TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 273/2020 R.G.E. (N. 228/2022 R.G.E. RIUNITA)

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

CON MODALITA' SINCRONA MISTA

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 6 febbraio 2024 alle ore 10:00 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO (come risultante dalla lettura congiunta della perizia dell'Arch. Stefano De Cal datata 22.06.2021 e della successiva integrazione depositata il 12.01.2023)

- Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Marostica (VI) - Sez. di Marostica - Fg. 11

m.n. 198 sub 1, VIA ROMA n. 26, p. S1-T-1-2, Cat. A/7, Cl. 3, Cons. vani 17, Sup. Cat. Tot. mq. 656 – Tot. escluse aree scoperte mq. 647, Rendita € 1.360,86;

m.n. 198 sub 2, VIA ROMA n. 26, p. T, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. mq. 17, Sup. Cat. Tot. mq. 20, Rendita € 29,85;

m.n. 198 sub 3, VIA ROMA n. 26, p. T, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. mq. 63, Sup. Cat. Tot. mq. 72, Rendita € 110,62;

note: le u.i. in oggetto insistono su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Marostica (VI) - Sez. di Marostica - Fg. 11

m.n. 198, ente urbano di mq. 1741.

Confini del m.n. 198 (come da perizia): Via Roma e mapp. n.ri 275, 49, 805, 800 e 1514.

- Per la quota di 10/12 in piena proprietà

C.T. - Comune di Marostica (VI) - Sez. di Marostica - Fg. 11

m.n. 320, area rurale di mq. 160;

m.n. 734, area rurale di mq. 170;

m.n. 800, area rurale di mq. 79;

Confini dei mapp. n.ri 320-734-800 (insieme considerati, come da perizia): Via Roma e mapp. n.ri 1512, m.n. 904, 1514, 49, 805 e 198.

Trattasi di villa di antica edificazione su tre livelli fuori terra con cantina al piano seminterrato, cortile esclusivo (in parte destinato a giardino) e locali di servizio (due garages di cui uno singolo ed uno doppio, centrale termica e piccolo servizio igienico) in palazzina separata (superficie commerciale complessiva di mq. 669,74), oltre, in comproprietà (per la quota di 10/12), strada

privata di accesso carraio confinante la viabilità pubblica (superficie catastale complessiva di mq. 409), sita a Marostica (VI) in Via Roma n. 26.

Al piano terra-rialzato dell'edificio principale si accede tramite due ingressi con scala esterna ed un ingresso di servizio sul retro; l'ingresso principale, attraverso un portico chiuso, conduce ad ampi locali di distribuzione ai lati dei quali si trovano due salotti, una sala da pranzo, un ampio ufficio, una cucina ed un bagno; attraverso una piccola scala interna si scende al piano seminterrato dove si trovano due locali ad uso cantina (di altezza pari a m 2,50); sempre dal piano rialzato, attraverso una scala interna di ampie dimensioni, si raggiunge il piano primo dove si trovano quattro camere, tre bagni e due terrazzi (raggiungibili da una delle camere e dal bagno principale); la scala interna conduce, poi, al piano secondo dove si trovano cinque locali definiti "soffitta" ed un bagno (con soffitti in andamento, di altezza variabile da un minimo di m 2,18 ad un massimo di m 3,42).

La strada costituita dai mapp. n.ri 320-734-800 è di larghezza pari a circa ml 5,00 ed è asfaltata ad eccezione di un tratto del m.n. 320 (confinante con il m.n. 904 di altra proprietà) che appare ricoperto in ghiaia; al termine del m.n. 800 è presente il cancello carraio del cortile di cui al m.n. 198.

Si riporta testualmente, di seguito, a questo punto, quanto indicato nell'atto in data 08.03.1978 al n. 19.329 di Rep. Notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa (VI) trascritto il 15.03.1978 ai n.ri 1543 R.G. e 1355 R.P., ultimo atto di trasferimento *inter vivos* degli immobili in oggetto:

"*Le* (...) *parti acquirenti* (...) *dichiarano di essere a conoscenza del diritto di accesso dalla strada spettante alla proprietà (sita a nord)* (...).

