



TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 229/2025 R.G.

Avviso di vendita giudiziaria

con modalità sincrona mista

La sottoscritta avv. Francesca Spillare, delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Pantano in data 12.05.2026

rende noto quanto segue:

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritto: piena proprietà di più unità immobiliari composte da abitazione principale indipendente sviluppata al piano piano terra con autorimessa esclusiva di pertinenza e ampio scoperto esclusivo con piscina non autorizzata, ex fabbricato rurale disabitato, fatiscente e inagibile, terreni agricoli circostanti l'abitazione e il fabbricato rurale. sito in Villaga (VI), frazione di Pozzolo, via via Gervasi n. 11

Bene: Trattasi di un complesso di più unità immobiliari site nel comune di Villaga, frazione di Pozzolo Via Gervasi n. 1, così composto:

- a) Abitazione principale indipendente sviluppata al piano piano terra con autorimessa esclusiva di pertinenza e ampio scoperto esclusivo con piscina non autorizzata, identificata alla particella 195 sub 1, 2 e 3;
- b) ex fabbricato rurale disabitato, fatiscente e inagibile, composto da abitazione sviluppata su tre piani fuori terra e annesso rustico (ex stalla) con sovrastante fienile e piccola corte esclusiva, identificato alla particella 859 sub 1, 2 e 3;
- c) terreni agricoli circostanti l'abitazione e il fabbricato rurale, identificati alle particelle n. 196, 473, 620 e 622.

Attualmente l'accesso pedonale e carraio ai fabbricati pignorati, avviene da una strada privata, realizzata all'interno dei terreni pignorati, che dalla via pubblica Gervasi, e poi attraverso proprietà terzi, si immette nel complesso di unità pignorate; si precisa che dalla pubblica via Gervasi vi è un tratto di strada iniziale che cade all'interno di proprietà terzi. Non risultano servitù di passaggio costituite, ma tale situazione permane da oltre vent'anni.

Si fa presente che durante il sopralluogo la moglie dell'esecutato riferiva a voce che l'accesso agli immobili pignorati dovrebbe avvenire tramite una capezzagna situata più a nord, che da Via Gervasi si immette nelle proprietà private fino a raggiungere la particella n. 626 (corte comune), da cui poi si accede agli immobili pignorati. Da una verifica sommaria all'esperto non risultano esserci servitù di accesso su tali particelle.

Per quanto riguarda l'accesso carraio dell'autorimessa, si precisa che non è accessibile esternamente con mezzi, poiché il fabbricato confina, lungo il muro posto a est, ove è situato il portone, con la particella n. 875 di proprietà terzi; l'area esterna confinante, risulta attualmente di altra proprietà e non risultano servitù trascritte a favore dell'autorimessa. Tale situazione tuttavia permane fin dall'inizio della costruzione dell'immobile edificato nel 1986. Considerato quindi tale criticità, si precisa che l'accesso all'autorimessa è potenzialmente inibito per i mezzi. Si precisa che in adiacenza al fabbricato pignorato è stato costruito un locale accessorio, ma tale manufatto non è oggetto di perizia, in quanto sito in proprietà terzi.

Per quanto riguarda le caratteristiche specifiche delle unità immobiliari in oggetto, si riporta quanto segue:

a) ABITAZIONE e AUTORIMESSA (sub 2 e 3), si sviluppa:

L'edificio a forma di "U" rovesciata è sviluppato al piano terra con autorimessa e ampio scoperto esclusivo. L'unità è composta dalla zona giorno esposta a nord-sud, formata da ingresso, un ampio soggiorno, con cucina e zona pranzo, sviluppata in un unico vano aperto; ai due lati dell'ingresso vi sono i corridoi che portano rispettivamente nella zona notte e nella zona locali accessori e autorimessa. La zona notte, posta a ovest, si presenta invece con un corridoio centrale dal quale si può accedere a tre camere, di cui una con bagno, e un bagno finestrato. La zona locali accessori è posta a est, e si sviluppa tramite un corridoio centrale che porta al locale C.T. e lavanderia, al bagno di servizio e all'autorimessa.

