



TRIBUNALE DI VICENZA

ESEC. IMM. N. 396/2021 R.G.E. CON LA RIUNITA N. 354/2022 R.G.E. –

G.E. DOTT.SSA MARIALUISA NITTI

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

1° Tris esperimento senza incanto

La sottoscritta Dott.ssa Marialaura Toffolon, Delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione in data 02.03.2023,

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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO n. 1:

Piena proprietà per la quota di 1/1 su abitazione principale con dipendenza e autorimessa doppia, sito a Monte di Malo (VI) in Via Gamba n. 6.

Trattasi di villa Singola di cui al **Corpo A**: abitazione di contrada di tre piani fuori terra, con accesso indipendente ed area esterna esclusiva così composta, al piano terra ingresso con scale, un disimpegno, un locale "taverna" e una lavanderia, per complessivi 65 mq calpestabili. Al piano primo un soggiorno-cucina di 58 mq, tre camere da letto, di cui una con bagno, un disimpegno ed un bagno. Sui lati sud ed est sono presenti due piccoli poggioli. Il piano secondo è costituito da un unico locale mansardato di 139 mq, si trova allo stato grezzo. Al piano interrato sono ubicati una cantina ed il locale centrale tecnica, il vano scale con relativo disimpegno ed un'autorimessa di 28 mq calpestabili, con ingresso chiuso da due portoni (sub. 4). Classe energetica C.

Corpo B: L'unità di cui sub. 3 è costituita da un appartamento al piano terra dotato di cucina, soggiorno, una camera ed un bagno, oltre al disimpegno, per complessivi 65mq. Classe energetica E.

Corpo C: Deposito agricolo su due livelli. Il piano terra è suddiviso in due locali chiusi da portoni in ferro; al piano primo si trova un terzo locale ed un deposito aperto sui lati. Non sono presenti scale.

Identificazione Catastale:

Comune di Monte di Malo (VI) – C.F. – Fg. 11

Mapp. 556 Sub 2, Via Gamba n. 6, Piano S1-T-1-2, Cat. A/7, Classe 2, vani 8,5, RC Euro 680,43;

Mapp. 556 Sub 4, Via Gamba n. 6, Piano S1, Cat. C/6, Classe 2, mq. 97, RC Euro 120,23;

Mapp. 556 Sub 3, Via Gamba n. 6, Piano T, Cat. A/7, Classe 2, vani 3, RC Euro 240,15;

Mapp. 556 Sub 5, Via Gamba n. 6, Piano S1-T, Cat. C/2, Classe U, mq. 82, RC Euro 80,46;

Mapp. 556 Sub. 1 b.c.n.c.

Comune di Monte di Malo (VI) – C.T. – Fg. 11

Mapp. 554, Qualità prato arborato, classe 3, di mq. 2158, RD Euro 8,36, RA Euro 6,13;

Con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c., accessioni, pertinenze, oneri e servitù attive e passive di ogni specie.

Confini: Mapp. 556 Sub. 2 e 4: Il mappale 556 confina a nord con il mappale 562, a nord est con il mappale 557, a sud est con il mappale 554, a sud ovest con la pubblica via e a nord ovest con i mappali 535 e 293. Si precisa che il sub. 4 comprende l'area scoperta di accesso antistante l'autorimessa.

Mapp. 554: confina a nord est con il mappale 557, a sud est con il mappale 32, a sud ovest con la pubblica via e a nord ovest con il mappale 556.

Mapp. 556 sub. 3: confina a nord con il mappale 562, a nord est con il mappale 557, a sud est con il mappale 554, a sud ovest con la pubblica via e a nord ovest con i mappali 535 e 293.

Nota dal perito: Si ritiene che il bene abbia scarsa appetibilità in quanto si tratta di un edificio di dimensioni importanti ubicato in una contrada rurale di collina.

