



TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 388/2022 R.G.E. – GIUDICE DOTT.SSA MARIALUISA NITTI

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

esperimento senza incanto

La sottoscritta Avv. Elisa Tagliaro Fortuna, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento ricevuto in data 11.04.2023 e con successivi provvedimenti del 23.05.2024 e del 10.04.2025,

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 palazzina con tre unità direzionali, sita a Chiampo (VI) in Via Bruno Dal Maso nn. 58-60-62 (piano terra) e Via Trento n. 1 (piano primo).

Trattasi di palazzina su due piani fuori terra, serviti da un corpo scala esterno che porta al piano primo; la pertinenza esterna costituisce corte comune con marciapiedi ed ampio spazio utilizzato come parcheggio privato alla data di redazione della perizia dell'11.03.2023, oltre a corte comune a tutte le unità con accesso carroia/pedonale da Via Dal Maso e con accesso pedonale da Via Trento. Nello specifico:

- unità Sub 24: di circa mq. 238,00 lordi, posta al piano terra, con accesso dal prospiciente marciapiede pubblico e composta da ampio spazio per il pubblico, tre uffici suddivisi prevalentemente da armadiature modulari, due servizi e locali accessori. Con accesso dall'esterno, si trova locale caldaia. Classe energetica: D;
- unità Sub 23: di circa mq. 132,00 lordi, posta al piano primo, con accesso da scala esterna comune con l'unità Sub 22 e composta da ingresso/reception, w.c. e centrale termica, ripostiglio e disimpegno su 5 vani. Classe energetica: D;
- unità Sub 22: di circa mq. 127,00 lordi, posta al piano primo, con accesso da scala esterna comune con l'unità Sub 23 e composta da ingresso/reception, ampio ufficio open space, ufficio e w.c.. Classe energetica: E.

Ai fini di una più compiuta descrizione dello stato dei luoghi, si rimanda alla perizia pubblicata e datata 11.03.2023, invitando altresì a contattare il custode giudiziario nominato.

Identificazione Catastale:

Comune di Chiampo (VI) – C.F. – Fg. 6

Mapp. 276 Sub 22, Via Bruno Dal Maso snc, Piano 1, Cat. A/10, Classe 1, mq. 122, RC Euro 1.045,83;

Mapp. 276 Sub 23, Via Bruno Dal Maso snc, Piano 1, Cat. A/10, Classe 1, mq. 130, RC Euro 1.626,84;

Mapp. 276 Sub 24, Via Bruno Dal Maso n. 60, Piano T, Cat. D/5, RC Euro 1.670,00.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni al fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 e ss. del c.c., ed in particolare sui seguenti immobili:

Mapp. 276 Sub 1, Via Bruno Dal Maso, Piano T, bene comune non censibile ai Sub 22-23-24 (corte);

Mapp. 276 Sub 21, Via Bruno Dal Maso snc, Piano 1, bene comune non censibile ai Sub 22 e 23 (ingresso comune, scale esterne);

Mapp. 276 Sub 27, Via Bruno Dal Maso snc, Piano T, bene comune non censibile a tutti i Subalterni (corte);

Mapp. 276 Sub 28, Via Bruno Dal Maso snc, Piano T, bene comune non censibile a tutti i Subalterni (corte).

Le unità immobiliari insistono su un lotto di terreno catastalmente identificato al Comune di Chiampo (VI) – C.T. – Fg. 6, Mapp. 276 di are 28.61 - ente urbano.

Come chiarito all'udienza del 23.05.2024, nella presente vendita non sono ricompresi i beni catastalmente identificati al C.F. del Comune di Chiampo (VI), Fg. 6, Mapp. 276 Subb 25 e 26 beni comuni non censibili ai Subb 7, 8 e 19 (corte).

