

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 59/2021 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

CON MODALITA' SINCRONA MISTA

La sottoscritta Dott.ssa Francesca Boschetti, Notaio delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione al compimento delle operazioni di vendita degli immobili sottoposti alla procedura esecutiva in epigrafe, rende noto che **il giorno 9 febbraio 2023 alle ore 10:30 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Per l'intero in piena proprietà

A.

C.F. - Comune di Marostica (VI) - Sez. di Marostica - Fg. 12

m.n. 505 sub 10 (ex m.n. 505 subb 2-7-8), Viale Vicenza n. 37, p. S1-T-1, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. vani 11,5, Sup. Cat. Tot. mq. 340 – Tot. escluse aree scoperte mq. 325, Rendita € 1.366,03.

Confini (in senso N.E.S.O.): m.n. 505 sub 12, m.n. 505 sub 9 [b.c.n.c. (cortile e area di manovra comune ai subb 10 e 11)], altra u.i. m.n. 358, altra u.i. m.n. 359.

B.

C.F. - Comune di Marostica (VI) - Sez. di Marostica - Fg. 12

m.n. 505 sub 11 (ex m.n. 505 subb 2-7-8), Viale Vicenza n. 37, p. T, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. mq. 161, Sup. Cat. Tot. mq. 167, Rendita € 307,65.

Confini (in senso N.E.S.O.): m.n. 505 sub 9 [b.c.n.c. (cortile e area di manovra comune ai subb 10 e 11)], altra u.i. m.n. 188, altra u.i. m.n. 88, altra u.i. m.n. 164.

C.

C.F. - Comune di Marostica (VI) - Sez. di Marostica - Fg. 12

m.n. 359 sub 3 (ex m.n. 359 sub 1), Viale Vicenza snc, p. T, Cat. F/1, Cons. mq. 203.

Confini (in senso N.E.S.O.): altra u.i. m.n. 526, altra u.i. m.n. 524, altra u.i. m.n. 527, altra u.i. m.n. 164, m.n. 359 sub 2, pubblica via (Viale Vicenza).

Trattasi di compendio, costituito da fabbricato a destinazione residenziale (casa affiancata ad un edificio a destinazione commerciale), magazzino (già laboratorio di falegnameria) ed area urbana, sito a Marostica (VI) in Viale Vicenza n. 37.

Si riporta, di seguito, la descrizione, nel dettaglio, come da perizia, dei beni costituenti il compendio in oggetto:

A.:



Trattasi di fabbricato a destinazione residenziale (casa affiancata ad un edificio a destinazione commerciale) distribuito su tre livelli (p. seminterrato, rialzato e primo).

Al p. rialzato, sono presenti ingresso, disimpegno, soggiorno, ripostiglio (sottoscala), cucina, disimpegno per camera e bagno, oltre terrazza; al p. seminterrato, sono presenti due locali adibiti a taverna, lavanderia, vano scale, corridoio che porta al ripostiglio, esternamente cortile su cui affacciano tre locali per centrali termiche e bagno; al p. primo, sono presenti cabina armadio, bagno e camera (che, in realtà, non può essere adibita a tale destinazione).

L'ingresso principale all'abitazione è caratterizzato da una scala di 4 gradini coperta da una tettoia in muratura; la cucina affaccia su una terrazza porticata a copertura di un cortile seminterrato esistente e su una pompeiana, a protezione di altro accesso all'abitazione medesima (l'immobile è accessibile da tre ingressi).

La superficie commerciale è di circa mq. 277,65.

B.:

Trattasi di magazzino (già laboratorio di falegnameria) costituito da un unico corpo costruito in aderenza ad un fabbricato esistente, libero sugli altri tre lati; si sviluppa per un piano fuori terra con copertura a volta in laterizio armato.

La superficie è di circa mq. 158.

Sul fronte del magazzino è presente una tettoia realizzata (con struttura in ferro e copertura in lamiera) senza autorizzazione; inoltre, l'accesso all'area esterna prospiciente il magazzino medesimo è delimitata da un muro di cemento, anch'esso realizzato abusivamente, su cui sono state montate le corsie di un cancello in ferro atto a chiudere il passaggio carraio.

