



TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 164/2021 R.G.E. – GIUDICE DOTT.SSA MARIALUISA NITTI

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

3° esperimento senza incanto

La sottoscritta Avv. Elisa Tagliaro Fortuna, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento ricevuto in data 26.04.2022,

rende noto che sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

Piena proprietà per la quota di 1/1 su abitazione ai piani interrato, terra e primo con autorimesse e scoperto esclusivo, sita a Marostica (VI) in Via Beltrame Garzadore n. 24.

Trattasi di abitazione con caratteristiche di pregio, dotata di ascensore, accessibile dalla pubblica via e composta al piano interrato da pregevole cantina in mattoni facciavista e due ripostigli ed al piano terra da accesso sia pedonale che carroia, giardino a verde con accesso alle autorimesse, taverna dotata di cucina, taverna senza cucina, bagno, ripostiglio, centrale termica, ampia autorimessa, cavedio ispezionabile, mini appartamento dotato di cucina, camera e bagno (non autorizzato). In corrispondenza all'autorimessa (Sub 3) è stato ricavato un altro bagno; vi è inoltre altra stanza che il perito segnala essere ad uso cucina soggiorno. Al piano primo è composta da portico, cucina-soggiorno, bagno, due camere con bagno, locale uso lavanderia/stireria, corridoio, porzione a sud che si ricollega tramite vano scale in legno al piano terra e presenta al piano primo due camere con bagno (unità non autorizzata). Tutti i piani sono collegati tra loro tramite vano scala interno ed ascensore che serve tutti i piani. L'abitazione sviluppa una superficie lorda (esclusa lavanderia) di circa mq. 325,27; gli accessori (piano terra – superficie accessoria compresa lavanderia) sviluppano una superficie lorda di circa mq. 304,27; la cantina sviluppa una superficie lorda di circa mq. 136,46; i terrazzi sviluppano una superficie lorda di circa mq. 70,69; l'autorimessa sviluppa una superficie lorda di circa mq. 63,11. La superficie commerciale complessiva è di circa mq. 684,13. Classe energetica G.

Identificazione Catastale:

Comune di Marostica (VI) Sez. Q – C.F. – Fg. 9

Mapp. 870 Sub 1, Via Beltrame Garzadore n. 24, Piano S1, Cat. C/6, Classe 3, mq. 18, RC Euro 43,69;

Mapp. 870 Sub 2, Via Beltrame Garzadore n. 24, Piano S1, Cat. C/6, Classe 3, mq. 19, RC Euro 46,12;

Mapp. 870 Sub 3, Via Beltrame Garzadore n. 24, Piano S1, Cat. C/6, Classe 3, mq. 19, RC Euro 46,12;

Mapp. 870 Sub 4, Via Beltrame Garzadore n. 24, Piano S1-S2-T, Cat. A/1, Classe U, vani 19, RC Euro 3.385,37.

Con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ed in particolare sul Mapp. 870 Sub 5, bene comune non censibile (corte).

Con riguardo al Sub 5, peraltro, il perito segnala che il predetto subalterno non è presente nell'elenco subalterni in atti al momento della redazione della perizia di stima; a parere dell'esperto, sarà quindi necessario effettuare una pratica di allineamento catastale con inserimento del bene mancante.

Confini: Secondo l'estratto di mappa, il Mapp. 870 confina con Mapp. 860, Mapp. 182, Mapp. 821, Mapp. 1000 e Mapp. 361. Si rimanda, in ogni caso, all'estratto di mappa inserito a pagina 18 della perizia pubblicata.

