



TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 517 / 2019 R.E. - G.E. L. PRENDINI

**Avviso di vendita di beni immobili**  
**con modalità sincrona telematica**

Il sottoscritto **dott. MICHELE DAL MASO NOTAIO** in Rossano Veneto (VI), Via Bassano n. 22, tel. 0424 549117, email aste@notaiodalmaso.it, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dott. L. Prendini in data 21 settembre 2021,

**rende noto quanto segue:**

sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

(PERIZIA ARCH. GABRIELLA BRODESCO DEL 29 LUGLIO 2020)

**LOTTO UNICO:**

**Diritto:**

1/1 piena proprietà.

**Beni:**

**complesso commerciale con terreno** in Sarcedo (VI), angolo via Europa con via delle Robinie

**Dati catastali**

**COMUNE DI SARCEDO (VI) - CATASTO FABBRICATI**

**FOGLIO 6 (sei)**

**M.N. 147 sub 6** - Cat. D/8 - piani: S1-T-1-2-3-4 (fabbricato destinato ad attività commerciale- **corpo A**);

**M.N. 147 sub 7** - Cat. D/8 - piani: T-1 (fabbricato destinato ad attività commerciale);

**M.N. 147 sub 2** - Cat. A/2 - piani: S1-T-1 (abitazione di tipo civile).

**COMUNE DI SARCEDO (VI) - CATASTO TERRENI**

**FOGLIO 6 (sei)**

**M.N. 428** di are 2.71 - seminativo arborato (terreno in zona agricola - **corpo A1**);

**M.N. 274** di are 23.60 - seminativo arborato (terreno in zona agricola).

**Corpo A: immobile destinato ad esposizione con corte esclusiva e piccola area di terreno pertinenziale**

**Composto da:**

**P. S1** (h = m. 2,87): scala di accesso dal Piano Terra e una scala esterna di accesso da corte esclusiva, ampio locale destinato a magazzino con vano montacarichi e quattro stanze.

**P. T.** (h = m. 3,17): ingresso all'esposizione dalla corte comune (particella 147 sub 3) e da piccolo antro esclusivo, altro ingresso dal portico comune (particella 147 sub 5),

ampia sala esposizione, W.C., vano montacarichi, vano scala, corte esclusiva.

**P. 1°** (h = m. 3,17): ampia sala esposizione, vano montacarichi, vano scala.

**P. 2°** (h = m. 3,17): ampia sala esposizione, vano montacarichi, vano scala.

**P. 3°** (h = m. 3,17): ampia sala esposizione, vano montacarichi, vano scala.

**P. 4°**: coperto, arrivo del vano scala all'arrivo del vano montacarichi

#### **Beni comuni non censibili al sub 6.**

Risulta bene comune non censibile al sub 6 con il sub 2 ed il sub 7 la particella 147 sub 3(corte comune)

Risulta bene comune non censibile al sub 6 con il sub 7 la particella 147 sub 5 (porticocomune).

**Confini** (da Nord in senso N-E-S-O): via Europa, M.N. 428, M.N. 274, M.N. 147sub 4 (b.c.n.c.), M.N. 147 sub 7, M.N. 147 sub 5 (b.c.n.c.)

#### **Coerenza Urbanistica/Edilizia:**

A detta del perito dall'analisi di tutti i progetti emerge che non sono state presentate le seguenti variazioni interne:

- Piano seminterrato: il locale cantina e taverna in realtà sono un'unica stanza vedi CE 603-1968 ampliamento.
- Piano rialzato: si considera approvata la sistemazione interna del piano rialzato come da CE105-1989 Variante Prospetto, in tale piano manca però l'inserimento di un piccolo W.C.
- Piano primo, secondo, terzo: si considera approvata la sistemazione interna come da CE 603-1968 ampliamento.
- Quasi tutte le finestre sono tamponate e mascherate dall'interno a seguito di CE 183-1978 (si veda pag.35 e 36 perizia).

#### **Coerenza Catastale:**

A detta del perito dall'analisi della documentazione emerge quanto segue:

- La mappa wegis è conforme allo stato dei luoghi.
- Nella planimetria catastale i sei piani del fabbricato sono stati redatti in scala 1:500, per l'esiguità della scala non sono state disegnate le finestre che risultano quasi tutte tamponate con pannelli, e non visibili sui lati Nord ed Est per la presenza della mascheratura di facciata in vetroresina, sono indicati gli accessi e le porte.
- Nella pianta del piano terra c'è un grande salone espositivo e i cinque locali indicati in realtà non ci sono perchè le tramezzature sono state demolite. La porta che conduce all'unità immobiliare posta di fianco in realtà conduce ad un W.C. che è indicato nella pianta del corpo B.
- Nell'elaborato planimetrico la strada provinciale della Gasparona e la strada comunale hanno cambiato denominazione e sono divenute via Europa e via delle Robinie (si veda pag.36 perizia).

