



TRIBUNALE DI VICENZA

ESEC. IMM. N. 408/2022 R.G.E. – G.E. DOTT.SSA MARIALUISA NITTI

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
**CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA**

***6° esperimento senza incanto***

La sottoscritta Dott.ssa Marialaura Toffolon, Delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione in data 11.05.2023,

rende noto che sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO:**

***Piena proprietà per la quota di 1/1*** su ala est di Villa Veneta e dai locali ad essa adiacenti, oltre un'autorimessa, un deposito e tre terreni pertinenziali, sita a Creazzo (VI) in Via Sabbioni n. 4.

Trattasi di Villa di tipologia veneziana costruita nei primi anni del 1600 di circa 1.539,96 mq. nella zona collinare di Creazzo. L'immobile è composto: **piano terra** ingresso, cucina e soggiorno verso ovest e locali accessori, quali disimpegno, guardaroba, servizio igienico, lavanderia e centrale termica verso est; **piano primo** cucina, servizio igienico verso est e verso ovest due ampi ambienti, ricavati nel piano nobile della villa, affrescati, destinati a salotto ed utilizzati attualmente come studi; **piano secondo** due stanze destinate a soggiorno e camera ed utilizzate anch'esse attualmente come studi; **piano terzo**, disimpegno e camera padronale verso est, disimpegno, due guardaroba (utilizzati come camere da letto), servizio igienico e ripostiglio in posizione centrale, mansarda e soffitta verso ovest. Oltre un'autorimessa, collocata nell'angolo nord-ovest del complesso immobiliare e un deposito, situato a sud dell'ingresso al compendio. L'area esterna è altresì caratterizzata dalla presenza di un belvedere oltre che da altri tre mappali di terreno. L'immobile risulta in classe energetica E.

***Identificazione Catastale:***

Comune di Creazzo (VI) – C.F. – Fg. 4

Mapp. 52 Sub 9, Mapp. 53 Sub. 5 graffate Cat. A/8, Classe 3, Via Sabbioni n. 5, Piano T-1-2-3, vani 18, RC Euro 2.742,39;

Mapp. 171 Sub 7, Via Sabbioni, Piano T, Cat. C/6, Classe 3, consistenza 75 mq, Superficie catastale totale 75 mq, RC Euro 151,06;

Mapp. 171 Sub 8, Via Sabbioni n. 5, Piano T, Cat. C/2, Classe 4, consistenza 58 mq, Superficie catastale totale 68 mq, RC Euro 77,88;

Mapp. 171 Sub. 1, b.c.n.c.

Comune di Creazzo (VI) – C.T. – Fg. 4

Mapp. 50, seminativo arborato, Classe 3 di are 20.50, RD Euro 12,70, RA Euro 9,00;

Mapp. 51, prato arborato, Classe 2 di are 19.16, RD Euro 9,40, RA Euro 5,44;

Mapp. 143, prato arborato, Classe 2 di are 16.90, RD Euro 8,29, RA Euro 4,80;

**Confini: Mapp. 52-53 (Villa):** confina a Nord con strada pubblica Via Sabbioni, a Est con i mappali nn.360 e 536, a Sud con i mappali nn. 536 e 143 e a Ovest con il mappale n. 52 subb. 11. **Mapp. 171 sub. 7 (Autorimessa)** confina a Nord con strada pubblica Via Sabbioni, a Est con il mappale n. 52 sub. 3, a Sud con il mappale n. 171 subb. 6 e 1 (bene comune non censibile) e a Ovest con il mappale n. 50. **Mapp. 171 Sub. 8 (Deposito)** confina a Nord con il mappale n. 171 sub. 1 (bene comune non censibile), a Est con il mappale n. 52 sub. 1, a Sud con il mappale n. 52 sub. 2 e a Ovest con il mappale n. 50. **Mapp. 50 C.T.** confina a Nord con strada pubblica via Sabbioni, a Est con i mappali nn. 171 subb. 7, 1 e 8, 52 sub. 2 e 54, a Sud con il mappale n. 51 e a Ovest con strada pubblica via della Rampa. **Mapp. 51 C.T.** confina a Nord con il mappale n. 50, a Est con i mappali nn. 54 e 536, a Sud e ad Ovest con strada pubblica Via della Rampa. **Mapp. 143 C.T.** confina a Nord con il mappale nn. 52 sub. 11 e il mappale n. 53 sub. 5 (graffato al mappale n. 52 sub. 9), a Est e a Sud con il mappale n. 536 e a Ovest con il mappale n. 54.

