



TRIBUNALE DI VICENZA

ESEC. IMM. N. 204/2020 R.G.E., ALLA QUALE È STATA RIUNITA L'ESEC. IMM. N. 571/2021 R.G.E.

GIUDICE DOTT.SSA MARIALUISA NITTI

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

1° 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 25.10.2022,

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 compendio costituito da un fabbricato accatastato quale laboratorio, in parte utilizzato come tale ed in parte come abitazione, oltre a terreni agricoli utilizzati quali aree pertinenziali all'edificio, nonché **proprietà per la quota di 1/2** su strada di accesso, il tutto sito a Rosà (VI) in Via San Marco n. 16.

Trattasi di compendio immobiliare costituito da fabbricato ad uso laboratorio artigianale e terreni pertinenziali. Il fabbricato in questione si sviluppa su un piano fuori terra ed un piano interrato (quest'ultimo non regolare dal punto di vista catastale, edilizio ed urbanistico) ed è in parte utilizzato quale laboratorio, mentre altra parte è utilizzata quale abitazione (la destinazione residenziale risulta irregolare). I terreni corrispondono all'area pertinenziale e sugli stessi sono presenti dei manufatti privi di titoli edilizi. Agli stessi si accede attraverso l'accesso al fabbricato/lotto. Nel lotto è compresa anche la quota parte di 1/2 del terreno adibito a strada di accesso al lotto stesso.

Il perito ha rilevato la presenza di due differenti impianti, uno che riguarda il laboratorio e che risulta essere in classe energetica G e l'altro che attiene alla porzione ad uso residenziale, in classe energetica D.

Per una descrizione dettagliata del compendio, si rimanda comunque alle pagine 13 e 14 della perizia pubblicata.

Identificazione Catastale:

Quota di 1/1: Comune di Rosà (VI) – C.F. – Fg. 8

Mapp. 535, Via San Marco n. 20, Piano T, Cat. C/3, mq. 171, RC Euro 459,23;

Mapp. 366 Sub 8 graffato con Mapp. 388 Sub 2, Via San Marco n. 20, Piano T, Cat. C/3, mq. 264, RC Euro 708,99.

Quota di 1/1: Comune di Rosà (VI) – C.T. – Fg. 8

Mapp. 376 di are 10.94, RD Euro 8,48, RA Euro 3,96;

Mapp. 381 di are 0.37, RD Euro 0,29, RA Euro 0,13;

Mapp. 382 di are 0.20, RD Euro 0,15, RA Euro 0,07;

Mapp. 383 di are 6.76, RD Euro 5,24, RA Euro 2,44;

Mapp. 384 di are 0.37, RD Euro 0,29, RA Euro 0,13;

Mapp. 385 di are 0.24, RD Euro 0,19, RA Euro 0,09;

Mapp. 386 di are 4.94, RD Euro 3,83, RA Euro 1,79;

Mapp. 413 di are 0.67, RD Euro 0,52, RA Euro 0,24;

Mapp. 522 di are 0.34, RD Euro 0,26, RA Euro 0,12.

Quota di 1/2: Comune di Rosà (VI) – C.T. – Fg. 8

Mapp. 521 di are 2.10, RD Euro 1,63, RA Euro 0,76.

Il perito specifica che "Le unità hanno diritto sulle parti comuni e condominiali".

Confini: Il perito riporta che "In un unico lotto il fabbricato confina a nord con le unità di cui al mappale 366 subb. 1 e 4, ad est, sud ed ovest con l'esterno, salvo più precisi. [...] In un unico lotto i terreni sono confinanti a nord con i mappali 521, 412, 366, 388, 76, 477 e 74, salvo più precisi. La strada di accesso è identificata al N.C.T. del Comune di Rosà, foglio 8° mappale 521 ed è confinante a nord con la pubblica via, ad est con i mappali 378, 379 e 412, a sud con il mappale 522 ed ad ovest con il mappale 74, salvo più precisi. [...] Il compendio in un unico lotto, compresa la quota parte di strada di accesso, confina a partire da nord in direzione nord, est, sud ed ovest con la pubblica via, con i mappali 378, 379, 412, 413, 366 subb. 1 e 4, 76, 477 e 74, salvo più precisi".

Nota dal perito: In fase di sopralluogo, il perito ha rilevato “[...] segni di umidità di risalita nelle stanze ad uso residenziale al piano interrato [...], ritenendo tuttavia che “nel complesso le unità sono in buone condizioni di manutenzione”. Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato manutentivo del compendio, si rimanda comunque al custode giudiziario nominato.

