



TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA NR. 513/2019 R.E. – G.E. DOTT. LUCA PRENDINI

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 Dr. Luca Prendini in data 20/01/2021

RENDE NOTO QUANTO SEGUE:

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

Diritto

100% della piena ed intera proprietà

Bene

Il lotto è composto da un appartamento bicamere ubicato in Chiampo (VI), Via Monte Grappa n. 1/A, sito al piano primo di un edificio residenziale di tipo condominiale composto da locale ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere (una matrimoniale per mq. utili 16,5 ed una camera singola per mq. utili 13,1), un bagno ed un terrazzo coperto. L'immobile presenta pavimenti e rivestimenti in monocottura (zona giorno) ed in legno (zona notte), porte interne in legno tamburato, serramenti in legno con vetrocamera ed avvolgibili, portoncino di ingresso in legno. L'ingresso all'unità immobiliare è indipendente ed avviene tramite una scala esterna in proprietà esclusiva rivestita in marmo e scaglie di sasso locale. L'immobile risulta dotato di impianto idrosanitario e di scarico completo nonché di impianto di riscaldamento di tipo autonomo con terminali radianti a parete, impianto elettrico sottotraccia completo di derivazioni, quadro di controllo, prese TV e citofono. Oltre alle proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c. come da atto di provenienza.

Indice di Prestazione Energetica: 286,94 kWh/m² anno, Classe G.

Dati catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Chiampo (VI):

Foglio 10 – mapp. 770 – sub. 11 – Cat. A/2 – Classe 5 – vani 5 – rendita catastale € 464,81 – Superficie catastale totale mq. 86 e totale escluse aree scoperte mq. 83.

Confini catastali

L'immobile confina a Nord con mappale 770 sub. 13 (magazzino sottotetto), ad Est con la scala di accesso e su vuoto su viabilità mappale 886, a Sud su vuoto su area scoperta mappale 1043, ad Ovest su vuoto su area scoperta mappale 1043.

Situazione catastale

Lo stato dei luoghi NON corrisponde alla consistenza catastale.

L'Esperto Stimatore (Geom. Francesco Sandri) rileva, a pag. 11 della perizia in atti, che: *“all’N.C.E.U. la planimetria catastale del subalterno 11 non è corrispondente con lo stato dei luoghi. Le difformità sono riconducibili a diversa distribuzione interna e destinazione d’uso dei locali. L’altezza utile dei locali indicata in planimetria è di m. 2,58 mentre il bagno presenta una altezza utile di m. 2,45”*.

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

Situazione urbanistica

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile è stato interessato dalle seguenti pratiche/provvedimenti edilizi:

- Concessione Edilizia n. 131/81 del 07.07.1981 (Pratica Edilizia n. 131-1981) per *“Opere di sopraelevazione di un fabbricato per civile abitazione in variante in corso d’opera alla c.e. n. 83/80 del 16/06/1980”*;



- Domanda autorizzativa presentata in data 27.5.1988 prot. 6305 (P.E. n. 168/88) per costruzione di un tetto a due falde (opere relative all'unità adiacente), autorizzazione edilizia non presente in fascicolo;
- Autorizzazione edilizia n. 166/91 del 14.11.1991, rep. 3520/91 prot. 3520 (A.E. n. 166-1991) per apertura di una finestra e modifiche interne a fabbricato residenziale;
- Domanda autorizzativa presentata in data 31.08.1989 prot. 10879 (P.E. n. 190/92) integrata in data 29.03.1991 prot. 3519, per riesame in sanatoria della pratica edilizia n. 168/88 per modifiche interne e prospettiche su unità abitative e, per quanto di interesse: copertura e parziale tamponamento della scala di accesso ricavo sottoscala e ricavo veranda, chiusura finestra piano primo, diverso distributivo interno, autorizzazione edilizia non rilasciata.

Per il compendio in esame non risultano rilasciati Certificati di Abitabilità/Agibilità.

L'Esperto (Geom. Sandri) rileva, a pag. 13 della perizia in atti, che *"acquisito il parere tecnico dal Comune di Chiampo in relazione allo stato legittimo ed assentito a cui fare riferimento sul fabbricato, ed acquisito il parere con prot. 22.758 in data 25.11.2020, non viene riconosciuta come autorizzativa l'istanza di cui alla pratica edilizia 190/92 e quindi risultano legittimare il fabbricato le autorizzazioni edilizie pregresse quali in definitiva la pratica edilizia 131/81"*, con la conseguenza che lo stato dei luoghi **NON** risulta conforme a quanto autorizzato per le seguenti difformità:

- l'altezza utile interna dei locali principali è stata rilevata in ml 2,54-2,57 mentre l'altezza autorizzata nella C.E. 131/81 è indicata in ml 2,80;

- difformità planimetriche, prospettiche e volumetriche (minor volume rispetto a quanto assentito);
- realizzazione di porticato in parte chiuso da veranda a protezione della scala di accesso.