Completa la proprietà l'autorimessa sita al piano terra, composta da un unico vano a cui si accede esternamente da proprietà terzi, tramite basculante elettrico, oppure internamente tramite il disimpegno della zona locali accessori.

L'esterno gode di verde pertinenziale dove sono stati realizzati un grande portico in adiacenza del fabbricato e una piscina in muratura, entrambi non autorizzati. Per ulteriori dettagli sulle caratteristiche dell'abitazione si rimanda a pag. 9 della perizia e seguenti.

Si precisa che durante il sopralluogo la moglie dell'esecutato riferiva che il contatore della corrente, che alimenta sia l'abitazione che l'ex fabbricato rurale, è posizionato in altra proprietà e precisamente nella particella confinante 875; anche il pozzetto di ispezione per

l'acqua, di entrambi i fabbricati, è posizionato esternamente sulla particella n. 620 di proprietà e oggetto di pignoramento. Tale aspetto dovrà essere verificato dal futuro aggiudicatario e gli eventuali costi/oneri si intendono ricompresi nell'abbattimento proposto del valore ordinario dell'immobile.

b) EX FABBRICATO RURALE CON DEPOSITO (sub 2 e 3), si sviluppa:

l'unità è composta da ex fabbricato rurale adibito ad abitazione e ex stalla, ora deposito; entrambi i fabbricati si presentano in stato fatiscente, con struttura pericolante e inagibile; la copertura in coppi, le murature perimetrali in sassi e pietra e le strutture dei solai presumibilmente in legno, di entrambi i fabbricati, si presentano in pessimo stato di manutenzione, con copertura parzialmente crollata e pertanto non è stato possibile eseguire il rilievo degli stessi. L'abitazione, affiancata ad altro immobile non oggetto di perizia, si sviluppa su due piani fuori terra e un terzo con destinazione soffitta. Dalla planimetria catastale si deduce che al piano terra vi sono tre vani comunicanti con scaletta laterale per accedere al piano primo. Dalla camera posta ad ovest si accede, tramite una scaletta a pioli, alla soffitta composta da un unico vano. Il deposito che si sviluppa su due piani fuori terra, si presenta in pessimo stato di manutenzione con la presenza di rifiuti e materiale vario (parrebbe materiale cantieristico e altri rifiuti speciali) posti sia sul solaio del vecchio fienile, sia sulla corte. Lo stesso, allo stato attuale, non presenta il portico indicato in planimetria catastale. Le unità insistono su una piccola corte esclusiva, confinante sia con altra proprietà e con la corte identificata alla particella 626 su il mappale 859 ha diritto **alla corte. Per ulteriori dettagli si rimanda a pag. 11 della perizia di stima.**

c) TERRENI AGRICOLI (p.lle 196,473,622,620):

i terreni sono situati in zona collinare del Comune di Villaga in frazione di Pozzolo. Gli appezzamenti circostanti all'abitazione principale, hanno giacitura collinare e una conformazione irregolare che segue quello che è l'andamento del terreno. Urbanisticamente ricadono in parte in ZTO ES2 "agricola speciale di collina per la funzione agricola" e in parte in ZTO ES1 "agricola speciale di collina di interesse paesaggistico-ambientale".

