

TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA NR. 401/2022 R.E.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA

Il sottoscritto Avv. Francesco Sartori, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione

RENDE NOTO QUANTO SEGUE

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritto: piena ed intera proprietà (fabbricato residenziale indipendente con autorimessa).

Beni: Trattasi di un fabbricato residenziale indipendente su due livelli fuori terra e un livello interrato, comprendente una abitazione e un garage, oltre a una legnaia e all'area esterna esclusiva. Il fabbricato insiste sul terreno identificato catastalmente nel Foglio 6 del Comune di Pozzoleone con la particella n. 241 di m² 460 di superficie. Il fabbricato è composto da due unità immobiliari urbane censite con la particella n. 241 sub 5 (abitazione in villino) e con la particella n. 241 sub 6 (autorimessa).

Il fabbricato, costruito con autorizzazione edilizia del 1961, originariamente comprendeva un locale ad uso bottega al piano terra, un garage al piano terra, un appartamento bicamere al piano terra e primo oltre a vani accessori. Con successivi interventi edilizi, sanati con tre pratiche edilizie in sanatoria tra il 1986 e il 1991, l'edificio è stato ampliato con la costruzione sul retro di ulteriori locali accessori e di una legnaia, e con la costruzione di una cantina interrata. Tra il 1991 e il 1993 la distribuzione interna è stata modificata con cambio d'uso della bottega in locali ad uso residenziale.

In sede di sopralluogo al piano terra il garage risultava trasformato in salone/disimpegno, mentre il locale ripostiglio risultava utilizzato come camera da letto. Si precisa che, per quanto riguarda questi locali, nella presente relazione si terrà conto della destinazione d'uso autorizzata (garage e ripostiglio) sia nelle planimetrie descrittive dello stato di fatto, che nello sviluppo della valutazione degli immobili. Nel calcolo della superficie commerciale i rapporti mercantili applicati alle superfici dei locali tengono conto della destinazione d'uso autorizzata e non di quella riscontrata durante il sopralluogo, con eventuali correttivi per la qualità delle finiture e degli impianti.

L'area scoperta di pertinenza esclusiva è delimitata da muro di contenimento in calcestruzzo e sovrastante ringhiera in ferro lungo il confine con la roggia verso la strada pubblica; sul lato nord è recintata con muretto e rete, mentre sugli altri lati con semplice rete e stanti metallici. L'area è di forma regolare con giacitura pianeggiante ed è tenuta a giardino con siepi, aiuole piantumate e camminamenti pavimentati in ghiaio e in cemento. Nel giardino è presente un caminetto.

L'accesso avviene dalla via pubblica Via Chiesa Friola. Attraverso un ponticello carrabile sopra la roggia si accede al cancello scorrevole motorizzato al civico n. 66, da qui, attraverso il cortile di proprietà, si giunge all'ingresso dell'abitazione e all'ingresso del garage.

Descrizione dettagliata:

Il villino è composto da:

- al piano interrato: cantina con altezza interna di circa 2,10 ml.;

- al piano terra: garage, taverna/cucina, camera/studio, disimpegno, bagno, lavanderia, ripostiglio, atrio con vano scala al piano primo, il tutto con altezze interne comprese tra 2,50 e 2,80 ml.;

- al piano primo: corridoio, soggiorno con accesso al balcone, cucina, bagno, tre camere, con altezza interna di circa 2,88 ml..

- annesso all'angolo sud-ovest del villino, con accesso dal giardino: legnaia.

A ridosso della legnaia sul lato ovest del villino è presente inoltre un manufatto abusivo ad uso deposito biciclette/ripostiglio.

L'area scoperta circostante l'edificio, identificata nel Foglio 6 del Catasto Terreni del Comune di Pozzoleone con la particella n. 241 di m2 460 di superficie, costituisce pertinenza esclusiva dei beni pignorati.

Ubicazione: Pozzoleone (VI) Via Chiesa Friola 66, Frazione Friola

Dati Catastali attuali: Comune di Pozzoleone (VI), C.F. Foglio 6:

-Mapp. 241 sub. 5, cat. A/7, cl. 1, cons. 9,5 vani, superficie catastale totale 267 mq., Totale escluse aree scoperte 264, Rendita € 637,82, Via Chiesa Friola 48, Piano S1-T-1;

-Mapp. 241 sub. 6, cat. C/6, cl. 1, cons. 30 mq., Superficie catastale tot. 30 mq., Rendita € 27,89, Via Chiesa Friola 48, piano T;

Confini del lotto in senso N.E.S.O.: Confini secondo la mappa WEGIS in senso Nord - Est - Sud - Ovest: p.lla n. 168, roggia, p.lle n. 242 - 516.