Nota dal perito: Alla data del sopralluogo prodromico alla redazione della perizia di stima, il perito ha riscontrato uno stato manutentivo dell'intero immobile complessivamente buono, precisando che "l'unità immobiliare risulta dotata di impianto

elettrico, idrico, fognario, telefonico, TV, centrale termica con riscaldamento a radiatori. Nell'ambito del sopralluogo eseguito e dell'accesso atti presso l'UTC di Marostica, [...] non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti e, in ogni caso, si ritiene, viste anche le modifiche effettuate, che gli stessi debbano essere oggetto di puntuale verifica tecnica, attività questa per la quale risulta indispensabile l'intervento di un professionista impiantistico specializzato. Gli impianti, comunque, al momento del sopralluogo sono tutti attivi e funzionanti".

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato manutentivo del compendio, si rimanda al custode giudiziario nominato.

Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale: A seguito del confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, il perito conclude nel senso che "non sono state riscontrate difformità che incidono, così come indicato nelle Circolari 2 e 3 del 2010, Agenzia delle Entrate – Territorio -, sullo stato, sulla consistenza, sulla attribuzione di categoria e di classe, e quindi sulla rendita catastale delle originarie Unità Immobiliari. Si rilevano tuttavia le difformità in merito alla scala di collegamento a sud e la divisione dell'ultima autorimessa a sud (sub. 3)". Il perito stima un costo di circa euro 1.800,00 (oltre accessori e spese) per la variazione catastale, detraendolo dal prezzo di stima. Si rimanda, in ogni caso, a quanto descritto e rappresentato, anche dal punto di vista grafico, alle pagine 24, 25, 26, 27 e 28 della perizia pubblicata.

Destinazione urbanistica: si rimanda a quanto riportato dall'esperto alle pagine 34 e 35 della perizia pubblicata, avvertendo che il CDU ha validità di un anno dal suo rilascio. In ogni caso, si invita a contattare l'ufficio comunale competente per ogni ulteriore precisazione e/o aggiornamento in ordine alla destinazione urbanistica dei beni oggetto di pignoramento.

Pratiche edilizie: A seguito delle ricerche effettuate e vista la documentazione fornita all'esperto da parte degli uffici del Comune di Marostica, il perito ritiene che le unità immobiliari pignorate siano state edificate con la Concessione Edilizia n. 4967 del 20.09.1977. Il perito ha rinvenuto la seguente documentazione: "- Concessione Edilizia n. 4967 del 20/09/1977 per costruzione di una casa di abitazione; - Concessione Edilizia n. 5319 del 13/09/1978 per varianti al fabbricato di cui alla licenza edilizia n. 4967 del 20/09/1977; - Certificato di abitabilità n. 6765 di prot. e nn. 4697-5319 di reg. conc. del 14/08/1986; - Concessione Edilizia n. 6560 del 10/06/1981 per costruzione di una recinzione; - Comunicazione di inizio attività (D.I.A.) prot. 8853 del 28/05/2002 per allacciamento alla rete di Irrigazione Consortile a servizio degli immobili localizzati in via Garzadore e in via Ravenne. In merito a tale D.I.A. il Comune di Marostica ha fornito una Convenzione, con richiamo all'autorizzazione 8605 del 24/05/2002 che è oggetto della Convenzione stessa, che riguarda l'esecuzione dei lavori di cui sopra. Tale Convenzione [...] non risulta trascritta. - Comunicazione di inizio attività (D.I.A.) prot. n. 18829 del 11/11/2002 per Variante alla D.I.A. prot. 8853 del 28/05/2002".

Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi: Dato atto delle premesse che seguono e riportate in perizia dall'esperto: "- in generale, la sagoma dell'intero immobile risulta modificata rispetto a quanto autorizzato, risultando più piccola. Tuttavia, presenta una maggiore altezza: il piano interrato è alto mt. 2,40 anziché 2,10, il piano terra presenta un'altezza pari a mediamente mt. 2,45 anziché mt. 2,40 (tranne le autorimesse che hanno altezza pari a mt. 2,65) e vi è un gradino per l'accesso, mentre il piano primo presenta un'altezza pari a mt. 2,80 anziché mt. 2,70; - nello stato rilevato è stata riportata la destinazione d'uso dei vari locali in essere al momento del sopralluogo ma [...] lo stato autorizzato dovrà essere in parte ripristinato; - al piano interrato, le destinazioni d'uso sono sostanzialmente rispettate (cantina, ripostigli) mentre non è presente la sala macchine - al piano terra, il mini appartamento ricavato al lato Nord delle autorimesse e la cucina-soggiorno ricavata a Sud (quest'ultima, va a formare unità abitativa con le camere al piano primo) non sono autorizzate e, come confermato dall'UTC di Marostica, avendo altezza inferiore a mt. 2,70 non sono sanabili con tale destinazione. Dovranno quindi tornare a destinazione ripostiglio o deposito, con la chiusura dei relativi impianti. A tal proposito, la parte debitrice riferisce che gli impianti non sono autonomi ma sono collegati all'impianto dell'immobile originario, andranno quindi verificate le relative conformità. Il cavedio ispezionabile, oggi ad uso lavanderia/disbrigo, dovrà tornare semplice cavedio. In merito alle autorimesse, la divisione dell'autorimessa a sud rispetto alle altre è stata effettuata senza autorizzazione e con pannelli in pressato di legno, privi di caratteristiche REI a norma di legge, per i quali si prevede la rimozione. Quanto ai locali a disposizione, secondo quanto riferito dall'UTC potranno essere mantenute le taverne oggi presenti se verranno dimostrati

i requisiti igienico sanitari previsti per tali locali, oltre che la conformità dei relativi impianti. Per quanto riguarda i bagni, salvo la verifica della conformità degli impianti, essendo alti mt. 2,40 si ritengono sanabili; - al piano primo, la lavanderia è più piccola ed è stato modificato il terrazzo ad est. Inoltre, è stata modificata la posizione del bagno autorizzato al fianco sud della lavanderia. Le camere con il bagno poste al lato Sud vanno a formare una unità separata, ancorchè comunicante con la principale, con la cucina-soggiorno al piano terra; le camere in questo caso hanno altezza abitabile mentre [...] la relativa cucina-soggiorno no. Le scale in legno interne di collegamento non sono autorizzate e, anche in questo caso, per mantenere il locale al piano terra, eventualmente ad uso taverna, dovranno essere verificati i requisiti igienico-sanitari e la conformità degli impianti; - verificato che in generale, quindi, oltre alla modifica di sagoma vi sono, conseguentemente, modifiche prospettiche e di forometrie [...]; - verificato con l'UTC del Comune di Marostica che vi sono delle incongruenze negli elaborati