**Nota dal perito:** I parametri considerati per la valutazione sono i seguenti: tipologia dell'immobile (Villa storica veneta comprensiva di edifici adiacenti con vincolo monumentale); dimensioni; elevata qualità architettonica e costruttiva del fabbricato e buona dotazione di servizi.

**Giudizio di regolarità/Docfa – Regolarizzazione urbanistica:** L'immobile risulta conforme.

**Destinazione urbanistica:** L'esperto riporta che *“il complesso immobiliare, individuato come villa veneta di interesse provinciale dal vigente P.I., è costituito da edifici di interesse storico, artistico culturale e come tali soggetti al Vincolo di cui al D. Lgs. 490 del 29/10/1999 (T.U. delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali);*

*- è stata costituita "servitù di passaggio incondizionato pedonale e carraio nonché per passaggio interrato con sottoservizi (tubazioni, condotti e impianti per fognatura, energia elettrica, gas, acqua, telefono, ecc. ecc.)" a carico dell'area di cui al N.C.E.U. del Comune di Creazzo, foglio 4°, m.n. 55 (fondo servente) e a favore degli immobili di cui alla presente relazione, allibrati al N.C.E.U. di Creazzo, foglio 4°, mm. nn. 53 s. 5 e 52 s. 9 (graffati), 171 subb. 1, 7 e 8 e al N.C.T. dello stesso Comune e stesso foglio, mm.nn. 50, 51 e 143 (fondo dominante), "al fine di consentire la comunicazione tra la strada pubblica (via della Rampa) e il fondo dominante". Tale servitù "comporta la facoltà per la proprietà del fondo dominante di realizzare a propria cura e spese sulla porzione del fondo servente interessata dalla servitù medesima una strada anche pavimentata oltre alle recinzioni ed alle necessarie opere di contenimento e sostegno; anche le spese per la successiva manutenzione sia ordinaria che straordinaria di dette opere rimarranno ad esclusivo carico della proprietà del fondo dominante."”; come meglio specificato a pagina 8 della perizia. “PI - Piano degli Interventi vigente (in forza di delibera D.C.C. n. 51 del 15/11/2022): l'edificio ricade in zona destinata a Verde privato ed è individuato come Villa veneta di interesse provinciale, edificio ricadente nell'ambito della scheda B n. 19. L'area ricade altresì in zona a vincolo idrogeologico forestale e Paesaggistico e parzialmente in fascia di rispetto stradale ai sensi del D.Lgs. 285/92. Per quanto riguarda le Norme tecniche operative ed i relativi indici vedansi gli artt. nn. 25, 45 e 46 delle N.T.O. del P.I., l'art. n. 28 delle N.T. del P.A.T. e il C.D.U.” come meglio specificato a pagina 9 della perizia*

**Pratiche edilizie:** L'Esperto ha riscontrato autorizzazioni edilizie, come indicato nell'elaborato peritale a pagina 9. *“Concessione ad eseguire attività edilizia N. C9200083, per lavori di Restauro di Villa Sertà Giaconi, presentata il 03/07/1992 e rilasciata il 04/01/1996 con il n. 7342/9/1992 di protocollo. Concessa Proroga per la fine dei lavori con prot. 7342 del 22/07/1999 Autorizzazione gratuita per eseguire opere edilizie N. A2100002, per lavori di manutenzione straordinaria di*

porzione di copertura, rilasciata il 31/01/2001 con il n. 219/01 di protocollo. Denuncia di Inizio Attività N. **R0300003**, per lavori di completamento opere C.E. n. 92/83 del 04/01/1996, presentata il 16/01/2003 con il n. 1098 di protocollo. Successiva Voltura del titolo edilizio n. VP0300009, prot. n. 15833/03-16487/07 del 18/07/2003. Permesso di costruire N. **C0300040**, per lavori di Restauro di fabbricato residenziale, presentata il 12/06/2003, rilasciato il 11/11/2003. Successiva variante in corso d'opera di cui al Permesso di costruire n. C0300040/V01 del 31/01/2004, prot.n. 1457/04. Richiesta di agibilità del 16/09/2004 con il n. C03/40-C0340/V01-\*R/04/97 AG04/36, protocollo n. 20784, efficace per silenzio assenso. Dichiarazione di Inizio attività N. **13464**, per Sistemazioni esterne e installazione di cancello carraio, presentata il 03/06/2010. Intervento realizzato solo parzialmente. Dichiarazione di Inizio Attività N. **26372**, per sanatoria di recinzione realizzata nell'ambito della Scheda Urbanistica B19, presentata il 09/11/2010.”

