

TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA NR. 618/2016 (RIUNITA E.I. 474/2019) R.E. – G.E. DOTT.SSA SONIA PANTANO

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto Dott. Giorgio Baschirotto, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Sonia Pantano in data 10/09/2021

RENDE NOTO QUANTO SEGUE:

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritto: piena ed intera (quota di 1/1) proprietà

Bene: Villa "San Floriano", complesso interamente circondato da mura, comprende la casa padronale, un oratorio e gli annessi rustici e i terreni circostanti, ubicata a Noventa Vicentina (VI) fraz. Caselle via Caselle n. 24.

Fabb. A la villa padronale, attualmente è parzialmente abitata dall'esecutato e parzialmente utilizzata per alloggi del B&B; a pag. 11 viene riportato quanto segue *"Il palazzo, dalla fisionomia rinascimentale, a un solo piano nobile, reca alle porte e alle finestre cornici in pietra di Nanto. All'interno, un ampio salone centrale, esteso per l'intera lunghezza dell'edificio, mette in corrispondenza l'entrata principale con quella della corte, ai lati si aprono le stanze. Ha un solo piano nobile e sotto, nell'interrato, le cantine sono a volta. Di rilievo le cornici delle finestre e delle porte in pietra di Nanto con fisionomia rinascimentale."*

Fabb. B il fabbricato rurale adibito ad agriturismo, deposito e portico, funzionale per l'attività agricola, utilizzato parzialmente per alloggi ospiti;

Fabb. C i fabbricati utilizzati per l'essiccazione del tabacco, in disuso da tempo.

Fabb. D l'oratorio dedicato a San Floriano posto all'interno del cortile della villa principale, costruito verosimilmente già nel secolo XII dai monaci Benedettini; ricostruito parzialmente nel '400-500 dalla famiglia Pojana, attualmente in disuso da tempo.

Terreni Il complesso è circondato da terreni agricoli attualmente coltivati a frutteto dal proprietario sig. (**DATO OSCURATO**).

Dati catastali:

Catasto **Fabbricati** Comune di Noventa Vicentina, **Foglio 10:**

- Particella n. **A** Via Caselle, piano T, Cat. E/7 Chiesa;
- particella n. **194 sub 2** Via Caselle, piano T, Cat. A/7, Cl. 4, consistenza 10 vani, superficie catastale totale mq 330, totale escluse aree scoperte mq 330 Rendita € 1.193,02;
- particella n. **194 sub 9** Via Caselle, piano S1-T-1- 2, Cat. D/10, Rendita € 14.388,00;
- particella n. **194 sub 10** Via Caselle, piano T-1- 2, Cat. D/10, Rendita € 6.3768,00;
- particella n. **194 sub 8** b.c.n.c. – corte comune a tutti i sub.

Confini catastali:

Confini delle unità immobiliari in senso N-S-E-O: mappali n. 204-192, mappale n. 12-126, mappali 214- 252, mappali n. 220-200-202-.

Catasto **Terreni** Comune di Noventa Vicentina, **Foglio 10:**

- particella n. **12** prato arbor. Classe 1, ha 00 are 40 centiare 35, R.D. € 22,12 R.A. 13,55
- particella n. **126** semin. arbor. Classe 3, ha 00 are 12 centiare 67, R.D. € 10,42 R.A. 6,22
- particella n. **128** seminativo Classe 3, ha 00 are 00 centiare 40, R.D. € 0,33 R.A. 0,20
- particella n. **192** semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 16 centiare 20, R.D. € 16,15 R.A. 8,37
- particella n. **200** semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 15 centiare 68, R.D. € 15,63 R.A. 8,10
- particella n. **202** semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 31 centiare 36, R.D. € 31,26 R.A. 16,20
- particella n. **204** semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 32 centiare 99, R.D. € 32,88 R.A. 17,04
- particella n. **214** semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 04 centiare 06, R.D. € 4,05 R.A. 2,10
- particella n. **216** semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 75 centiare 20, R.D. € 74,96 R.A. 38,84
- particella n. **218** semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 06 centiare 82, R.D. € 6,80 R.A. 3,52
- particella n. **220** semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 06 centiare 65, R.D. € 6,63 R.A. 3,43
- particella n. **222** semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 17 centiare 15, R.D. € 17,09 R.A. 8,86
- particella n. **224** semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 13 centiare 39, R.D. € 13,35 R.A. 6,92
- particella n. **226** semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 07 centiare 32, R.D. € 7,30 R.A. 3,78
- particella n. **252** frutteto Classe U, ha 00 are 42 centiare 38, R.D. € 43,77 R.A. 21,89
- particella n. **206** semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 03 centiare 30, R.D. € 3,29 R.A. 1,70
- particella n. **208** semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 01 centiare 47, R.D. € 1,47 R.A. 0,76
- particella n. **239** semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 00 centiare 11, R.D. € 0,11 R.A. 0,06
- particella n. **241** seminativo Classe 2, ha 00 are 02 centiare 20, R.D. € 2,19 R.A. 1,14