Situazione catastale: L'esperto sottolinea che “[...] in mappa non sono riportati alcuni manufatti presenti sull'area esterna i quali risultano però irregolari e non sanabili anche dal punto di vista edilizio urbanistico e, pertanto, dovranno essere oggetto di demolizione/rimozione”. Inoltre, il perito precisa che “il mappale 521 corrisponde all'accesso al lotto in questione ed è attualmente in comproprietà per la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno agli eseguiti (persone fisiche) e per $\frac{1}{2}$ ad un terzo soggetto. La stessa particella è quella di collegamento con la pubblica via. Particolare attenzione va prestata alla differenza di destinazione d'uso di parte dell'unità di cui al mappale 535 ed alla presenza di un piano interrato che ricade al di sotto dell'unità di cui al mappale 535 e ad una porzione dell'unità di cui al mappale 366 sub. 8 graffato al mappale 388 sub. 2”. Il perito evidenzia che sentito “il comune di Rosà né la destinazione residenziale né la presenza del piano interrato possono essere sanate. Ne deriva che i vani abitativi del mappale 535 dovranno essere trasformati in vani ad uso ufficio, deposito e mostra ed altresì il piano interrato dovrà diventare un terrapieno. Le planimetrie catastali, salvo le destinazioni d'uso e la presenza del piano interrato e della scala di collegamento, presentano comunque alcune lievi differenze che andranno corrette presentando una variazione docfa”. L'esperto stima le spese per le sole variazioni catastali (compresi diritti) in circa euro 1.000,00, detraendole dal prezzo di stima, con la precisazione che tale importo non comprende i costi previsti per la sanatoria edilizia, le demolizioni ed il ripristino delle difformità edilizie riscontrate (costi che verranno dettagliati *infra*).

Destinazione urbanistica: Alla data di redazione della perizia di stima, l'esperto dà atto che “In base al CDU il lotto ricade nel P.A.T. all'interno dell'ATO 4 ovvero ambito territoriale omogeneo dello spazio agricolo ed in zone a prevalente destinazione agricola con elevata dispersione residenziale. In base al Piano degli Interventi il lotto ricade in zona agricola E/3. L'area è quasi totalmente ricadente all'interno del vincolo paesaggistico ed il mappale 521 ricade anche in viabilità pubblica e distanze dalle strade. Il fabbricato è parzialmente individuato quale attività produttiva in zona impropria. Le sottozone E/3 sono caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario. Nella zona agricola sono consentite le case di abitazione per la conduzione del fondo, gli annessi rustici, allevamenti intensivi esistenti, infrastrutture tecniche e difesa del suolo, impianti tecnici, piscine, campi da gioco ed attrezzature sportive ad uso privato e nelle pertinenze dei fabbricati residenziali esistenti, manufatti per la distribuzione dei prodotti latte-caseari e prodotti agricoli tipici locali. Il cambio di destinazione d'uso con o senza opere non può essere concesso o autorizzato, salvo il caso che la nuova destinazione rientri tra quelle previste. È consentita la destinazione di edifici ad attività agrituristiche. Il piano si attua tramite intervento edilizio diretto”. Si informa che il CDU ha validità di un anno dal rilascio.

Pratiche edilizie: Il perito ha rinvenuto la seguente documentazione: “• Concessione Edilizia n. 3264 del 31/10/1988, pratica n. 3264, prot. n. 6048, rilasciata [...] per ampliamento di fabbricato artigianale; • Concessione Edilizia n. 3502/90 del 31/07/1990, pratica n. 3264, prot. n. 1309, rilasciata [...] per variante al progetto di ampliamento di fabbricato artigianale di cui alla C.E. n. 3264 del 31/10/1988; • Certificato di Agibilità prot. 1091 del 21/07/1992, n. 3264 registro concessioni, pratica n. 3264, rilasciata [...] per ampliamento di fabbricato artigianale; • Concessione Edilizia a sanatoria n. 186/c-94 del 23/09/2002, pratica n. 3264, rilasciata [...] per ampliamento di fabbricato artigianale ad uso magazzino, tettoia aperta e cambio di destinazione d'uso da agricolo ad artigianale con realizzazione di due unità distinte; • Autorizzazione a sanatoria n. 61/2002 del 16/12/2002, pratica n. 3264, prot. n. 14572, rilasciata [...] per demolizione di una tettoia; • Concessione Edilizia n. 219/2002 del 16/12/2002, pratica n. 3264, prot. n. 12276, rilasciata [...] per ampliamento di fabbricato artigianale; • Permesso di Costruire n. 61/2003 del 29/09/2003, pratica n. 3264, prot. n. 7112, rilasciata [...] per variante in corso d'opera alla C.E. n. 219/2002 relativa all'ampliamento di un capannone artigianale; • Certificato di Agibilità n. prot. 4907 del 23/04/2007, pratica n. 3264, n. 61/2003 Reg. C.E., rilasciata [...] per ampliamento di un capannone artigianale”.