Giudizio di regolarità/Docfa – Regolarizzazione urbanistica: L'esperto rileva altresì a pagina 8 della perizia che: *“Si segnala la presenza di una tramezza interna non riportata negli elaborati grafici depositati in Comune. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Inoltre nell'area scoperta di pertinenza sono presenti alcune tettoie abusive e prive di requisiti di sicurezza, tra cui risultano anche manufatti con lastre in amianto. Per tali corpi di fabbrica si prevede la demolizione.”*. Per sanare tale difformità, il perito stima le spese in Euro 31.500,00, detraendole dal prezzo di stima.

Destinazione urbanistica: L'esperto riporta che *“Dall'analisi della documentazione grafica del P.I., approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 09/07/2021, e da quanto contenuto nel Certificato di Destinazione Urbanistica si evince quando segue riguardo i mappali oggetto della presente stima. Il mappale 554 del Fg. 11 ricade in zona agricola E.2. Il mappale 556 del Fg. 11 ricade in parte in zona agricola E.2 ed in parte in zona residenziale A.2; risulta ricompreso nella scheda di contrada n. 38A Gamba Ovest, in qualità di bene architettonico da salvaguardare. Entrambi i mappali sono sottoposti a vincolo ambientale-paesaggistico ex D.Lgs. 42/2004. ...”*; come meglio specificato a pagina 8 della perizia.

Pratiche edilizie: L'Esperto ha riscontrato autorizzazioni edilizie, come indicato nell'elaborato peritale a pagina 7: *“Denuncia di Inizio Attività n. 15/96, per lavori di realizzazione di una recinzione, presentata il 07/06/1996 con il n. 3345 di protocollo. Concessione Edilizia n. 13 Pratica n. 7/97, per lavori di ristrutturazione di fabbricato in Via Gamba, presentata il 11/02/1997 con il n. 854 di protocollo e rilasciata il 07/04/1997. Concessione Edilizia n. 48 in variante alla C.E. n. 13 del 07/04/1997 Pratica n. 56/97, per lavori di demolizione e ricostruzione di fabbricato a uso residenziale in Via Gamba, presentata il 09/10/1997 con il n. 5114 di protocollo e rilasciata il 18/11/1997. Con comunicazione di Variazione intestazione Concessione Edilizia n. 13 del 07/04/1997 e Variante n. 48 del 18/11/1997 presentata il 12/12/1997 al n. 6263 di protocollo subentravano quali intestatari delle pratiche edilizie suindicate. Concessione Edilizia n. 20 in Variante alle C.E. n. 13 del 07/04/1997 e n. 48 del 18/10/1997 Pratica n. 14/99, presentata il 10/03/1999 con il n. 1232 di protocollo e rilasciata il 23/04/1999. Certificato di abitabilità ad uso civile del fabbricato in Via Gamba al fg. 11 map. 556 con esclusione del portico di accesso ai garage interrati e della soffitta, rilasciata il 28/06/1999.”*

Conformità catastale/Abusi: L'esperto rileva altresì a pagina 9 della perizia che: *“Si segnala la presenza di una tramezza interna non riportata nelle planimetrie catastali. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.”*. Per sanare tale difformità, il perito stima le spese in Euro 800,00, detraendole dal prezzo di stima.

Si informa comunque che ai sensi dell'Art. 63 delle Disp. Att. del C.C. l'acquirente è tenuto in via solidale al pagamento dei contributi (spese condominiali) relativi al biennio antecedente l'acquisto che andrà poi conteggiato a ritroso dall'anno in corso alla data del Decreto di Trasferimento.

Stato di occupazione: Occupato

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Ing. Martino Viero in data 31.01.2023 per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE: Euro 310.000,00 (trecentodiecimila/00).

OFFERTA MINIMA: Euro 232.500,00 (duecentotrentaduemilacinquecento/00).

RILANCIO MINIMO: Euro 3.000,00 (tremila/00)

Regime del trasferimento: La presente vendita non è soggetta ad IVA in quanto trattasi di cessione da privati. Sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale come per legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

* * *

LOTTO n. 2:

Piena proprietà per la quota di 1/1 su terreni agricoli, siti a Monte di Malo (VI) in località Gamba.

