

**TRIBUNALE DI VICENZA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 256/2023 R.G.E.**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA**

Il sottoscritto Dott. Giuseppe Muraro, 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 13 marzo 2025 alle ore 9:45 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

**- Per l'intero in piena proprietà**

**C.F. – COMUNE DI TEZZE SUL BRENTA (VI) – Fg. 11**

**part. n. 501 sub 2**, Via Laghi, p. T, Cat. C/1, Cl. 3, Cons. mq. 48, Sup. Cat. Tot. mq. 60, Rendita € 743,70;

**part. n. 501 sub 3**, Via Laghi, p. S1-T, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. vani 5,5, Sup. Cat. Tot. mq. 176 – Tot. escluse aree scoperte mq. 176, Rendita € 525,49;

**part. n. 501 sub 4**, Via Laghi, p. T-1, Cat. D/1, Rendita € 4.751,40;

note:

- è compresa la **part. n. 501 sub 5**, bene non censibile (corte) comune ai subb 2-3-4;
- le u.i. in oggetto insistono su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

**C.T. – COMUNE DI TEZZE SUL BRENTA (VI) – Fg. 11**

**part. n. 501**, ente urbano di mq. 2403;

**part. n. 2200**, Via Laghi, p. T, Cat. F/1, Cons. mq. 381;

note: area identificata al **C.T. – COMUNE DI TEZZE SUL BRENTA (VI) – Fg. 11** con la **part. n. 2200**, ente urbano di mq. 381;

**part. n. 2201**, Via Laghi, p. T, Cat. F/1, Cons. mq. 14;

note: area identificata al **C.T. – COMUNE DI TEZZE SUL BRENTA (VI) – Fg. 11** con la **part. n. 2201**, ente urbano di mq. 14.

**- Per la quota di 1/6 in piena proprietà**

**C.T. – COMUNE DI TEZZE SUL BRENTA (VI) – Fg. 11**

**part. n. 1149**, sem irr arb di mq. 2272, R.D. € 19,95 – R.A. € 10,56.

Confini del lotto (in senso N.E.S.O.): part. n. 2929, part. n.ri 1526-1524, part. n.ri 2055-2032, part. n. 1138 (salvi i più precisi).

Trattasi di complesso immobiliare sito a Tezze sul Brenta (VI) in Via Tagliamento n. 20, inserito in

“zona artigianale” e costituito da capannone produttivo con annessa abitazione del custode, locale espositivo e scoperto esclusivo (adibito a giardino e ad area di manovra), oltre strada di accesso in comproprietà (per la quota di 1/6).

L’abitazione è disposta su due livelli fuori terra con cantina al piano interrato; al piano terra, accedendo da porta posta sotto un portico si entra nella zona giorno, strutturata ad open space con cucina-pranzo dotata di grande angolo cottura e soggiorno; tra le zone soggiorno e pranzo si trova il disimpegno distributivo che conduce alla zona notte ed alle scale per accedere agli altri piani; la zona notte è composta da tre camere, tutte di dimensioni sufficienti per ospitare un letto doppio; la camera padronale è anche dotata di bagno; un secondo bagno è raggiungibile dal disimpegno attraverso un antibagno; al piano sottostrada, con accesso da scala interna, si trova la cantina, finita al grezzo a priva di parapetto sulla rampa scala; al piano primo sono presenti locale bagno-lavanderia (ove si trova la caldaia) ed un’ampia sala da cui si accede ad una terrazza che si sviluppa su due lati dell’immobile; nella zona disimpegno al piano primo, è stata realizzata una scala in legno per l’accesso al tetto piano dell’attiguo capannone produttivo; sono presenti due portici, con affaccio uno a Sud e l’altro ad Ovest.

Il capannone, a pianta rettangolare, è composto, al piano terra, in gran parte dalla zona produttiva con attigua zona servizi per il personale (bagni e spogliatoio) e, al piano primo, da uffici.

