



TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 248 / 2020 R.G.E.
AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA
CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA

Il sottoscritto avv. Marco Rodeghiero, delegato alle operazioni di vendita della procedura n. 248/2020 R.G.E. in data 11/07/2024 dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Marialuisa Nitti, rende noto quanto segue.

§

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
LOTTI 1-2

LOTTO N. 1.

Diritto: piena proprietà per l'intero.

Ubicazione: Bassano del Grappa (VI), Via Passalacqua n. 10, interno 10.

Bene: appartamento ai piani quinto e sesto; due autorimesse, taverna soppalcata e cantina al piano interrato.

L'appartamento si articola su due piani. Il piano quinto è adibito a zona giorno e si compone di ingresso, zona soggiorno, zona pranzo con controsoffittatura in cartongesso e caminetto, cucina, ripostiglio, locale lavanderia - vano caldaia, studio, antibagno, bagno. E' presente un balcone esterno che si sviluppa su due lati e gira attorno ai locali soggiorno, pranzo, studio e cucina. Le metrature sono assai ampie. Il piano sesto – accessibile mediante scala interna e caratterizzato da tetto a falde inclinate con soffitto ad altezze variabili – è composto da uno spazio di collegamento centrale con affaccio sulla sottostante zona soggiorno a doppia altezza, camera matrimoniale con bagno proprio e terrazzo, due camere dotate di terrazzo, bagno, ripostiglio. Nel ripostiglio si apre una porta che dà accesso all'appartamento adiacente, identificato al Catasto Fabbricati, foglio 2, particella 2008, subalterno 39, ricompreso nel Lotto 2 *infra* descritto. Riscaldamento autonomo. Il vano scala condominiale è dotato di ascensore sino al piano quinto. E' altresì presente un citofono interno per le comunicazioni tra piano quinto e sesto.



Al piano interrato, accessibili mediante rampa esterna, si trovano le due autorimesse singole affiancate ed unite (in quanto prive di muro divisorio), entrambe dotate di basculante ad apertura manuale.

Sempre al piano interrato, con accesso dal vano scala, è presente un ampio locale al grezzo adibito a taverna soppalcata, composto da cucina, bagno, sala, soppalco e cantina.

Si precisa che in zona adiacente alla taverna vi sono due locali comuni (destinati rispettivamente ad alloggiamento dei contatori dell'acqua, con autoclave, e dei contatori del gas), nonché una cantina comune.

Il compendio immobiliare fa parte del complesso edilizio denominato "Residence Prealpi", che si sviluppa su sette piani fuori terra ed uno interrato.

Dati catastali:

- a. **C.F. del Comune di Bassano del Grappa, foglio 2, particella 2008, subalterno 26**, Via Passalacqua piano 5-6 S1, categoria A/1, classe 4, consistenza 13,5 vani, superficie catastale mq 399 (escluse aree scoperte mq 384), rendita € 2.475,12.
- b. **C.F. del Comune di Bassano del Grappa, foglio 2, particella 2008, subalterno 49**, Via Piave piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 21, superficie catastale mq 24, rendita € 93,27.
- c. **C.F. del Comune di Bassano del Grappa, foglio 2, particella 2008, subalterno 50**, Via Piave piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 19, superficie catastale mq 21, rendita € 84,39.

Con le proporzionali quote di proprietà sulle parti comuni *ex art.* 1117 c.c. e, in particolare, sui beni più dettagliatamente individuati a p. 8 della perizia di stima.

Confini catastali (N-E-S-O). Quanto all'appartamento (sub. 26): Via Passalacqua, Via IV Armata, altra unità (sub. 17), altra unità (sub. 38).. Quanto alla prima autorimessa (sub. 49): altra unità, altra unità, collegamento interno, sub. 50. Quanto alla seconda autorimessa (sub. 50): altra unità, sub. 49, collegamento interno, altra unità (cfr. perizia, p. 30).

Conformità catastale: l'esperto stimatore precisa che, al momento del sopralluogo effettuato il 29/01/2021, non sono state rilevate difformità catastali (cfr. perizia, pp. 4, 29, 44).

Titoli edilizi: nella perizia di stima sono riportati i seguenti titoli autorizzativi (pp. 33-34).

- Concessione ad edificare n. 693/1979 presentata il 18/06/1979, relativa alla costruzione di "un fabbricato a 6 alloggi in Via IV Armata, angolo Via Passalacqua", rilasciata il 25/03/1980.
- Concessione ad edificare n. 977/1979 presentata il 25/01/1979, relativa alla costruzione di "un garage completamente interrato sul terreno sito in Via Passalacqua, Via IV Armata, Via Piave e la Ferrovia", rilasciata il 07/11/1979.