**Conformità catastale/Abusi:** L'esperto rileva altresì a pagina 9 della perizia che: “Durante il sopralluogo è emerso che nell'edificio principale sono state rimosse le partiture interne che individuavano l'anti-bagno al piano primo e la soffitta al piano terzo; inoltre, nella camera padronale, non è stato installato il caminetto. Nel deposito al piano terra sono stati demoliti il pilastro centrale e le partizioni interne. Le difformità riscontrate potranno essere sanate a mezzo pratica S.C.I.A. per manutenzione straordinaria con opere già realizzate, ad esclusione delle partizioni interne delimitanti l'antibagno che, invece, andranno ripristinate in quanto gli attuali regolamenti vigenti in materia igienicosanitaria non consentono l'accesso al servizio igienico direttamente dalla zona giorno, considerato locale presidiato. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**”. Per sanare tale difformità, il perito stima le spese in Euro 3.300,00, detraendole dal prezzo di stima. L'esperto rileva altresì a pagina 10 della perizia che: “Le difformità descritte al paragrafo precedente andranno sanate anche dal punto di vista catastale; si rileva inoltre che l'indirizzo riportato nelle visure catastali denota un numero civico errato e i beni allibrati al mappale n. 171 non risultano essere correttamente indicati graficamente al catasto terreni. Tali difformità sono regolarizzabili mediante: nuovo accatastamento a mezzo pratica Docfa dell'edificio residenziale e del deposito, grazie al quale sarà possibile correggere anche l'identificativo catastale; correzione dell'identificativo catastale tramite Contact Center dell'Agenzia delle Entrate dell'autorimessa; richiesta di correzione grafica dell'estratto di mappa all'U.T.E. di Vicenza”. Per sanare tale difformità, il perito stima le spese in Euro 1.700,00, detraendole dal prezzo di stima.

**Vincoli ed oneri giuridici:** Dalla perizia si segnala “Servitù di passaggio stipulata il 18/03/2003 a firma del Notaio Dott. Giovanni Rizzi al n. 88.024 di repertorio, trascritta il 20/03/2003 a Vicenza ai nn. 6.990 di R.G. e 4.766 di R.P., derivante da Costituzione di diritti reali a titolo gratuito. "E' stata costituita una servitù di passaggio incondizionato pedonale e carraio nonché per passaggio interrato con sottoservizi (tubazioni, condotti ed impianti per fognatura, energia elettrica, gas, acqua, telefono, ecc.), da esercitarsi sulla porzione del fondo servente che risulta colorata in giallo nell'estratto di mappa che a tal fine trovasi allegato sub "E" all'Atto di cui al titolo, e ciò al fine di consentire la comunicazione tra la strada pubblica (Via della Rampa) e il fondo dominante; tale servitù comporta la facoltà per la proprietà del fondo dominante di realizzare a proprie cure e spese sulla porzione del fondo servente interessata dalla servitù medesima una strada anche pavimentata oltre alle recinzioni ed alle necessarie opere di contenimento e sostegno; anche le spese per la successiva manutenzione sia ordinaria che straordinaria di dette opere rimarranno ad esclusivo carico della proprietà del fondo dominante." Fondo servente: N.C.T. di Creazzo, Fg. 4,

*M.n. 55; Fondi dominanti: tutti i beni oggetto di pignoramento.”; come meglio specificato a pagina 5 del predetto elaborato peritale.*

**Stato di occupazione:** Occupato dall'esecutato.

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Arch. Duccio Antonio Dinale in data 28.04.2023 per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

**PREZZO BASE: Euro 540.630,00 (cinquecentoquarantamilaseicentotrenta/00)**

**OFFERTA MINIMA: Euro 405.475,00**

**(quattrocentocinquemilaquattrocentosettantacinque/00).**

**RILANCIO MINIMO: Euro 10.815,00 (diecimilaottocentoquindici/00)**

**Regime del trasferimento:** La presente vendita non è soggetta ad IVA in quanto trattasi di cessione da privati. Sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale come per legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Il Giudice dell'Esecuzione ha confermato Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l. in persona del Direttore Signora Lucia Dal Brun con provvedimento del 11.05.202.

