TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 128/2025 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Dott. Carlo Santamaria Amato, 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 15 dicembre 2026 alle ore 10:45 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Costabissara (VI) - Fg. 14

part. n.ri 191 e 192 tra loro graffate, VIA NAZARIO SAURO n. SNC, p. T-1, Cat. D/1, Rendita € 13.427,90.

Note: l'immobile in oggetto insiste su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Costabissara (VI) - Fg. 14

part. n. 191, ente urbano di mq. 3089;

part. n. 192, ente urbano di mq. 140.

Confini (in senso N.E.S.O.), salvi i più precisi: Nord: scolo Fossona; Est: part. n. 865; Sud: part. n. 193 (in aderenza); Ovest: strada pubblica Via Nazario Sauro e part. n. 194.

Trattasi di fabbricato a destinazione industriale dismesso da più di vent'anni (già utilizzato per la realizzazione di antenne per auto), su due piani fuori terra (con, al piano terra, laboratori-magazzini e, al piano primo, uffici-servizi) e con ampio scoperto esclusivo, sito a Costabissara (VI), località Motta, in Via Nazario Sauro n. 22.

Al piano terra, oltre a, come detto, laboratori-magazzini, sono presenti locali accessori quali spogliatoi e mensa, C.T. (che, come segnalato in perizia, non è stato possibile visionare e che, secondo quanto riferito dalla ditta esecutata, è sprovvista di caldaia), alcuni piccoli depositi, servizi e cabina elettrica; al piano primo, invece, come detto, sono situati uffici-servizi; è presente anche piano mezzanino ove si trova un piccolo locale già utilizzato come sala d'attesa; esternamente, nella zona della corte, vi sono delle tettoie aperte ed un locale magazzino posto a ridosso del confine a Sud; nel lato Ovest, poi, in adiacenza al laboratorio principale, è presente una tettoia, utilizzata per il ricovero di autovetture, in parte posta nella proprietà di terzi (part. n. 194).

La superficie coperta è, quanto al capannone (di forma irregolare a "L"), di circa mq. 1979,40 e, quanto al magazzino e alla tettoia esterni, di circa mq. 233,66; lo scoperto esclusivo, invece, è di

Firmato Da: CARLO SANTAMARIA AMATO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2ea65c43db51180024a9c93174aa9d1635ef2c40

circa mq. 1023.

Come segnalato in perizia:

- l'accesso carraio e pedonale al lotto (da Via Nazario Sauro n. 22), secondo quanto riferito dalla ditta esecutata, risulta utilizzato anche dai proprietari dell'immobile confinante (lato Ovest) part. n. 194;

- sono presenti, in alcune parti, numerosi rifiuti e/o materiale vari; in particolare, nel laboratorio posto a Nord-Ovest, sono presenti numerosi pneumatici che, come riferito dalla ditta esecutata, sono di proprietà della ditta conduttrice di cui al contratto di locazione infra citato sub "Stato di possesso";

- come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica (datato 07.08.2025) allegato alla perizia, l'immobile in oggetto, secondo il P.I. vigente e secondo la Variante n. 10 adottata con delibera C.C. n. 33 del 26.06.2025, ricade "in zona territoriale omogenea B2/12 "COMPLETAMENTO O RIUTILIZZO DEL PATRIMONIO EDILIZIO RESIDENZIALE ESISTENTE" in ambito di piano urbanistico attuativo di progetto con attività produttiva fuori zona soggetta alle disposizioni di cui agli art.li 7, 13, 26 e 37 delle N.T.O. allegate al P.I. e alla Variante n. 10 adottata"; inoltre, la part. n. 191 ricade "in fascia di rispetto idraulica di cui all'art. 37 delle N.T.O. allegate al P.I. vigente e alla Variante n. 10 adottata"; come precisato dall'esperto stimatore:

- l' art. 7 delle N.T.O. riguarda gli interventi soggetti a Piano Urbanistico Attuativo (PUA) previsti dalla legislazione richiamata dall'art. 19 della L.R. n. 11/04;
- l'art. 13 definisce le Z.T.O. di tipo "B" di completamento o di riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, definendo anche le sottozone B1, B2, B3, B4 e B speciali a cui sono assegnati i parametri edificatori indicati nello stesso articolo; la zona territoriale omogenea che ricomprende il bene in oggetto è la "B2 n. 12 - Zona di ristrutturazione" così definita (come da estratto che testualmente, di seguito, si riporta):