- Ordinanza di demolizione n. 8232/1980 concernente il piano sesto fuori terra, non previsto dalla concessione n. 693/1979 e sanato – dietro corresponsione degli oneri di urbanizzazione – come da comunicazione del 03/08/1981.
- Concessione ad edificare n. 8232/1980 presentata il 16/12/1980, diretta od ottenere l'autorizzazione ad apportare varianti in corso d'opera al fabbricato in costruzione in Via IV Armata, con riferimento alla concessione n. 693/1979 del 25/03/1980.
- Concessione ad edificare n. 2945/1971 presentata in data 29/12/1981, diretta ad ottenere la l'autorizzazione ad apportare delle varianti in corso d'opera all'autorimessa interrata in Via IV Armata”, rilasciata in data 08/07/1981.
- Certificato di abitabilità n. 10023/1981 su domanda presentata il 02/11/1981 relativamente ai "locali interrati adibiti a garage e cantina nel fabbricato sito in Via Piave" catastalmente individuati al Foglio 2, mapp. 54-55-2007-2008-2011, rilasciata in data 22/04/1985.
- Certificato di abitabilità n. 658/1982 su domanda presentata il 22/01/1982 relativamente ai piani fuori terra del fabbricato posto in "Via IV Armata angolo Via Passalacqua", rilasciata il data 19/03/1982 per i civici 40-40/A-42-44-44/A di Via IV Armata e 6/A-8-8/A-10- 10/A di Via Passalacqua.

Conformità edilizia: sono presenti difformità nella taverna al piano interrato, consistenti in una diversa distribuzione interna dei locali e nella presenza del soppalco. Sanabili mediante SCIA in sanatoria al costo di circa € 3.016,00 (cfr. perizia, p. 4, 34, 44). Il piano sesto è stato sanato mediante pagamento degli oneri di urbanizzazione come da comunicazione del 03/08/1981 (cfr. perizia, p. 35).

APE: redatta il 10/02/2021, classe energetica "G".

Altre informazioni per l'acquirente: dalla perizia risulta, fra l'altro, quanto segue.

- Nell'appartamento, al piano sesto, è presente una porta che dà accesso all'appartamento adiacente (sub. 39), facente parte del Lotto 2 (cfr. perizia, pp. 5, 12, 53). Nell'elaborato peritale relativo al Lotto 2 l'esperto stimatore segnala che tale porta dovrà essere murata.
- La perizia segnala, quanto ai terrazzi del piano sesto, la sussistenza di alcuni problemi di convogliamento delle acque piovane causati dalle errate pendenze della pavimentazione, con conseguente presenza di umidità in prossimità dei serramenti (porte finestre) e sbollatura della tinteggiatura al piano quinto (zona giorno/pranzo) e sesto (camere da letto) (cfr. perizia, pp. 13, 53).
- Alla data di redazione della perizia non risultava l'esistenza di un regolamento condominiale (cfr. perizia, p. 41).



- Con riferimento al 2020, l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie ammontava ad € 1.587,57. Al momento del sopralluogo effettuato dall'esperto stimatore non risultavano spese condominiali straordinarie già deliberate e non ancora salate, né spese condominiali arretrate. (cfr. perizia, p. 45).

PREZZO BASE della vendita senza incanto: € 305.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 228.750,00.

RILANCI MINIMI: € 6.100,00.

Stato di occupazione: in corso di liberazione.

In ordine alle caratteristiche strutturali e alle componenti edilizie e costruttive si precisa che non sono state eseguite indagini dettagliate. Le valutazioni espresse dall'esperto stimatore si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati. Si rimanda comunque alla perizia di stima pubblicata, redatta dall'arch. Raffaella Marrocco in data 07/06/2024, per tutto quanto non espressamente riportato nel presente avviso di vendita.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l. (IVG) di Vicenza (Via Volto n. 63 – 36023 Costozza di Longare, VI – Tel. 0444 953915 – Fax 0444 953552 – e-mail immobiliari@ivgvicenza.it).

§

LOTTO N. 2.

Diritto: piena proprietà per l'intero.

Ubicazione: Bassano del Grappa (VI), Via Passalacqua n. 8, interno 11.

Bene: appartamento al piano sesto; autorimessa e cantina al piano interrato.

L'appartamento è composto da un locale soggiorno attrezzato anche per angolo cottura (ma con i relativi attacchi attualmente murati), una camera, antibagno e bagno. Nella zona giorno si apre una porta che dà accesso all'appartamento adiacente, identificato al Catasto Fabbricati, foglio 2, particella 2008, subalterno 26, ricompreso nel Lotto 1 sopra descritto. La zona giorno è altresì dotata di terrazzo con ripostiglio ricavato nel sottotetto. Riscaldamento autonomo. Il vano scala condominiale è dotato di ascensore sino al sottostante piano quinto.