Confini catastali:

Confini delle unità immobiliari in senso N-S-E-O: roggia Ronghetto – mappali 203-201, mappali n. 217- 215- 213, mappali 212-210- 240, mappali n. 236-207-205-197-199.

Regolarizzazione urbanistica: Il perito rileva a pagina 58 le seguenti difformità:

“- Modifiche interne e forometriche della villa, sanabili con presentazione di Permesso di costruire in sanatoria in base all’art. 36 del DPR 380/2001.

- Modifiche interne alla villa piano secondo per ampliamento superficie solaio e dell’accessorio esterno (adiacente la villa) di superficie tramite la posa di un solaio, rientra nella sanatoria del Permesso di costruire di cui sopra, poiché tali modifiche non comportano aumento di volume, essendo stato realizzato all’interno della sagoma.

- Difformità interne negli annessi, alloggi B&B e agriturismo per modifiche interne ed esterne.

- Difformità dei volumi indicati quali essiccatoi-tabacchi e considerati urbanisticamente vani tecnici; poiché non sono sanabili, e presentano una copertura in amianto, si procederà al calcolo del costo della demolizione della sola parte abusiva.

- Costruzione della piscina senza autorizzazione, la sua eventuale regolarizzazione è condizionata dall’anno di costruzione post 2008 e dalla costituzione di pertinenza esclusiva della particella 12.

- Difformità di sagoma dell’oratorio individuato alla particella A, che comporta un leggero aumento di superficie utile. Tale aumento rientra nel 2% della tolleranza prevista dall’art. 34 del 380/01, come su indicazione dell’Ufficio Tecnico, potrà essere sanata tramite presentazione di Permesso di Costruire.”

Le suddette difformità vengono meglio specificate alle pagine 47, 48, 57 e 58 dell’elaborato peritale.

Per sanare tali difformità, il perito stima le spese in Euro 21.016,00, detraendole dal prezzo di stima.

Destinazione urbanistica: L'esperto riporta che *"Il Comune di Noventa Vicentina ha approvato il Piano degli Interventi (P.I.) con Delibera C.C. n. 04 del 11/12/2012 esecutivo dal 09/05/2012 e successive approvazioni e varianti, di cui Settimo P.I. approvato con D.C.C. del 29/10/2018 n. 53. L'edificio e i terreni circostanti sono classificati in ZONA Agricola art. 21 in Ambiti e Complessi dei Beni Storici e Testimoniali art. 5 scheda n. 86"*; come meglio specificato a pagina 43 della perizia.

Conformità catastale/Abusi: L'esperto rileva altresì a pagina 34 della perizia con riferimento al **Catasto Terreni:** *"Relativamente alle particelle che costituiscono i terreni confinanti con il complesso immobiliare, attualmente censite come seminativo arborato, essendo di fatto coltivate a frutteto, deve essere presentata la variazione di coltura. Il mappale n. 12 censito ai terreni come seminativo arborato, è di fatto il giardino d'ingresso della villa padronale e comprende, oltre le scale di accesso alla villa, anche la porzione interrata di cantina realizzata nel piano interrato, così pure la piscina scoperta."*

Mentre con riferimento al **Catasto Urbano** il perito rileva *"alcune difformità che devono essere regolarizzate tramite la presentazione di denuncia di variazione per modifiche esterne e variazione planimetrica"*, meglio specificate da pag. 36 dell'elaborato peritale.

Per sanare tale difformità, il perito stima la somma totale di tali costi (pratica terreni e urbano) in Euro 2.700,00, detraendole dal prezzo di stima.

Pratiche edilizie: L'Esperto ha riscontrato autorizzazioni edilizie, come indicato nell'elaborato peritale a pagina 46.