Note:

- come segnalato in perizia, in alcuni punti del soffitto dell’abitazione, si sono riscontrate delle infiltrazioni, probabilmente dovute alla rottura di alcuni coppi del manto di copertura; in alcune zone del soffitto del capannone, inoltre, si sono rilevate delle macchie di umidità, probabilmente dovute alla rottura della guaina impermeabilizzante sul tetto piano; in sede di determinazione del prezzo base di vendita, l’esperto stimatore ha detratto, dal valore di stima, € 30.027,85 per “rifacimento guaina e manto di copertura”;

- come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito dall’esperto stimatore, il lotto in oggetto ricade in “Zona P.P.8-(D1) – Zona produttiva di tipo industriale, artigianale di produzione e commerciale all’ingrosso a al minuto, con P.P. di iniziativa pubblica approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 140 del 27.12.1985”.

**Stato di possesso**

L’abitazione (part. n. 501 sub 3) risulta occupata da soggetto terzo in forza di contratto di locazione del tipo 4+4 anni, stipulato in data 31.03.2023 (con decorrenza dal 01.04.2023) e registrato il 11.04.2023 (ante pignoramento); il canone annuo è pari ad € 7.800,00 e, come emerge dagli atti della procedura, è in corso di accertamento la congruità dello stesso ai sensi dell’art. 2923, 3° co., c.c..

Peraltro, in perizia, si segnala che, alla data del sopralluogo, il conduttore occupava *sine titulo* anche gli spazi del bene catastalmente identificato con la part. n. 501 sub 2 (negozio con portico) e parte dei locali del bene catastalmente identificato con la part. n. 501 sub 4 (ufficio e disimpegno al piano terra; ripostiglio, sala riunioni e terrazza al piano primo), spazi non fisicamente separati tra loro e, di fatto, inglobati nell'abitazione.

### **Pratiche edilizie**

Presso l'U.T. Comunale, è stato reperito quanto segue:

- Concessione Edilizia n. 5402 Prot. n. 2455 del 18.10.1986 per la costruzione di un fabbricato artigianale con annessa abitazione del custode (con comunicazione di inizio lavori in data 21.10.1986 (Prot. n. 7388 del 28.10.1986));
- Concessione Edilizia n. 5402/A Prot. n. 1631 (nel documento non è riportata la data) per lavori di variante alla C.E. n. 5402 del 18.10.1986;
- Autorizzazione Edilizia n. 672 Prot. n. 5881 del 19.08.1988 per l'esecuzione di una recinzione.

### **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia**

Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato in perizia dall'esperto stimatore:

*“Dal confronto tra lo stato autorizzato e lo stato dei luoghi si sono riscontrate le seguenti difformità:*

- *Tamponatura della porta di collegamento tra capannone artigianale e unità residenziale;*
- *Presenza di un locale filtro nel disimpegno che conduce alla cantina interrata;*
- *Demolizione del muro divisorio tra unità residenziale e spazio espositivo;*
- *Costruzione di scala in legno per accedere alla copertura piana del capannone artigianale*
- *Posizionamento del cancello carraio lungo la strada che ne chiude l'accesso che deve essere fruito anche dal capannone sull'altro lato.*

(...)

*Le difformità riscontrate rispetto allo stato dei luoghi, comportano una diversa composizione degli spazi rispetto al progetto concessionato; tali difformità non possono essere oggetto di sanatoria in quanto gli spazi non rispettano la normativa edilizia prevista dalla zona e quindi dovranno essere ripristinate.*

*Si dovrà inoltre riposizionare il cancello carraio che dovrà delimitare solo ed esclusivamente il confine della proprietà, in particolare tenendo conto anche di quanto era previsto nel piano di lottizzazione (...)*

*L'immobile è privo di agibilità in quanto condizionata alla conclusione delle opere di urbanizzazione (...).*

(...)