Al piano interrato sono presenti l'autorimessa, accessibile mediante rampa esterna e dotata di basculante ad apertura manuale, e la cantina.



Si precisa che, sempre al piano interrato, nei pressi della cantina di proprietà esclusiva, vi sono due locali comuni (destinati rispettivamente ad alloggiamento dei contatori dell'acqua, con autoclave, e dei contatori del gas), nonché una cantina comune.

Il compendio immobiliare fa parte del complesso edilizio denominato "Residence Prealpi", che si sviluppa su sette piani fuori terra ed uno interrato.

Dati catastali:

- a. **C.F. del Comune di Bassano del Grappa, foglio 2, particella 2008, subalterno 39**, Via Passalacqua piano 6, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq 68 (escluse aree scoperte mq 65), rendita € 639,12.
- b. **C.F. del Comune di Bassano del Grappa, foglio 2, particella 2008, subalterno 45**, Via Piave piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 14, superficie catastale mq 16, rendita € 62,18.
- c. **C.F. del Comune di Bassano del Grappa, foglio 2, particella 2008, subalterno 48**, Via Passalacqua piano S1, categoria C/2, classe 4, consistenza mq 5, superficie catastale mq 6, rendita € 17,56.

Con le proporzionali quote di proprietà sulle parti comuni *ex art.* 1117 c.c. e, in particolare, sui beni più dettagliatamente individuati a p. 7 della perizia di stima.

Confini catastali (N-E-S-O). Quanto all'appartamento (sub. 39): Via Passalacqua, altra unità (sub. 26), cortile interno, altra unità (sub. 40). Quanto all'autorimessa (sub. 45): altra unità, locali tecnici, altra unità, collegamento interno. Quanto alla cantina (sub. 48): altra unità, corridoio, altra unità, vano scala (cfr. perizia, pp. 27-28).

Conformità catastale: sussistono difformità nella zona giorno dell'appartamento, consistenti in una diversa distribuzione dei locali e, precisamente, nella realizzazione di un ambiente unico mediante l'eliminazione di alcuni tramezzi. Sanabili mediante SCIA in sanatoria al costo di circa € 1.500,00 (cfr. perizia, pp. 4, 26-27, 42).

Titoli edilizi: nella perizia di stima sono riportati i seguenti titoli autorizzativi (pp. 33-34).

- Concessione ad edificare n. 693/1979 presentata il 18/06/1979, relativa alla costruzione di "un fabbricato a 6 alloggi in Via IV Armata, angolo Via Passalacqua", rilasciata il 25/03/1980.
- Concessione ad edificare n. 977/1979 presentata il 25/01/1979, relativa alla costruzione di "un garage completamente interrato sul terreno sito in Via Passalacqua, Via IV Armata, Via Piave e la Ferrovia", rilasciata il 07/11/1979.
- Ordinanza di demolizione n. 8232/1980 concernente il piano sesto fuori terra, non previsto dalla concessione n. 693/1979 e sanato – dietro corresponsione degli oneri di urbanizzazione – come da comunicazione del 03/08/1981.



- Concessione ad edificare n. 8232/1980 presentata il 16/12/1980, diretta ad ottenere l'autorizzazione ad apportare varianti in corso d'opera al fabbricato in costruzione in Via IV Armata, con riferimento alla concessione n. 693/1979 del 25/03/1980.
- Concessione ad edificare n. 2945/1971 presentata in data 29/12/1981, diretta ad ottenere la l'autorizzazione ad apportare delle varianti in corso d'opera all'autorimessa interrata in Via IV Armata", rilasciata in data 08/07/1981.
- Certificato di abitabilità n. 10023/1981 su domanda presentata il 02/11/1981 relativamente ai "locali interrati adibiti a garage e cantina nel fabbricato sito in Via Piave" catastalmente individuati al Foglio 2, mapp. 54-55-2007-2008-2011, rilasciata in data 22/04/1985.
- Certificato di abitabilità n. 658/1982 su domanda presentata il 22/01/1982 relativamente ai piani fuori terra del fabbricato posto in "Via IV Armata angolo Via Passalacqua", rilasciata il data 19/03/1982 per i civici 40-40/A-42-44-44/A di Via IV Armata e 6/A-8-8/A-10- 10/A di Via Passalacqua.