C.:

Trattasi di area urbana di mq. 203, pianeggiante, parzialmente occupata dalla strada e con la restante superficie adibita a corte; ubicata in angolo, nell'incrocio lungo la Strada Marosticana – SP 248 di Viale Vicenza, risulta in parte pavimentata, in parte inghiaia e non recintata.

L'esperto stimatore segnala che sull'area insiste l'ingresso dell'immobile identificato con il m.n. 164 sub 6 graffato m.n. 527 (Cat. D/8).

Stato di possesso

Come da relazione del Custode Giudiziario del 14.02.2022 agli atti: occupato dall'esecutato con la sua famiglia.

Pratiche edilizie

Come riportato in perizia, la costruzione risale ad epoca antecedente il 01.09.1967; presso l'U.T. competente, sono stati rinvenuti i seguenti titoli:

- con riferimento all'immobile di cui al punto **A.:**



- Autorizzazione Edilizia del 18.03.1964 per “*sopraelevare un capannone di civile abitazione*”;
- Dichiarazione di Abitabilità del 19.11.1965 (a seguito di nulla osta dell’Ufficiale Sanitario in data 18.11.1965);
- Nulla Osta Prat. n. 1566/1715 del 15.03.1968 per “*sistemare ed ampliare il proprio fabbricato di civile abitazione*”;
- Licenza Edilizia n.ri 2613 reg. - 7600 di prot. del 30.12.1971 per “*ampliare il proprio fabbricato d’abitazione*”;
- Licenza Edilizia Prot. n. 6752 – Prat. n. 4448 del 05.10.1976 per “*apportare delle varianti al fabbricato il cui progetto è stato approvato con licenza edilizia n° 2613/30.12.71*”;
- Licenza di Abitabilità/Agibilità n.ri 2113/76 di prot. - 2613/4448 di reg. del 14.10.1976;
- Comunicazione di Inizio Attività Prot. n. 9808 del 12.06.2002 (UTC. N. 217/02) per “*CAMBIO D’USO DI FABBRICATO ARTIGIANALE*”;
- Permesso di Costruire n. 2008/408 del 20.10.2009 per la “*SANATORIA PER OPERE INTERNE E MODIFICHE PROSPETTICHE IN UN FABBRICATO RESIDENZIALE*”;
- Permesso di Costruire n. 2011/66 del 24.06.2011 per “*lavori di ampliamento di un fabbricato residenziale*”;
- Richiesta per conseguire il Certificato di Agibilità presentata in data 27.03.2013 (Prot. n. 4940);

- con riferimento all’immobile di cui al punto **B.**:

- Autorizzazione Edilizia del 11.10.1960 per “*la costruzione di un capannone industriale*”;
- Licenza Edilizia n. 2276/6910 del 23.11.1970 per “*costruire un capannone ad uso laboratorio e deposito di falegnameria*”.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Con riferimento all’immobile di cui al punto **A.**

Come già sopra accennato, la camera al p. primo non può essere considerata tale per insufficienza di altezza minima utile.

L’aggiudicatario, poi, dovrà mettere in sicurezza il foro corrispondente alla finestra del bagno al p. primo che dà sulla copertura porticata, montando un parapetto a norma di legge.

Con riferimento all’immobile di cui al punto **B.**

Come segnalato in perizia, le partizioni interne e la copertura non risultano conformi a quanto dichiarato nell’ultimo titolo autorizzativo.

Come già sopra riportato, poi, sul fronte del magazzino è presente una tettoia realizzata senza autorizzazione; al fine di regolarizzarla, come si evince dalla perizia, l’esperto stimatore ipotizza



che possa essere sufficiente una SCIA; valuta, peraltro, anche la possibilità che il Comune consideri la tettoia stessa come nuova volumetria, quantificando i costi relativi alla pratica di sanatoria da presentare; considera, infine, pure l'ipotesi che il Comune preveda la riduzione in pristino dei luoghi.

Dovrà essere demolito, poi, il muro di cemento che delimita l'accesso all'area esterna prospiciente il magazzino.