Conformità edilizio urbanistica: L'esperto ha riscontrato numerose differenze che ha elencato come segue: “• lievi differenze sulla sagoma, prospettiche ed interne. Tali lievi modifiche rientrano nei limiti previsti dall'art. 34 del D.P.R. n. 380/2001 e, pertanto non sono da considerarsi difformità. • Variazione di destinazione d'uso di parte del fabbricato. Trattasi della porzione posta più a sud, dove allo stato attuale risultano l'autorimessa e l'appartamento. Da progetto approvato l'autorimessa dovrebbe corrispondere ad un deposito e l'appartamento dovrebbe essere stato zona mostra con depositi, bagno, ufficio e ripostiglio. Sentito il Comune di Rosà, essendo l'immobile ricadente in zona agricola ed essendo il fabbricato artigianale realizzato in deroga allo strumento urbanistico, non vi è alcuna possibilità di prevedere la sanatoria del cambio di destinazione d'uso. L'unica soluzione è quella della messa in pristino con ritorno alla destinazione d'uso artigianale. • Presenza di solaio in andamento sulle porzioni a destinazione residenziale e sull'autorimessa. Non è possibile prevedere la sanatoria di tale opera in quanto trattasi di un aumento di cubatura. Sarà necessario prevedere la realizzazione di un solaio piano interno costituito da pannelli coibentati come previsto nella sezione di progetto approvato. • Variazione di destinazione d'uso della porzione di edificio nord-ovest. Al posto degli spogliatoi sono stati realizzati un ufficio ed una sala mostra di fatto lasciando l'attività priva di spogliatoi. Dovrà essere ripristinata la presenza degli spogliatoi, prevista da normativa igienico sanitaria. Nel caso non si prevedesse la messa in pristino, sarà necessario

prevedere la realizzazione degli spogliatoi in un altro punto del fabbricato. • Presenza di un ampio piano interrato. Da rilievo eseguito dal sottoscritto [n.d.r.: il perito] risulta che è stato realizzato un ampio piano interrato con duplice accesso, dall'interno attraverso un vano scala presente nella zona giorno della porzione residenziale, e dall'esterno attraverso uno scivolo di accesso carraio presente sul lato est del fabbricato. Il piano interrato in parte viene utilizzato ai fini residenziali ed in parte quale deposito. Anche in questo caso non è possibile prevedere la sanatoria in quanto pur essendo volume interrato e quindi non essendo considerato volume urbanistico, si tratta di un aumento della superficie utile, non concedibile. Per la messa in pristino sarà necessario chiudere la scala di collegamento interno mediante la realizzazione di un idoneo solaio e ripristinare al posto della stessa, il ripostiglio. Altresì, per quanto concerne i rimanenti vani del piano interrato è necessario prevedere il loro riempimento con materiale idoneo, creando un terrapieno". Il perito stima i costi per la messa in pristino dello stato approvato in circa euro 55.000,00, "ai quali andranno aggiunti i costi per la presentazione di pratiche presso l'ufficio tecnico del Comune, diritti e direzione dei lavori, oltre a calcoli strutturali per il solaio di chiusura della scala e per il solaio con pannelli coibentati previsto per la delimitazione dell'altezza nella porzione con solaio in andamento a vista che ammontano ad € 10.000,00 (compreso oneri, accessori, iva e cassa previdenziale)". Il costo complessivo stimato dal perito per la regolarizzazione dell'immobile come sopra, quindi, è pari a circa euro 65.000,00 e lo stesso viene detratto dal prezzo di stima.

