



TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA NR. 29/2017 R.E. – G.E. DOTT.SSA SONIA PANTANO

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto avv. Stefano Rossi, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Sonia Pantano in data 26/02/2021

RENDE NOTO QUANTO SEGUE:

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

Diritto

100% della piena proprietà di abitazione sviluppata su due piani fuori terra con annesso garage oltre aree urbane esclusive di pertinenza;

50% della piena proprietà di area urbana di pertinenza (corte di accesso).

Bene

Il lotto è costituito da un'abitazione sviluppata su due piani fuori terra con annesso garage (sviluppato in corpo autonomo adiacente al fabbricato) oltre ad aree urbane pertinenziali, ubicata in Isola Vicentina (VI), Via Valle n. 50-52, e composta al piano terra da ingresso-vano scala, soggiorno, disimpegno, antibagno, bagno, cucina, centrale termica, tettoia; al piano primo da disimpegni, bagno, quattro camere.

L'immobile presenta pavimenti e rivestimenti in piastrelle ad esclusione del soggiorno in veneziana e le camere in pannelli in legno, serramenti in legno a vetro singolo e/o vetrocamera (con inferriate al piano terra) e scuri in legno, impianto idrotermosanitario con caldaia autonoma, impianto elettrico.

Indice di Prestazione Energetica: 233,69 kWh/m² anno, Classe G.

Dati catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Isola Vicentina (VI):

Foglio 12 – mapp. 104 – sub. 2 – Cat. A/4 – Classe 4 – vani 8,5 – Superficie catastale totale mq. 192 e totale escluse aree scoperte mq. 185 – rendita catastale € 368,75;

Foglio 12 – mapp. 344 – Cat. C/6 – Classe 2 – consistenza mq. 31 – rendita catastale € 36,82;

Foglio 12 – mapp. 884 – Cat. F/1 – consistenza mq. 10;

Foglio 12 – mapp. 887 – Cat. F/1 – consistenza mq. 41;

Foglio 12 – mapp. 888 – Cat. F/1 – consistenza mq. 40;

Foglio 12 – mapp. 886 – Cat. F/1 – consistenza mq. 139 (quest'ultimo per la quota di proprietà di ½).

Confini catastali

Il mappale 104 confina a Nord con asse stradale-Via Valle, ad Est con i mappali 312-885-884, a Sud con il mappale 887, a Ovest con il mappale 802; il mappale 344 confina a Nord con il mappale 887, ad Est e a Sud con il mappale 888, ad Ovest con il mappale 103; i mappali 884-886-887-888 confinano a Nord con i mappali 312-104-119, a Est con i mappali 885-119, a Sud con i mappali 786-889, ad Ovest con i mappali 344-802-104.

Situazione catastale

Lo stato dei luoghi NON corrisponde alla consistenza catastale.

L'Esperto Stimatore (Geom. Simone Bernardi) rileva, a pag. 19 della perizia in atti, che: "il lotto oggetto di pignoramento risulta da aggiornare catastalmente stanti le difformità/incongruenze tra lo stato rilevabile agli atti e quello rilevato in sede di sopralluogo [...] ovvero sulla distribuzione (modifiche interne e prospettiche); inoltre risulta da correggere l'orientamento della planimetria catastale del garage".

Per la regolarizzazione delle difformità catastali riscontrate, l'Esperto rileva che sarà necessaria una spesa di circa € 1.500,00, importo già detratto dal valore di stima.



Situazione urbanistica

Dalla perizia in atti risulta che i beni ricompresi nel Lotto sono stati interessati dalle seguenti pratiche/provvedimenti edilizi:

- Concessione/Autorizzazione in sanatoria n. 205 presentata in data 26.05.1986 (prot. n. 2942) e rilasciata in data 30.11.1989 per “*Condono edilizio*”;
- Concessione Edilizia n. 25 (prot. n. 2578/3524/tec/89) presentata in data 27.04.1989, rilasciata in data 01.02.1990, per “*Ristrutturazione di accessorio urbano*”. I lavori sono iniziati in data 26.03.1990 (Denuncia di Inizio Lavori in data 22.03.1990 – Prot. n. 2578/27.04.1989) e sono stati ultimati in data 06.12.1990 (Denuncia di Fine Lavori in data 11.12.1990 – Prot. n. 2578/27.04.1989), agibilità rilasciata in data 15.02.1991;
- D.I.A. n. 18/07 (Prot. n. 2259) presentata in data 16.02.2007 per “*Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo – rimozione di esistente manto di copertura in fibrocemento. Posa di guaina tensoplastica. Posa di manto di copertura in cotto*”. In data 04.05.2007 (Prot. n. 6094) il competente direttore dei lavori ha provveduto alla denuncia di fine lavori e alla dichiarazione di regolare esecuzione e conformità del progetto approvato cui è allegata la certificazione dell’avvenuta rimozione e smaltimento del manto in eternit;
- D.I.A. n. 88/2007 (Prot. n. 9828) presentata in data 17.07.2007 per “*Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo – realizzazione di un bagno al piano 1° dell’unità immobiliare provvedendolo di aerazione forzata consolidamento statico di tettoia esterna*”, pratica edilizia in parte mai integrata e/o non definita e pertanto ritenuta “decaduta”.

