attraverso una porta collocata in posizione centrale rispetto al locale per il pubblico e ad un disimpegno comune ad altre unità.

L'accesso avviene da Largo De Gasperi, grazie ad una scalinata esterna che conduce direttamente al p. interrato.

Confini:

- dell'immobile ad uso commerciale: a Nord e ad Est con parete perimetrale del fabbricato, a Sud con parete perimetrale del fabbricato e parete divisoria con beni comuni non censibili subb 32 e 76 e con altra u.i. sub 75, ad Ovest con altre u.i. subb 77, 75 e 60;

- del deposito pertinenziale: a Nord con il bene comune non censibile sub 76, ad est con altra u.i. sub 63, a sud con altra u.i. sub 1 e ad Ovest con altra u.i. sub 85.

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

- **m.n. 2206 sub 31** (portico);
- **m.n. 2206 sub 32** (ingresso, scale, ascensori e locale ascensori dal p. S1 al p. 7);
- **m.n. 2206 sub 33** (locale contatori);
- **m.n. 2206 sub 76** (corridoio di accesso alle cantine).

Precisazioni storico-catastali: gli immobili identificati con il m.n. 1411 subb 57, 58, 59, 64, 65, 73 e 74 (b.c.n.c. ai subb 57, 58 e 59), giusta variazione per fusione – diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione del 08.02.2008 protocollo n. VI0047202 (n. 2130.1/2008), sono stati soppressi costituendo l'immobile identificato con il m.n. 1411 sub 84; quest'ultimo e gli immobili identificati con il m.n. 1411 subb 31, 32, 33 e 76, giusta variazione per bonifica identificativo catastale del 29.03.2013 protocollo n. VI0081140 sono stati soppressi generando rispettivamente l'immobile identificato con il m.n. 2206 sub 84 e gli immobili identificati con il m.n. 2206 subb 31, 32, 33 e 76.

Stato di possesso

Come dato atto dal Custode Giudiziario anche all'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 13.09.2022: libero.

Pratiche edilizie

Come da perizia:

- Autorizzazione Edilizia n. 9321 del 26.08.1968 per "*COSTRUIRE un fabbricato urbano per uso ABITAZIONI – UFFICI E NEGOZI*";
- Concessione Edilizia n. 5/68;
- Autorizzazione Edilizia n. 6905 del 30.07.1969 per "*NUOVA COSTRUZIONE IN AMPLIAMENTO*";
- Permesso di Abitabilità n. 9321/68 del 13.11.1970;
- Permesso di Abitabilità n. 9321/68 del 17.12.1970 (rif. blocco "B");
- Concessione Edilizia n. 124/82/6762/82/LF/az del 08.10.1982 per cambio di destinazione d'uso (da residenziale a commerciale) di alcune unità;
- Concessione Edilizia n. 168/83 del 25.06.1984;
- Concessione Edilizia n. 168/83/15579 del 28.01.1985;
- Agibilità del 28.06.1985;
- Permesso di Costruire per cambio di destinazione d'uso n. 07PC0088 del 09.07.2007;
- D.I.A. n. 07D00154 del 11.07.2007 per "*modifiche interne per pubblico esercizio "categoria B" - realizzazione servizi igienici per clienti e demolizione muro che separava locale di proprietà*", successivamente oggetto di voltura giusta provvedimento Prot. n. 7910 DG/cb del 26.02.2008;

- D.I.A. n. 08D00024 del 12.02.2008 per “VARIANTE ALLA PRECEDENTE DIA 07D00154, MODIFICHE INTERNE E AI GRADINI D'INGRESSO”;

- Certificato di Agibilità del 03.03.2008.

Note: con pec in data 07.11.2022, l'esperto stimatore ha precisato che l'U.T. Comunale non ha fornito copia della Concessione Edilizia n. 5/68, della Concessione Edilizia n. 168/83 del 25.06.1984, della Concessione Edilizia n. 168/83/15579 del 28.01.1985, dell'Agibilità del 28.06.1985 e del Permesso di Costruire per cambio di destinazione d'uso n. 07PC0088 del 09.07.2007 sopra citati; i relativi riferimenti sono stati ricavati dall'atto di provenienza [compravendita in data 28.11.2007 al n. 38.472 di Rep. Notaio Giovanni Muraro di Chiampo (VI) trascritta il 17.12.2007 ai n.ri 32796 R.G. e 19421 R.P.].