Dati catastali: riportato nel **C.F. - COMUNE DI VILLAGA, FOGLIO 21:**

- **particella 195, sub. 1** bcnc
- **particella 195, sub. 2** cat. A/7 cl. U, vani 8 sup. tot. 181 mq, R.C. 661,06 euro piano T Via Gervasi snc
- **particella 195, sub. 3** cat. C/6 cl. 1, sup. tot. 34 mq, R.C. 20,14 euro piano T Via Gervasi snc
- **particella 859, sub 1** bcnc
- **particella 859, sub 2** cat. A/3 cl. 2, vani 6 sup. tot. 152 mq, R.C. 291,28 euro piano T-1-2 Via

Gervasi snc

- **particella 859, sub 3** cat. C/2 cl. U, con. 54 mq, sup. tot. 68 mq, R.C. 47,41 euro piano T-1-
Via Gervasi snc

C.T. - COMUNE DI VILLAGA, FOGLIO 21:

- **particella 196**, Qualità prato arbor. Cl. 4, sup. catastale are 44 centiare 87, R.D. 13,90 euro
- **particella 473**, Qualità da accertare, sup. catastale are 18 centiare 05
- **particella 620**, Qualità prato arbor. Cl. 4, sup. catastale are 09 centiare 73, R.D. 3,02
- **particella 622**, Qualità sem. arbor. Cl. 4, sup. catastale are 51 centiare 43, R.D. 26,56
- **particella 195**, ente urbano, sup. catastale are 19 centiare 10
- **particella 859**, ente urbano, sup. catastale are 02 centiare 70

Oltre diritti sulle parti comuni ex art. 1117 c.c.

Si precisa che gli Enti Urbani non hanno intestazione.

Confini NESO: Confini abitazione (particella 195 sub. 2-3): Nord p.lla 875, Est p.lla 196 (stessa ditta), Sud p.lla 620, Ovest p.lla 859 (stessa ditta), 189, salvi più precisi.

Confini annesso rustico (particella 859 sub. 1-2-3): Nord p.lla 189, Est p.lla 195 (stessa ditta), Sud p.lla 620 e 626 corte comune, Ovest p.lla 870, salvi i più precisi.

Confini terreni (particelle 196 e 473): Nord p.lle 631, 458, Est p.lla 200, Sud p.lle 275, 622, 620, Ovest p.lle 195 (stessa ditta), 875, salvi più precisi.

Confini terreni (particelle 620 e 622): Nord p.lle 195, 196 (stessa ditta), Est p.lle 473, 200, 275 Sud p.lle 275, 274, 860, Ovest p.lle 860, 621, 626 corte comune, salvi più precisi.

Situazione catastale il CTU, geom. Antonella Di Nuovo, in sede di sopralluogo ha precisato, dal punto di vista catastale che *"è stato eseguito il solo rilievo dell'abitazione principale (p.lla 195 sub 2e 3), poiché l'ex fabbricato rurale, ora abitazione con deposito (p.lla 859 sub 2e 3) è totalmente fatiscente, pericolante e non agibile, pertanto la verifica catastale sarà eseguita solo sulla particella 195 sub 2 e 3.*

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale sono state riscontrate alcune difformità così individuate:

Abitazione (f. 21 p.lla 195 sub 2): *la planimetria catastale dell'abitazione risulta leggermente difforme nella sagoma, in particolare il muro perimetrale della zona notte posizionato verso il portico, risulta leggermente arretrato rispetto al catastale; la zona ingresso e il vano cucina-pranzo, risultano arretrati rispetto a quanto indicato in planimetria; vi sono anche delle difformità di posizionamento dei divisori interni e di alcune forometrie esterne non allineate con il catastale. Si rileva che la scheda castale manca anche l'indicazione del portico esterno e della piscina. Si segnalano anche le diversa altezze interna sia nella zona giorno e che notte, come indicate nel rilievo effettuato.*

Autorimessa (f. 21 p.lla 195 sub 3): la planimetria catastale dell'autorimessa si presenta sostanzialmente conforme nella sagoma, da evidenziare però le diverse altezze interne rilevate difformi da quanto indicato in planimetria.

La regolarizzazione andrà eseguita presentando Denuncia di Variazione Catastale tramite presentazione di nuove schede catastali aggiornate.

