



TRIBUNALE DI VICENZA
ESEC. IMM. N. 169/2023 R.G.E. – GIUDICE DOTT. LUCA PRENDINI
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
CON MODALITA' SINCRONA MISTA

3° esperimento - senza incanto

Il sottoscritto Avv. Federico Gobbato, delegato dal Giudice dell'Esecuzione alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe in data 15.03.2024,

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 unità commerciale al piano primo, ubicata a Schio (VI) in Via Cristoforo Magrè n. 69.

Trattasi di spazio commerciale posto al piano primo a destinazione sala ristoro con cucina/forno pizze e locali di servizio, con accesso dalla pubblica via percorrendo l'area di corte comune di cui al Sub 1 ed il vano scale esterno in proprietà, dislocato nel prospetto nord. L'accesso principale avviene attraverso il vano scale esterno che immette nella terrazza di mq. 6,30, nella sala ristorazione di mq. 128,10 e nel locale cucina di mq. 30,20 con relativo ripostiglio per le bevande, nel locale per la preparazione delle pizze con relativo forno di mq. 17,50; il bene si completa di spazi di servizio costituiti da antibagno di mq. 6,10 e tre servizi igienici di mq. 2,10-3,60-2,40; nell'antibagno è stato ricavato un locale tecnico con una parete provvisoria nel quale trova dislocazione la caldaia. Dalla sala ristorazione si accede ad un poggiolo di mq. 0,90 dislocato nel prospetto nord. Alla sala di ristoro si può accedere, oltre che dal vano scale esterno esclusivo, anche attraverso gli spazi condominiali di cui al Sub 1 vano scale di collegamento ai piani dotato di ascensore. All'unità non sono stati assegnati posti auto in uso e/o in proprietà esclusiva; gli stessi dovranno essere recuperati nell'area di corte comune di cui al Sub 1. La sala ristorazione sviluppa una superficie di mq. 148,30, la cucina/locale preparazione pizze/ripostiglio/locali di servizio di mq. 76,60 e la terrazza esterna e vano scale esterno di mq. 18,10. Classe energetica F.

Identificazione Catastale:

Comune di Schio (VI) - Sez. Magrè - C.F. - Fg. 2

Mapp. 1174 Sub 4, Via Cristoforo Magrè n. 12, Piano 1, Cat. C/1, Classe 3, mq. 152, RC Euro 3.085,11.

Con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c., accessioni, pertinenze, oneri e servitù attive e passive di ogni specie. In particolare, sul Mapp. 1174 Sub 1, area comune (scoperta, vano scale, ascensore) comune ai Sub 2, 4, 6, 9, 10, 11, 12 e 13.

Confini in senso N.E.S.O. individuati dal perito: “Nord: vuoto su strada comunale via Cristoforo Magrè; Est: in adiacenza AU, mappale 99; Sud: vuoto su altra UI sub. 2 e 9 al mappale 1174; Ovest: vano scale di uso comune sub. 1 ed area di corte comune sub. 1 al mappale 1174. Il tutto in Comune di Schio, sez. Magrè. Salvo più precisi”.

Note del perito:

- “All’interno della cucina è stato individuando uno scorri-vivande che permette di mettere in comunicazione con la sottostante unità al piano terra di cui al sub. 2-9 non oggetto di pignoramento impianto che dovrà essere sezionato” (cfr. pagina 9 perizia pubblicata).

- “Per quanto riguarda gli impianti tecnologici”, tra le altre cose, il perito ha anche segnalato quanto segue: “Impianto per il trattamento aria e riscaldamento per la sala (al momento del sopralluogo fuori uso, come potuto accertare da verbale di primo sopralluogo), con macchine posizionate nella terrazza esclusiva dell’unità del piano secondo (sub.12) non oggetto di pignoramento. Al fine di accedere alla terrazza del piano secondo dal vano scale di uso comune sub. 1 attualmente si transita necessariamente nella cucina/soggiorno ricadente all’interno del sub. 12” (cfr. pagina 10 perizia pubblicata).

