



**TRIBUNALE DI VICENZA**

**ESEC. IMM. N. 26/2023 R.G.E. – GIUDICE DOTT. LUCA PRENDINI**

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

***2° 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 07.09.2023,

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

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO n. 1:**

***Piena proprietà per la quota di 1/1*** su intero edificio costituito da bar-trattoria al piano terra, appartamento ai piani primo e secondo con autorimessa e deposito esterni, oltre a sei appezzamenti di terreno non confinanti tra loro, lungo la S.P. 349 del Costo, a Cogollo del Cengio (VI) in Località Barricata n. 1.

Trattasi di compendio immobiliare costituito da:

A- unità immobiliare (Sub 2) posta al piano terra, avente destinazione bar-trattoria, composta da ingresso-bar, w.c. per i clienti, cantina, locale pranzo-trattoria, cucina, locale tecnico con accesso dall'esterno e vano scala di collegamento con l'appartamento. Sviluppa una superficie commerciale di circa mq. 148,30. Classe energetica C;

B- appartamento (Sub 3) posto ai piani primo e secondo, con accesso dalla scala di collegamento con l'unità bar-trattoria o da due ingressi indipendenti posti al piano primo e secondo sul retro dell'immobile (il perito ha segnalato che l'ingresso al piano primo non è autorizzato). Risulta composto al piano primo da vano scala di collegamento, disimpegno, due ripostigli sottotetto, bagno, due camere, vano scala di collegamento al piano secondo, ripostiglio sottoscala e locale vasca di raccolta acqua in disuso, ed al piano secondo da vano scala di collegamento al piano primo, disimpegno, ripostiglio sottotetto, camera e terrazzo. Dispone di autorimessa (Sub 4) e deposito con accesso esterno non direttamente collegato con l'appartamento. Sviluppa una superficie commerciale di circa mq. 191,05. Classe energetica G;

C- sei appezzamenti di terreno di diverse dimensioni, non confinanti tra loro, siti sul versante sud occidentale dell'Altopiano di Asiago, lungo cui si sviluppa la S.P. 349 del Costo e da cui sono accessibili. I terreni si presentano a pendenza elevata ed incolti, con cespugli e piante a crescita spontanea e sviluppano una superficie reale di circa mq. 24.513,00.

***Identificazione Catastale:***

Comune di Cogollo del Cengio (VI) – C.F. – Fg. 23

Mapp. 68 Sub 2, Località Barricata, Piano T, Cat. C/1, Classe 3, mq. 104, RC Euro 1.525,41;

Mapp. 68 Sub 3, Località Barricata n. 1, Piano 1-2, Cat. A/3, Classe 4, vani 6,5, RC Euro 503,55;

Mapp. 68 Sub 4, Località Barricata n. 1, Piano T-1, Cat. C/6, Classe U, mq. 27, RC Euro 47,41.

Comune di Cogollo del Cengio (VI) – C.T. – Fg. 23

Mapp. 67, prato, cl. 5 di are 6.69, RD Euro 1,73, RA Euro 1,55;

Mapp. 139, incolto produttivo, cl. 2 di are 0.27, RD Euro 0,01, RA Euro 0,01;

Mapp. 156, prato, cl. 5 di are 5.20, RD Euro 1,34, RA Euro 1,21;

Mapp. 167, prato, cl. 5 di are 15.30, RD Euro 3,95, RA Euro 3,56;

Mapp. 36, pascolo, cl. 4 di ha 2.01.82, RD Euro 3,13, RA Euro 1,04;

Mapp. 51, prato, cl. 5 di are 15.85, RD Euro 4,09, RA Euro 3,68.

*Con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c., accessioni, pertinenze, oneri e servitù attive e passive di ogni specie, ed in particolare sul Mapp. 68 Sub 1 b.c.n.c. (area di corte comune).*

**Confini, da Nord in senso N.E.S.O., del Mapp. 68:** “*terrapieno su p.lla 67, p.lla 68 sub.1 bcnc per tre lati*”.  
**Confini, da Nord in senso N.E.S.O., dei terreni:** “- **Fg. 23 - P.lla 67:** p.lla 306, p.lla 64, p.lla 68, p.lla 69 e Strada Provinciale 349 del Costo; - **Fg. 23 - P.lla 139:** p.lla 270, Strada Provinciale 349 del Costo e p.lla 135 - **Fg. 23 - P.lla 156:** Strada Provinciale 349 del Costo, p.lla 157 e p.lla 155. - **Fg. 23 - P.lla 167:** Strada Provinciale 349 del Costo, p.lla 171, p.lla 168 e p.lla 166. - **Fg. 24 - P.lla 36:** p.lla 2, p.lla 37, p.lla 38, Strada Provinciale 349 del Costo, p.lla 35 e p.lla 225 - **Fg. 25 - P.lla 51:** p.lla 50, p.lla 52, p.lla 224, Strada Provinciale 349 del Costo e p.lla 152”.