I diritti, gli obblighi, i patti e condizioni spettanti alla suddetta proprietà (...) *sono precisati e contemplati nell'atto 19/10/1970 N. 22.804 di rep. Notaio Grispigni Manetti di Bassano Del Grappa, che i compratori dichiarano di conoscere. Dichiarano inoltre di aver ricevuto copia di detto contratto.*".

Si segnala, in perizia, che, in virtù di quanto sopra riportato, è garantito l'accesso carraio/pedonale agli immobili esistenti nell'edificio di cui al m.n. 1512.

Nell'atto di provenienza sopra richiamato (n. 19.329 di Rep. Notaio Todescan), comunque, è indicato anche quanto segue (si riporta testuale):

"*Sono fatti salvi, per l'accesso alla via pubblica, eventuali diritti di passaggio o altro, a favore della proprietà sita sul lato Nord-Ovest (salvo errori M.N. 47)* (...).".

Da visure catastali, il m.n. 47 risulta essere stato dapprima frazionato (dando origine al m.n. 904) e poi soppresso ed unito al m.n. 1512.

Urbanisticamente, la strada in oggetto ricade in due Zone Territoriali Omogenee, così come definite dal P.R.G. del Comune di Marostica, ovvero in zona "B3/22" (per complessivi mq. 342) ed in zona

"A3/2" (per i restanti mq. 67)

La porzione insistente sulla Z.T.O. B3/22 possiede una certa capacità edificatoria (I.F. = 2,0 mc./mq.); teoricamente, vi è la possibilità di edificare un volume residenziale di mc. 684; in pratica, risulta impossibile edificare all'interno dei mappali in oggetto e, ciò, a causa delle distanze dagli edifici esistenti, inferiori ai minimi previsti (ml. 10,00), oltre che per l'occupazione da parte, appunto, della strada; vi è, peraltro, teoricamente, la possibilità di "trasferire" a titolo oneroso la capacità edificatoria a mappali "contigui"; a seguito di contatto avuto dall'esperto stimatore con i tecnici del Comune di Marostica, è stata confermata la possibilità di cedere la capacità edificatoria dei mappali in oggetto e, ciò, ad altri mappali presenti in zona urbanistica B3, con identica capacità edificatoria e, anche se non esattamente confinanti, ragionevolmente vicini ad essi; in sede di stima, dunque, l'esperto stimatore ha considerato la possibilità della cessione dell'edificabilità.

Risulta allegato alla perizia Certificato di Destinazione Urbanistica datato 10.01.2023.

Stato di possesso

Occupato da uno degli esecutati.

Pratiche edilizie

Come si evince dalla perizia, la costruzione risale a data antecedente il 01.09.1967.

E' stata rinvenuta soltanto Concessione Edilizia n. 5699 del 09.07.1979 per lavori di "*ristrutturazione di un fabbricato annesso all'abitazione*".

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

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

"*Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità interne ed in facciata per quanto riguarda l'edificio principale, rispetto alla planimetria catastale di impianto. Si segnala la differente altezza interna dei locali in soffitta, che appare maggiore nella prima planimetria di impianto, rispetto allo stato attuale. Si notano, nella planimetria catastale, l'assenza di una finestra sul locale ufficio, lato Est, la presenza in planimetria di una doppia finestra in cucina, lato Sud, al posto della esistente unica finestra, l'ampliamento della terrazza al piano primo, sulla copertura dei locali bagno ed ingresso, lato Ovest, oltre ad altre lievi difformità interne. Per quanto riguarda la palazzina esterna ad uso garages e centrale termica, si evidenziano difformità sostanziali nella morfologia e nei volumi.* (...)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per l'edificio principale le difformità sono regolarizzabili con pratica edilizia in sanatoria (SCIA in sanatoria). Per l'edificio indipendente ad uso garages e centrale termica, va considerata la difformità con aumento di volumetria rispetto al progetto approvato (Concessione Edilizia n 5699 del 20/07/1979 (rectius 09.07.1979*)). Tale aumento di volume è stato realizzato ai confini della proprietà, dove esiste un "vincolo*

paesaggistico D.LGS 42/2004 - Corsi d'acqua" dovuto alla presenza di una roggia a confine. Tale difformità, valutata anche con confronto con i tecnici degli uffici Comunali di Marostica, appare non sanabile, ed occorre quindi ripristinare lo stato dei luoghi illustrato nel progetto C.E. 5699/1979 (con eventuali modifiche nella distribuzione interna e di facciata, ma con l'eliminazione dei volumi in eccesso)

(...)