Confini individuati dal perito "secondo la mappa del C.T. della particella n. 276 in senso N.E.S.O.: particelle nn. 1016, 1018, 1021, 1099, 83, corso d'acqua. [...] della particella n. 276/24 [...] secondo l'elaborato planimetrico: particelle nn. 276/1, 1016, 1018, 276/28, 276/1 su 2 lati. [...] della particella n. 276/22 [...] secondo l'elaborato planimetrico: particelle nn. 276/21, 276/23, muro perimetrale su 3 lati. [...] della particella n. 276/23 [...] secondo l'elaborato planimetrico: muro perimetrale su 3 lati, particelle nn. 276/22, 276/21".

Aggiornamento sullo stato manutentivo del compendio: Successivamente al deposito della perizia di stima dell'11.03.2023, il custode giudiziario ha riscontrato un peggioramento con riguardo allo stato manutentivo del compendio, dovuto al verificarsi di copiose infiltrazioni dal coperto e che hanno interessato i locali del piano primo, estendendosi anche a quelli del piano terra.

Come riportato dall'esperto stimatore, nella relazione integrativa del 17.04.2025, lo stesso accedeva al coperto in data 26.06.2024 "mediante supporto di cesta con piattaforma mobile, verificando il pessimo stato della guaina che nel corso degli anni aveva visto solamente interventi parziali, con l'acqua che si era accumulata al di sotto della stessa, percolando quindi ai piani superiori", segnalando la necessità di "un intervento radicale di sostituzione dell'impermeabilizzazione ammalorata". Il perito precisa, altresì, che "nel mese di luglio 2024 veniva eseguito l'intervento [...] che ha comportato il lieve della guaina esistente, la pulizia del fondo e la posa di doppia guaina armata saldata a caldo con particolare attenzione alle sovrapposizioni in prossimità dell'imbocco dei pluviali dei quali, con l'occasione, è stata effettuata ispezione e pulizia ove necessaria. Nel mese di ottobre, sono stati effettuati ulteriori interventi di pulizia dei pluviali. Successivamente alla conclusione dei lavori, non sono state segnalate ulteriori criticità. Nella valutazione espressa non si era tenuto conto di tale intervento, del costo complessivo di € 19.800,00 + iva per totali € 24.156,00, in quanto all'atto del sopralluogo di primo accesso non si evidenziavano fenomeni che ne rilevasse il bisogno". Posto quanto precede, il perito non ravvisa la necessità di aggiornare i valori di stima delle tre unità che compongono il compendio oggetto di vendita.

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato manutentivo del compendio, si raccomanda di contattare – in ogni caso - il custode giudiziario nominato.

Ulteriori note dal perito: In sede di sopralluogo propedeutico alla redazione della perizia di stima datata 11.03.2023, il perito ha evidenziato quanto segue: "Le certificazioni riscontrate relative agli impianti risalgono all'epoca della costruzione del complesso residenziale; andranno eventualmente verificati e se necessario messi a norma o dotati del certificato di rispondenza".

Giudizio di regolarità/Docfa: Alla data di redazione della perizia di stima dell'11.03.2023 (antecedente al D.L. n. 69/2024, convertito con Legge n. 105/2024), l'esperto riporta che "la situazione rilevata nel corso del sopralluogo corrisponde nella sostanza alle planimetrie catastali".

Destinazione urbanistica: Alla data di redazione della perizia di stima dell'11.03.2023, l'esperto riporta che l'area in cui ricade l'immobile oggetto della presente vendita è classificata "come z.t.o. C2/1 - 2 "Zona residenziale commerciale" normata dall'Art. 39 delle N.T.O. con i seguenti indici urbanistici: - indice di edificabilità max 2,00 mc/mq - H max mt 12,50. Inoltre l'area è soggetta in parte a fascia di tutela dell'idrografia principale (Art. 82 delle N.T.O.)"; il tutto come meglio descritto e rappresentato, anche dal punto di vista grafico, alla pagina 18 della perizia pubblicata, alla quale si rimanda. A seguito dei chiarimenti richiesti dal G.E. con provvedimento del 25.05.2023 e riportati alle pagine 2 e 3 dell'integrazione peritale del 24.01.2024, alle quali si rimanda, l'esperto stimatore ha provveduto a contattare il Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta che relativamente ai chiarimenti summenzionati, così ha risposto: "- il tracciato è indicativo; - la tratta demaniale è quella che attraversa il piazzale retrostante evidenziata con colore blu nella planimetria consortile e come da tracciato della mappa catastale [...] e non interessa l'edificio in questione; - il percorso idraulicamente attivo è quello evidenziato in verde e sottostante l'edificio confinante, che poi si unisce al tratto demaniale nel piazzale comune passando nella pertinenza comune senza interessare il sedime dell'edificio in questione; - la videoispezione ha rilevato un diametro