Trattasi di terreni agricoli di cui al **Corpo A** mapp. 79 e 362: terreno di complessivi 4.592 mq catastali, e comprende un'area collinare principalmente boscata. Il terreno è ubicato su un pendio di inclinazione notevole lungo l'asse nord-sud. Il fondo, di forma irregolare, è accessibile da sud attraverso una breve carareccia che sale dalla pubblica via. **Corpo B** mapp. 261: terreno di complessivi mq. 5.000 catastali, a destinazione agricola, è tenuto ad arboreto misto da legna, ed è circondato da prati; è ubicato su un pendio di inclinazione lieve, esposto a sud. Il fondo, di forma irregolare, è raggiungibile attraverso una carareccia che lo attraversa/costeggia sul lato nord, fiancheggiata da un muro in sasso. **Corpo C** mapp. 50: terreno della superficie di 2649 mq catastali, a destinazione agricola, è tenuto ad arboreto misto da legna, ed è circondato da prati; è ubicato su un pendio di inclinazione lieve, esposto a sud. Sul lato nord è presente un muro a secco. Il fondo, di forma irregolare, è raggiungibile attraverso una carareccia da sud-ovest. **Corpo D** mapp. 57 e 63: terreno della superficie complessiva di 14.782 mq catastali a destinazione agricola, tenuto ad arboreto misto da legna, ed è circondato da prati. Il fondo, pressoché pianeggiante, è di forma irregolare, ed è raggiungibile attraverso una carareccia sul lato est. **Corpo E** mapp. 298: terreno di complessivi 2.940 mq catastali, compreso in un'area collinare boscata. Il terreno è a destinazione agricola, ed è ubicato su un pendio di inclinazione notevole lungo l'asse sudovest-nordest. Il fondo, di forma irregolare, è circondato da altri appezzamenti agricoli boscati; sul lato sud confina con un'area priva di vegetazione.

Identificazione Catastale:

Comune di Monte di Malo (VI) – C.T. – Fg. 10

Mapp. 79 di mq. 537, castagneto da frutto, classe 1, RD Euro 0,69, RA Euro 0,22;

Mapp. 362 di mq. 4.055, seminativo arborato, classe 6, RD Euro 11,52, RA Euro 8,38;

Mapp. 261 di mq. 5.000, seminativo arborato, classe 3, RD Euro 36,15, RA Euro 19,37;

Mapp. 50 di mq. 2.649, seminativo arborato, classe 3, RD Euro 19,15, RA Euro 10,26;

Mapp. 57 di mq. 9.428, seminativo, classe 2, RD Euro 73,04, RA Euro 38,95;

Mapp. 63 di mq. 5.354, prato, classe 1, RD Euro 35,95, RA Euro 26,27;

Mapp. 298 di mq. 2.940, bosco ceduo, classe 1, RD Euro 3,04, RA Euro 0,76;

Confini: Mapp. 79: a nord con altro foglio catastale, a est e a sud con il map. 362, a ovest con il map. 78.

Mapp. 362: nord e a est con altro foglio catastale, a sud con map. 80, a ovest con i mapp. 79 e 78.

Mapp. 261: a nord con i mapp. 20 e 41, a est con i mapp. 46 e 49, a sud con il map. 36, a ovest con il map. 35.

Mapp. 50: a nord con il map. 49, a est con il map. 201, a sud con i mapp. 51, 52 e 37, a ovest con il map. 36.

Mapp. 57: a nord con roggia, a est con carareccia, a sud con i mapp. 63, 62, 263, a ovest con il map. 58.

Mapp. 63: a nord con il map. 57, a est con carareccia, a sud con il 294, a ovest con il map. 62.

Mapp. 298. A nord-ovest con il map. 448, mentre confina sui restanti lati con altro foglio catastale.

Nota dal perito: Si ritiene che i terreni oggetto di stima abbiano scarsa appetibilità in quanto il mercato immobiliare di beni simili si è dimostrato poco attivo nella zona.

Destinazione urbanistica: L'esperto riporta che "Dall'analisi della documentazione grafica del P.I. vigente, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 09/07/2021, e da quanto contenuto nel Certificato di Destinazione Urbanistica si evince quanto segue: I terreni mappali di cui al fg. 10 n. 79 e 362 ricadono in zona agricola E.1. I terreni mappali di cui al fg. 10 n. 298, e al fg. 11 n. 261, 50, 57, 63 ricadono in zona agricola E.2."; come meglio specificato a pagina 8 della perizia.