Vincoli ed oneri giuridici: come meglio specificato a pagina 59 e 60 dell'elaborato peritale si segnalano i seguenti vincoli:

*"- **Servitù:** Servitù attiva di passo trascritta a Vicenza in data 26-05-1997 ai n. 8435/6076 [...] - Patti Speciali indicati nell'atto di compravendita in data 26-01-2000 trascritto a Vicenza il 25/02/2000 ai n. 4523/3270[...];*

*- **Convenzioni edilizie:** no (Convenzione del 04/11/1989 con comune di Noventa)*

- [...];

*- **Altri vincoli o oneri:** Atto di costituzione vincolo destinazione edifici oggetto di costruzione, in base alle prescrizioni richieste richiesta del 24-03-1997 Prot. 2897."*

Stato di occupazione: Al momento dell'ultimo sopralluogo effettuato in data 12-09-2019, la villa padronale era occupata dall' esecutato Sig. (*DATO OSCURATO*) e dalla convivente Sig.ra (*DATO OSCURATO*), alcuni alloggi dell'agriturismo erano occupati da ospiti.

PREZZO BASE della vendita senza incanto: Euro 1.281.500,00

(unmilione duecentottantunomilacinquecento/00)

OFFERTA MINIMA: Euro 961.125,00 (novecentosessantunomilacentoventicinque/00)

RILANCI MINIMI: Euro 5.000,00

(PERIZIA PREDISPOSTA DALL'ESPERTO GEOM. ANTONELLA DI NUOVO IN DATA 25/05/2020)

In ordine alle caratteristiche strutturali e alle componenti edilizie e costruttive si precisa che non sono state eseguite delle indagini dettagliate. Le valutazioni espresse si basano sulla prescrizione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.

Note:

Trattandosi di vendita esecutiva, non opera la prelazione agraria come da art. 8, comma secondo, l. 590/1965 secondo cui *"La prelazione non è consentita nei casi di permuta, vendita forzata, liquidazione coatta, fallimento, espropriazione per pubblica utilità e quando i terreni in base a piani regolatori, anche se non ancora approvati, siano destinati ad utilizzazione edilizia, industriale o turistica"*.

Ulteriori informazioni:

AGEVOLAZIONI

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>.

ORDINE DI LIBERAZIONE

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo o al più tardi nel termine di trenta giorni dal detto versamento. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c. come identificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario il sottoscritto Professionista con studio in Vicenza, Via Antonio Chinotto n. 24, tel. 0444/546120, e-mail: esecuzioni@studiobaschiroto.it

Si anticipa

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 30/10/2024 alle ore 15:00

innanzi al Professionista Delegato, facente parte dell'Associazione A.D.E.I.,

presso il proprio studio Via Antonio Chinotto n. 24, Vicenza

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

manca 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 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 e non prorogabile) dall'aggiudicazione
- Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12

mesi; in caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma e a prima richiesta, della durata pari al termine di pagamento dell'ultima rata e per un importo pari almeno al 30% del prezzo di aggiudicazione; il mancato pagamento anche di una sola rata, peraltro, comporterà decadenza dall'aggiudicazione e le rate versate rimarranno acquisite alla procedura a titolo di multa. L'offerta potrà prevedere infine anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, ex art. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;

SI FA PRESENTE CHE L'OFFERTA RATEALE E' AMMISSIBILE SOLO FINO A CHE IL PREZZO BASE SI MANTENGA SUPERIORE AD EURO 50.000,00, E SOLO QUALORA L'OFFERTA PREVEDA LA RATEIZZAZIONE MENSILE.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

- Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sull'IBAN IT29K0859011801000900037324, intestato a TRIBUNALE DI VICENZA 618/16.
- 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. R.G.N. 618/2016 TRIBUNALE DI 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

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). 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.

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 entro il termine indicato nell'offerta**, e comunque entro 120 giorni dall'aggiudicazione, salvo la sospensione al fine esaurire l'iter a favore dei prelazionari agrari; 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.
- 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 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, il sottoscritto Professionista delegato con studio in Vicenza, Via Antonio Chinotto n. 24, tel. 0444/546120, e-mail: esecuzioni@studiobaschirotto.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 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;
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 giudiziario, saranno gratuite.

Per quanto sopra non espressamente previsto e/o indicato e per quanto nella presente fattispecie applicabile, sono da intendersi richiamate la circolare delegati n°1/2017, la circolare delegati prot.n° 4332/21 del 20.05.2021 e la successiva circolare delegati prot. n°4635/21 del 1.6.2021, allegate al presente avviso.

Vicenza, lì 04/09/2024

**Il Professionista Delegato
Dott. Giorgio Baschirotto**