**Nota dal perito:** Il perito ha evidenziato quanto segue: “- *l’immobile non è servito dalle reti comunali di gas, acquedotto e fognatura ma solo dalla rete elettrica e telefonica; - l’immobile è dotato di una vecchia vasca di raccolta dell’acqua in calcestruzzo ora in disuso a causa di problematiche infiltrative*”.

Per quanto riguarda l’immobile bar-trattoria (Sub 2), in fase di sopralluogo, il perito ha rilevato che “*si presenta in uno stato di manutenzione sufficiente. Risultano sostituiti i serramenti ma non sono state effettuate altre opere recenti di ristrutturazione o miglioramenti impiantistici. La caldaia a GASOLIO è in comune con*” l’appartamento Sub 3 “*ed è in disuso a causa della sua vetustà. La proprietà per riscaldare l’unità immobiliare utilizza principalmente l’impianto a pompa di calore. Il vano scala che collega*” il Sub 2 al Sub 3 “*presenta evidenti segni d’infiltrazione provenienti dalla roccia contro cui è stato realizzato. Si precisa che la costruzione del fabbricato è antecedente il 1 settembre 1967 ed ha quindi superato i 56 anni di vita*”.

Per quanto riguarda l’appartamento (Sub 3) e l’autorimessa (Sub 4), in fase di sopralluogo, il perito ha rilevato che “*si presenta in uno stato di manutenzione mediocre. Non sono state effettuate recenti opere di ristrutturazione o miglioramenti impiantistici. La caldaia a GASOLIO è in comune con*” il Sub 2 “*ed è in disuso a causa della sua vetustà. La proprietà per riscaldare l’unità immobiliare utilizza principalmente l’impianto a pompa di calore. Il vano scala che collega*” il Sub 2 al Sub 3 “*presenta evidenti segni d’infiltrazione provenienti dalla roccia contro cui è stato realizzato. Nel locale bagno al P1 sul soffitto sono presenti estese macchie di muffa probabilmente dovute ad una scarsa aerazione del locale*”.

Alla data del sopralluogo, il perito ha riscontrato che i terreni “*si presentano in uno stato di manutenzione scarso. I terreni si presentano a pendenza elevata ed incolti con cespugli e piante a crescita spontanea, risultano pertanto difficilmente coltivabili e/o utilizzabili*”.

**Destinazione urbanistica:** L’esperto riporta che le unità risultano classificate “*Secondo il Piano degli Interventi vigente come segue: Foglio 24 P.lla 36 Zona agricola E; Foglio 25 P.lla 51 In parte viabilità esistente e in parte zona agricola E; Foglio 23 P.lla 67 In parte viabilità esistente e in parte zona agricola E; Foglio 23 P.lla 68-139 -167 Zona agricola E; Foglio 23 P.lla 156 In parte viabilità esistente e in parte zona agricola E. Inoltre le aree catastalmente censite al Fg. 23 P.lla n. 67-68, Fg. 25 P.lla n. 51 e Fg. 24 P.lla n. 36 ricadono all’interno delle aree oggetto di incendio e imposizione del vincolo ai sensi dell’art. 10 della legge 353/2000 e s.m.i.*”; come meglio specificato alle pagine 14 e 15 della perizia pubblicata, alle quali si rimanda.

**Pratiche edilizie:** Il perito riporta che “*La costruzione del fabbricato risale in data anteriore al giorno 1 settembre 1967 e pertanto presso l’archivio dell’Ufficio Tecnico Comunale non risultano archiviate pratiche edilizie relative alla sua originaria costruzione*”. L’esperto ha comunque rinvenuto “*pratiche edilizie relative alla ristrutturazione dell’immobile fortemente danneggiato a seguito delle avversità atmosferiche verificatasi nel gennaio del 1985 (...). CONCESSIONE EDILIZIA N. 19 DEL 1985 per la ristrutturazione edilizia del fabbricato a destinazione mista sito in località Barricata su terreno censito al Catasto del*