depositati (richiesta di CE ed elaborati grafici) in merito all'indicazione del volume edificato fuori terra e che, in generale, le modifiche rilevate in termini di sagoma ed altezza hanno comportato un maggior volume edificato f.t. (indicativamente in circa 140 mc. escluso il cavedio ispezionabile, che andranno in ogni caso verificati con dettagliato rilievo planivolumetrico e piano quotato) rispetto a quanto calcolato dall'UTC all'epoca [...] che non è coperto dall'attuale capacità edificatoria del lotto e quindi non è sanabile (mancando la doppia conformità) ma solo fiscalizzabile; in merito a ciò, si precisa che, ai fini delle verifiche del volume, è stato confermato dall'UTC che rimane valido l'andamento naturale del terreno, onde per cui il piano individuato come seminterrato negli elaborati grafici è in realtà da considerarsi fuori terra, così come è stato considerato all'epoca dell'edificazione dallo stesso UTC nei conteggi degli oneri versati; - verificato che anche la recinzione risulta essere non pienamente conforme a quanto depositato agli atti del Comune di Marostica", il perito informa che l'Ufficio Tecnico del Comune di Marostica ritiene che: "in merito alle difformità interne/esterne rilevate e che non implicano variazione di sagoma e volume, sarà necessario redigere una pratica di sanatoria il cui costo viene previsto e stimato pari a circa euro 7.000,00 oltre accessori e spese; • con riguardo all'aumento di volume, l'UTC ritiene si debba procedere con la fiscalizzazione del volume non autorizzato ai sensi del DPR 380/01 art. 34 comma 2. Si precisa che la fiscalizzazione non è una sanatoria e quindi non sana il volume abusivo. L'importo della fiscalizzazione non è stato comunicato dall'UTC del Comune di Marostica che, per la sua quantificazione esatta, richiede la presentazione di elaborati tecnici dettagliati e la relativa richiesta formale di regolarizzazione. L'esperto quindi ritiene opportuno, in mancanza di dati certi, comprendere l'importo di fiscalizzazione nell'abbattimento proposto al fine della determinazione del valore base d'asta; • in quanto ai ripristini necessari: - si stimano le spese di rimozione della parete divisoria dell'autorimessa sub. 3 e le spese di chiusura degli impianti realizzati senza la necessaria autorizzazione, fermo restando la verifica della conformità degli stessi ed eventuali opere di messa a norma se necessario, con riguardo sia all'impianto elettrico, sia all'impianto igienico-sanitario, con aggiunte le eventuali spese tecniche, il tutto per un totale spese di ripristino pari a circa euro 12.000,00 oltre accessori e spese • in quanto all'agibilità, l'esperto rileva che la presenza di nuovi locali e di nuovi bagni comporterà la necessità del rilascio di una nuova agibilità; il costo di tale pratica, che prevede anche la verifica dei requisiti igienico-sanitari dei vari locali, viene previsto e stimato pari a circa euro 4.000,00 oltre accessori e spese". L'esborso complessivo stimato dal perito è dunque pari ad euro 23.000,00 (oltre accessori e spese), con la precisazione che il costo di euro 23.000,00 è stato detratto dal prezzo di stima.