di 100 cm per la tubazione attiva, mentre quella demaniale ha misure variabili e risulta in parte chiusa; - i due tratti di roggia sono interessati dai vincoli riportati dalla normativa consortile [...] nonché da quanto indicato nella cartografia di Piano degli Interventi allegata al Rapporto di Valutazione, in cui l'area ricade in parte in fascia di tutela dell'idrografia principale (Art. 82 delle Norme Tecniche Operative)". Per ogni ulteriore informazione e/o chiarimento su quanto precede, si invita a contattare – in ogni caso – il Comune di Chiampo (VI), nonché il Consorzio sopra indicato.

Pratiche edilizie: Il perito ha rinvenuto i seguenti titoli abilitativi: “- Pratica 692 Istanza in data 07.03.1973 presentata da [...] approvata dalla Commissione Edilizia il 03.05.1973 e rilasciata LICENZA EDILIZIA n. 692/1973 in data 07.05.1973 per la COSTRUZIONE DI UNA RECINZIONE [...] - Pratica 8361/1987 Istanza in data 10.07.1987 presentata da [...] approvata dalla Commissione Edilizia il 22.09.1987 e rilasciata AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 41/87 in data 21.02.1989 per la REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE DAL PP3 IN VIA TRENTO E VIA DAL MASO [...] - Pratica 7316/1987 Istanze in data 16.06.1987 - 05.11.1987 - 28.06.1988 presentate da [...] approvata dalla Commissione Edilizia il 17.11.1987 e rilasciata CONCESSIONE EDILIZIA n. 166/87 in data 21.02.1989 per RICOSTRUZIONE DI UN FABBRICATO E NUOVA COSTRUZIONE DI DUE CORPI DI FABBRICA [...] - Pratica 2373/1990 Istanza in data 11.11.1989 presentata da [...] approvata dalla Commissione Edilizia il 06.03.1990 e rilasciata AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 44/90 in data 10.09.1990 per VARIANTI INTERNE E PROSPETTICHE [...] - Pratica 92/1996 D.I.A. presentata da [...] in data 15.02.1996 Prot. n. 3259 per lavori di INSTALLAZIONE CANCELLO CARRAIO. - Pratica 96C/102 Istanza in data 19.09.1995 presentata da [...] approvata dalla Commissione Edilizia il 22.02.1996 e rilasciata CONCESSIONE EDILIZIA n. 96C/102 in data 14.05.1996 per la PROROGA TERMINI ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE DAL PP3 [...] - Pratica 96C/103 Istanza in data 19.09.1995 presentata da [...] approvata dalla Commissione Edilizia il 22.02.1996 e rilasciata CONCESSIONE EDILIZIA n. 96C/103 in data 14.05.1996 per COMPLETAMENTO OPERE RELATIVE ALLA C.E. N. 166/87 del 21.02.1989 [...] - Pratica 96C/1235 Istanza in data 25.11.1996 presentata da [...] approvata dalla Commissione Edilizia il 10.12.1996 e rilasciata AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 96C/1235 in data 12.12.1996 per MODIFICA DI UN SERRAMENTO ESTERNO [...] - Pratica 188/2000 D.I.A. presentata da [...] in data 11.04.2000 Prot. n. 11169 per OPERE INTERNE. - Pratica 2000/279/MA Istanza in data 29.05.2000 presentata da [...] approvata dalla Commissione Edilizia il 11.09.2000 e rilasciata CONCESSIONE EDILIZIA n. 2000/279 in data 17.11.2000 per LAVORI DI AMPLIAMENTO DI UN LOCALE COMMERCIALE AD USO BANCA CON MODIFICHE INTERNE E PROSPETTICHE [...] - Permesso di agibilità: Certificato di abitabilità relativo alle particelle nn. 276 subalterni 2 - 3 PLESSO B rilasciato in data 13.05.1992 Rep. n. 10318/90 Prot. n. 10318”.