Comune di Cogollo del Cengio Fg. 23 m.n. 68, tecnico ..., intestazione pratica .... CONCESSIONE EDILIZIA N. 24 DEL 1986 per variante alla C.E. n. 19 del 1985 ristrutturazione edilizia del fabbricato a destinazione mista sito in località Barricata su terreno censito al Catasto del Comune di Cogollo del Cengio Fg. 23 m.n. 68, tecnico ..., intestazione pratica .... CONCESSIONE EDILIZIA N. 86 DEL 1986 per variante alla C.E. n. 24 del 1985 ristrutturazione edilizia del fabbricato a destinazione mista sito in località Barricata su terreno censito al Catasto del Comune di Cogollo del Cengio Fg. 23 m.n. 68, tecnico ..., intestazione pratica .... PERMESSO DI ABITABILITA' N. 13 DEL 1986 relativo alla ristrutturazione edilizia del fabbricato a destinazione mista (pubblico esercizio/trattoria e residenza) sito in località Barricata su terreno censito al Catasto del Comune di Cogollo del Cengio Fg. 23 m.n. 68, DD.LL. ..., intestazione pratica .... PERMESSO DI ABITABILITA' N. 2 DEL 1986 relativo alla ristrutturazione edilizia del fabbricato a destinazione mista (pubblico esercizio/trattoria e residenza) sito in località Barricata su terreno censito al Catasto del Comune di Cogollo del Cengio Fg. 23 m.n. 68, DD.LL. ..., intestazione pratica ...”.

**Coerenze pratiche edilizie/catastali Sub 2:** L'esperto ha riportato che “Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto esperto e gli elaborati approvati, risultano le seguenti difformità: - in corrispondenza dell'ingresso è installata una pensilina a sbalzo non autorizzata; - in adiacenza al locale tecnico è stato ricavato un ripostiglio esterno in lamiera non autorizzato. Per quanto non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001. [...] Per la regolarizzazione delle difformità rilevate risulta necessario demolire la pensilina e il ripostiglio esterno al fine di ripristinare lo stato approvato”. I costi stimati dal perito sono di circa euro 1.500,00, che sono stati detratti dal prezzo di stima.

**Coerenze pratiche edilizie/catastali Sub 3 e 4:** L'esperto ha riportato che “Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto esperto e gli elaborati approvati, risultano le seguenti difformità: - al P1 il locale ripostiglio sottotetto ovest è stato ingrandito verso la porzione inagibile; - al P1 nel locale ripostiglio ovest è stata realizzata un'apertura verso l'esterno che consente l'accesso all'unità dall'esterno; - nel sottoscala del vano scala che collega il P1 con il P2 è stato ricavato un ripostiglio; - al P2 dal pianerottolo del vano scala è stata realizzata un'apertura verso il sottotetto inagibile, ricavando così un locale ripostiglio sottotetto; - al P2 il tramezzo divisorio tra disimpegno e vano scala non è presente; - il portico dell'autorimessa è stato chiuso con una porta; - nell'area esterna sul retro dell'edificio è stato realizzato un recinto non autorizzato. Per quanto non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001. INOLTRE si segnala che l'autorimessa e il deposito ad accesso esterno non risultano riportati nella mappa catastale e che l'elaborato planimetrico deve essere corretto con la giusta rappresentazione della p.lla 68 sub. 1 bcnc corte comune”. I costi stimati dal perito per la regolarizzazione edilizia sono di circa euro 5.000,00 e per la regolarizzazione catastale sono di circa euro 1.237,48. Tali costi sono stati detratti dal prezzo di stima.

**Coerenze catastali terreni:** Nessuna difformità rilevata dal perito.

**Vincoli ed oneri giuridici:** Il perito ha precisato quanto segue “- Sul BENE C Fg. 23 P.lla 67 è installata un'antenna Telemar con contratto di comodato d'uso il cui testo non è a disposizione del proprietario, non vi è costituzione di alcuna servitù. Gli eventuali nuovi proprietari posso fare richiesta a Telemar di provvedere alla rimozione dell'antenna. - Sulla terrazza al P2 del BENE B è presente una webcam di Asiago.it senza stipula di particolari contratti”. Inoltre, l'esperto ha segnalato “la presenza di vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 panoramico e/o zone boscate per tutti gli immobili fatta eccezione per l'area catastalmente censita al Fg. 25 P.lla 51. Inoltre le aree catastalmente censite al Fg. 23 P.lle n. 67-68, Fg. 25 P.lla n. 51 e Fg. 24 P.lla n. 36 ricadono all'interno delle aree oggetto di incendio e imposizione del vincolo ai sensi dell'art. 10 della legge 353/2000 e s.m.i.”.