L'esperto precisa, inoltre, che "Gli importi sopra stimati e descritti sono stati quantificati ai soli fini della detraibilità finale e verranno quindi detratti dal valore medio ordinario stimato dell'immobile. Inoltre, viste le criticità rilevate, ritenendo che il volume difforme non sanabile rende l'immobile meno appetibile e considerato che i calcoli relativi alla fiscalizzazione contengono una componente discrezionale, considerato che l'esperto non dispone del conteggio preciso degli importi di fiscalizzazione e che la verifica dettagliata di volumi ed importi avverrà al momento della presentazione delle pratiche in Comune, a tutela della procedura e delle parte acquirente l'esperto proporrà l'abbattimento, ai fini della definizione del valore base d'asta, pari al 26%".

Infine, con riguardo all'abitabilità ed agibilità, il perito riporta quanto segue: "Il bene considerato nella presente procedura, visti i risultati delle ricerche eseguite presso il Comune di Marostica, risulta dotato di regolare agibilità. Si precisa tuttavia che [...] dovrà con molta probabilità essere richiesta e rilasciata una nuova agibilità"; il tutto come meglio descritto a pagina 34 della perizia pubblicata.

Vincoli ed oneri giuridici: Il perito precisa “che nell’atto di compravendita del 31/10/1975 n. 13.374 di Rep. Notaio Todescan Alessandro viene riportato quanto segue: “La parte acquirente si obbliga a recingere il terreno acquistato lungo tutti i lati confinanti con la proprietà dei terzi o della parte venditrice con rete metallica su stanti in ferro, mentre lungo i confini con la strada di accesso dovrà essere posta in opera una cancellata dell’altezza complessiva di ml. 1.60 (uno e sessanta), oppure siepe o comunque un’adeguata recinzione approvata dall’apposita Commissione del Comune di Marostica.- Detta recinzione dovrà essere eseguita entro e non oltre la data di ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato che verrà eretto dalla parte acquirente stessa (data dell’abitabilità).- A favore del mappale compravenduto [...], viene costituita servitù incondizionata di passaggio con ogni mezzo, di scarico delle acque chiare (o acque nere) previa depurazione in fosse biologiche e compatibilmente in ogni caso con la quota di deflusso naturale dei collettori principali) e di acquedotto a carico dei mappali nn. 337a-175a-359a-176b- di proprietà della parte venditrice, mappali che formano una strada larga ml. 6 (sei) che ha ai lati marciapiedi larghi ml. 1.50 (uno e cinquanta) e comunque su tutti i mappali adibiti a strade nella lottizzazione.- La manutenzione di detta strada e dei marciapiedi sarà a carico della parte acquirente fino al momento della cessione delle aree urbanizzate al Comune di Marostica.- Sempre sulla strada la parte acquirente potrà costruire e mantenere una o più aperture munite di cancello adeguato per accedere e recedere al lotto acquistato.- Alla parte acquirente è concesso altresì il diritto di allacciarsi alle condotte principali di fognatura a mezzo di pozzetti ai lati del lotto sul fronte strada ed il diritto altresì di allacciamento all’acquedotto principale che sarà parimenti predisposto ai lati del lotto.””.

Stato di occupazione: Occupato da parte esecutata e da terzi (parenti) senza titolo.

Ulteriori informazioni: Si informa che il compendio pignorato è pervenuto alla parte esecutata a seguito di successione testamentaria (successione apertasi il 27.04.2019). Risulta trascritta accettazione di eredità con beneficio di inventario in data 04.06.2019 ai nn. 5.550 R.G. e 3.765 R.P. in favore della parte esecutata. Come riportato in perizia, i beni risultano ancora catastalmente intestati al *de cuius*, con la precisazione – da parte dell’esperto – che la dichiarazione di successione “potrebbe non essere stata né presentata né registrata presso l’Agenzia delle Entrate”. Inoltre, il perito riporta che il notaio, presso il quale è stata data lettura del testamento, ha confermato al perito stesso che i figli del *de cuius* non hanno dato seguito all’atto di acquiescenza alle disposizioni testamentarie con rinuncia all’azione di riduzione.

Con provvedimento del 09.03.2023, il Giudice dell’Esecuzione ha disposto che l’*iter* per la presentazione della pratica di successione venga eseguito – se del caso - dalla procedura all’esito dell’eventuale vendita.

Dato atto che parte esecutata era anche coniuge superstite dell’originario debitore, con provvedimento del 20.06.2023, il Giudice dell’Esecuzione così disponeva: “[...] l’esperto provveda ad integrare la perizia di stima facendo menzione: dell’esistenza del diritto di abitazione ex art. 540 c.c. in favore [...] sull’immobile staggito indicando il valore di incidenza del riferito diritto sulla stima del cespite [...]”.

Il provvedimento del 20.06.2023 è stato oggetto di opposizione e con ordinanza del 29.09.2023, il Giudice dell’Esecuzione ne ha sospeso gli effetti; il successivo giudizio di merito non è stato introdotto. Per una migliore comprensione di quanto precede, anche con riguardo ai provvedimenti sopra richiamati, si precisa che il compendio viene venduto, quindi, in piena proprietà, non gravato dal diritto di abitazione. Per ogni ulteriore chiarimento e/o informazione e/o aggiornamento sullo stato di occupazione e su tutto quanto sopra precede, si invita a contattare – in ogni caso - il custode giudiziario nominato.

In ordine alle caratteristiche strutturali ed 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.

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata, predisposta dall’esperto Geom. Anna Parise in data 25.03.2022 per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE: Euro 356.740,00 (trecentocinquantaseimilasettecentoquaranta/00).

OFFERTA MINIMA: Euro 267.555,00 (duecentosessantasettemilacinquecentocinquantacinque/00).

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 7.135,00 (settemilacentotrentacinque/00).