Annotazioni (regolarità catastale): L’esperto ha rilevato che “a seguito di un confronto tra la scheda catastale e lo stato di rilievo indicativo e non esaustivo, si sono riscontrate delle modifiche interne, senza variare la destinazione d’uso dei locali, la mancata rappresentazione al piano primo del poggiolo, e la mancata rappresentazione nell’elaborato planimetrico del vano scale esclusivo; tali modifiche richiedono la presentazione di una denuncia di variazione catastale DOcFA con aggiornamento toponomastico, il cui costo ammonta a complessivi e non probatori €. 1.500,00 oltre diritti catastali, Iva e accessori”. Tale costo è stato detratto dal prezzo di stima (cfr. pagina 12 della perizia pubblicata).

Destinazione urbanistica: L’esperto riporta che “Il fabbricato ricade secondo lo strumento urbanistico vigente in ZTO di tipo: “B.213”. Le zone omogenee “B” riguardano la città consolidata e comprendono le aree già edificate, con eventuale presenza di lotti ineditati, e di cui non si prevede una radicale trasformazione. Sono consentite tutte le destinazioni d’uso previste per le zone residenziali. L’area esterna sub. 1 al mappale 1174 ricade in zona destinata ad aree per parcheggi funzionali ad insediamenti produttivi (Fd-p) art. 5.1.4. Tali aree vanno destinate a parcheggio senza vincoli di PI connessi all’interesse generale e sono computabili ai fini del reperimento di parcheggi funzionali alle destinazioni produttive industriali, commerciali e/o direzionali. Nel caso di destinazione terziaria, i relativi spazi devono essere subordinati al vincolo ad uso pubblico. I parcheggi di cui al presente articolo possono essere recintati solo se non pregiudicano la funzionalità di eventuali aree di interesse generale limitrofe agli stessi e previa stipula di idonea convenzione con il Comune per regolamentarne le modalità di esecuzione e di apertura al pubblico” (cfr. pagina 9 perizia pubblicata).

Pratiche edilizie: Il perito ha rinvenuto i seguenti provvedimenti edilizi: “- Licenza Edilizia n. 308/611 del 06.11.1970 per sopraelevazione parziale del fabbricato; - Denuncia di inizio attività prot. n. 03100 del 23.01.1996 per lavori di ampliamento del vano contatori sulla recinzione; - Concessione edilizia prot. 3097/185/URB/96, n. 313 di registro del 04.04.1996 per lavori ristrutturazione ed ampliamento di un edificio ad uso commerciale e ricavo di una unità residenziale; - Concessione edilizia prot. 29637/665/URB/96, n. 762 di registro del 14.10.1996 in variante alla CE n. 313 del 04.04.1996; Annotazioni: nella pianta di nostro interesse al piano primo viene indicato un’altezza di ml. 3,00, si è riscontrata che nella sez. A-A viene indicato un’altezza di ml. 3,29, mentre nella sezione D_D viene indicata un’altezza interna di ml. 3,29/2,95, riconducibili ad errori grafici; - Autorizzazione edilizia prot. 46679/82/URB/96, n. 79 di registro del 14.02.1997 per lavori di installazione di una bacheca per insegne esterna; - Denuncia di inizio attività n. 6470 del 23.02.1999 per opere di variante in corso d’opera; - Certificato di agibilità prot. URB/13749/1999 del 15.07.1999 per l’unità di nostro interesse con destinazione d’uso commerciale” (cfr. pagina 13 perizia

pubblicata).

Regolarità urbanistica edilizia-agibilità: L'esperto riporta quanto segue: "A seguito del rilievo indicativo e non esaustivo condotto, preso atto dello stato autorizzato si sono riscontrate le seguenti difformità: PIANO TERRA: ricavo nel sottoscala esterno di un ripostiglio altezza interna di ml. 1,70; PIANO PRIMO: modifiche interne e prospettiche mantenendo invariate le destinazioni d'uso degli ambienti. Si renderà necessario procedere con una sanatoria ordinaria, il cui costo delle prestazioni professionali ammonta a complessivi e non probatori €. **2.500,00** oltre IVA, diritti, sanzioni amministrative ed eventuali fiscalizzazioni. Il locale ripostiglio ricavato nel sottoscala esterno dovrà essere ricondotto a vano non accessibile". Tale costo è stato detratto dal prezzo di stima (cfr. pagine 13, 14 e 15 perizia pubblicata).