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

L'esperto stimatore ha riscontrato le seguenti leggere difformità rispetto a quanto depositato presso l'U.T.C. di Arzignano:

- rimozione di alcune tamponature nel disimpegno con conseguente creazione di alcune nicchie;
- variazione del pannello di separazione all'interno del disimpegno;
- chiusura di una porta che consente l'accesso al corridoio comune con un semplice pannello, facilmente rimovibile;
- variazione della porta di accesso al deposito.

Le difformità riscontrate sono regolarizzabili mediante pratica C.I.L.A. per manutenzione straordinaria con opere già realizzate (con costi quantificati in complessivi € 2.500,00, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita).

Giudizio di conformità catastale

Come segnalato in perizia, dal confronto tra l'ultimo progetto approvato e la scheda catastale depositata presso l'U.T.E. di Vicenza, è emerso che, in quest'ultima, risulta essere stata erroneamente indicata la posizione del deposito per i prodotti alimentari; dalle verifiche effettuate, dato che, nel progetto edilizio, il deposito risulta essere posizionato correttamente e che la scheda catastale relativa all'immobile adiacente (non oggetto di procedura) risulta essere corretta, si ritiene che l'errata collocazione del deposito nella scheda catastale sia un semplice refuso grafico; l'altezza interna, pari a m 3,20, indicata nella scheda catastale è considerata al netto dei controsoffitti realizzati per l'installazione degli impianti esistenti.

Le difformità riscontrate sono regolarizzabili mediante nuovo accatastamento a mezzo pratica Docfa (con costi quantificati in complessivi € 800,00, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita).

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 05.08.2032) dal quale si evince che l'immobile in oggetto è di classe energetica B con EPgl,nren 358,09 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nell'atto di provenienza già sopra richiamato:

"La parte acquirente dichiara (...) di essere a conoscenza:

** dei patti risultanti nell'atto di compravendita ricevuto in data 11 dicembre 1968 n. 23.363 repertorio Notaio Mario Pagani di Arzignano (...) il cui testo si riporta qui integralmente:*

"Il terreno in contratto dovrà essere destinato alla costruzione di un edificio di 7 piani in simmetria col fabbricato delle Poste.

Al piano terra del costruendo fabbricato sarà ricavato sul fronte strada e sui lati un portico non inferiore a metri 3 per una superficie di $43,45 \times 3,00 + 2 \times (10,65 - 3,00 \times 3,00 + 5,00 \times 3,00)$ mq. 191. Nel piano 2° e 3° saranno ricavate le sedi degli Uffici del Registro e delle Imposte Dirette e la sede della Pretura con accesso condominiale e uffici privati o un albergo. Tutte le opere a spese del Comune di Arzignano.

Il terreno compreso tra il cinema e la roggia di proprietà della società acquirente verrà messo a disposizione per il parcheggio automezzi, intendendosi riservato per l'intero stabile.

Per quanto riguarda la costruzione del sottoportico si intende costituita una pacifica servitù di passaggio pari a mq. 191 circa. I lavori dovranno iniziare entro 31 dicembre 1968."

** della servitù di passaggio sotterraneo di un tubo del canale industriale costituita con atto di compravendita ricevuto in data 11 ottobre 1969 n. 25.740 repertorio Notaio Mario Pagani di Arzignano (...);*

** della servitù di attraversamento con due linee elettriche e la servitù perpetua di passaggio sia di persone che di mezzi di trasporto a tutte le ore del giorno e della notte, entrambe costituite con atto di compravendita autenticato in data 6 e 13 dicembre 1976 n.ri 7.586/7.615 repertorio Notaio Gian Paolo Boschetti di Arsiero (trascritto a Vicenza l'11 gennaio 1977 ai n.ri 311/270).*

(...)