  "*Considerata l'esigenza di riqualificare l'area parzialmente interessata da un'attività produttiva dismessa, gli interventi sono subordinati alla presentazione di un progetto unitario esteso all'intero ambito nel rispetto delle indicazioni riportate nell'allegato A1.5 (schemi organizzativi) delle Schede Normative con il seguente significato:*

  - Ambito schema organizzativo: indica l'ambito assoggettato a progetto unitario (come infra riportato sub "Giudizio di conformità urbanistico-edilizia", l'ambito in questione ricomprende anche il fabbricato part. n. 194)*;*

  - Volume massimo ammesso: è indicato nello schema e comunque non superiore ai volumi esistenti;

  - Altezza massima: 10,5m;";

Firmato Da: CARLO SANTAMARIA AMATO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2ea65c43db51180024a9c93174aa9d1635ef2c40

- l'art. 26 definisce le zone di attività produttive inserite in zona impropria, cioè quelle attività che, per tipologia, caratteristiche o dimensione, sono in contrasto con la disciplina di zona;
- l'art. 37 definisce le zone soggette a vincoli e a fasce di rispetto; l'immobile, come detto, ricade in "Fascia di rispetto idraulica" che prevede interventi edilizi previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico (Genio Civile di Vicenza o Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta);

- considerato lo stato manutentivo del fabbricato e la sua destinazione d'uso in zona urbanistica non più idonea, la valutazione di stima è stata eseguita prevedendo la trasformazione in unità residenziali, tramite la demolizione totale e la nuova costruzione (v. anche quanto infra riportato sub "Giudizio di conformità urbanistico-edilizia"); si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato a pag. 37 della perizia: "*è ammesso un piano di recupero per un volume massimo di* ***5.800 m³*** *con una altezza massima di 10,50 mt. Si può ipotizzare una trasformazione ordinaria in un complesso residenziale con una s.l.p. di* ***1.934 mq.*** *per circa* ***18*** *Unità immobiliari residenziali su 3 piani e pertinenze al piano terra, con le seguenti caratteristiche medie: appartamento bi/tricamere con doppi servizi, ripostiglio, poggioli, cantina e autorimessa al piano terra e posto auto scoperto esclusivo*".

Stato di possesso

Come dato atto dal Custode Giudiziario all'udienza tenutasi il 15.09.2026, l'immobile in oggetto è, allo stato, libero.

Pratiche edilizie

Come da perizia, presso l'U.T. competente, è stata reperita la seguente documentazione:

- Licenza Edilizia Prot. n. 1824 del 28.07.1962 per "*LA COSTRUZIONE di un fabbricato ind/le*";
- Dichiarazione di idoneità igienica rilasciata dall'Ufficio Sanitario in data 05.07.1963;
- N.O. della Prefettura del 28.04.1964;
- Licenza Edilizia Prot. n. 696 del 08.05.1964 per "*l'ampliamento di un fabbricato ind/le*";
- N.O. della Prefettura del 22.05.1964;
- N.O. all'agibilità Prot. n. 696/64 del 17.10.1968;
- Licenza Edilizia Prot. n. 1573 (n. 242 U.T.) del 22.08.1970 per "*costruire un fabbricato uso industriale*";
- Licenza Edilizia Prot. n. 3215/71 (n. 245 U.T.) del 11.10.1971 per "*costruire in 1ª variante*";
- Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità del 26.10.1971;
- Licenza Edilizia Prot. n. 2894/72 (n. 567 U.T.) del 22.02.1973 per "*il completamento di una tettoia prefabbricata*";

Firmato Da: CARLO SANTAMARIA AMATO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2ea65c43db51180024a9c93174aa9d1635ef2c40

- Licenza Edilizia Prot. n. 2016 (n. 1123 U.T.) del 30.07.1976 per "*costruire una cabina elettrica di trasformazione*".