#### **Classe energetica: F**

**Corpo A1:** stretta e lunga **particella di terreno** posta verso est in aderenza alla particella 147 e cintata assieme all'area dell'intero edificio. Sviluppa una superficie complessiva di mq. 271,00. Superficie commerciale di mq. 271,00 (si veda pag.36 perizia).

**Confini** (da Nord in senso N-E-S-O): via Europa, part. 427, part. 274, part. 147

**Conformità catastale:** la mappa wegis è conforme allo stato dei luoghi

**Corpo B: immobile destinato a punto vendita con uffici, esposizione, laboratorio-magazzino** (si veda pag.39 perizia).

**Composto da:**

**P. T.** (h = m. 3,17) piccola corte esclusiva antistante all'ingresso dell'esposizione, ingresso, salone esposizione, due uffici e tre box vendite realizzati con pareti mobili, vano scala, laboratorio-magazzino, W.C., locale tecnico con accesso dall'esterno, portico comune (particella 147 sub 5), scala di accesso al piano primo da particella 147 sub 3 ed alla terrazza comune (particella 147 sub 4).

**P. 1°** (h = m. 3,17): salone esposizione, un ufficio, W.C., vano tecnico, vano scala, terrazza comune (particella 147 sub 4) con la particella 147 sub 2.

**Beni comuni non censibili al sub 7.**

Risulta bene comune non censibile al sub 7 con il sub 2 ed il sub 6 la particella 147 sub 3(corte comune),

Risulta bene comune non censibile al sub 7 con il sub 2 la particella 147 sub 4 (corte e terrazza comuni).

Risulta bene comune non censibile al sub 7 con il sub 6 la particella 147 sub 5 (portico comune).

**Confini** (da Nord in senso N-E-S-O): via Europa, particella 428, particella 274, particella 147 sub 4 (b.c.n.c.), particella 147 sub 7, particella 147 sub 5 (b.c.n.c.).

**Coerenza Urbanistica/Edilizia:**

Dall'analisi di tutti i progetti emerge che non sono state presentate le seguenti variazioni interne:

- Piano terra: si considera approvata la distribuzione interna del piano terra come da CE 105- 1989 Variante Prospetto, in tale piano è presente un piccolo W.C. che in realtà non c'è.
- Piano primo: la distribuzione interna come da CE 336-1962 non è mai stata sanata.
- Quasi tutte le finestre sono tamponate e mascherate dall'interno a seguito di CE 183-1978.

**Coerenza Catastale:**

Dall'analisi della documentazione emerge quanto segue:

- La mappa wegis è conforme allo stato dei luoghi.
- Nella planimetria catastale i due piani del fabbricato sono stati redatti in scala 1:500 (errata 1:200 quella indicata) e per l'esiguità della medesima non sono state disegnate le finestre che risultano essere quasi tutte tamponate con pannelli e non visibili sui lati Nord ed Ovest per la presenza della mascheratura di facciata in vetroresina, sono indicati gli accessi e le porte.
- Nella planimetria il piano terra è indicato con il solo salone esposizione, in realtà ci sono anche due uffici e tre box vendite realizzati con divisori che in planimetria catastale essendo strutture mobili non devono essere indicati.
- Nella planimetria al piano primo sono indicate quattro stanze con corridoio e salone espositivo, in realtà c'è un locale ufficio, un W.C. e il salone espositivo perchè le tramezzature dei locali mancanti sono state demolite.
- Nell'elaborato planimetrico la strada provinciale della Gasparona e la denominata strada comunale hanno cambiato nome e sono via Europa e via delle Robinie.

**Classe energetica: G**

**Stato di occupazione corpi A-A1 e B:** alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da società con contratto non registrato. Il canone annuo di locazione è stabilito in Euro 1.500,00 mensili oltre IVA

**Corpo C: appartamento** realizzato nel 1978 (si veda pag.45 perizia)

**Composto da:**

**P. S1:** vano scala, cantina.

**P. T.:** portico, ripostiglio (cucinotta), due scale di accesso al Piano 1°, sotto ad una sonoposizionate due caldaie.

**P. 1°:** due ampie terrazze, ingresso-soggiorno, corridoio, cucina, pranzo, ripostiglio, tre camere, bagno, w.c., terrazza comune (particella 147 sub 4) con la particella 147 sub 7.

**Beni comuni non censibili al sub 2:**

Risulta bene comune non censibile al sub 2 con il sub 6 ed il sub 7 la particella 147 sub 3(corte comune).