Abusi: Alla data di redazione della perizia di stima (anteriore al D.L. n. 69/2024, convertito con Legge n. 105/2024), l'esperto riporta che “la situazione rilevata nel corso del sopralluogo corrisponde nella sostanza al progetto approvato, tranne alcune difformità interne nella suddivisione dei vani che invece concorda con le planimetrie catastali presentate il 20.12.2007”. A parere del perito, le difformità riscontrate possono essere regolarizzate mediante presentazione di C.I.L.A. ed indica i relativi costi in circa euro 4.000,00 (esclusi accessori di legge), detraendoli dal prezzo di stima. Si rimanda, in ogni caso, alle pagine 19 e 20 della perizia pubblicata e datata 11.03.2023.

Ulteriori vincoli ed oneri giuridici: Per quanto riguarda le spese di gestione del compendio, il perito precisa che “Non sono state fornite le ricevute relative al pagamento delle imposte sugli immobili (IMU – TASI) per quanto eventualmente dovuto”. Si informa comunque che ai sensi dell'Art. 63 delle Disp. Att. del C.C. l'acquirente è tenuto in via solidale al pagamento di eventuali contributi (spese condominiali) relativi al biennio antecedente l'acquisto che andrà poi conteggiato a ritroso dall'anno in corso alla data del Decreto di Trasferimento.

Stato di occupazione: In data 22.05.2023, il custode giudiziario ha provveduto al cambio delle serrature relativamente al Sub 22; il Sub 23 è occupato con contratto di locazione commerciale della durata di anni 6+6, con decorrenza dal 01.01.1996. Il canone annuo, pari ad euro 9.840,00, è stato ritenuto congruo dall'esperto. Il Sub 24 è occupato con contratto di locazione commerciale della durata di anni 6+6, con decorrenza dal 01.10.2004. Il canone annuo, pari ad euro 28.440,00, è stato ritenuto congruo dall'esperto. Entrambi i contratti di cui sopra sono stati ritenuti opponibili alla procedura. Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sugli stati di occupazione, anche con riguardo alla regolarità nel

versamento dei canoni di locazione in favore della procedura esecutiva ed alle prossime scadenze, si invita a contattare il custode giudiziario nominato.

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 Arch. Patrizia Jorio in data 11.03.2023, oltre che all'integrazione predisposta in data 24.01.2024 ed alla relazione integrativa del 17.04.2025, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE: euro 550.000,00 (cinquecentocinquantamila/00).

OFFERTA MINIMA: euro 412.500,00 (quattrocentododicimilacinquecento/00).

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 11.000,00 (undicimila/00).

Ulteriori informazioni per l'aggiudicatario: Con la Risoluzione n. 38/E del 28.05.2021 dell'Agenzia delle Entrate, la sottoscrizione di tutte le dichiarazioni rese da parte aggiudicataria, in ordine ad eventuali agevolazioni richieste (prima casa, prezzo valore, ecc.) e pertinenza, dovrà essere autenticata da un Notaio. Per maggiori informazioni, si invita a consultare la Risoluzione stessa, pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/maggio-2021-risoluzioni>.

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 dell'11.04.2023.

Potrete trovare le indicazioni per visitare l'immobile o i recapiti del Custode, per eventuali informazioni sullo stato dell'immobile, alla pagina 10 del presente avviso.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

ALLA VENDITA GIUDIZIARIA CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA

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

La vendita con modalità esclusivamente telematica sincrona avrà luogo

il giorno 07.07.2025 alle ore 11:30

innanzi alla sottoscritta Avv. Elisa Tagliaro Fortuna (mail astedelegate.tagliaro@gmail.com), tramite la piattaforma www.spazioaste.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 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, comma 3, c.p.c..