Note: nell'atto di provenienza (conferimento di immobili in società in data 29.07.1999 al n. 58.808 di Rep. Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza), è segnalato quanto segue (si riporta testuale): "*sul complesso immobiliare oggetto del presente conferimento sono stati commessi degli abusi edilizi per cui è stata presentata la domanda di sanatoria a seguito della quale, il Sindaco di Costabissara in data 15 dicembre 1994 ha rilasciato, a sensi dell'art. 35 – 9° comma –* (…) *legge 47/85, la concessione edilizia in sanatoria n. 1477/206 Pratica N.U.T. (prot. da 2009 a 2019)*"; tale condono, come comunicato dall'esperto stimatore tramite pec in data 18.05.2026 agli atti, presso l'U.T. competente, non è stato reperito.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

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

"*Si precisa che per la verifica della regolarità del fabbricato pignorato, si è proceduto con un rilievo topografico che permettesse di effettuare una sovrapposizione più realistica possibile tra lo stato realizzato e i vari progetti autorizzati. Il rilievo effettuato è di massima e non potrà essere utilizzato quale rilievo di riconfinamento e/o di verifica urbanistica.*

Si precisa inoltre che l'immobile pignorato è stato costruito nei primi anni sessanta e successivamente è stato oggetto di vari ampliamenti (…)*:*

(…)

Il fabbricato è gravato da vincolo di fascia di rispetto fluviale di tutela dal rischio idraulico, che prevede, nelle stesse, una zona di inedificabilità di m 10 dal limite demaniale. Dalla verifica per l'accesso atti con il comune di Costabissara, ma anche da verifica effettuata direttamente all'ente di competenza il Consorzio Alta Pianura Veneta, si è appurato che tutte le autorizzazioni comunali sono state rilasciate senza le dovute concessioni idrauliche.

A Tal proposito da colloquio con l'U.T. del Consorzio Alta Pianura Veneta (ente preposto per il controllo e la sicurezza idraulica e il rilascio autorizzazione idraulica emessa dall'Ufficio Concessioni consortile), effettuato in data 29/10/2025, il tecnico referente conferma che le costruzioni eseguite in deroga alle distanze minime previste dal R.D. 523/1904, senza dovuta autorizzazione idraulica non possono essere sanate e pertanto devono essere demolite.

In particolare (…)*, la parte di capannone costruita a ridosso del confine nord con la Roggia Fossona, è sprovvista di tale N.O. e pertanto deve essere ripristinata la fascia di rispetto idraulica di m 10 tramite la demolizione di parte del capannone; anche la porzione autorizzata con Licenza del 1973* (…) *dovrà essere demolita poiché sprovvista di autorizzazione idraulica.*

Inoltre (…) *buona parte dell'immobile è stato costruito senza alcun tipo di autorizzazione edilizia e*

Firmato Da: CARLO SANTAMARIA AMATO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2ea65c43db51180024a9c93174aa9d1635ef2c40

considerato che l'attuale zona urbanistica prevista dal P.I. è a destinazione residenziale, non sarà possibile sanare tali difformità poiché in contrasto con l'attuale destinazione d'uso.

Dal confronto tra quanto rilevato durante il sopralluogo e i progetti autorizzati, si riportano le seguenti osservazioni:

1) *il primo blocco del complesso industriale è stato autorizzato con Licenza rilasciata in data 28/08/1962* (…) *e dalla sovrapposizione con la tavola di progetto autorizzata, presumibilmente in pari data, (nella tavola progettuale è indicato un generico "visto del sindaco") si nota che la sagoma dell'edificio è pressoché corrispondente, mentre le altezze interne presentano delle difformità; inoltre la zona spogliatoi-mensa-wc è stata realizzata con diversa disposizione rispetto al progetto autorizzato.*
2) *Il secondo blocco* (…) *è stato autorizzato con L.E. rilasciata in data 08/05/1964 e dalla sovrapposizione della tavola progettuale si può verificare che la porzione regolare è solo una parte di quanto realizzato, la restante parte di laboratorio non è autorizzata, poiché il progetto approvato prevedeva una tettoia esterna aperta staccata dal fabbricato.*
3) *Il terzo blocco, costruito con Licenza Edilizia del 11-10-1971* (…) *riguarda la realizzazione di una parte del laboratorio posto verso sud-ovest che sostanzialmente coincide con il progetto autorizzato, compreso anche la zona uffici del piano primo. Si precisa invece che i locali nel piano mezzanino e l'ufficio sovrastante i locali spogliatoi non sono autorizzati.*
4) *Il quarto blocco riguarda la realizzazione di una tettoia coperta* (…) *autorizzata con Licenza Edilizia del 1973 che, dalla sovrapposizione tra quanto rilevato e il progetto approvato, risulta sostanzialmente conforme nella sagoma ma anziché realizzare una tettoia coperta è stato realizzato un laboratorio con murature perimetrali. Si ricorda inoltre che tale porzione pur autorizzata, non risulta dotata dell'autorizzazione Idraulica e pertanto dovrà essere demolita, poiché edificata dentro la fascia dei 10 m. di rispetto demaniale.*
5) *Il quinto blocco riguarda la costruzione della cabina elettrica* (…) *autorizzata con Licenza Edilizia rilasciata in data 30/07/1976 la cui sagoma coincide sostanzialmente con il progetto approvato. Pur essendo autorizzata con regolare Licenza Edilizia la cabina elettrica dovrà essere demolita e ricollocata fuori dalla fascia di rispetto dei 10 m del vincolo di rispetto idraulico.*

(…)

Si premette che per la verifica di conformità urbanistica è stato necessario fissare un incontro con l'UT del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta in data 28/10/2025 e con l'Ufficio Tecnico del comune di Costabissara.

Firmato Da: CARLO SANTAMARIA AMATO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2ea65c43db51180024a9c93174aa9d1635ef2c40

Come precedentemente indicato, dai colloqui effettuati con il tecnico referente del Consorzio Bonifica Alta Pianura Veneto, la porzione di fabbricato costruita a ridosso del confine nord, lungo la Roggia Fossona, poiché sprovvista di concessione idraulica, ancorché in deroga, deve essere demolita fino a coprire una fascia di rispetto di 10 m.

Dai colloqui effettuati in data 01/12/2025 e successivo in data 23/12/2025 con il referente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Costabissara, lo stesso conferma la demolizione della porzione di fabbricato costruita lungo la Roggia e che le parti di fabbricato non autorizzate non possono essere sanate poiché l'attuale destinazione d'uso dell'immobile è in contrasto con la disciplina di zona non più idonea alla sua attività industriale.

A tal proposito, in merito all'attuale destinazione urbanistica prevista dal P.I. vigente, l'unico intervento ammesso tramite PUA, oltre l'ordinaria manutenzione, è appunto la trasformazione dell'immobile da industriale a residenziale, tramite la demolizione dello stesso e la nuova costruzione di fabbricati con più unità residenziali.

Va precisato che la scheda A1.5 allegata allo strumento urbanistico vigente definisce lo schema organizzativo dell'intervento e ricomprende anche il fabbricato residenziale posto sul confine ovest del fabbricato ipotecato e individuato alla particella n. 194; dai colloqui con l'UT del comune, lo stesso riferisce che tale aspetto potrà essere ridefinito in fase di progettazione, dal futuro aggiudicatario.

Si ricorda inoltre, che durante il sopralluogo la ditta esecutata riferiva alla scrivente che l'accesso carraio dell'unità industriale pignorata è utilizzato quale accesso carraio anche dalla proprietà confinante (particella n. 194) e pertanto anche tale aspetto sarà da definire/verificare dall'aggiudicatario.

A titolo cautelativo, considerato la necessità di effettuare una verifica, un rilievo, una eventuale pratica di sanatoria e uno studio di fattibilità, l'esperto prevede per la redazione delle pratiche sopra indicate, una spesa dei soli costi professionali, stimati in ***euro 10.000,00 €*** *oltre accessori e spese* (l'indicazione, in perizia, di "***TOTALE euro 5.500,00 oltre accessori, spese***" costituisce un refuso (come confermato dall'esperto stimatore tramite la già sopra citata pec in data 18.05.2026)).