Conformità edilizia: sussistono le medesime difformità nella distribuzione dei locali già evidenziate sotto il profilo catastale. Sanabili mediante SCIA in sanatoria al costo di circa € 2.516,00 (cfr. perizia, p. 4, 32, 42).

APE: redatta il 09/02/2021, classe energetica "G".

Altre informazioni per l'acquirente: dalla perizia risulta, fra l'altro, quanto segue.

- Nell'appartamento è presente una porta che dà accesso all'appartamento adiacente (sub. 26), facente parte del Lotto 1. L'Esperto stimatore rileva che tale porta dovrà essere murata (cfr. perizia, pp. 6, 12, 53).
- Gli attacchi predisposti per l'angolo cottura nella zona giorno risultano attualmente murati e dovranno quindi essere ripristinati: allo stato l'appartamento è dunque privo di angolo cottura (cfr. perizia, pp. 6, 12 ,53).
- La perizia segnala, quanto al terrazzo, la sussistenza di alcuni problemi di convogliamento delle acque piovane causati da un'errata pendenza della pavimentazione, con conseguente presenza di umidità e sbollatura della tinteggiatura in prossimità dei serramenti della zona giorno (cfr. perizia, pp. 12-13, 53).
- Alla data di redazione della perizia non risultava l'esistenza di un regolamento condominiale (cfr. perizia, p. 41).
- Con riferimento al 2020, l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie ammontava ad € 2.609,73. Al momento del sopralluogo effettuato dall'esperto stimatore non risultavano spese condominiali straordinarie già deliberate e non ancora salate, né spese condominiali arretrate. (cfr. perizia, p. 42).



PREZZO BASE della vendita senza incanto: € 133.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 99.750,00.

RILANCI MINIMI: € 3.990,00.

Stato di occupazione: occupato.

L'offerente dovrà indicare nell'offerta di acquisto o, al più tardi, in sede di aggiudicazione, se intenda chiedere la liberazione dell'immobile a cura del custode e a spese della procedura, al fine di consentire al custode stesso di predisporre tempestivamente tutte le attività necessarie.

In ordine alle caratteristiche strutturali e alle componenti edilizie e costruttive si precisa che non sono state eseguite indagini dettagliate. Le valutazioni espresse dall'esperto stimatore si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati. Si rimanda comunque alla perizia di stima pubblicata, redatta dall'arch. Raffaella Marrocco in data 12/06/2024, per tutto quanto non espressamente riportato nel presente avviso di vendita.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l. (IVG) di Vicenza (Via Volto n. 63 – 36023 Costozza di Longare, VI – Tel. 0444 953915 – Fax 0444 953552 – e-mail immobiliari@ivgvicenza.it).

§§§

**MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA
CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA**

AI SENSI DEGLI ARTT. 12 E SS. del D.M. GIUSTIZIA N. 32 DEL 26/02/2015

La vendita, con modalità esclusivamente telematica sincrona, avrà luogo innanzi al professionista delegato, avv. Marco Rodeghiero, il giorno 20 gennaio 2025 alle ore 11.00 quanto al **LOTTO 1 ed alle ore 12.00 quanto al **LOTTO 2**, presso la sede del Gruppo Delegati Vendite - G.D.V. in Vicenza, Contra' Mure Pallamaio n. 33 (tel. 0444 322714 – e-mail informaziongdv@gmail.com), tramite la piattaforma www.spazioaste.it**

§§§

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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



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 presentare offerte d'acquisto. L'offerta d'acquisto non può essere formulata a mezzo di procuratore speciale, fatta eccezione per l'offerta presentata a mezzo di procuratore legale (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 co. 4 del D.M. n. 32 del 26/02/2015 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 l'apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale **www.spazioaste.it** del gestore della vendita Astalegale.net. L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e della partita IVA; b) l'indicazione del Tribunale presso il quale pende la procedura; c) il numero della 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 precedente lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (di cui si dirà in appresso), utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni



previste dal presente regolamento.

Qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo. In ogni caso dovrà essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard *ISO 3166-1 alpha-2 code* della *International Organization for Standardization*.

Una volta inseriti i dati e i documenti richiesti e necessari (in particolare la fotocopia del documento d'identità non scaduto dell'offerente, anche in ipotesi di c.d. "Presentatore" dell'offerta, mentre 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 file *offertaintegrale.xml*, firmandolo fuori linea con la propria applicazione di firma digitale e poi ricaricandolo nel sistema – tramite apposito *upload* – una volta firmato digitalmente.