Vincoli ed oneri giuridici: L'esperto stimatore ha segnalato che "Con atto di vincolo in data 10.04.1996 n. 35.426 Rep. Notaio Giulia Clarizio, registrato a Schio il 23.04.1996 n. 403 Serie I, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Vicenza, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 10.05.1996 ai nn. 3.420 RG. e 2.701 RP. sono stati costituiti a favore del Comune di Schio i seguenti vincoli:

1. Vincolo di inedificabilità ai sensi dell'art. 8 del Regolamento edilizio, per i mappali 3032 e 1174;
2. Vincolo di pertinenzialità per aree destinate a verde e parcheggio evidenziate nella planimetria allegata all'atto con il color rosso [v. estratto di mappa inserito a pag. 16 della perizia pubblicata], ricadenti all'interno dei mappali 3032 e 1174 a servizio delle unità a destinazione commerciale e direzionale facenti parti della costruzione insistente su detti mappali. Su dette aree viene inoltre costituito un vincolo di uso pubblico. Tale vincolo sarà valido fino a che le unità immobiliari attualmente con destinazione commerciale/direzionale avranno tale destinazione;
3. E' stata inoltre vincolata una superficie di mq. 377 a parcheggio privato di pertinenza nelle unità immobiliari oggetto del presente atto di vincolo, pari ad almeno ad 1/10 della cubatura ai sensi della L. 122/89.

-Si precisa che le aree vincolate ricadono in parte nel mappale 3032 che risulta intestato a seguito di una ricerca catastale a terzi; le aree vincolate ricadenti nel mappale 1174 ricadono nel sub. 1 corte comune ai sub. 2-4-6-10-11-12-13".

-Il perito ha inoltre evidenziato che "le macchine per il riscaldamento ed il trattamento aria della sala ristorazione (impianto principale) sono posizionate sul pavimento della terrazza al piano secondo sub. 12 non oggetto di pignoramento. Al fine di accedere alla terrazza dal vano scale comune si transita necessariamente all'interno del sub. 12; tale situazione crea una servitù di passaggio su proprietà di terzi (sub.12) al fine di procedere con le normali operazioni di manutenzione dell'impianto (servitù che non risulta trascritta). La parte aggiudicataria dovrà, con oneri a proprio carico, formalizzare con atto notarile tale servitù e/o in alternativa rimuovere gli impianti presenti nella terrazza di cui al sub. 12; tali condizioni sono state considerate nella valutazione economica" (cfr pagine 16 e 17 della perizia pubblicata).

Spese di gestione dell'immobile: L'esperto ha precisato che "Le unità inserite all'interno del mappale 1174 condividono spazi di uso comune meglio individuati nell'elaborato planimetrico ed in particolare sub. 1 (area scoperta, vano scale, ascensore); dalle informazioni raccolte durante il sopralluogo non risulta costituito un condominio e redatte le relative tabelle millesimali di proprietà".

Stato di occupazione: all'udienza del 15.03.2024, il custode ha dato atto che l'immobile risulta **libero da persone e da contratti**, ma nella disponibilità di parte esecutata. L'attività di ristorazione risulta cessata da

tempo. Sono presenti all'interno del compendio attrezzature/beni mobili di proprietà di parte esecuta.

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 all' esame dell' intera perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Geom. Samuele Riello in data 08.01.2024.

PREZZO BASE: Euro 97.710,00 (novantasettemilasettecentodieci/00)

OFFERTA MINIMA: Euro 73.290,00 (settantatremiladuecentonovanta/00).

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 1.000,00 (mille/00).

Regime del trasferimento: non essendo il debitore esecutato soggetto ad IVA, la presente vendita sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale come per legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

* * *

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

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 richieste di agevolazioni fiscali, dovrà essere autenticata da un pubblico ufficiale. Per maggiori approfondimenti, 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>.

RICHIESTA LIBERAZIONE IMMOBILE DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO: Al fine di consentire al custode di predisporre le attività necessaria alla liberazione e calcolarne i presumibili costi, da porre a carico della procedura, l'istanza di liberazione dell'immobile dell'aggiudicatario dovrà preferibilmente essere inoltrata già in sede di offerta di acquisto, oppure in sede di aggiudicazione.

* * *

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 15.03.2024.

Le indicazioni per visitare l'immobile ed i recapiti del Custode si trovano a pagina 13 del presente avviso.