Pratiche edilizie: l'esperto a pag. 22 rileva: Titoli edilizi e abitabilità:

Con istanza di accesso agli atti in data 12.01.2023 la sottoscritta ha richiesto all'ufficio tecnico comunale di Pozzoleone di poter prendere visione ed estrarre copia dei titoli edilizi inerenti gli immobili pignorati. L'ufficio ha reperito e messo a disposizione la seguente documentazione:

-Autorizzazione edilizia n. 345 del 05.06.1961 rilasciata dal Sindaco a XXX XXX di Domenico, a costruire sul mappale n. 19/d del Foglio VI una casa civile di abitazione in Via Chiesa di Friola. Inizio lavori il 10.06.1961, ultimazione il 25.11.1961.

-Permesso di Abitabilità del 15.12.1961 relativo alla costruzione in Via Friola ad uso abitazione.

-Concessione in sanatoria n. 44/91 del 26.06.1991 rilasciata a XXX XXX su domanda presentata il 22.04.1991 n. 1980 prot., per modifica prospettica (realizzazione di un foro porta sull'esistente foro finestra) al lato sud, sull'immobile in Via Chiesa Friola censito al Foglio 6 mapp. 241.

-Concessione in sanatoria n. 45/91 del 26.06.1991 rilasciata a XXX XXX su domanda presentata il 22.04.1991 n. 1982 prot., per ristrutturazione edilizia di un fabbricato residenziale e cambio di destinazione d'uso di parte da commerciale ad abitativo, sull'immobile in Via Chiesa Friola censito al Foglio 6 mapp. 241. Inizio lavori il 04.07.1991, ultimazione il 19.04.1993.

-Certificato parziale di Abitabilità del 10.05.1993 relativo alla Concessione in sanatoria n. 45/91 del 26.06.1991. Prescrizioni: "Manca la porta R.E.I. 60 a separazione del garage. Venga predisposta quanto prima".

-Concessione edilizia in sanatoria (art. 35 l. 47/85) n. 15/92-Cond. del 30.10.1991 rilasciata a XXX XXX su domanda di Condono edilizio presentata il 07.03.1986 P.G.N. 993, per l'opera abusiva realizzata in Via Chiesa 48 Friola censita al C.T. al Foglio 6 mapp. 241, e più precisamente: cantina interrata primo periodo, annesso alla residenza terzo periodo.

-Certificato di Abitabilità del 03.07.1995 relativo alla Concessione edilizia in sanatoria n. 15/92-Cond. del 30.10.1991.

Situazione urbanistica: A pag. 19 della perizia si legge:

"Il Comune di Pozzoleone è dotato di Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) dei

comuni di Bressanvido e Pozzoleone, approvato in Conferenza di Servizi del 12.10.2012 con ratifica DGP n. 287 del 23.10.2012. Il PATI identifica l'ambito in cui ricadono gli immobili come Sistema "R" - insediativo residenziale - ATO R.4. Friola di Pozzoleone. Gli immobili ricadono nella fascia di rispetto Pozzi di prelievo per uso idropotabile, idrotermale e idroproduttivo di cui all'art. 10.6 NTA (PATI 5.4 Carta delle trasformabilità e Elab. 5.1 Carta dei vincoli).

Il Piano degli Interventi (PI) vigente, Variante n. 3 approvato con DCC n. 16 e n. 17 del 30.06.2021, classifica gli immobili come ricadenti in Zona C1/31 residenziale intermedia di espansione"

Conformità catastale: l'esperto a pag. 17 e 18 scrive:

"Le planimetrie catastali presentano alcune DIFFORMITÀ rispetto allo stato dei luoghi. È necessario un aggiornamento toponomastico in quanto il numero civico non è più il n. 48 indicato in visura ma il n. 66. L'elaborato planimetrico non è aggiornato e riporta ancora i subalterni soppressi. Come accennato nel Capitolo 2, l'immobile risulta erroneamente rappresentato nella mappa catastale in quanto mancano l'ampliamento del fabbricato sul lato ovest e la legnaia.

Regolarizzazione e costi:

Premesso che le regolarizzazioni catastali potranno essere precisate solamente a seguito delle regolarizzazioni edilizie che verranno effettuate dagli aventi titolo (si rimanda al Capitolo 6), sono necessari pratica DOCFA per regolarizzazione delle planimetrie catastali, correzione dell'inserimento del fabbricato in mappa, aggiornamento elaborato planimetrico e aggiornamento toponomastico.