È presente Certificato di Agibilità n. 8164 rilasciato in data 15.02.1991.

L’Esperto (Geom. Bernardi) rileva, a pag. 24 della perizia in atti, che sono state riscontrate difformità che appaiono in parte sanabili (modifiche interne e prospettiche) ed in parte insanabili (installazione di tettoie non riscontrate nella documentazione edilizia, per le quali si prevede la rimozione con ripristino dello stato dei luoghi) e che “*visto lo stato dei luoghi e la non definizione della pratica edilizia D.I.A. 88/2007 vi è la necessità di aggiornare gli atti amministrativi e acquisire l’agibilità*”.

Il costo per la regolarizzazione edilizia è stato quantificato dall’Esperto stimatore in Euro 2.500,00, importo già detratto dal valore di stima.

SI RIMANDA COMUNQUE ESPRESSAMENTE ALLA PERIZIA DI STIMA PREDISPOSTA DALL’ESPERTO GEOM. SIMONE BERNARDI IN DATA 26.01.2021 PER MAGGIORI DETTAGLI E PER TUTTO QUANTO NON RIPORTATO NEL PRESENTE AVVISO DI VENDITA.

Attestato di Prestazione Energetica

Attestato redatto in data 07.04.2014 con validità sino al 07.04.2024: Classe Energetica G

Stato di occupazione

Libero

<p>PREZZO BASE: EURO 76.000,00</p> <p>OFFERTA MINIMA PER PARTECIPARE: EURO 57.000,00</p> <p>RILANCI MINIMI: EURO 2.000,00</p>
--

La vendita dell’immobile con la procedura della VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA ESCLUSIVAMENTE TELEMATICA avrà luogo il giorno

29 giugno 2021 alle ore 15:30

innanzi al Professionista Delegato Avv. Stefano Rossi, con studio presso la sede di Av.Esec – Avvocati per le Esecuzioni in Vicenza, Viale della Pace, 174 (tel: 0444-1787749; e-mail: stefano.rossi@avesec.it)

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 deve essere formulata **esclusivamente in via telematica** e 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 e 579 co. 3 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 congiuntamente 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 anche il *"presentatore"* procuratore legale se non coincidente con l'offerente medesimo, a pena di esclusione (in caso di offerta formulata ai sensi dell'art. 571 c.p.c) ovvero di aggiudicazione definitiva in capo allo stesso procuratore legale (in caso di offerta formulata ai sensi dell'art. 579 co. 3 c.p.c.).

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 oppure 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 precedente lettera l) e quindi da cui la cauzione è pervenuta; **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.

Qualora 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 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, qualora l'offerente non disponga di siffatta tipologia di 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 *online* (mediante il dispositivo di firma digitale personale in uso, se il proprio *browser web* consente tale modalità) oppure *offline*, scaricando il file *offertaintegrale.xml*, firmandolo fuori linea con la propria applicazione di firma digitale e poi ricaricando nel sistema – tramite apposito *upload* – il file di 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 di Posta Elettronica Certificata: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Attenzione: una volta generato, tale file non deve assolutamente essere rinominato, aperto o alterato, pena l'invalidazione del file e dell'offerta stessa.**

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 ivi conservate in modo segreto.

5. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata 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 congiuntamente da più persone (anche nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni) nella stessa dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare e dovrà essere allegata, a pena di inammissibilità, un'apposita procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente *Presentatore* nel quale siano riportate le rispettive quote di partecipazione (la facoltà di formulare offerte in aumento sarà riconosciuta esclusivamente all'offerente indicato nella procura e che abbia sottoscritto digitalmente l'offerta);
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre 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 comunque superare i 120 gg. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dalla data di aggiudicazione. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale). 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 mediante contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura con costituzione di garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. **Si fa presente che l'offerta rateale è 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.**

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 valida/efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base d'asta sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura e con le modalità sopra indicate.

MODALITÀ DI 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 alle seguenti coordinate IBAN: **IT42 E 05034 11703 00000002427** intestato a **"ESECUZIONE IMMOBILIARE 29/2017 TRIBUNALE DI VICENZA"**

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura sopra indicato entro la data fissata per la presentazione delle offerte.