**Stato di occupazione:** Occupati da parte esecutata.

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

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Dott. Ing. Francesca Fusa in data 04.08.2023, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

**PREZZO BASE: Euro 158.559,00 (centocinquantottomilacinquecentocinquantanove/00).**

**OFFERTA MINIMA: Euro 118.920,00 (centodiciottomilanovecentoventi/00).**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 2.000,00 (duemila/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.

**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 giudiziario 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).

**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**

**Si invitano i potenziali offerenti a partecipare alla vendita con modalità SINCRONA MISTA, ossia**

**ANALOGICA O TELEMATICA IN VIA ALTERNATIVA**

**che avrà luogo il giorno 18.04.2024 alle ore 11:30**

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

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

**presso lo studio in Contrà San Marco n. 39, Vicenza**

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

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

**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITÀ ANALOGICA**

- 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.
- 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.).
- Le offerte dovranno essere presentate presso lo studio della sottoscritta Professionista in Vicenza, Contrà San Marco n. 39 (aperto dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 13.00 e dalle 14.00 alle 17.00). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Professionista delegato, il numero della procedura, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data e ora del deposito.
- Le offerte dovranno essere compilate secondo il fac simile in uso (disponibile presso il sito 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**), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ricavabili dalla ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre 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 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 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.**

- 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;
  - la **cauzione** depositata, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, da prestare mediante assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato a "**PROC. ESEC. N. 26/2023 R.G.E. TRIB. VICENZA**" (che dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta);
  - una marca da bollo da € 16,00.
- L'offerta non è valida se non è prestata cauzione o se perviene oltre il termine.
  - 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.
  - 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.
  - Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITA' TELEMATICA**

1. Il termine per la presentazione delle offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste. L'offerta si

intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto. L'offerta di acquisto non può essere formulata a mezzo di procuratore speciale, fatta eccezione per l'offerta presentata a mezzo di avvocato ex art. 571 c.p.c.
3. Il **“Presentatore”** dell'offerta telematica potrà essere esclusivamente: l'offerente (in caso di offerta formulata da unico soggetto, anche in qualità di legale rappresentante di società o altro ente giuridico, di tutore di minore o di incapace); uno dei co-offerenti (in caso di offerta formulata da più soggetti); un procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; un avvocato per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 co. 3 c.p.c.

Qualora l'offerta venga formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata (anche in 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  $\frac{1}{4}$  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 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 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 **IT76 C085 9011 8010 0090 0049 482**, intestato a E.I. 26/2023 TRIBUNALE DI VICENZA.

- La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte, ossia entro le ore 12.00 del giorno non festivo e, comunque, con esclusione del sabato, precedente a quello fissato per l'apertura delle buste. Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni; **si consiglia prudenzialmente di effettuare il bonifico almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo che il bonifico sia visibile alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, al fine di effettuare un controllo – oltre che della formale correttezza del numero del CRO – anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto della procedura.**
- Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta (ad esclusivo carico dell'offerente) e la stessa verrà esclusa.
- Il bonifico dovrà contenere la descrizione: “versamento cauzione ESEC. IMM. R.G.N. 26/2023”. 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 CON MODALITA' TELEMATICA**

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 esecutati.

### **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.

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 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

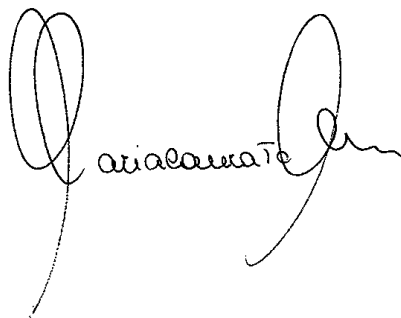
**Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione del debitore, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l.** con sede in Costozza di Longare (VI), via Volto nr. 63, tel. 0444-953915, fax 0444-953552, e-mail: [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it),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

**Per quanto sopra non espressamente previsto e/o indicato e per quanto nella presente fattispecie applicabile, sono da intendersi richiamate la circolare delegati n°1/2017, la circolare delegati prot.n° 4332/21 del 20.05.2021 e la successiva circolare delegati prot. n°4635/21 del 1.6.2021, allegate al presente avviso.**

Vicenza, lì 29 gennaio 2024

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marialaura Toffolon', with a stylized flourish at the end.