Stato di occupazione: Nella disponibilità dell'esecutato.

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Ing. Martino Viero in data 31.01.2023 per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE: Euro 107.000,00 (centosettemila/00).

OFFERTA MINIMA: Euro 80.250,00 (ottantamiladuecentocinquanta/00).

RILANCIO MINIMO: Euro 1.000,00 (mille/00)

Regime del trasferimento: La presente vendita non è soggetta ad IVA in quanto trattasi di cessione da privato. Sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale come per legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

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 02.03.2023.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

ALLA VENDITA GIUDIZIARIA CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA

AI SENSI DEGLI ART.12 E SS. DEL D.M. GIUSTIZIA 26.2.2015 N.32

La vendita con modalità esclusivamente telematica sincrona avrà luogo il giorno 10.09.2024 di cui al lotto 1 alle ore 10:30 e lotto 2 alle ore 11:00

innanzi al Professionista Delegato Dott.ssa Marialaura Toffolon

appartenente ad ADEI (Associazione Delegati Esecuzioni Immobiliari)

con studio in Vicenza, Contrà San Marco n. 39, Tel. 0444325528 email custodie@studioml.it

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. Il termine per la presentazione delle offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto. L'offerta di acquisto non può essere formulata a mezzo di procuratore speciale, fatta eccezione per l'offerta presentata a mezzo di avvocato ex art. 571 c.p.c.
3. Il **“Presentatore”** dell'offerta telematica potrà essere esclusivamente: l'offerente (in caso di offerta formulata da unico soggetto, anche in qualità di legale rappresentante di società o altro ente giuridico, di tutore di minore o di incapace); uno dei co-offerenti (in caso di offerta formulata da più soggetti); un procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; un avvocato per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 co. 3 c.p.c.

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

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

4. L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale “Offerta Telematica”** accessibile tramite apposita funzione “INVIA OFFERTA” presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita **www.spazioaste.it**. L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'indicazione del Tribunale presso il quale pende la procedura; c) il numero di procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata ricavabili dall'avviso di vendita e dalla perizia di stima; f) l'indicazione del referente della procedura (il professionista delegato alle operazioni di vendita); g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO 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 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_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), 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;
- 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.

- **L'OFFERENTE DOVRÀ INDICARE NELL'OFFERTA SE INTENDE CHIEDERE A CURA DEL CUSTODE LA LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE DA PERSONE E COSE.**

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 **IT28 I085 9011 8010 0090 0046 219**, intestato a **E.I. 396/2021 RGE TRIB. DI 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. 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.N. 396/2021 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.

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

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

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque 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 possa 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 TELEMATICA E DELL'AGGIUDICAZIONE

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

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

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

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

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' SINCRONA, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite la piattaforma di gestione della vendita 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 telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (2 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

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

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

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

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

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

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. **Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. L'omesso rilascio in tutto o in parte delle predette informazioni comporterà la mancata sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del Giudice e la decadenza dell'aggiudicazione (con restituzione delle somme versate).**

- 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, purchè 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 lo studio in Contrà San Marco 39, Vicenza) 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.
- d. 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 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 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 di Vicenza s.r.l. con sede in Costozza di Longare (VI), via Volto nr. 63, tel. 0444-953915, fax 0444-953552, e-mail: immobiliari@ivgvicenza.it,

quest’ultimo con l’incarico, tra l’altro di:

1. 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 formandoli 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;
2. 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;
3. 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.

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

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

Si richiama la Circolare Delegati del 16.01.2017 del Tribunale di Vicenza, nonché le Disposizioni integrative del 20.05.2021 al prot. n. 4332/21 ed alla parziale modifica delle stesse del 01.06.2021 al prot. n. 4635/21, quali parti integranti del presente avviso di vendita.

Vicenza, li 17 giugno 2024

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Marialaura Toffolon