Vincoli ed oneri giuridici: Il perito riporta quanto segue: "• con atto di donazione del 16/09/1987 del Notaio Dott. Antonello Antonucci di Bassano del Grappa rep. 20.097 veniva costituita servitù di passaggio su una fascia della larghezza di 3,50 ml per dare accesso agli immobili. Nell'atto di compravendita del 30/11/2007 del Notaio Dott. Fietta Giuseppe di Bassano del Grappa rep. 178.683 si precisa che la menzionata servitù non è più esercitata essendo superata dall'attuale strada mappale 521 e di fatto viene esercitata in un posto differente. • Convenzione del 16/12/2002 rep. 2011, prot. 19308, del Vice Segretario del Comune di Rosà. Trattasi di convenzione per l'ampliamento di un fabbricato artigianale ai sensi della L.R. n. 11, art. 30 della L.R. n. 61/85, secondo cui veniva individuato l'ambito di intervento, la ditta esecutata si impegnava a dare corso ai lavori per la realizzazione dell'intervento, ad aumentare il numero dei dipendenti della ditta portandolo da 8 a 16, a destinare un'area a parcheggio pari a 50 mq. Precedentemente in data 21/10/1988 era stata stipulata un'altra convenzione con il Comune di Rosà per l'ampliamento del fabbricato artigianale".

Si segnala che tra gli atti di provenienza vi sono atto di donazione del 16.09.1987 al n. 20.097 Rep. Notaio Antonello Antonucci, trascritto in data 25.09.1987 ai nn. 5.393 RG. e 4.156 RP. ed altro atto di donazione del 28.12.1993 al n. 98.933 Rep. Notaio Luigi Lafasciano, trascritto in data 24.01.1994 ai nn. 475 RG. e 346 RP..

Si precisa che dagli atti della procedura, risulta che i donanti sono deceduti, rispettivamente, in data 29.12.2002 ed in data 15.02.2003.

Stato di occupazione: Il bene catastalmente individuato al Fg. 8, Mapp. 366 Sub 8 graffato con Mapp. 388 Sub 2, comprensivo del terreno adiacente, è occupato in forza di contratto di locazione commerciale sottoscritto il 27.04.2016, con durata contrattualmente pattuita in anni 12+6, dal 01.05.2016 al 30.04.2028 e con canone di locazione annuale di euro 3.600,00. Il contratto in questione è stato regolarmente registrato ma dagli accertamenti compiuti dall'esperto, non risulta essere stato trascritto. Il perito precisa, altresì, che "di fatto la ditta conduttrice utilizza sia l'unità di cui al mappale 366 sub. 8 graffata al mappale 388 sub. 2, sia una porzione dell'unità di cui al mappale 535. [...] parte del laboratorio ricade anche all'interno del citato mappale 535 in quanto non vi è una netta separazione tra le due unità. Le stesse sono unite di fatto".

Il canone di locazione pattuito, ancorché inferiore rispetto a quello calcolato dall'esperto, non è stato ritenuto vile, ai sensi dell'art. 2923, comma 3 del C.C.. Trattandosi, peraltro, di contratto di locazione avente una durata contrattualmente pattuita eccedente i nove anni, ma non trascritto, trova applicazione l'art. 2923, comma 2 del C.C..

La restante parte del Mapp. 535 è occupata dalla parte esecutata, la quale è stata autorizzata a continuare ad occuparla, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 25.10.2022.

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato di occupazione, nonché per ogni ulteriore chiarimento su quanto sopra riportato, si invita a contattare 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. Simone Bucco in data 13.05.2022, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE: Euro 220.000,00 (duecentoventimila/00).

OFFERTA MINIMA: Euro 165.000,00 (centosessantacinquemila/00).

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 4.400,00 (quattromilaquattrocento/00).

Ulteriori informazioni per l'aggiudicatario: Con la Risoluzione n. 38/E del 28.05.2021 dell'Agenzia delle Entrate, **la sottoscrizione di tutte le dichiarazioni rese da parte aggiudicataria**, in ordine ad eventuali agevolazioni richieste (prima casa, prezzo valore, ecc.) e pertinenza, **dovrà essere autenticata da un Notaio**. Per maggiori informazioni, si invita a consultare la Risoluzione stessa, pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/maggio-2021-risoluzioni>.

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 25.10.2022.

Potrete trovare le indicazioni per visitare l'immobile o i recapiti del Custode, per eventuali informazioni sullo stato dell'immobile, a pagina 9 e 10 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 06.03.2023 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 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 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 È 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. 204/2020 TRIB. VICENZA**
IBAN IT04 I085 9011 8010 0090 0043 644
- Il bonifico dovrà contenere la descrizione "**versamento cauzione ESEC. IMM. 204/2020 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 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 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 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 (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 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";
- 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;
 - pubblicazione sui siti istituzionali della banca quali: www.dobank.com e www.vendiegiudiziali.eu, a cura del creditore precedente.

* * *

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, allegata al presente avviso.

Vicenza, lì 05.12.2022

*Il Delegato alla vendita
Avv. Elisa Tagliaro Fortuna*