Giudizio di conformità catastale

Come riportato in perizia, a seguito di aggiornamento catastale operato dallo stesso esperto stimatore su autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, resta, con riferimento all'abitazione, una difformità legata alla presenza di un'area sotto il portico, utilizzata dall'esecutato, che risulta essere di altra proprietà; nella stessa risultano presenti un camino in muratura e un'ampia fioriera; verso la proprietà attigua l'area è chiusa da un muro perimetrale e priva di altri accessi se non dal bene oggetto di pignoramento.

Altre informazioni per l'acquirente

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nell'atto di compravendita autenticato in data 19.10.1998 al n. 125.176 di Rep. Notaio Luigi Lafasciano di Bassano del Grappa (VI) e trascritto il 12.11.1998 ai n.ri 8.616 R.G. e 6.437 R.P. [in dipendenza del quale l'esecutato è divenuto proprietario delle u.i. m.n. 323 subb 3-4-5 (da cui è derivato il m.n. 505 sub 7) e del m.n. 359 sub 1]:

“Alla parte acquirente è consentito l'uso della stradina privata di proprietà del venditore per accedere alle proprietà oggi acquistate.”.

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nell'atto di compravendita autenticato in data 19.10.1998 al n. 125.175 di Rep. Notaio Luigi Lafasciano di Bassano del Grappa (VI) e trascritto il 12.11.1998 ai n.ri 8.618 R.G. e 6.439 R.P. [in dipendenza del quale l'esecutato è divenuto proprietario del m.n. 323 sub 2 (da cui è derivato il m.n. 505 sub 2) e del m.n. 323 sub 6 (da cui è derivato il m.n. 505 sub 7)]:

“I signori (...) (venditori) autorizzano la parte acquirente, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a costruire eventuali manufatti a distanza inferiore alla legale e/o in aderenza al muro di confine posto sul lato OVEST, fino ad un'altezza di m. 4,35 (quattro virgola trentacinque). Le aperture e/o finestre esistenti nel predetto muro (m.n. 164/1), in caso di alienazione a qualsiasi titolo a terzi, dovranno essere chiuse.

In caso di cessione a terzi da parte dei venditori a qualsiasi titolo, gli attuali scarichi fognari e pluviali esistenti sulla proprietà oggi venduta, dovranno essere tolti e/o rimossi a cure e spese dei venditori, senza nulla chiedere o pretendere per la cessata servitù e/o autorizzazione sino ad allora



concessa.

Le parti tutte convengono di chiudere con muratura il portone e/o l'apertura oggi esistente all'interno del fabbricato al m.n. 323 sub. 2, portone dividente le rispettive proprietà; l'opera sarà a cure e spese della parte acquirente.

Verrà inoltre eretto a cure e spese della parte acquirente, un muro dividente le rispettive proprietà sul confine posto a SUD del fabbricato al m.n. 323 sub. 2 con altezza massima prevista dal vigente P.R.G. Comunale.

La parte venditrice si impegna ed obbliga ad erigere a proprie cure e spese ed entro congruo termine, sul confine tra i m.nn. 323 e 358, un muro da eseguirsi in linea (senso NORD/SUD) con i fabbricati esistenti e per l'altezza massima di m. 1 (uno) in calcestruzzo e di m. 1 (uno) in rete metallica.

La parte acquirente autorizza la parte venditrice a costruire a distanza inferiore e/o a confine con la sua proprietà, un manufatto sul m.n. 358.”.

Quanto sopra riportato è, in parte, indicato nel quadro D della nota di trascrizione in data 12.11.1998 ai n.ri 8.617 R.G. e 6.438 R.P..