Costo stimato: oneri complessivi comprese spese tecniche indicativamente € 3.000,00.

La regolarizzazione è a cura e spese dell'acquirente. Il costo indicato è stato detratto nella determinazione del valore di vendita forzata (Capitolo 10)."

Conformità edilizia: l'esperto a pag. 22 della perizia precisa:

"Conformità urbanistico-edilizia:

Dall'esame dei titoli edilizi confrontati con lo stato attuale dei luoghi, risultano alcune DIFFORMITÀ, di seguito sinteticamente descritte:

-cambio di utilizzo del ripostiglio al piano terra in camera da letto e cambio di utilizzo del garage al piano terra in salone di ingresso/disimpegno;

-modifiche prospettiche: chiusura di due fori porta al piano terra, uno sul muro esterno lato sud in corrispondenza del ripostiglio e uno sul muro esterno lato sud in corrispondenza della lavanderia;

-demolizione di una spalletta interna alla lavanderia al piano terra, costruzione di un divisorio a chiusura della scala che porta all'interrato;

-al piano interrato è stata ricavata una nicchia nel muro perimetrale della cantina;

-il certificato di abitabilità del 10.05.1993 prevedeva l'obbligo di predisporre una porta R.E.I. 60 a separazione del garage, ma non si è potuto accertare se la porta esistente abbia tale requisito;

-costruzione non autorizzata di un ripostiglio esterno in adiacenza al muro ovest del fabbricato, di circa m. 2,85 x m. 2,25 x H. m. 2,60, tra la lavanderia e la legnaia;

-manto di copertura della legnaia realizzato in lastre ondulate che ad un esame visivo sembrano di cemento-amianto;

-modeste differenze nella posizione di forometrie e tramezzi e modeste differenze dimensionali, rientranti nella tolleranza fino al 2% delle misure progettuali di cui all'art. 34bis del D.P.R. n. 380/2001 e pertanto non incidenti sui parametri urbanistici.

Sanabilità e costi:

Gli immobili sono regolarizzabili mediante pratica edilizia di sanatoria, mediante demolizione di porzione abusiva e mediante bonifica di copertura contenente amianto.

Nel dettaglio, per quanto riguarda le modifiche prospettiche e il cambio d'uso del ripostiglio e del garage, le difformità possono essere regolarizzate mediante sanatoria, previa verifica del rapporto aeroilluminante all'interno del ripostiglio, che attualmente sembra essere lievemente inferiore al

minimo per un locale abitabile; potrebbe essere valutata in tal caso la riapertura totale o parziale della porta esterna tamponata. In alternativa sarà necessario il ripristino delle destinazioni d'uso autorizzate (garage e ripostiglio) previa verifica, in questo caso, che le porte di comunicazione tra il garage e l'abitazione abbiano caratteristica R.E.I. 60. Con la predisposizione della pratica di sanatoria potranno essere regolarizzate anche le altre modeste difformità dimensionali e forometriche.

Per quanto riguarda la costruzione non autorizzata del ripostiglio esterno, a parere della sottoscritta essa è difficilmente sanabile. Da una sommaria verifica si evince infatti che il volume residenziale così come dichiarato nella concessione in sanatoria n. 45/91 è pari a mc. 630, che sommato al volume della legnaia pari a mc. 70,11 come dichiarato nella pratica di condono n. 15/92, dà un volume complessivo di mc. 700,11, contro un volume di (460 mq. catastali x IF 1,5) = mc. 690 massimi realizzabili. Per questo motivo si ritiene che la costruzione del ripostiglio esterno costituisca un abuso edilizio non sanabile, regolarizzabile mediante demolizione.

Per quanto riguarda la copertura della legnaia, premesso che per avere certezza della presenza di amianto sarebbe necessario incaricare una ditta specializzata per il prelievo e l'analisi in laboratorio del materiale, in via prudenziale si ipotizza che sia necessario prevederne la bonifica mediante la rimozione e lo smaltimento delle lastre o mediante incapsulamento delle stesse (lato interno ed esterno della copertura). Al fine di contenere i costi, si ipotizza di mantenere la copertura esistente e di adottare la soluzione dell'incapsulamento delle lastre.

Stima di massima dei costi: verifiche preliminari, Permesso di Costruire in sanatoria, oblazione, eventuale Segnalazione certificata di Abitabilità (nel caso del cambio d'uso dei locali al piano terra), onorari, spese tecniche e diritti, opere edili per la demolizione del ripostiglio abusivo, bonifica amianto mediante incapsulamento della copertura = € 7.200,00.

