



**TRIBUNALE DI VICENZA**

**PRIMA SEZIONE CIVILE – PROCEDURE CONCORSUALI**

**PROCEDURA DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI DA SOVRAINDEBITAMENTO N. 221/2024 P.U.**

%%%

**AVVISO DI VENDITA DI QUOTE INDIVISE DELLA PROPRIETA' DI IMMOBILI  
MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA SINCRONA TELEMATICA**

%%%

Il sottoscritto dott. Giuseppe Bernardelle, commissario giudiziale della procedura indicata in epigrafe, rende noto che sono poste in vendita

**QUOTE INDIVISE DELLA PROPRIETA' DI TERRENI E FABBRICATI SITI IN MAROPATI (RC)**

**e**

**QUOTE INDIVISE DELLA PROPRIETA' DI FABBRICATI SITI IN GALLIAVOLA (PV)**

come identificate e descritte, anche riguardo alla situazione urbanistica e catastale, nella perizia di stima allegata al presente avviso.

%%%

**Principali elementi della procedura competitiva**

**Data della vendita: venerdì 7 marzo 2025 – ore 10:00**

**Lotto 1 – immobili Maropati – prezzo base: Euro 10.055,61=, pari ad offerta irrevocabile già ricevuta**

**Offerta minima: non inferiore al prezzo base**

**Rilanci minimi: Euro 1.000,00=**

**Lotto 2 – immobili Galliovola – prezzo base: Euro 20.050,00=, pari ad offerta irrevocabile già ricevuta**

**Offerta minima: non inferiore al prezzo base**

**Rilanci minimi: Euro 1.000,00=**

**Termine per la presentazione delle offerte per ciascun lotto: giovedì 6 marzo 2025 – ore 10:00**

**Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto per ciascun lotto**

**Versamento del saldo prezzo: entro 60 giorni dall'aggiudicazione**

**Trasferimento: mediante rogito notarile**

%%%

## Modalità di svolgimento della procedura competitiva e principali condizioni di vendita

### 1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare, ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita.

La gara si svolgerà nella modalità sincrona telematica, così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati solo in modalità telematica.

L'offerta di acquisto può essere presentata esclusivamente in modalità telematica, previo accesso al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta".

Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: [https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06\\_08\\_2021.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf).

Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211, oppure scrivere all'indirizzo [help@fallco.it](mailto:help@fallco.it).

Il commissario giudiziale potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal commissario giudiziale al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione sia della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui infra. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al commissario giudiziale non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione. Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

### 2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione

Il deposito dell'offerta potrà avvenire esclusivamente in maniera telematica, entro il termine indicato a pag. 1 nei "Principali elementi della procedura competitiva".

Non saranno ritenute valide le offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul conto corrente IT 71 X 03069 11884 100000010203 intestato a Zucchetti Software Giuridico srl.

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "Procedura n. 221/2024 P.U. Vicenza – versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente la vendita.

Qualora il giorno fissato per la vendita non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. 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, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- l'importo offerto per l'acquisto dei beni;

- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento);
- in caso di vendita di abitazione, l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore.

### 3. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'esame delle offerte avverrà tramite il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

Nel giorno e nell'ora stabiliti per la vendita, il commissario giudiziale procederà all'apertura delle buste ed alla verifica della regolarità fiscale, della correttezza della compilazione dell'offerta, della allegazione e compilazione dei documenti richiesti e, a pena di efficacia, dell'allegazione della contabile attestante il pagamento della cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto.

La partecipazione degli offerenti alle operazioni di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Ciascun offerente, previa registrazione, sarà autorizzato a partecipare attraverso l'invio di un codice PIN da parte del commissario giudiziale.

Nel caso in cui sia stata presentata un'unica offerta e venga accertata la mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Ogni rilancio durante la gara, dovrà essere non inferiore a Euro 1.000,00=.

In caso di gara tra gli offerenti, si aggiudicherà i beni il maggior offerente, allorché siano trascorsi 60 secondi dall'ultima offerta senza che ne segua altra maggiore.

Al termine della gara, il commissario giudiziale procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Gli interessati all'acquisto possono chiedere di visionare i beni collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito "form" di "richiesta prenotazione visita".

### 4 - Trasferimento dei beni

Il trasferimento dei beni a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante rogito notarile, con le modalità e nei tempi che saranno concordati con l'aggiudicatario.

Il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, dovrà essere versato a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura, che sarà comunicato dal commissario giudiziale all'aggiudicatario, entro il termine di 60 giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovranno essere versate tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento dei beni oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, imposte ipotecarie e catastali, costi di trascrizione, voltura e quant'altro occorrente); i relativi importi saranno comunicati dal commissario giudiziale.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al commissario giudiziale nei cinque giorni successivi all'aggiudicazione.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di 60 giorni, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il commissario giudiziale potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del commissario giudiziale, salvo che quest'ultimo venga esentato dall'aggiudicatario. Da quel momento saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

#### **5 - Principali condizioni della vendita**

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni saranno cancellate, a cura e spese della procedura, secondo quanto previsto dall'art. 81, comma 2, CCII;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dei beni venduti, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le 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 nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo base d'asta; in relazione agli stessi l'aggiudicatario rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della procedura;
- in caso di vendita di immobili, eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.
- in caso di vendita di immobili, gli eventuali adeguamenti degli immobili e dei relativi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario; sarà inoltre onere dell'aggiudicatario, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). L'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà produrlo e depositarlo al commissario giudiziale entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Sono a esclusivo carico dell'aggiudicatario tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento dei beni oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), mentre le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti saranno a carico della procedura.

#### **6 - Avvertimenti e disposizioni generali**

Si avvertono gli offerenti che la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sarà ordinata dal giudice delegato "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo".

Il presente avviso di vendita, corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura, almeno 30 giorni prima della vendita.

In caso di vendita di immobili, ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima, del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la vendita è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

#### **7 - Foro competente**

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva, sarà competente in via esclusiva il foro di Vicenza.

#### **8 - Pubblicazione e pubblicità**

La pubblicità sarà secondo le seguenti modalità:

- pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Per la visione dei beni posti in vendita e per eventuali chiarimenti, rivolgersi al commissario giudiziale – tel. 0445 500860. Vicenza, lì 31 gennaio 2025

Il commissario giudiziale  
(dott. Giuseppe Bernardelle)