Si segnala che il sub 1 (bcnc) pignorato non risulta essere caricato in banca dati, pertanto l'esperto ha eseguito, in data 23/02/2026 presso l'A.E. una verifica tramite visura ai Modelli 58, accertando che nell'Elaborato Planimetrico del 1991 è indicato il sub 1, ma non è stato caricato in banca dati. Da colloquio con il tecnico dell'Agenzia delle Entrate, riferisce che è possibile aggiornare la banca dati tramite la presentazione, via Pec, di Istanza di evasione della pratica.

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

Da segnalare che il fabbricato è stato costruito, lungo il muro perimetrale lato est, a confine con la particella n. 875 di proprietà terzi; tale situazione comporta che l'unità a destinazione autorimessa (sub 3) risulta essere inaccessibile dal basculante posto a est. Tale aspetto ed un eventuale verifica di confine della particella pignorata, poiché non oggetto di quesito, dovrà essere verificata a cura e spese del futuro aggiudicatario, tramite incarico ad un tecnico di sua fiducia. Tali spese, non essendo possibile quantificarle in tale sede, saranno ricomprese nell'abbattimento proposto al valore ordinario.

Ex fabb. Rurale e deposito (f. 21 p.lla 859 sub 2 e 3): come sopra esposto, non è stato possibile effettuare il rilievo delle unità pignorate poiché l'immobile si presenta in totale stato di abbandono, fatiscente, pericolante e non agibile, e pertanto non sarà eseguita la sovrapposizione tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto.

Da segnalare che il deposito (sub 3 - C/2) allo stato attuale non presenta il portico che invece è indicato in planimetria catastale. Tali aspetti e l'eventuale verifica catastale dovrà essere verificata a cura e spese del futuro aggiudicatario, tramite l'ausilio di un tecnico di fiducia. Eventuali spese, non essendo possibile quantificarle in tale sede, saranno ricomprese nell'abbattimento proposto al valore ordinario." (pag. 21/22 della perizia di stima).

Situazione edilizia: l'esperto stimatore ha rilevato che "l'unità immobiliare identificata al C.F. al F. 21 p.lla 195 sub 2e3 (abitazione e autorimessa) è stata edificata nel 1986 e ultimata alla fine dell'anno 1997;

- l'unità immobiliare identificata al C.F. al F. 21 p.lla 859 sub 2 e 3 (ex Fabbricato rurale e

deposito), risulta sanata con pratica di concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 29/10/1997, nella cui tavola di progetto viene indicato graficamente lo stato di fatto dell'immobile identificato alla particella 625 (ora 859).". (pag. 28 della perizia di stima).

Vi è:

- Concessione Edilizia n. 75/85 del 31/12/1985 per la costruzione di fabbricato civile abitazione (F. C/2 m. 472)
- Concessione Edilizia n. 48/86 del 12/09/1986 la variante a C.E. n. 75 del 31/12/1985 (F. 21 m. 195-625).
- Autorizzazione Abitabilità rilasciata il 05/11/1997
- Concessione ad eseguire attività libera n. C98/008 Prot. n. 4995/96 del 29/05/1998 per la ristrutturazione fabbricato residenziale (F. 21 m. 625)
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 7 rilasciata il 29/10/1997 per opere abusive di difformità totale dalla C.E. 48/86 di costruzione civile abitazione e annesso rustico mediante traslazione volumetrica della previa demolizione di preesistenza abitativa e annesso rustico per mancata esecuzione demolizioni (f. 21 m. 793).
- Verbale accertamento del 16/02/2007 dell'UTC di Villaga per la realizzazione di pavimentazione esterna e della strada privata di accesso all'abitazione, in assenza di DIA. L'esperto, inoltre, osserva quanto segue *"Si precisa che in merito alla C.E. n. 75/85 del 1985 la richiesta riguardava la costruzione di un fabbricato di civile abitazione insistente su particella ex n. 472 (ora 875) non oggetto di pignoramento; la successiva variante del 12/09/1986, per la costruzione del fabbricato abitativo, risulta invece coerente alle unità immobiliari pignorate (p.lla 195 e 859 – ex 625).*

Inoltre si evidenzia che nella concessione in sanatoria rilasciata il 29/10/1997 l'immobile viene indicato catastalmente al foglio n. 21 particella n. 793, anziché particella 625 (ora 859); nelle tavole progettuali allegate si deduce che la sanatoria riguarda il fabbricato censito al foglio 21 particella 625 (ora 859) oggetto di pignoramento.