* * *

**MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE
ALLA VENDITA GIUDIZIARIA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA
AI SENSI DEGLI ART. 12 E SS. DEL D.M. GIUSTIZIA 26.2.2015 N.32**

Si invitano i potenziali offerenti a partecipare alla vendita con modalità **SINCRONA MISTA**, ossia

ANALOGICA o TELEMATICA, IN VIA ALTERNATIVA, che avrà luogo il giorno

21 gennaio 2025 alle ore 11.00

**innanzi al sottoscritto professionista delegato
avv. Federico Gobbato - dell'associazione A.D.E.I.
con studio in Vicenza - Contrà San Faustino n. 12
(Tel. 0444-546145 – mail: federico.gobbato@libero.it)**

* * *

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 Euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio dell'Avv. Federico Gobbato in Vicenza, Contrà San Faustino n. 12** (*aperto dal lunedì al venerdì: ore 09.30-13.15; ore 15.30 -17.30 o previo appuntamento telefonico allo 0444.546145*). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Professionista delegato, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data e 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 lo studio del Professionista Delegato) e contenere le seguenti informazioni:
 - 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 ¼ 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.

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto, di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni e di aver visionato l'immobile con il Custode;
 - il versamento della **CAUZIONE**, versata solo con assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare (rosa) che assicuri la pronta disponibilità delle somme, intestato a **“PROC. ESEC. N. 169/2023 R.G.E. TRIB. VICENZA”**, per un importo pari ad almeno il 10% 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 base 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 del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui in appresso, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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

Una volta inseriti i dati ed i documenti richiesti e necessari (e, in particolare, la fotocopia del documento di identità non scaduto dell'offerente, anche in ipotesi di c.d. presentatore dell'offerta; in caso di società o altro ente occorrerà allegare altresì un certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri di rappresentanza legale e di offerta), il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica"** oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

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

poi ricaricando nel sistema – tramite apposito *upload* – il file offerta firmato digitalmente.

Una volta completato il processo di composizione dell’offerta tramite procedura guidata ed ottenuto il file compresso “*offerta_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 NELL'IPOTESI DI OFFERTA PRESENTATA TELEMATICAMENTE

- 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 ad almeno il 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sull'IBAN: **IT 40 L 08590 11801 0009000 54270**, intestato a **Tribunale di Vicenza E.I.169/2023**.
- 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 E.I. N. 169/2023”**. 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 CON MODALITA' TELEMATICA

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 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, 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 o telematici, rispettivamente in presenza o 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.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti in sala davanti al delegato saranno riportati nel portale del gestore a cura del professionista 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 1/4 al prezzo base (offerta minima) che pari o superiore al prezzo sarà dichiarato aggiudicatario del bene. Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella che prevede un termine di pagamento più breve o, a

parità di termine di pagamento, a quella presentata per prima.

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

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

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

Quando siano in vendita più lotti e il prezzo di alcuni di essi sia già sufficiente a coprire l'ammontare complessivo dei crediti, il delegato potrà procedere all'aggiudicazione con riserva, rimettendo al G.E. ex art. 591 ter c.p.c. l'aggiudicazione definitiva.

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

SALDO PREZZO

- 1) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, detratto l'importo per cauzione già versato.

Il pagamento dovrà avvenire **con bonifico bancario**; il termine per il pagamento, se non indicato nell'offerta, è di **120 giorni dall'aggiudicazione (non si applica la sospensione feriale dei termini dal 01 al 31 agosto)** 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 fin dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi a 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 darle esplicita comunicazione al Professionista Delegato.

Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso, purché dei 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 del 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 Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato (presso lo studio in Vicenza, Contrà San Faustino n. 12) 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, prt. N.

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 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).
- 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 dalle 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 imperizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- In ordine alle caratteristiche strutturali ed alle componenti edilizie 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.
- 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 virgola che rimangono a carico della procedura).

PUBBLICITA' 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 DIVICENZA";
- 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/i debitore/i, 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 immobiliari@ivgvicenza.it, con l'incarico tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti 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, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;
- 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 nel corso di questa 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 di bene 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.

Si richiamano la “Circolare Delegati n. 1/2017 – Disposizioni generali” datata 16.01.2017 del Tribunale di Vicenza, nonché le “Disposizioni integrative” del 20.05.2021 - prot. n. 4332/21 con la parziale modifica delle stesse del 01.06.2021 - prot. n. 4635/21, quali parti integranti del presente avviso di vendita.

Vicenza, lì 24.10.2024

Il Delegato alla vendita

Avv. Federico Gobbato