La società venditrice (...) rende edotta la parte acquirente, che ne prende atto senza sollevare alcuna contestazione al riguardo, delle condizioni/clausole/limitazioni in appresso specificate riguardanti determinate porzioni del complesso immobiliare, ed in particolare:

- le cantine al piano interrato individuate dai mappali n.ri 1411 sub. 60, sub. 61, sub. 62 e sub. 63 per l'accesso al proprio corridoio di pertinenza individuato dal mappale n. 1411 sub. 75 potranno attraversare il corridoio individuato dal mappale n. 1411 sub. 76 di pertinenza di altre cantine;

- il corridoio al piano interrato individuato dal mappale n. 1411 sub. 75, a cura e spese della società venditrice, sarà chiuso con idonea muratura con l'apertura di una porta verso il sub. 76,

previo ottenimento da parte dell'Amministrazione Comunale del relativo provvedimento autorizzativo, se ed in quanto necessario;

- l'accesso alla cabina elettrica di proprietà dell'ENEL (mappale n. 1287 sub. 22 del foglio 2) per lavori di manutenzione e per interventi tecnici, avverrà attraverso proprietà condominiale;

- i mappali n.ri 1411 sub. 3, sub. 4 e sub. 35 avranno la possibilità di accedere al mappale n. 1411 sub. 32 per la sola lettura del contatore ENEL ivi posizionato;

- i mappali nn. 1287 sub. 2, sub. 3 avranno la possibilità di accedere al mappale n. 1287 sub. 29 per la sola lettura del contatore ENEL ivi posizionato;

- i mappali nn. 735 sub. 2, 735 sub. 3, 735 sub. 4, 735 sub. 5, 1287 sub. 30 e 1287 sub. 31 del foglio 2 sono attualmente adibiti a marciapiede ed a pubblico transito; gli stessi saranno probabilmente ceduti al Comune di Arzignano diventando area pubblica; la società venditrice sarà libera di valutare tale eventualità senza dover coinvolgere in alcun modo nella decisione i nuovi proprietari del complesso immobiliare.

La parte acquirente prende infine atto che sono in corso trattative con l'Amministrazione Comunale per la realizzazione di garage interrati da destinare in primo luogo al servizio del comparto immobiliare costituito dal condominio "KENNEDY" e del condominio "DE GASPERI".

(...) Le parti costituiscono inoltre, anche ai sensi dell'art. 1062 del Codice Civile, la seguente servitù:

(...) la società (...) (dante causa dell'esecutato), quale proprietaria delle unità immobiliari identificate con i mappali numeri 1411 sub. 67 e sub. 68, foglio 2 (due) del Comune di Arzignano ed il signor (...) (terzo), quale proprietario dell'unità immobiliare identificata con il mappale numero 1411 sub. 66, le quali, unitamente alle unità immobiliari identificate con i mappali numeri 1411 sub. 64 e sub. 65, ora di proprietà del signor (...) (esecutato), sono le uniche unità immobiliari aventi diritto al corridoio di accesso alle cantine (b.c.n.c.) identificato con il mappale numero **1411 sub. 76**, stesso foglio e Comune (**fondo servente**), costituiscono una servitù di passaggio pedonale, di attraversamento, di posa di tubazioni e condotte d'aria per la realizzazione dei collegamenti con i vani tecnici di servizio, nonché la facoltà di aprire due uscite di sicurezza, a favore del mappale numero **1411 sub. 73**, foglio 2 (due) del Comune di Arzignano (**fondo dominante**), oggetto del presente atto, ora di proprietà del signor (...) (esecutato).

(...)

La parte venditrice (...) dichiara che il fabbricato condominiale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente atto è disciplinato dal regolamento di condominio, con annesse tabelle millesimali, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare, impegnandosi ad osservare le norme in esso contenute.

Detto regolamento di condominio, con annesse tabelle millesimali, trovasi allegato sotto la lettera "B" all'atto in data 28 marzo 2002 n. 32.256 repertorio Notaio Vito Guglielmi di Arzignano (trascritto a Vicenza il 12 aprile 2002 ai n.ri 8302/5573).".

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia di stima agli atti [redatta dall'Arch. Duccio Antonio Dinale con studio a Marostica (VI)].

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO): € 139.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 104.250,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

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 21 settembre 2023 alle ore 10:15 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 – PEC anvipes@legalmail.it – Sito web 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_XXXXXXXXX.zip.p7m*”, tale file compresso va inviato, come allegato ad un nuovo messaggio PEC, al seguente indirizzo PEC: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

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

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

- per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita iva e all’offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell’esercizio di impresa, arte o professione;
- se l’offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti

dati 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

intestato a "ESEC. IMM. N. 604/2021 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. 604/2021 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** 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 esecutati.

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 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, 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, 29/06/2023

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott.ssa Francesca Boschetti