*Durante l'espletamento dell'attività di verifica urbanistica ed edilizia l'esperto riscontrava le seguenti problematiche:*

- il compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva ricade all'interno di un piano di lottizzazione privata a carattere artigianale dei primi anni ottanta (LOTTIZZAZIONE LAGHI);*
- nonostante i lavori di urbanizzazione, a carico delle ditte lottizzanti che successivamente avrebbero realizzato gli edifici produttivi per lo svolgimento delle proprie attività, non fossero completati, il comune comunque rilasciava autorizzazioni a costruire gli insediamenti produttivi lungo la futura strada di accesso;*
- a causa di alcune problematiche sorte tra la parti lottizzanti, i lavori di urbanizzazione non sono mai stati completati e le infrastrutture non sono state cedute al comune divenendo di pubblica utilità (la strada pur essendo identificata al catasto terreni al mapp. 1149 risulta in quota parte di proprietà di ciascuno dei frontisti), solo ultimamente su iniziativa di alcuni dei proprietari si è provveduto all'asfaltatura, al posizionamento della segnaletica orizzontale e dell'illuminazione stradale (che comunque pare non rispettino quanto previsto ed approvato in sede di convenzione comunale);*
- il Comune di Tezze sul Brenta ritiene che la lottizzazione, nonostante siano trascorsi oramai più di quarant'anni, non sia ancora ultimata;*
- come normativamente previsto, il rilascio dell'agibilità è subordinato alla conclusione delle opere di urbanizzazione con successiva cessione delle aree al comune e fino a quando questo non avviene non si completa l'iter urbanistico;*

*Visto quanto sopra, in questa sede non è possibile stabilire quando il Comune potrà rilasciare il certificato di agibilità dell'immobile, cosa che alla luce dei fatti potrà avvenire solo previo accordo tra le parti su una risoluzione di quelle che erano le spese da sostenere per le opere di urbanizzazione. Si ritiene pertanto che al valore di stima del bene debba essere detratta la somma stabilita nell'atto unilaterale d'obbligo, opportunamente rivalutata, stipulato dal notaio Lino Gallo in data 10/10/1986.*

*(...)*

*I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario, sono i seguenti:*

*a) oneri conseguenti al fatto che non sono state eseguite le opere di urbanizzazione previste nell'atto d'obbligo e che al momento precludono l'agibilità dell'intero immobile.*

*Al momento della stipula dell'atto (1986) le spese di urbanizzazione venivano stimate come segue:*

*Spese di urbanizzazione per la potenzialità edificatoria del lotto £ 31.027.437,00 (€ 16.024,33)*

*Spese di urbanizzazione dovute al comune £ 10.144.363,00 (€ 5.239,12)*

*Tale somma rivalutata secondo la valutazione ISTAT ad agosto 2024 e comporta una diminuzione del valore pari a:*

*€ 59.027,37”.*

Note:

- l'importo da ultimo sopra riportato (€ 59.027,37), da intendersi a carico dell'aggiudicatario, è già stato considerato in sede di determinazione del prezzo base di vendita; si precisa, a tal riguardo, che l'importo di € 68.088,25 indicato a pag. 37 della perizia costituisce un refuso (come confermato dall'esperto stimatore con pec in data 13.12.2024 agli atti);
- sono state quantificate, invece, in € 3.500,00, sempre da intendersi a carico dell'aggiudicatario e già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita, le “spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica”;
- il citato atto unilaterale d'obbligo (per l'attuazione del Piano Particolareggiato “Zona Artigianale di Laghi”), in data 10.10.1986 al n. 27.784 di Rep. Notaio Lino Gallo di Cittadella (PD), risulta trascritto in data 07.11.1986 ai n.ri 5629 R.G. e 4310 R.P..