Risulta bene comune non censibile al sub 2 con il sub 7 la particella 147 sub 4 (corte e terrazzacomuni).

**Confini** (da Nord in senso N-E-S-O): particella 147 sub 7, particella 147 sub 6, particella 274, via delle Robinie.

**Coerenza Urbanistica/Edilizia:**

Dall'analisi delle pratiche edilizie riguardanti il corpo C si desume la regolarità delle opere eccetto l'effettuata chiusura del portico con delle serrande metalliche che devono essere rimosse sanate.

**Coerenza Catastale:**

Dall'analisi della documentazione emerge quanto segue:

- La mappa wegis è conforme allo stato dei luoghi.
- Il portico è stato chiuso con delle serrande a scorrimento orizzontale in metallo non indicate.
- Nella visura storica è indicata la vecchia via invece di via delle Robinie.

**Classe energetica: G**

**Stato di occupazione corpi C:** alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutato e il GE lo ha autorizzato a continuare ad occupare l'immobile

**Corpo D: terreno agricolo** retrostante al complesso commerciale, di forma regolare e di facile accessibilità, sviluppa una superficie complessiva di mq. 2.360,00 (si veda pag.48 perizia).

**Confini (da Nord in senso N-E-S-O):** part. 147, part. 428, part. 427, part. 1120, part. 225, part. 226, via delle Robinie.

**Conformità catastale:** la mappa wegis è conforme allo stato dei luoghi.

**Titoli abitativi ed edilizi**

A detta del perito risultano esservi le seguenti pratiche edilizie:

- "- **P.E. N. 336/1962** Autorizzazione a costruire un fabbricato in via Giberte n. 20/Bis rilasciata il 22/10/1962. Domanda presentata in data 10-10-1962. In progetto si richiede la costruzione di un capannone ad uso industriale con sovrastante abitazione. Certificato di collaudo per le opere in c.a. rilasciato dalla prefettura di Vicenza Prot. 15633/ 02-16-18 /Div. IV il 18/10/1963. Abitabilità rilasciata in data 03/12/1963. Riferito limitatamente a: C.T. Comune di Sarcedo fg. 6 sez. U mappale n. 14/b.
- **P.E. N. 422/1964** Autorizzazione alla costruzione di una tettoia in via Giberte rilasciata il 17/06/1964. Domanda presentata in data 10-04-1964. Riferito limitatamente a: C.T. Comune di Sarcedo fg. 6 sez. U mappale n. 14/b.

- **P.E. N. 521/1966** Licenza Edilizia per la costruzione di una tettoia in via Giberte n. 21 rilasciata il 24/05/1966. Domanda presentata con data non indicata. Lavori iniziati il 13/06/1966 ed ultimati il 30/08/1966. Rilascio di relazione igienico sanitaria in data 03/02/1967. Agibilità rilasciata il 03/02/1967. Riferito limitatamente a: C.T. Comune di Sarcedo fg. 6 sez. U mappale n. 14/b.
- **P.E. N. 603/1968** Autorizzazione di ampliamento di un fabbricato in via Giberte rilasciata il 25/01/1968. Domanda presentata il 19/12/1967. Lavori iniziati il 01/07/1968 e terminati il 25/10/1968. Agibilità per ampliamento di un negozio rilasciata il 16/12/1968 Agibilità per costruzione rilasciata il 11/02/1969. Riferito limitatamente a: C.T. Comune di Sarcedo fg. 6 sez. U mappale n. 14/b.
- **P.E. N. 1278/1977** Licenza Edilizia per la costruzione di una recinzione, di un porticato e di una cantina in via Giberte, rilasciata il 13/01/1977. Domanda presentata in data 02/11/1976 protocollata con n. 3243. Lavori iniziati il 05/07/1977 ed ultimati il 05/07/1979. Certificato di collaudo per le opere in c.a. prodotto dall'ing. Carlo Comini di Chiuppano, vistato dal Genio Civile Prot. 573 in data 11-05-1977. Agibilità rilasciata il 02/12/1980. Riferito limitatamente a: C.T. Comune di Sarcedo fg. 6 sez. U mappale n. 147 – 97/b.
- **P.E. N. 45/1977 Prot. 1534** Domanda di variante della P.E. n 1278/1977 per le strutture portanti per la costruzione di un porticato e di una cantina in via Giberte, rilasciata il 23/05/1977. Domanda presentata. Espresso parere favorevole dall'ufficio tecnico del comune di Sarcedo.
- **P.E. N. 183/1978 Prot. 1373** Concessione edilizia per eseguire un risanamento conservativo erivestimento esterno da eseguirsi in via Giberte rilasciata il 28/07/1978. Domanda presentata. Lavori iniziati il 04/08/1978 ed ultimati il 20/03/1979. Certificato di collaudo per le opere in c.a. prodotto dall'ing. Moro Giacomo di Thiene, vistato dal Genio Civile Prot. 1097 in data 07/09/1978. Agibilità rilasciata il 02/12/1980. Riferito limitatamente a: C.T. Comune di Sarcedo fg. 6 sez. U mappale n. 147 – 97/b.
- **P.E. N. 1913/1989 Prot. 3606** Concessione edilizia n. 105/89 per eseguire la ristrutturazione di un edificio commerciale da eseguirsi in via Europa rilasciata il 21/11/1989. Domanda presentata. Lavori iniziati il 26/11/1990 ed ultimati il 17/10/1991. Riferito limitatamente a: C.T. Comune di Sarcedo fg. 6 sez. U mappale n. 147.
- **P.E. N. 73/1994 Prot. 6898/ 32/tec/93** Concessione edilizia rilasciata per la costruzione di unarecinzione di un edificio commerciale da eseguirsi in via Europa, 30 rilasciata il 27/06/1994. Domanda presentata in data 22/11/1993. Domanda presentata all'amministrazione provinciale di Vicenza – Dipartimento Viabilità – Trasporti e Protezione Civile, con Prot. n. 37892 in data 08/06/1994 si ottiene il nulla osta. Riferito limitatamente a: C.T. Comune di Sarcedo fg. 6 sez. U mappali n. 147 - 428." (si vedano pag.20 e 21 perizia).