L'Esperto, a pag. 14 della perizia in atti, rileva quindi che *"le opere evidenziate risultano solo in parte sanabili (per modifiche planimetriche e prospettiche) mentre l'altezza interna dei locali quantomeno per i vani principali dovrà essere necessariamente ricondotta all'altezza minima di m. 2,70"* e che pertanto al fine di regolarizzare l'immobile dovranno essere svolte le seguenti attività:

- presentazione di pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare le difformità sanabili;
- presentazione di pratica edilizia per opere di ripristino;
- concluse le opere di ripristino, presentazione di istanza di agibilità congiunta corredata delle necessarie certificazioni (conformità impianti, autorizzazione allo scarico, acustica, energetica etc.).

Il costo degli interventi di ripristino è stato stimato dall'Esperto indicativamente tra Euro 21.000,00 ed Euro 28.000,00 (dal valore di stima è stato quindi detratto l'importo di Euro 24.905,97).

Il costo per le spese tecniche di redazione delle pratiche edilizie è stato stimato indicativamente in Euro 6.500,00 oltre sanzioni e diritti comunali per le pratiche quantificati in ulteriori Euro 2.000,00, importi già detratti dal valore di stima.

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

Si precisa che l'esecuzione delle opere indicate dall'Esperto (a pag. 14 della perizia), ed in particolare delle opere necessarie per ricondurre l'altezza interna dei locali a m. 2,70, costituisce presupposto necessario per l'ottenimento del Certificato di Abitabilità/Agibilità e, in ultima analisi, la legittima utilizzabilità del bene a fini abitativo/residenziali.

SI RIMANDA COMUNQUE ESPRESSAMENTE ALLA PERIZIA DI STIMA PREDISPOSTA DALL'ESPERTO GEOM. FRANCESCO SANDRI IN DATA 27.11.2020 PER MAGGIORI DETTAGLI E PER TUTTO QUANTO NON RIPORTATO NEL PRESENTE AVVISO DI VENDITA.

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta che:

- l'accesso all'immobile pignorato avviene mediante scala esterna il cui ingombro insiste sul mappale n. 886 (di proprietà di terzi non eseguiti), sul quale grava servitù di passo e transito incondizionato a favore dei mappali 885, 770 sub. 1 e 770 sub. 3 (subalterno da cui è originato l'attuale sub. 11 oggetto di pignoramento);
- nella stanza situata sul lato nord-est dell'unità immobiliare è presente un'apertura (porticina) che, seppur rappresentata all'interno della pratica di Autorizzazione edilizia n. 166/91 (meglio richiamata in perizia), fornisce accesso ad un locale adiacente non oggetto di pignoramento, ciò che comporta la necessità per l'aggiudicatario di chiudere tale apertura in modo da separare fisicamente tale locale;
- il bagno dispone di finestra che affaccia all'interno di altra unità immobiliare estranea al pignoramento



(l'Esperto Stimatore segnala come eventuale la necessità di murare tale finestra dotando l'ambiente di aerazione forzata).

Attestato di Prestazione Energetica

Attestato redatto in data 22.11.2017 con validità sino al 22.11.2027: Classe Energetica G

Stato di occupazione

Libero

<p>PREZZO BASE: EURO 33.800,00</p> <p>OFFERTA MINIMA PER PARTECIPARE: EURO 25.350,00</p> <p>RILANCI MINIMI: EURO 1.000,00</p>
--

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

1 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@frattassociati.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 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 analogia 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.fallcoaste.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.
6. 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).
7. 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.
8. 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: **IT62 Z 05034 11703 000000002997** intestato a **"ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 513/2019 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 tempestivo 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. 513/2019"**. 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 **Falco 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.fallcoaste.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 ricavarci 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 info@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 Legge47/1985 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; www.fallcoaste.it 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 Zucchetti Software Giuridico S.r.l. il cui portale è **www.fallcoaste.it**. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. +39 0444-346211 – email: aste@fallco.it

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 n. 63, tel. + 39 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, 15 aprile 2021

Il Professionista Delegato

Avv. Stefano Rossi