La regolarizzazione è post vendita a cura e spese dell'acquirente. Il costo indicato è stato detratto nella determinazione del valore di vendita forzata (Capitolo 10). Tale costo è indicativo e finalizzato alla determinazione del valore di stima. Eventuali difformità non segnalate o differenze con quanto stimato sopra si considerano ricomprese nell'abbattimento finale del 15% applicato per la vendita forzata.

Altre informazioni: A pag. 11 della perizia si legge: "Nell'area scoperta, in adiacenza all'angolo sud-ovest del villino e a confine ovest del lotto, sono ubicati un manufatto ad uso legnaia e un manufatto a uso ripostiglio. La legnaia che è composta da un unico ambiente di circa 22,00 mq. di superficie interna presenta struttura in calcestruzzo e copertura a falde con manto apparentemente di onduline in cemento-amianto. Il pavimento è in cemento, le finestre e i portoni hanno infissi in ferro verniciato con vetro singolo stampato. Si evidenzia che il portone sul lato ovest della legnaia dà accesso al fondo finitimo; sarà interesse dell'acquirente verificare eventuali patti tra confinanti e, nel caso, provvedere alla chiusura di tale portone."

Classe energetica: G

(PERIZIA PREDISPOSTA DALL'ESPERTO ARCH. MICHELA TEMOLO IN DATA 05.04.2023)

PREZZO BASE della vendita senza incanto: Euro 125.250,00

OFFERTA MINIMA: Euro 93.940,00

RILANCI MINIMI: Euro 3.750,00

Stato di occupazione: occupato da terzi senza titolo. Il Giudice dell'Esecuzione ha emesso il provvedimento di rilascio.

* * *

In ordine alle caratteristiche strutturali e alle componenti edilizie e costruttive si precisa che non sono state eseguite delle indagini dettagliate. Le valutazioni espresse si basano sulla presa

visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie Srl di Vicenza – Via Volto n. 63 – 36023 Costozza di Longare (VI) Tel. 0444/953915 – Fax 0444/953552, mail prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com).

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

ALLA VENDITA GIUDIZIARIA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA

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

La vendita telematica sincrona a partecipazione mista – che prevede la possibilità di presentare offerte sia in forma cartacea sia in forma telematica, secondo le modalità di seguito meglio specificate - avrà luogo innanzi al Professionista Delegato avv. Francesco Sartori presso lo studio del Gruppo Delegati Vendite (in breve G.D.V.), Contrà Mure Pallamaio n. 33, Vicenza (Tel. 0444 322714 - e-mail: informazionigdvd@gmail.com) il giorno **19 gennaio 2024 alle ore 11,00.**

Chi ha scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovrà recarsi personalmente presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato nel predetto giorno ed ora.

Chi invece ha scelto la presentazione telematica dell'offerta dovrà partecipare online attraverso il portale www.spazioaste.it, come di seguito specificato.

**OFFERTE IN FORMA CARTACEA (Analogica): MODALITÀ DI PRESENTAZIONE
E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

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, munite di marca da bollo da Euro 16,00, dovranno essere presentate presso lo studio Gruppo Delegati Vendite, Contrà Mure Pallamaio n. 33, Vicenza (Tel. 0444 322714 - mail: informazionigdvd@gmail.com). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Professionista delegato, il numero della procedura, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data e 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 lo studio del Professionista Delegato) e contenere le seguenti informazioni:
 - 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 $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 gg. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione. Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi; in caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma e a prima richiesta, della durata pari al termine di pagamento dell'ultima rata e per un importo pari almeno al 30% del prezzo di aggiudicazione; il mancato pagamento anche di una sola rata, peraltro, comporterà decadenza dall'aggiudicazione e le rate versate rimarranno acquisite alla procedura a titolo di multa. L'offerta potrà prevedere infine anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, ex art. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;

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

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto, di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni e di aver visionato l'immobile con il Custode;
 - la **cauzione** depositata, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, da prestare mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Esec. Imm. n. 401/2022 R.G.E. Tribunale di Vicenza**" (che dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta).
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 $\frac{1}{4}$ 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.

OFFERTE IN FORMA TELEMATICA: MODALITA' DI PRESENTAZIONE

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.
4. 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.
5. 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.
6. 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 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.
7. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo *standard* ISO 3166-1 alpha-2code dell'*International Organization for Standardization*.
8. Una volta inseriti i dati e i documenti richiesti e necessari (e, in particolare, la fotocopia del documento di identità non scaduto dell'offerente, anche in ipotesi di c.d. presentatore dell'offerta; in caso di società o altro ente occorrerà allegare altresì un certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri di rappresentanza legale e di offerta), il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **mediante apposita casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica”** oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.
9. 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.