La regolarizzazione edilizia dei beni (il cui costo è stato stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene e per questo viene detratto dal valore medio ordinario stimato), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con spese e oneri a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

Va precisato, inoltre, che la regolarizzazione è post-vendita a cura e spese dell'acquirente e che in fase di vendita è necessario indicare agli interessati che devono, a loro tutela e prima di approcciarsi all'asta, confrontarsi con il Comune di Costabissara, al fine di valutare le effettive

Firmato Da: CARLO SANTAMARIA AMATO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2ea65c43db51180024a9c93174aa9d1635ef2c40

possibilità di sanatoria/demolizione e trasformazione del fabbricato.".

Giudizio di conformità catastale

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

"Si precisa che in data 24/09/2025 è stato effettuato un rilievo topografico di massima per la verifica della sagoma del fabbricato industriale, oltre il rilievo metrico interno per la verifica del posizionamento dei muri interni. La restituzione del rilievo ha permesso la sovrapposizione con la scheda catastale del 07/04/1987 per la verifica delle difformità interne ed esterne dell'intero lotto, e non ha la pretesa di essere un riconfinamento. Pertanto dal confronto tra la situazione rilevata dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale sono state riscontrate alcune difformità così individuate:

Capannone: la sagoma del fabbricato si presenta sostanzialmente conforme alla scheda catastale, ma evidenzia una problematica di traslazione dell'intero lotto rispetto alla planimetria catastale. In particolare si segnalano alcune difformità riguardanti lo spostamento di alcuni muri interni e del posizionamento di alcuni pilastri; anche le fotometrie interne ed esterne presentano delle difformità di posizione. La tettoia e il magazzino posizionati esternamente lato sud del fabbricato, presentano delle difformità di sagoma, mentre i due piccoli depositi indicati in planimetria non sono presenti all'attualità.

Si segnalano anche le diverse altezze interne rilevate nel laboratorio a sud-est di mt 6.35 al colmo e mt. 4.53 laterale, anziché i mt. 4.00 indicati in planimetria.

La regolarizzazione andrà eseguita presentando Denuncia di Variazione Catastale tramite presentazione di nuova scheda catastale aggiornata.

Si stima che il costo della pratica catastale possa ammontare a circa ***€ 2.500,00****. Tale costo verrà posto a carico dell'acquirente ed è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.*".

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 05.02.2036) dal quale si evince che l'immobile in oggetto è di classe energetica G con EPgl,nren 213,45 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nella nota di trascrizione, in data 06.10.1962 ai n.ri 6805 R.G. e 5847 R.P., dell'atto in dipendenza del quale è divenuto proprietario il dante causa dell'attuale ditta esecutata (compravendita in data 07.09.1962 al n. 22.334 di Rep. Notaio Giuseppe Todescan di Bassano del Grappa (VI)):

"*Gli immobili venivano compravenduti nelle condizioni di stato ed essere in cui il 7.9.1962 si trovavano con ogni diritto, azione, ragione, servitù attiva a passiva ed in particolare con diritti,*

Firmato Da: CARLO SANTAMARIA AMATO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2ea65c43db51180024a9c93174aa9d1635ef2c40

obblighi servitù di cui l'atto N. 13.621 di Rep. Notaio G. Feriani residente in Vicenza in data 7 Agosto 1962 (trascritto il 06.09.1962 ai n.ri 6091 R.G. e 5261 R.P.) *a cui le parti facevano espresso riferimento, per quanto si riferiscano al Mapp. 38e- suddescritto.*

Patti e condizioni particolari:

a) il lotto compravenduto avrà diritto di passaggio su tutte le strade costruite e che verranno costruite dal venditore; nonché attraverso i ponti sulla Nazionale Pasubio già costruiti e che venissero costruiti in seguito in ordine alla domanda già avanzata all'ANAS.

La manutenzione della strada e dei ponti sarà a carico dei proprietari del lotto acquistato e loro eredi, aventi causa in proporzione alla superficie acquistata.".