- Risulta trascritto in data 08.07.2002 ai n.ri 6.776 R.G. e 4.862 R.P. (a favore del Comune di Marostica e conto l'esecutato) atto di costituzione di vincolo in data 07.06.2002 al n. 48.469 di Rep. Notaio Ornella Maria De Virgiliis di Marostica (VI) a carico dei mapp. n.ri 164 sub 6 e 527 graffati, 323 sub 5 (da cui è derivato il m.n. 505 sub 7) e 359 sub 1; si riporta testualmente, di seguito, il contenuto del quadro D della nota di trascrizione: *“QUADRO B: SOTTOPOSIZIONE A VINCOLO DI PARCHEGGIO D'USO PUBBLICO DI PARTE DELL'AREA DI CORTE DI CIRCA METRI QUADRATI 110, COMPOSTA DA N. 7 POSTI AUTO DI MQ. 12,5/15 CADAUNO E DA UN'AREA DI METRI QUADRATI 13 DEDICATI A PARCHEGGIO PER MOTOCICLI E BICICLETTE E UN'AREA DI METRI QUADRATI 97 QUALE AREA DI MANOVRA DEL LOTTO INTERESSATO DALL'INTERVENTO AI SENSI DELL'ART. 12 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE AL P.R.G. 2000 DEL COMUNE DI MAROSTICA.GLI ORARI DI APERTURA, NEI GIORNI LAVORATIVI, PER I CLIENTI E PER EVENTUALI ALTRI UTILIZZATORI DELLA ZONA, SONO DALLE ORE 08.00 ALLE ORE 19.00 MENTRE NELLE RIMANENTI ORE E NEI GIORNI FESTIVI E PREVISTA LA CHIUSURA.”.*

- Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (datato 12.05.2021) allegato alla perizia:

- il m.n. 505 ricade in zona “D1 – artigianale ed industriale di completamento”;
- il m.n. 359 ricade in parte in zona “D1 – artigianale ed industriale di completamento” e in parte in “Strada”.

- Per ulteriori informazioni, anche, in particolare, in ordine alla determinazione del prezzo base di



vendita, si rinvia alla lettura della perizia (redatta dall'Arch. Michela Marchi con studio a Vicenza).

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO): € 274.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 205.500,00.

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00.

Nota: è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c., purché la rateazione sia mensile.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

ALLA VENDITA GIUDIZIARIA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

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

La vendita, con modalità SINCRONA MISTA, ossia con possibilità di offerte sia analogiche che telematiche, avrà luogo il giorno 9 febbraio 2023 alle ore 10:30 innanzi al Professionista Delegato domiciliato presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza (Tel. 0444 235462 – Fax 0444 527273 – E-mail info@anvipes.com – PEC anvipes@legalmail.it – Sito web www.anvipes.com).

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITÀ ANALOGICA

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto.
L'offerta può essere fatta solo dall'interessato o da procuratore legale (avvocato), che deve essere munito di procura speciale (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83, comma 3, c.p.c.).
3. Le offerte, in marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza (Tel. 0444 235462 – Fax 0444 527273 – E-mail info@anvipes.com – Sito web www.anvipes.com). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice o il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data ed ora del deposito.
4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il fac simile in uso (disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale, presso il Custode e presso l'ANVIPES) e contenere:
 - l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
 - l'indicazione del Giudice cui è assegnata la procedura;
 - l'indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.;



- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ricavabili dalla ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base, a pena di esclusione;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 gg.. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini) dall'aggiudicazione. Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi; **si fa presente che l'offerta rateale è ammissibile solo fino a che il prezzo base si mantenga superiore ad € 50.000,00 e solo qualora l'offerta preveda la rateazione mensile**; in caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma e a prima richiesta, della durata pari al termine di pagamento dell'ultima rata e per un importo pari almeno al 30% del prezzo di



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

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- un assegno circolare non trasferibile (a titolo di cauzione) intestato a “**ESEC. IMM. N. 59/2021 R.G. TRIB. VICENZA**”, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto.

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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITA' TELEMATICA

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



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

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

4. L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale “Offerta Telematica”** accessibile tramite apposita funzione “INVIA OFFERTA” presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita **www.spazioaste.it**. L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'indicazione del Tribunale presso il quale pende la procedura; c) il numero di procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata ricavabili dall'avviso di vendita e dalla perizia di stima; f) l'indicazione del referente della procedura (il professionista delegato alle operazioni di vendita); g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO (o altro identificativo) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui in appresso, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Quando l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo *standard* ISO 3166-1 alpha-2code dell'*International Organization for Standardization*.