Qualora l'offerta venga presentata da più persone, alla stessa dovrà 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;
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j);
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 del D.M. n. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015.

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**.

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 ed 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 deve 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 di almeno il 10% del prezzo offerto. Il versamento della

cauzione dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul seguente conto corrente:

intestato a **ESEC. IMM. 388/2022 TRIB. VICENZA**

IBAN IT54 V085 9011 8010 0090 0047 075

- Il bonifico dovrà contenere la descrizione “**versamento cauzione ESEC. IMM. 388/2022 R.G.E.**”. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
- La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura sopra indicato, 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 (cinque) giorni lavorativi prima dell'asta, in modo che lo stesso sia visibile alla scadenza del termine per le offerte, al fine di effettuare un controllo – oltre che della formale correttezza del numero del CRO – anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto.**
- Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è **causa di nullità dell'offerta** (ad esclusivo carico dell'offerente) e la stessa verrà esclusa.
- Dopo il termine della gara, e in ogni caso di mancata aggiudicazione, il professionista delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni a coloro che non siano aggiudicatari, al netto degli oneri bancari, obbligatoriamente sullo stesso conto corrente da cui è pervenuta.

MARCA DA BOLLO VIRTUALE

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 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** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

In relazione al disposto di cui all'art. 20 D.M. 32/2015 (c.d. “spettatore”) laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche “altri soggetti se autorizzati dal Giudice o da referente della procedura” dispone che il professionista delegato autorizzi 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 professionista delegato le offerte presentate telematicamente dagli offerenti secondo le modalità telematiche sopra descritte.

In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di $\frac{1}{4}$) 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 valida, 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 di 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 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 (non inferiore al 3% su una base d'asta fino a 200.000,00 euro e non inferiore al 2% su una base d'asta superiore ai 200.000,00 euro).

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di due 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 (dieci) giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia stata 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.
- 2) 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.

- 3) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585, secondo comma, 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, purché nei 15 (quindici) giorni da quello in cui l'aggiudicazione sarà definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, D.Lgs. 01.09.1993 n. 385, Testo Unico Bancario).
- 4) 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.
- 5) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che dovrebbero 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 Delta Vendite Giudiziarie, Via Dante Alighieri 41, Vicenza – mail astedelegata.tagliaro@gmail.com) 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.
- 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 e 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 nel sito internet www.asteannunci.it, gestito da Gruppo Edicom S.p.A.;

- per tutte le procedure inoltre verrà effettuata anche la seguente pubblicità integrativa e complementare:
 - spot televisivo “Il Tribunale e le aste”;
 - campagna pubblicitaria su mezzi di trasporto pubblico;
 - inserimento, a cura del gestore Astalegale.net, negli ulteriori canali di pubblicità complementare online, c.d. progetto “social media marketing”, attraverso pubblicazione dell’estratto dell’avviso sui social networks e potenziamento della ricerca tramite Google.

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione del debitore, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l, con sede in Costozza di Longare (VI), Via Volto n. 63, tel. 0444/953915, fax 0444/953552, mail prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com, con l'incarico, tra l'altro di:

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

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

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

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

* * *

Per quanto sopra non espressamente previsto e/o indicato e per quanto nella presente fattispecie applicabile, sono da intendersi richiamate la Circolare “Vendite immobiliari delegate – Disposizioni generali per le vendite telematiche” Prot. n. 4332/21 del 20.05.2021 (con parziale modifica Prot. n. 4635/21 dell’1.06.2021) e la “Circolare Delegati 1/2017 – Disposizioni generali” del 16.01.2017, allegate al presente avviso.

Vicenza, lì 28.04.2025

Il Delegato alla vendita
Avv. Elisa Tagliaro Fortuna