- Si riporta testualmente, di seguito, estratto di relazione depositata dall'esperto stimatore in data 05.10.2026 (su disposizione del Giudice dell'Esecuzione, a seguito di segnalazione, da parte del Custode Giudiziario, di atti di vandalismo e furti):

"(…) *l'esperto relaziona in merito all'esito del sopralluogo eseguito in data 25/08/2026, alla presenza del custode IVG.*

Durante il sopralluogo è stato possibile accertare che l'immobile era stato oggetto di effrazione, a seguito del quale risultano asportati diversi elementi e componenti impiantistici.

In particolare si è accertato che sono stati asportati quasi tutti i quadri elettrici dell'impianto elettrico, inoltre sono stati tagliati i fili elettrici di collegamento di tutte le lampade presenti all'interno capannone. Nel vano destinato cabina elettrica è stata asportata parte delle apparecchiature in tensione, tra cui il trasformatore di distribuzione, nonché tutte le parti metalliche presenti, compreso il cancelletto di chiusura.

È stato inoltre asportato il quadro elettrico per i dispositivi di comando della cabina elettrica; alla luce di quanto sopra si precisa che la cabina elettrica attualmente non è più funzionante.

All'interno dell'immobile sono stati vandalizzati alcuni muri, con scritte in vernice colorata.

(…)

Considerato tutto quanto sopra descritto l'esperto precisa che le condizioni riscontrate a seguito del furto e degli atti vandalici, non comportano una modifica del valore attribuito all'immobile, in quanto già in fase di determinazione del valore ordinario dello stesso, era stato considerato uno stato di manutenzione insufficiente, anche in considerazione del fatto che l'immobile per motivi urbanistici dovrà essere demolito.

Inoltre, la riduzione del 15% applicata al valore ordinario risulta sufficientemente capiente da ricomprendere anche i danni rilevati.".

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 10.02.2026), redatta dal Geom. Antonella Di Nuovo di Creazzo (VI).

Firmato Da: CARLO SANTAMARIA AMATO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2ea65c43db51180024a9c93174aa9d1635ef2c40

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO): € 377.300,00.

OFFERTA MINIMA: € 282.975,00.

RILANCIO MINIMO: **€ 3.000,00**.

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 MODALITA' SINCRONA MISTA

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

La vendita, con modalità SINCRONA MISTA, ossia con possibilità di offerte sia analogiche che telematiche, avrà luogo il giorno 15 dicembre 2026 alle ore 10:45 innanzi al Professionista Delegato domiciliato 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 – PEC anvipes@legalmail.it – Sito web www.anvipes.com).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITA' ANALOGICA

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto.

   L'offerta può essere fatta solo dall'interessato o da procuratore legale (avvocato), che deve essere munito di procura speciale (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83, comma 3, c.p.c.).
3. Le offerte, in marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa 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 – Sito web www.anvipes.com). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice o il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data ed ora del deposito.
4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il fac simile in uso (disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale, presso il Custode e presso l'ANVIPES) e contenere:
   - l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
   - l'indicazione del Giudice cui è assegnata la procedura;
   - l'indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.;
   - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito

Firmato Da: CARLO SANTAMARIA AMATO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2ea65c43db51180024a9c93174aa9d1635ef2c40

telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ricavabili dalla ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base, a pena di esclusione;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 gg.. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione. 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; **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;** 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

Firmato Da: CARLO SANTAMARIA AMATO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2ea65c43db51180024a9c93174aa9d1635ef2c40

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 artt. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- un assegno circolare non trasferibile (a titolo di cauzione) intestato a "**ESEC. IMM. N. 128/2025 R.G. TRIB. VICENZA**", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto.

5. L'offerta non è valida se non è prestata cauzione o se perviene oltre il termine.
6. L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.
7. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
8. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITA' TELEMATICA

1. Il termine per la presentazione delle offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto. L'offerta di acquisto non può essere formulata a mezzo di procuratore speciale, fatta eccezione per l'offerta presentata a mezzo di avvocato ex art. 571 c.p.c..
3. Il ***"Presentatore"*** dell'offerta telematica potrà essere esclusivamente: l'offerente (in caso di offerta formulata da unico soggetto, anche in qualità di legale rappresentante di società o altro ente giuridico, di tutore di minore o di incapace); uno dei co-offerenti (in caso di offerta formulata da più soggetti); un procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; un avvocato per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 co. 3 c.p.c..