10. Una volta completato il processo di composizione dell'offerta tramite procedura guidata e 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**
11. **Una volta generato, tale file non deve assolutamente essere rinominato, aperto o alterato, pena l'invalidazione del file e dell'offerta.**
12. 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.**
13. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.
14. Le offerte dovranno essere compilate con le modalità sopra indicate e dovranno contenere anche le seguenti informazioni:
15. 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;
16. 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;
17. 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;
18. Se l'offerta è formulata da più persone (anche nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni), nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta, 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;
19. Il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base;
20. Il termine di versamento del saldo prezzo, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 gg. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale) dall'aggiudicazione. Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi; in caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma e a prima richiesta, della durata pari al termine di pagamento dell'ultima rata e per

un importo pari almeno al 30% del prezzo di aggiudicazione; il mancato pagamento anche di una sola rata, peraltro, comporterà decadenza dall'aggiudicazione e le rate versate rimarranno acquisite alla procedura a titolo di multa. L'offerta potrà prevedere infine anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, ex artt. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo.

21. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI sino alla data della vendita 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.
22. 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.
23. 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.

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

OFFERTE IN FORMA TELEMATICA: MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

- Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario **sull'IBAN IT94Q0859011801000900048129 intestato a TRIBUNALE DI VICENZA EI 401/2022.**
- 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. 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. R.G.E. 401/2022”. 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.

OFFERTE IN FORMA TELEMATICA: MARCA DA BOLLO VIRTUALE

L'offerente telematico 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.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA PER CHI HA PRESENTATO OFFERTA TELEMATICA

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

MODALITA' DELLA VENDITA, DELLA GARA E DELL'AGGIUDICAZIONE

All'udienza fissata per la deliberazione sulle offerte verranno esaminate dal delegato sia le offerte presentate telematicamente sia quelle presentate in forma cartacea 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, 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 sia coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea (che dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato all'orario parimenti sopra indicato) sia coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta (che dovranno partecipare online attraverso il portale www.spazioaste.it), purché si tratti di utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' SINCRONA A PARTECIPAZIONE 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 e/o e-mail). Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 2 (due) minuti.

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

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 base, 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.

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

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

SALDO PREZZO

- 1) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, detratto l'importo per cauzione già versato.

Il pagamento dovrà avvenire **con bonifico bancario**; il termine per il pagamento, se non indicato nell'offerta, è di **120 giorni dall'aggiudicazione (non si applica la sospensione feriale dei termini)**; nello stesso termine dovrà essere versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o alla diversa misura che sarà indicata dal Professionista Delegato alle operazioni di vendita; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere fatta pervenire – presso lo studio del Professionista Delegato – la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. Nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% o della diversa misura comunicata dal Professionista Delegato per il pagamento degli oneri fiscali.

- 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; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato.

Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso, purché nei 15 giorni da quello in cui l'aggiudicazione sarà 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 G.D.V. in Contrà Mure Pallamaio n. 33, Vicenza - Tel. 0444 322714, e-mail: informazionigdv@gmail.com e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato per le Esecuzioni Immobiliari o al Custode giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione Generale della Giustizia Civile, prot. N. m_dg.DAG.06/12/2006.129650.U).

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

1. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).
2. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
3. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
4. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc., compresa l'eventuale applicazione dell'Iva) saranno fornite dal Delegato presso il proprio studio. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, il 50% delle competenze del delegato per la fase di trasferimento, le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli che rimangono a carico della procedura).

PUBBLICITA'

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

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

- pubblicazione dell'avviso a cura del gestore Astalegale.net negli ulteriori canali di pubblicità complementare online: c.d. Progetto Social Media Marketing, attraverso la pubblicazione di estratto dell'avviso sui social networks e potenziamento della ricerca tramite Google;
- 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

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione del debitore, l'Istituto Vendite Giudiziarie Srl di Vicenza – Via Volto n. 63 – 36023 Costozza di Longare (VI) Tel. 0444/953915 – Fax 0444/953552, mail prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com.

con l'incarico, tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando 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 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;
- fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

Eventuali informazioni possono essere fornite dal Custode e dal suo ausiliario.

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

Vicenza, 16 novembre 2023

Il Professionista Delegato

Avv. Francesco Sartori