#### **MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE**

##### **ALLA VENDITA GIUDIZIARIA CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA**

##### **AI SENSI DEGLI ART.12 E SS. DEL D.M. GIUSTIZIA 26.2.2015 N.32**

**La vendita con modalità esclusivamente telematica sincrona avrà luogo**

**il giorno 18.02.2025 alle ore 11:30**

**innanzi al Professionista Delegato Dott.ssa Marialaura Toffolon**

**appartenente ad ADEI (Associazione Delegati Esecuzioni Immobiliari)**

**presso lo studio SISTEMA APERTO SRL STP in Contrà San Marco n. 39, Vicenza**

**tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**

**Tel. 0444325528 - Mail: [info@adeivicenza.it](mailto:info@adeivicenza.it)**

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

1. Il termine per la presentazione delle offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste. L'offerta 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@giustiziacert.it](mailto: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 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 ¼ 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, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale) 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 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

- 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 **IT32 V085 9011 8010 0090 0047 471**, intestato a TRIBUNALE DI VICENZA E.I. 408/2022 R.G.E.
- 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. 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. 408/2022". 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

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](http://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 TELEMATICA E DELL'AGGIUDICAZIONE  
All'udienza sopra fissata verranno esaminate dal delegato le offerte presentate telematicamente 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, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

**La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' SINCRONA, 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 telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite la piattaforma di gestione della vendita e/o e-mail). 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. (in misura non inferiore al 3% su una base d'asta fino ad € 200.000,00 e non inferiore al 2% su una base d'asta superiore ad € 200.000,00).

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

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**; il termine per il pagamento, se non indicato nell'offerta, è di **120 giorni dall'aggiudicazione (non si applica la sospensione feriale dei termini)**; 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. **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 in tutto o in parte delle predette informazioni comporterà la mancata sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del Giudice e la decadenza dell'aggiudicazione (con restituzione delle somme versate).**

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 (presso lo studio in Contrà San Marco n. 39 – 36100 Vicenza) e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato per le Esecuzioni Immobiliari 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

1. 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).
2. 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).
3. 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.
- d. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc., compresa l'eventuale applicazione dell'Iva) saranno fornite dal 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](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) gestiti da AstaLegale, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;

- pubblicazione per estratto su il “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”;
- Pubblicazione dell’avviso a cura del gestore Astalegale.net negli ulteriori canali di pubblicità complementare online: c.d. Progetto Social Media Marketing, attraverso la pubblicazione di estratto dell’avviso sui social networks e potenziamento della ricerca tramite Google
- 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

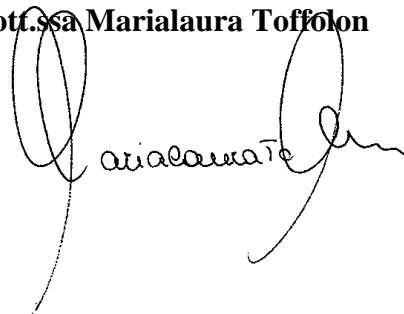
**Il Giudice dell’Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione del debitore, l’Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l.** con sede in Costozza di Longare (VI), via Volto nr. 63, tel. 0444-953915, fax 0444-953552, e-mail: [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it)., quest’ultimo con l’incarico, tra l’altro di:

1. fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell’immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando e ad inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell’ordinanza di vendita, e della perizia di stima epurata dai dati sensibili;
2. organizzare le visite all’immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
3. prestare assistenza agli interessati all’acquisto nell’imminenza dell’udienza fissata per l’esame delle offerte e a fornire ai predetti l’aggiornamento sullo stato dell’immobile.  
Eventuali informazioni, possono essere fornite dal Custode e dal suo ausiliario.

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

Vicenza, li 13 dicembre 2024

**Il Professionista Delegato**  
**Dott.ssa Marialaura Toffolon**

Handwritten signature of Dott.ssa Marialaura Toffolon in black ink, written over a faint, dotted watermark of her name.