Il Professionista delegato provvederà al controllo della data di accredito 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 intestato alla procedura.

Il mancato accredito del bonifico sul conto sopra indicato è causa di nullità dell'offerta (ad esclusivo carico dell'offerente) e ne comporterà l'esclusione.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: **"Versamento cauzione ESEC. IMM. R.G.N. 29/2017"**. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Dopo il termine della gara, o comunque 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.

MODALITÀ DI PAGAMENTO DELLA MARCA DA BOLLO VIRTUALE

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

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il Gestore della Vendita Telematica **Spazio Aste** invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta le **credenziali per l'accesso all'esperimento di vendita sul portale www.spazioaste.it** con invito a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita (invito che sarà inoltrato anche a mezzo SMS).

In relazione al disposto di cui all'art. 20 comma 1 del D.M. 32/2015 che prevede la possibilità di ammettere *"altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura"* (c.d. *Spettatori*) alla partecipazione alle operazioni di vendita senza incanto con modalità telematiche, si segnala sin d'ora che il Professionista Delegato autorizzerà esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non eseguiti nonché degli eventuali terzi pignorati.

MODALITÀ DELLA VENDITA, DELLA GARA TELEMATICA E DELL'AGGIUDICAZIONE

All'udienza sopra fissata il Professionista Delegato procederà all'esame delle offerte presentate telematicamente, secondo le modalità sopra descritte, dagli offerenti:

- In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di 1/4) al prezzo base, il Professionista 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 a gara tra gli offerenti fissando come base per la gara il valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara si svolgerà con modalità sincrona e avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali variazioni che verranno tempestivamente comunicate al termine dell'apertura delle buste dal Professionista Delegato 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 in misura non inferiore al 3% del Prezzo Base in caso di base d'asta fino ad € 200.000,00 e non inferiore al 2% del Prezzo Base in caso di base d'asta superiore ad € 200.000,00.

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, e l'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida 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. (qualora ammesso), 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. per 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 **esclusivamente a mezzo bonifico bancario** il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione.
- 2) Il termine per il pagamento, se non diversamente indicato nell'offerta, è di 120 giorni dall'aggiudicazione (non si applica la sospensione feriale dei termini); nello stesso termine dovrà essere versato sul c/c della procedura, parimenti a mezzo bonifico bancario, un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o alla diversa misura che sarà indicata dal Professionista Delegato alle operazioni di vendita; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere fatta pervenire al 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.
- 3) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato.
Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso, purchè nei 15 giorni da quello in cui l'aggiudicazione sarà definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese (art. 41 co. 5, D.Lgs. 01.09.1993 n. 385, Testo Unico Bancario).
- 4) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto, l'aggiudicazione sarà revocata e



l'aggiudicatario perderà la cauzione. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.

- 5) 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 di AV.ESEC. in Vicenza, Viale della Pace n. 174, precisandosi che ogni ulteriore informazione relativa alla vendita potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Professionista Delegato (consultando il sito internet www.avesec.it, telefonando al numero 0444-1787749 o inviando una e-mail all'indirizzo stefano.rossi@avesec.it).

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- a)** Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'Esperto Stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni relative 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).
- b)** La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e dazioni, 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).
- c)** La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- d)** Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc., compresa l'eventuale applicazione dell'Iva) saranno fornite dal Professionista Delegato.
- e)** Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, il 50% delle competenze del Professionista Delegato per la fase di trasferimento, le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che rimangono a carico della procedura).

PUBBLICITÀ

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (accessibile all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>) nonché sui siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it; www.astalegale.net e www.avesec.it, oltre che per estratto sul "Newspaper Aste Tribunale di Vicenza".

ULTERIORI INFORMAZIONI

Il Gestore dell'Asta Telematica scelto dal Professionista Delegato è Astalegale.net S.p.A il cui portale è www.spazioaste.it. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. +39 02 80030021 – e-mail: garaimmobiliare@astalegale.net.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione del debitore, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza S.r.l. con sede in Costozza di Longare (VI), via Volto nr. 63, tel. 0444-953915, fax 0444-953552, e-mail: prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com, con l'incarico, tra l'altro di:

1. fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando e ad inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, e della perizia di stima epurata dai dati sensibili;



2. organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
3. prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile. Eventuali informazioni, possono essere fornite dal Custode e dal suo ausiliario.

Le visite dell'immobile, concordate con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza, ausiliario del Custode giudiziario, saranno gratuite.

Vicenza, 22 aprile 2021

Il Professionista Delegato

Avv. Stefano Rossi