**Note:** l'esperto segnala che le spese tecniche di regolarizzazione catastale e/o urbanistica ammontano a circa Euro 4.500,00 (si veda pag.51 perizia).

**PREZZO BASE: Euro 854.052,94.= (ottocentocinquantaquattromilacinquantadue/94);**

**OFFERTA MINIMA: Euro 640.539,70.= (seicentoquarantamilacinquecentotrentanove/70);**

**RILANCI MINIMI: Euro 17.500,00.= (diciassettemilacinquecento/00).**

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario, in luogo del debitore, l'Istituto Vendite Giudiziarie di

Vicenza S.r.l. con sede in Costozza di Longare (VI), via Volto n. 63, tel. 0444-953915 - fax 0444-953552, e-mail immobiliari@ivgvicenza.it.

**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 13 (tredici) giugno 2025 alle ore 09:15 (nove e quindici)**

**innanzi al Professionista Delegato dott. Michele Dal Maso** presso il suo studio in Via Bassano n.22, 36028 Rossano Veneto (VI), tel. 0424 549117, email aste@notaiodalmaso.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  $\frac{1}{4}$  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, 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 **IT 69 B 01030 60700 000002315892**, intestato a **"ES. IMM. N. 517/2019 R.G.E. Trib. Vicenza"**.
- La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte. 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. 517/2019"**. 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.

1. 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.
2. 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.
3. 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 ¼ al prezzo base (offerta minima) che pari o superiore al prezzo sarà dichiarato aggiudicatario del bene. \_\_\_\_\_

Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella che prevede un termine di pagamento più breve o, a parità di termine di pagamento, a quella presentata per prima.

Nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 co. III c.p.c. saranno comunque preferite le prime, salvo diverso parere dei creditori presenti. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un sesto a quello di aggiudicazione.

Nel caso in cui, nel termine di 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata offerta per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita, nel caso in cui il prezzo offerto dagli offerenti sia inferiore al prezzo base dell'esperimento di vendita.

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) L'aggiudicatario dovrà dichiarare con opportuna istanza se intende chiedere l'attuazione della liberazione degli immobili a cura del custode. Tale istanza dovrà essere preferibilmente presentata al Professionista Delegato alle operazioni di vendita in sede di offerta di acquisto o, in alternativa, in sede di aggiudicazione.

5) 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 dall'aggiudicazione (con restituzione delle somme versate).

6) 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 (email [aste@notaiodalmaso.it](mailto:aste@notaiodalmaso.it)) 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.
4. 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;
- se richiesto dai creditori, pubblicazione, entro lo stesso termine, per estratto, sul quotidiano locale "Il Giornale di Vicenza", comunque limitatamente ai primi tre esperimenti di vendita;
- 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. s.u.** con sede in Costozza di Longare (VI), via Volto n. 63, tel. 0444-953915, fax 0444-953552, email prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com, 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, ausiliario del Custode giudiziario, saranno gratuite.**

Rossano Veneto (VI), lì 31/03/2025

Il Professionista Delegato

dott. Michele Dal Maso

*(sottoscrizione apposta digitalmente)*