Una volta inseriti i dati ed i documenti richiesti e necessari (e, in particolare, la fotocopia del documento di identità non scaduto dell'offerente, anche in ipotesi di “*Presentatore*” dell'offerta; in caso di società o altro ente occorrerà allegare altresì un certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri di rappresentanza legale e di offerta); il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica



che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

La procedura di firma del file *offertaintegrale.xml* generato automaticamente dal sistema può avvenire direttamente con la modalità in linea (mediante il dispositivo di firma digitale personale in uso, se il proprio *browser web* consente tale modalità) oppure fuori linea, effettuando il *download* di detto documento file *offertaintegrale.xml*, firmandolo fuori linea con la propria applicazione di firma digitale e poi ricaricando nel sistema – tramite apposito *upload* – il file offerta firmato digitalmente.

Una volta completato il processo di composizione dell’offerta tramite procedura guidata ed ottenuto il file compresso “*offerta_XXXXXXXXXX.zip.p7m*”, **tale file compresso va inviato, come allegato ad un nuovo messaggio PEC, al seguente indirizzo PEC: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

Una volta generato, tale file non deve assolutamente essere rinominato, aperto o alterato, pena l’invalidazione del file e dell’offerta.

Nella pagina web iniziale **Modulo web ministeriale “Offerta Telematica”** è disponibile il “**Manuale utente**” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta. **Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa, non sarà più possibile modificare o cancellare l’offerta telematica di partecipazione all’asta e la relativa documentazione che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.**

5. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all’indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta.

Le offerte dovranno essere compilate con le modalità sopra indicate e dovranno contenere anche le seguenti informazioni:

- per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita iva e all’offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell’esercizio di impresa, arte o professione;
- se l’offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale



e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati e allegati i relativi documenti del coniuge;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere presentata e sottoscritta con le modalità sopra indicate dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere allegata all'offerta;
- se l'offerta è formulata da più persone (anche nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni), dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta, dovrà essere allegata, a pena di inammissibilità, la procura degli altri offerenti all'offerente che ha sottoscritto digitalmente l'offerta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che avrà l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- il prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che, nel caso di versamento in un'unica soluzione, non potrà superare i 120 gg.. **Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini) dall'aggiudicazione.** Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi; in caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma e a prima richiesta, della durata pari al termine di pagamento dell'ultima rata e per un importo pari almeno al 30% del prezzo di aggiudicazione; il mancato pagamento anche di una sola rata, peraltro, comporterà decadenza dall'aggiudicazione e le rate versate rimarranno acquisite alla procedura a titolo di multa. L'offerta potrà prevedere infine anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, ex art. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo.

Si fa presente che l'offerta rateale è ammissibile solo fino a che il prezzo base si mantenga superiore ad € 50.000,00 e solo qualora l'offerta preveda la rateazione mensile.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE NELL'IPOTESI DI OFFERTA PRESENTATA TELEMATICAMENTE

- Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico



bancario sull'IBAN

IT51E0569611800000020494X91

intestato a “ESEC. IMM. N. 59/2021 R.G. TRIB. VICENZA”.

- La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte, ossia entro le ore 12.00 del giorno non festivo e, comunque, con esclusione del sabato, precedente a quello fissato per l'apertura delle buste. Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni; **si consiglia prudenzialmente di effettuare il bonifico almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo che il bonifico sia visibile alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, al fine di effettuare un controllo – oltre che della formale correttezza del numero del CRO – anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto della procedura.**
- Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta (ad esclusivo carico dell'offerente) e la stessa verrà esclusa.
- Il bonifico dovrà contenere la descrizione: **“versamento cauzione ESEC. IMM. N. 59/2021 R.G. TRIB. VICENZA”**; la copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
- Dopo il termine della gara e, in ogni caso di mancata aggiudicazione, il professionista delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari, **obbligatoriamente** sullo stesso conto corrente da cui la cauzione è pervenuta.

MARCA DA BOLLO VIRTUALE

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

6. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI, sino alla data della vendita telematica stessa e per ulteriori 120 giorni. L'offerta, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita e, ciò, anche in caso di unico offerente.
7. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.



8. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA NELL'IPOTESI DI OFFERTA
PRESENTATA TELEMATICAMENTE

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

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

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

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

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

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

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti, analogici e telematici, rispettivamente in presenza e da remoto, le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' SINCRONA MISTA, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara (le comunicazioni agli offerenti telematici avverranno



tramite la piattaforma di gestione della vendita). Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 2 (DUE) minuti.

Nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra dovrà essere apportato un aumento minimo nella misura sopra indicata (euro 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00, euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore ad euro 500.000,00).

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti in sala davanti al delegato saranno riportati nel portale del gestore a cura del professionista stesso e così resi conoscibili/visibili al soggetto che partecipa con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno automaticamente resi noti tramite il portale ai partecipanti presenti in sala.

La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (2 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida, nonché in ipotesi di unico offerente con offerta sia inferiore di non più di $\frac{1}{4}$ 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.

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato cesserà le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al Giudice; in alternativa, quando siano in vendita più lotti e il prezzo di alcuni di essi sia già sufficiente a coprire l'ammontare complessivo dei crediti, il delegato potrà procedere all'aggiudicazione con riserva, rimettendo al Giudice ex art. 591 ter c.p.c. l'aggiudicazione definitiva.



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

SALDO PREZZO

- 1) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo per cauzione già versato).

Il pagamento dovrà avvenire **con bonifico bancario entro il termine indicato nell'offerta**; nello stesso termine dovrà essere versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a carico dello stesso aggiudicatario) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o alla diversa misura che sarà indicata dal Delegato; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà pervenire, presso l'ANVIPES, la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% o della diversa misura comunicata dal Delegato per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a suo carico.

- 2) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito al Delegato presso l'ANVIPES); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Delegato stesso.

Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso, purchè nei 15 giorni da quello in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese (art. 41, co. 5, D.Lgs. 01.09.1993 n. 385, Testo Unico Bancario).

- 3) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.
- 4) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato (domiciliato presso la sede dell'ANVIPES) ed ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato o al Custode giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione Generale della Giustizia Civile, prot. N. m_dg.DAG.06/12/2006.129650.U).

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA



Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Delegato (presso l'ANVIPES).

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario (o dell'assegnatario) gli oneri fiscali, la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà (compenso che si intende regolato dal D.M. 15 ottobre 2015 n. 227), nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

PUBBLICITÀ

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

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



Per tutte le procedure, inoltre, verrà effettuata anche la seguente pubblicità integrativa e complementare:

- spot televisivo “Il Tribunale e le aste”;
- campagna pubblicitaria su mezzi di trasporto pubblico;
- inserimento, a cura del gestore AstaLegale, negli ulteriori canali di pubblicità complementare online, c.d. progetto “social media marketing”, attraverso pubblicazione dell’estratto dell’avviso sui social networks e potenziamento della ricerca tramite Google.

Il Giudice dell’Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario l’Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza S.r.l. [Via Volto n. 63 - 36023 Costozza di Longare (VI) - Tel. 0444/953915 – Fax 0444/953552 – e-mail: immobiliari@ivgvicenza.it], quest’ultimo con l’incarico, tra l’altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) ad eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell’immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando e ad inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell’ordinanza di vendita e della perizia di stima epurata dai dati sensibili;
- organizzare le visite (gratuite) all’immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- prestare assistenza agli interessati all’acquisto nell’imminenza dell’udienza fissata per l’esame delle offerte e a fornire ai predetti l’aggiornamento sullo stato dell’immobile.

Per quanto sopra non espressamente previsto e/o indicato e per quanto nella presente fattispecie applicabile, sono da intendersi richiamate la circolare “Vendite immobiliari delegate – Disposizioni generali per le vendite telematiche” Prot. n. 4332/21 del 20.05.2021 (con parziale modifica Prot. n. 4635/21 del 01.06.2021) e la “CIRCOLARE DELEGATI 1/2017 – Disposizioni generali” del 16.01.2017, allegate al presente avviso.

Vicenza, 28/11/2022

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott.ssa Francesca Boschetti