Ulteriori informazioni per l'aggiudicatario: Si precisa sin da ora che, trattandosi di abitazione in categoria di lusso (A/1), non sarà possibile richiedere le agevolazioni prima casa.

Il Giudice dell'Esecuzione ha confermato Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l. in persona del Direttore Signora Lucia Dal Brun con provvedimento del 26.04.2022.

Potrete trovare le indicazioni per visitare l'immobile o i recapiti del Custode, per eventuali informazioni sullo stato dell'immobile, alle pagine 10-11 del presente avviso.

* * *

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 08.07.2024 alle ore 09:30

innanzi alla sottoscritta **Avv. Elisa Tagliaro Fortuna** (mail astedelegate.tagliaro@gmail.com), **tramite la piattaforma www.spazioaste.it.**

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 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, comma 3, c.p.c..

Qualora l'offerta venga presentata da più persone, alla stessa dovrà 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;
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j);
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 del D.M. n. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015.

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*.

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 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**.

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 IRREVOCAILI. 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 ed 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), nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta deve 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, 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 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.

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 di almeno il 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul seguente conto corrente:
intestato a **ESEC. IMM. 164/2021 TRIB. VICENZA**
IBAN IT71 V085 9011 8010 0090 0041 143
- Il bonifico dovrà contenere la descrizione "**versamento cauzione ESEC. IMM. 164/2021 R.G.E.**". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
- La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura sopra indicato, 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 (cinque) giorni lavorativi prima dell'asta, in modo che lo stesso sia visibile alla scadenza del termine per le offerte, al fine di effettuare un controllo – oltre che della formale correttezza del numero del CRO – anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto.**
- Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è **causa di nullità dell'offerta** (ad esclusivo carico dell'offerente) e la stessa verrà esclusa.
- Dopo il termine della gara, e in ogni caso di mancata aggiudicazione, il professionista delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni a coloro che non siano aggiudicatari, al netto degli oneri bancari, obbligatoriamente sullo stesso conto corrente da cui è pervenuta.

MARCA DA BOLLO VIRTUALE

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 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 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 D.M. 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 da referente della procedura” dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non eseguiti.

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

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

In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di ¼) 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 valida, 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 di 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 e/o 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 (non inferiore al 3% su una base d’asta fino a 200.000,00 euro e non inferiore al 2% su una base d’asta superiore ai 200.000,00 euro).

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di due 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 (dieci) giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia stata 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.
- 2) 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.
- 3) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585, secondo comma, 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 (quindici) giorni da quello in cui l'aggiudicazione sarà definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, D.Lgs. 01.09.1993 n. 385, Testo Unico Bancario).
- 4) 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.
- 5) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che dovrebbero 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 Delta Vendite Giudiziarie, Via Dante Alighieri 41, Vicenza – mail astedelegate.tagliaro@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).

PUBBLICITÀ

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

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione nel sito internet www.astalegale.net gestito da AstaLegale, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione per estratto su il "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, in sostituzione del debitore, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l., con sede in Costozza di Longare (VI), Via Volto n. 63, 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 ed 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;
- 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.

La prenotazione delle visite dell'immobile dovrà avvenire attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

La richiesta di visita dei beni viene inoltrata dal Portale al Custode che contatterà l'interessato utilizzando i riferimenti inseriti nel modulo di richiesta. Nella richiesta dovranno essere indicati chiaramente nominativo, recapiti telefonici ed indirizzo mail

del richiedente. Solo in caso di malfunzionamento del servizio, inviare la richiesta via mail al Custode utilizzando gli indirizzi sopra indicati.

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

* * *

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 dell’1.06.2021) e la “Circolare Delegati 1/2017 – Disposizioni generali” del 16.01.2017, allegate al presente avviso.

Vicenza, lì 12.04.2024

*Il Delegato alla vendita
Avv. Elisa Tagliaro Fortuna*

Elisa Tagliaro Fortuna