Costi di regolarizzazione:

- *Pratica edilizia in sanatoria per edificio principale ed eliminazione dei volumi non sanabili nella palazzina uso garages: €.23.500,00*".

Note: i sopra citati costi, da intendersi a carico dell'aggiudicatario, sono già stati considerati, comunque, in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Giudizio di conformità catastale

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

"*Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità tra la planimetria catastale attuale e lo stato dei luoghi nell'edificio principale (assenza di finestra nel locale "ufficio", presenza di una finestra in più nel locale cucina, errori nell'illustrazione delle scale ecc.)* (...)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di variazione catastale (DOCFA ed aggiornamento mappa catastale)

(...)

Costi di regolarizzazione:

- *Pratica di variazione catastale (n 3 schede, elab. planimetrico, aggiornamento mappa): €.1.500,00*".

Note: i sopra citati costi, da intendersi a carico dell'aggiudicatario, sono già stati considerati, comunque, in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 07.06.2031) dal quale si evince che l'unità abitativa in oggetto è di classe energetica G con EPgl,nren 290,36 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

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

- trascrizione, in data 05.12.2013 ai n.ri 9657 R.G. e 7077 R.P., di vincolo ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 ter c.c. costituito con atto in data 02.12.2013 al n. 206.366 di Rep. Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) (lim. m.n. 198 subb 1-2-3); tale vincolo era stato costituito dagli esecutati per agevolare il buon esito di procedure (accordo di ristrutturazione dei debiti ovvero concordato preventivo) relative a società venutasi a trovare

in situazione di difficoltà economica – finanziaria, nell'interesse della massa dei creditori sociali; la durata della destinazione era stata stabilita per un periodo di 5 anni; in data 02.09.2015 è stato omologato il concordato preventivo della società in questione;

- trascrizione, in data 23.12.2015 ai n.ri 9634 R.G. e 6976 R.P., di vincolo ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 ter c.c. costituito con atto in data 10.12.2015 al n. 213.311 di Rep. Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) (lim. m.n. 198 subb 1-2-3); tale vincolo è stato costituito dagli esecutati per agevolare il buon esito della procedura come sopra omologata; la durata della destinazione è stata stabilita per un periodo di 8 anni; si segnala che, all'udienza tenutasi in data 14.04.2022, è stato dato atto che sia la trascrizione in questione sia quella precedente sopra riportata sono successive all'iscrizione ipotecaria esistente a favore del creditore procedente;
- trascrizione, in data 15.12.2016 ai n.ri 10388 R.G. e 7244 R.P., di domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione (rif. atto in data 10.12.2015 al n. 213.311 di Rep. Notaio Giuseppe Fietta sopra citato) (lim. m.n. 198 subb 1-2-3).

- Per ulteriori informazioni, anche, in particolare, con riferimento alla situazione impiantistica (in considerazione della quale sono stati detratti dal valore di stima complessivi € 5.000,00 per costi di eventuale adeguamento), si rinvia alla lettura congiunta della perizia dell'Arch. Stefano De Cal datata 22.06.2021 e della successiva integrazione depositata il 12.01.2023; si precisa che, a seguito della riunione della procedura rubricata al N. 228/2022 R.G.E. (avente ad oggetto i mapp. n.ri 320-734-800 sopra censiti) a quella rubricata al N. 273/2020 R.G.E., come si evince dall'integrazione depositata il 12.01.2023, sono state superate le problematiche di accesso segnalate nella perizia datata 22.06.2021.

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO): € 628.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 471.000,00.

RILANCIO MINIMO: € 5.000,00.

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 MODALITA' 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 6 febbraio 2024 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).**

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITA' 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. 273/2020 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 ¼ 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

IT23 I 05696 11800 000020522X22

intestato a "ESEC. IMM. N. 273/2020 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. 273/2020 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 esecutati.

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 ¼ 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 (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, 06/12/2023

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott.ssa Francesca Boschetti