Si precisa inoltre che il progetto di ristrutturazione dell'ex fabbricato rurale, rilasciato con C.E. del 29/10/1997, non è stato realizzato." (pag. 29 della perizia di stima).

Su **abusi/difformità** riscontrate, l'esperto, precisa che *"il rilievo effettuato riguarda l'abitazione principale per le sole parti interne del fabbricato e non la verifica degli esterni, delle zone comuni, dei confini e delle pertinenze.*

Dal confronto tra quanto rilevato durante il sopralluogo e la variante del progetto approvato nel 1986, si riportano le seguenti osservazioni:

ABITAZIONE - AUTORIMESSA

piano T:

leggera difformità di sagoma con leggero aumento di superficie

leggere modifiche di spostamenti muri interni

leggere difformità di fotometrie esterne

realizzazione di portico coperto senza autorizzazione

altezza interna rilevata: zona soggiorno m. 2.74 e m. 2.49 fasce laterali controsoffittate; zona

cucina m. 2.70 e m. 2.47 fasce laterali controsoffittate; zona notte, camere e bagni m. 2.66;

zona accessori, lavanderia-C.T. m. 2.60 s. tav., bagno e disimpegno m. 2.36;

altezze autorimessa al colmo m. 3.81, laterali m. 3.13-2.82, parzialmente difformi dal progetto approvato.

accesso carraio dell'autorimessa posto a confine lato est, con altra proprietà

realizzazione della piscina esterna senza titolo autorizzativo

realizzazione di strada privata all'interno delle proprietà senza titolo autorizzativo.

EX FABBRICATO RURALE (abitazione e deposito)**Piani T-1:**

Come precedentemente descritto non è stato possibile rilevare i fabbricati, poiché pericolanti e inagibili, pertanto non si è proceduto alla verifica urbanistica, ma si dà atto del rilascio della concessione in sanatoria del 1997 riguardando l'intero fabbricato rurale. Da precisare che il portico del deposito indicato, sia nel progetto di sanatoria che nella scheda catastale, non è attualmente presente.

Dal colloquio effettuato in data 16/01/2026 con l'Ufficio Tecnico del Comune di Villaga, si ritiene che:

Abitazione principale:

- in merito alle difformità di sagoma e alle modifiche interne e di fotometrie esterne, queste rientrano in parte nelle tolleranze previste dall'art. 34 bis D.P.R. 380/01 e in parte da sanare, pertanto è possibile sanarle con pratica SCIA ex art 22;

- in merito alla costruzione del portico senza preventiva autorizzazione, l'UTC riferisce che è possibile sanare tale superficie coperta, purché non superi il 25% del sedime del fabbricato; tale sanatoria potrà essere richiesta con pratica SCIA ex art 22;

- in merito alle altezze interne si precisa che sono difformi dal progetto approvato, in particolare le altezze delle camere rilevate m. 2.66 poiché sono inferiori a quanto autorizzato m. 2.70, pur rientrando nelle tolleranze costruttive, non rispettano l'altezza minima previsto dal D.M. del 1975 sui requisiti igienico sanitari; sarà necessario pertanto, acquisire il parere igienico sanitario in deroga del competente ufficio di igiene o presentare autocertificazione del tecnico.

- in merito alle altezze difformi rilevate nell'autorimessa, l'UTC riferisce che deve essere ripristinata l'altezza autorizzata di m. 2,40, si dovrà pertanto, procedere con la posa di un cartongesso strutturale (o solaio orizzontale) come da progetto autorizzato.