#### **Giudizio di conformità catastale**

Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato in perizia dall'esperto stimatore:

*“Da quanto rilevato in sede di sopralluogo e confrontato con la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio, si sono riscontrate le seguenti difformità:*

- *nella planimetria del sub. 2 risulta mancante il muro divisorio con la zona residenziale;*
- *nella planimetria del sub. 3 al piano terra non risultano inseriti il negozio con portico, la camera adiacente al capannone ed il disimpegno con il vano scala; non è rappresentato il piano primo;*
- *nella planimetria del sub. 4 non è rappresentato il piano primo della zona dei servizi del capannone, è stato accorpato il piano soprastante l'abitazione e la zona disimpegno con vano scala oltre ad una stanza al piano terra.*

*Le difformità riscontrate rispetto allo stato dei luoghi, comportano una diversa composizione degli spazi; tali difformità non possono essere oggetto di sanatoria in quanto gli spazi non rispettano la normativa edilizia prevista dalla zona e quindi dovranno essere ripristinate, pertanto l'aggiornamento catastale riguarderà solo l'individuazione dei locali al piano primo nella zona servizi del capannone adibita ad archivio (l'aggiornamento potrebbe comportare un aumento della rendita catastale).”.*

Note: i costi di regolarizzazione catastale sono stati quantificati in € 600,00, da intendersi a carico dell'aggiudicatario e già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

#### **Prestazione energetica**

Sono agli atti:

- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 14.10.2034) dal quale si evince che l'u.i. part. n. 501 sub 2 è di classe energetica G con EPgl,nren 273,75 kWh/mq. anno;

- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 14.10.2034) dal quale si evince che l'u.i. part. n. 501 sub 4 è di classe energetica G con EPgl,nren 319,99 kWh/mq. anno.

#### **Altre informazioni per l'acquirente**

- Con la già sopra citata pec in data 13.12.2024 e con altra del 16.12.2024, l'esperto stimatore ha precisato che, nella determinazione della consistenza e del valore del lotto, non si è tenuto conto sia delle part. n.ri 2200 e 1149 (prevedendo, nell'ambito della lottizzazione sopra menzionata, una loro futura cessione al Comune) sia della part. n. 2201 (in quanto occupata da un traliccio Enel e fisicamente delimitata da recinzione).

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 08.11.2024), redatta dall'Ing. Pietro Paolo Lucente di Caldogno (VI); in particolare, si rimanda a quanto segnalato in conclusione della stessa con riferimento alle part. n.ri 2927-2929 (porzioni di scoperto utilizzate, di fatto, dall'esecutato ma non oggetto di pignoramento, di stima e di vendita).

**PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO): € 584.700,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 438.525,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 5.000,00.**

**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 TELEMATICA**

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

La vendita con modalità esclusivamente telematica sincrona avrà luogo il giorno 13 marzo 2025 alle ore 9:45 innanzi al Professionista Delegato 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](mailto:info@anvipes.com) – PEC [anvipes@legalmail.it](mailto:anvipes@legalmail.it) – Sito web [www.anvipes.com](http://www.anvipes.com)).

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

1. Il termine per la presentazione delle offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della

## Giustizia.

2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto. L'offerta di acquisto non può essere formulata a mezzo di procuratore speciale, fatta eccezione per l'offerta presentata a mezzo di avvocato ex art. 571 c.p.c..
3. Il **“Presentatore”** dell'offerta 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\_XXXXXXXXX.zip.p7m*”, **tale file compresso va inviato, come allegato ad un nuovo messaggio PEC, al seguente indirizzo PEC: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 acollo

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

- 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

**IT94K0569611800000020674X77**

**intestato a "ESEC. IMM. N. 256/2023 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. 256/2023 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

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](http://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 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 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, 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 (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).

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.

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, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con perdita della cauzione versata. 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.

Sempre 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, nel termine predetto, delle informazioni prescritte comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, con perdita della cauzione versata. Anche in tal caso, qualora dalla successiva vendita

dell'immobile dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.

- 4) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato presso 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](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://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](mailto: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, 30/12/2024

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**Notaio Dott. Giuseppe Muraro**