   Qualora l'offerta venga formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata (anche in

Firmato Da: CARLO SANTAMARIA AMATO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2ea65c43db51180024a9c93174aa9d1635ef2c40

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

Firmato Da: CARLO SANTAMARIA AMATO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2ea65c43db51180024a9c93174aa9d1635ef2c40

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_xxxxxxxxxx.zip.p7m"*, **tale file compresso va inviato, come allegato ad un nuovo messaggio PEC, al seguente indirizzo PEC: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

Una volta generato, tale file non deve assolutamente essere rinominato, aperto o alterato, pena l'invalidazione del file e dell'offerta.

Nella pagina web iniziale **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** è disponibile il "**Manuale utente**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. **Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta telematica di partecipazione all'asta e la relativa documentazione che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.**

5. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

   Le offerte dovranno essere compilate con le modalità sopra indicate e dovranno contenere anche le seguenti informazioni:

   - per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;
   - se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti

Firmato Da: CARLO SANTAMARIA AMATO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2ea65c43db51180024a9c93174aa9d1635ef2c40

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 ¼ 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 accollo dei debiti del debitore, ex art. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo.

Si fa presente che l'offerta rateale 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 NELL'IPOTESI DI OFFERTA PRESENTATA TELEMATICAMENTE

- 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

IT 79 W 08590 11801 000900081132

Firmato Da: CARLO SANTAMARIA AMATO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2ea65c43db51180024a9c93174aa9d1635ef2c40

intestato a "ESEC. IMM. N. 128/2025 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. 128/2025 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,

Firmato Da: CARLO SANTAMARIA AMATO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2ea65c43db51180024a9c93174aa9d1635ef2c40

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 NELL'IPOTESI DI OFFERTA PRESENTATA TELEMATICAMENTE

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** 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 esecutati.

MODALITA' DELLA VENDITA, DELLA GARA TELEMATICA E DELL'AGGIUDICAZIONE

All'udienza sopra fissata verranno esaminate dal delegato le offerte analogiche e telematiche presentate dagli offerenti secondo le modalità sopra descritte.

In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di 1/4) al prezzo base, il Delegato si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione 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 tutti gli offerenti, analogici e telematici, rispettivamente in presenza e da remoto, le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' SINCRONA MISTA, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara (le comunicazioni agli offerenti telematici avverranno tramite la piattaforma di gestione della vendita). Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 2 (DUE) minuti.

Firmato Da: CARLO SANTAMARIA AMATO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2ea65c43db51180024a9c93174aa9d1635ef2c40

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).

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti in sala davanti al delegato saranno riportati nel portale del gestore a cura del professionista stesso e così resi conoscibili/visibili al soggetto che partecipa con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno automaticamente resi noti tramite il portale ai partecipanti presenti in sala.

La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (2 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida, nonché in ipotesi di unico offerente con offerta sia inferiore di non più di ¼ 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.

Firmato Da: CARLO SANTAMARIA AMATO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2ea65c43db51180024a9c93174aa9d1635ef2c40

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

Firmato Da: CARLO SANTAMARIA AMATO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2ea65c43db51180024a9c93174aa9d1635ef2c40

essere effettuate dal Professionista Delegato (domiciliato 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

Firmato Da: CARLO SANTAMARIA AMATO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2ea65c43db51180024a9c93174aa9d1635ef2c40

ai sensi dell'art. 490 c.p.c.

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione nei siti internet www.astalegale.net e www.asteannunci.it, gestiti, rispettivamente, da Astalegale.net S.p.A. e Gruppo Edicom S.p.A., 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.net S.p.A., 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.), 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, 16/10/2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott. Carlo Santamaria Amato

Firmato Da: CARLO SANTAMARIA AMATO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2ea65c43db51180024a9c93174aa9d1635ef2c40

Firmato Da: CARLO SANTAMARIA AMATO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2ea65c43db51180024a9c93174aa9d1635ef2c40