- in merito all' accesso carraio dell'autorimessa posto a confine lato est con altra proprietà, si precisa che tale aspetto pur non configurandosi come una difformità, comporta la necessità di rendere funzionale tale accessorio; pertanto sarà necessario risolvere tale situazione di criticità. A tal proposito, l'UTC riferisce che è possibile mantenere la destinazione d'uso ad autorimessa.

- in merito alla realizzazione della piscina esterna senza preventiva autorizzazione comunale, si precisa che è possibile sanarla tramite la presentazione di una pratica di Permesso di Costruire, purché rispetti le distanze dai confini, e considerata la presenza del vincolo idrogeologico, sarà necessario acquisire la presa d'atto dei Carabinieri Forestali in sanatoria.

- in merito alla regolarizzazione della strada privata di accesso si dovrà procedere con pratica di Permesso di Costruire in sanatoria e N.O. Forestali sezione carabinieri con relativa autorizzazione di accesso carraio.

Il tecnico dell'UTC riferisce inoltre che le pratiche di sanatoria si devono presentare in modo separato e considerate le difformità riscontrate, sarà necessario presentare nuova richiesta di agibilità con relativi allegati e documentazioni richieste.

Ex fabbricato rurale:

- come precedentemente descritto non è stato possibile effettuare il rilievo considerato il pessimo stato di manutenzione delle unità abitativa e deposito/annesso e pertanto non è stato possibile effettuare la comparazione tra lo stato rilevato e il progetto di sanatoria rilasciato nel 1997.

L'esperto in tale sede dà atto del rilascio della concessione in sanatoria che attesta uno stato di fatto autorizzato". (pag. 32/33 della perizia di stima).

I costi per procedere alle sanatorie sopra elencate sono stati stimati in Euro 14.800,00, oltre accessori, spese ed ulteriori sanzioni, somma già detratta dal prezzo base d'asta.

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.

Oneri e vincoli: "risultano trascritti i seguenti vincoli e obblighi inerenti i fabbricati pignorati:

- Costituzione atto di destinazione di vincolo ai sensi dell'articolo 2645 ter con atto notaio

Menchetti Riccardo di Grosseto Rep. n. 25997/7256 trascritto a Vicenza ai n. 554/449 R.G. e R.P. in data 13/01/2014.

In particolare si evidenzia che tra gli immobili oggetto del suddetto vincolo sono inseriti la particella n. 859 sub 2-3, per i fabbricati, e le particelle n. 196-473-620-622 per i terreni, oggetto di pignoramento.

- Atto di vincolo ex L.R. 5/3/1985 n. 24 del 01/08/1986 Rep. n. 14705 Notaio Paolo Dianese di Vicenza, trascritto a Vicenza in data 22/08/1986 ai n. 9893/7840 R.G.- R.P. in cui i signori XXXXX, quali proprietari di tutti i beni immobiliari più avanti descritti, al fine di ottenere dal comune di Villaga il rilascio della concessione edilizia per la ricostruzione di un annesso rustico sul terreno in comune di Villaga, Foglio 21, m.n. 625, istituivano vincolo di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 6 della legge regionale 05/03/1985 n. 24 su detto annesso rustico. Il tutto nei limiti, termini e modalità della citata Legge Regionale, e come da progetto del geom. Dona' Fernando, richiesta n. 48/86". (pag. 36 della perizia di stima).

PREZZO BASE: Euro 281.300,00;

OFFERTA MINIMA: Euro 210.975,00;

RILANCI: Euro 2.000,00.

Stato di occupazione: occupato da debitore e famiglia.

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.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza.

**MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA CON MODALITÀ SINCRONA
MISTA AI SENSI DEGLI ART.12 E SS. DEL D.M. GIUSTIZIA 26.2.2015 N.32**

**La vendita con modalità SINCRONA MISTA, ossia ANALOGICA O TELEMATICA IN VIA
ALTERNATIVA, avrà luogo
il giorno 22.10.2026 alle ore 15.00**

**innanzi alla sottoscritta Professionista delegata,
presso il proprio studio sito in Vicenza, Viale della Pace n. 174**

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITÀ 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 Euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato in Vicenza, Viale della Pace n. 174 (aperto dal lunedì al venerdì in orario ufficio, previo appuntamento telefonico). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice dell'Esecuzione e il nome del Professionista Delegato, il numero della procedura esecutiva, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data e ora di ricezione della busta.

4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il fac simile in uso (disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale, presso il Custode e presso lo studio del Professionista Delegato) e contenere le seguenti informazioni:

- 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 telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge**), 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 si vuole escludere l'immobile aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. 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, aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, 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 saranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vicenza;

- l'identificazione catastale del lotto per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'avviso di vendita e dalla perizia;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ 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 superare i 120 giorni. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dall'aggiudicazione. Visti gli Artt. 569-574 c.p.c., i quali ammettono ora anche l'offerta rateale del prezzo, 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 e dovrà avere cadenza mensile con rate aventi pari importo. 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 artt. 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 EURO 50.000,00 (CINQUANTAMILA/00), E SOLO QUALORA L'OFFERTA PREVEDA LA RATEIZZAZIONE MENSILE.

▪ l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto, di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni e di aver visionato l'immobile con il Custode.

All'offerta dovrà essere allegata:

- se offerta di persona fisica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale; se coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati nella domanda anche i corrispondenti dati del coniuge e acclusi ad essa, copia della carta d'identità e l'estratto per sunto dell'atto di matrimonio; se persona separata legalmente, occorre produrre copia del decreto di omologa della separazione;
- se offerta nel caso di minore: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale di entrambi i genitori e copia autentica dell'Autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se offerta di persona giuridica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché visura camerale aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che

giustifichi i poteri;

▪ il versamento della cauzione, versata solo con assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare (rosa) che assicuri la pronta disponibilità delle somme, intestato a “**PROC. ESEC. N. 229/2025 R.G.E. TRIB. VICENZA**”, per un importo di almeno il 10 per cento del prezzo offerto (che dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta).

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 base 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.

9. Nella vendita senza incanto 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 co. 3 c.p.c.). non è ammessa altra forma di rappresentanza. In caso di impedimento dell'offerente a presenziale alla data fissata per l'apertura delle buste, questi potrà farsi rappresentare solo da un procuratore legale, munito di procura speciale. L'Avvocato è necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 cp. 3 c.p.c.: per tale opzione il procuratore dovrà inserire nell'offerta i propri dati e documenti, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, deve dichiarare al professionista delegato, entro i tre giorni successivi all'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando la dichiarazione ex art. 583 c.p.c. ed il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore.

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 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 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 risiede 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, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

La procedura di firma del file offertaintegrale.xml generato automaticamente dal sistema può avvenire direttamente con la modalità in linea (mediante il dispositivo di firma digitale personale in uso, se il proprio browser web consente tale modalità) oppure fuori linea, effettuando il download di detto documento file offertaintegrale.xml, firmandolo fuori linea con la propria applicazione di firma digitale e poi ricaricando nel sistema – tramite apposito upload – il file offerta firmato digitalmente.

Una volta completato il processo di composizione dell'offerta tramite procedura guidata ed ottenuto il file compresso “offerta_xxxxxxxxx.zip.p7m”, **tale file compresso va inviato, come allegato ad un nuovo messaggio PEC, al seguente indirizzo PEC: offertapvp.dgsia@giustiziacerf.it**

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

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

portale stesso in modo segreto.

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

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

- Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;
- Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati e allegati i relativi documenti del coniuge;
- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere presentata e sottoscritta con le modalità sopra indicate dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere allegata all'offerta;
- Se l'offerta è formulata da più persone (anche nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni), nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta, dovrà essere allegata, a pena di inammissibilità, la procura degli altri offerenti all'offerente che ha sottoscritto digitalmente l'offerta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che avrà l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base;
- il termine di versamento del saldo prezzo, 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. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio e non prorogabile) 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 fidejussione 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 E' 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.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE NELL'IPOTESI DI OFFERTA PRESENTATA TELEMATICAMENTE

▪ Ciascun concorrente, 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:

intestato a TRIBUNALE DI VICENZA, ESEC.IMM. 229/2025

IBAN IT63F0839911800000000158849

c/o Banca delle TerreVenete

- 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. R.G.N. 229/2025”**, con indicazione del n. di lotto di riferimento. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
- Dopo il termine della gara e, in ogni caso di mancata aggiudicazione, il professionista delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari, obbligatoriamente sullo stesso conto corrente da cui la cauzione è pervenuta.

MARCA DA BOLLO VIRTUALE

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali",

tramite carta di credito o bonifico bancario. Il bollo virtuale non sarà soggetto a restituzione.

6. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI, sino alla data della vendita telematica stessa e per ulteriori 120 giorni. L'offerta, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.

7. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

8. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA NELL'IPOTESI DI OFFERTA PRESENTATA TELEMATICAMENTE

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'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 DM 32/2015 (c.d. spettatore) laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possa prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura", il professionista delegato autorizzerà esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non eseguiti.

MODALITA' DELLA VENDITA, DELLA GARA 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, 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 o telematici, rispettivamente in presenza o 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.

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 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 $\frac{1}{4}$ al prezzo base (offerta minima) che pari o superiore al prezzo sarà dichiarato aggiudicatario del bene. Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella che prevede un termine di pagamento più breve o, a parità di termine di pagamento, a quella presentata per prima.

Nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 co. III c.p.c. saranno comunque preferite le prime, salvo diverso parere dei creditori presenti.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un sesto a quello di aggiudicazione. Nel caso in cui, nel termine di 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata offerta per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita, nel caso in cui il prezzo offerto dagli offerenti sia inferiore al prezzo base dell'esperimento di vendita. 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. l'aggiudicazione definitiva.

Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.

SALDO PREZZO

1) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, 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) 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 – presso lo studio del 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.

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; 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).

3) 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.

4) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato che è "Pubblico Ufficiale depositario di atti pubblici" e, come tale, dovrà anche rilasciare le copie degli atti agli interessati con applicazione dell'art. 18 DPR 445/2000; ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Professionista all'indirizzo mail astedelegate.tagliaro@gmail.com o al Custode Giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione della Giustizia Civile, prot. N.

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 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).

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., compresa l'eventuale applicazione dell'Iva) saranno fornite dal Delegato presso il proprio studio. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, il 50% delle competenze del 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

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

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net gestiti da AstaLegale e www.asteannunci.it gestito da Gruppo Edicom s.p.a., almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione per estratto su il "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, 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 in sostituzione del debitore, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza con sede in Costozza di Longare (VI), via Volto n. 63, tel 0444-953553, fax 0444-953552, e-mail: prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com, con l'incarico, tra l'altro, di:

▪ 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 ed 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 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.

La prenotazione delle visite dell'immobile dovrà avvenire attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

La richiesta di visita dei beni viene inoltrata dal Portale al Custode che contatterà l'interessato utilizzando i riferimenti inseriti nel modulo di richiesta. Nella richiesta dovranno essere indicati chiaramente nominativo, recapiti telefonici ed indirizzo mail del richiedente. Solo in caso di malfunzionamento del servizio, inviare la richiesta via mail al Custode utilizzando gli indirizzi sopra indicati.

Le visite dell'immobile, concordate con il Custode, saranno gratuite.

* * *

Si richiama la Circolare Delegati del 16.01.2017 del Tribunale di Vicenza, nonché le Disposizioni integrative del 20.05.2021 al prot. n. 4332/21 ed alla parziale modifica delle stesse del 01.06.2021 al prot. n. 4635/21, quali parti integranti del presente avviso di vendita.

Vicenza, 10.07.2026

Il Professionista Delegato
f.to avv. Francesca Spillare