Completato il processo di composizione guidata 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 iniziale del 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 d'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 informazioni di seguito elencate:

- 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 dai genitori con le modalità sopra indicate, 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 dei diritti che ciascuno intende acquistare e in tal caso all'offerta dovrà essere allegata – a pena di inammissibilità, nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata – la procura degli altri offerenti all'offerente che ha sottoscritto digitalmente l'offerta e che avrà l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base;
- il termine di versamento del saldo prezzo – nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione – nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 giorni. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale. 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 a prima richiesta, della durata pari al termine di pagamento dell'ultima rata e per un importo pari ad almeno il 30% del prezzo di aggiudicazione; il mancato pagamento anche di una sola rata, peraltro, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e le rate versate rimarranno acquisite alla procedura a titolo di multa. L'offerta, infine, potrà prevedere anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, *ex artt. 508 e 585 c.p.c.*, ovvero attraverso accensione di apposito mutuo. **Si fa presente che l'offerta rateale è ammissibile solo fino a che il prezzo base si mantenga superiore ad € 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 IT48 I085 9011 8010 0090 0057 499, intestato a "TRIBUNALE DI VICENZA E.I. 248/2020".
- 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, e ciò al fine di consentire la verifica – oltre che della formale correttezza del numero di 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 E.I. n. 248/2020 R.G.E. Trib. Vicenza" e l'indicazione del lotto cui si riferisce. La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
- Dopo il termine della gara, in ogni caso di mancata aggiudicazione, il professionista delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni – al netto degli oneri bancari – a coloro che non sono risultati 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", mediante carta di credito o bonifico bancario. Il bollo virtuale non sarà soggetto a restituzione.

§§§

ULTERIORI INDICAZIONI SUL VERSAMENTO DELLE OFFERTE

1. **Le offerte presentate sono IRREVOCABILI sino alla data della vendita telematica e per ulteriori 120 giorni.** L'offerta, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.
2. **L'offerta d'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 all'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il gestore della vendita telematica 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 dell'art. 20 del D.M. n. 32/2015, laddove il comma 1 prevede che "Alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte con modalità telematiche (...) anche altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura", il professionista delegato autorizzerà esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non esecutati.

§§§

MODALITÀ 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 descritte.



- In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.
- 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 dar luogo all'aggiudicazione laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.
- In caso di più 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 svolgerà con MODALITÀ 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 via e-mail). Tra ciascuna offerta e la successiva 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 in misura come sopra indicato per ciascun lotto (non inferiore al 3% in caso di base d'asta fino ad € 200,00,00, e non inferiore al 2% in caso di base d'asta superiore ad € 200.000,00).

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

L'offerente che avrà effettuato l'ultima offerta valida 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 anche 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. 3 c.p.c.* saranno comunque preferite le prime salvo diverso avviso dei creditori presenti
- 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 pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un sesto a quello di aggiudicazione.

§§§

SALDO PREZZO

1. L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo della cauzione già versato) e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento; il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di **120 giorni dall'aggiudicazione e in ogni caso non è soggetto a sospensione feriale**; nello stesso termine dovrà essere versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o nella 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 la sede del professionista delegato, la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. Parimenti 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, purché nei 15 giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva paghi le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41 co. 5 del D. Lgs. n. 385/1993, Testo Unico Bancario).
3. In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.
4. Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso le sedi del Gruppo Delegati Vendite, 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 stimatore (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 co. 6 della Legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni e di cui all'art. 46 co. 5 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche 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 professionista delegato.

Sono poste a carico dell'aggiudicatario le spese di registrazione, volturazione e trascrizione, gli oneri fiscali nonché la metà dei compensi del Delegato relativi alla fase del trasferimento, compensi che si intendono regolati dal D.M. 227/2015. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti: le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli rimarranno a carico della procedura.

§§§

PUBBLICITÀ

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c.:

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione sui siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;



- se richiesto dai creditori, pubblicazione per estratto – entro lo stesso termine – sul quotidiano locale "Il Giornale di Vicenza", comunque limitatamente ai primi tre esperimenti di vendita;
- pubblicazione per estratto sul "Newspaper Aste del Tribunale di Vicenza";
- pubblicazione per estratto dell'avviso, a cura del gestore Astalegale.net, sugli ulteriori canali di pubblicità complementare online (c.d. "Progetto *Social Media Marketing*"): *social networks* e potenziamento della ricerca mediante "Google";
- pubblicità complementare e integrativa (per tutte le procedure) mediante spot televisivo "Il Tribunale e le aste" nonché campagna pubblicitaria su mezzi di trasporto pubblici.

§§§

ULTERIORI INFORMAZIONI

Sui siti Internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>, www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net sarà pubblicata e resa disponibile la relazione di stima dell'esperto stimatore.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l. (IVG) di Vicenza (Via Volto n. 63 – 36023 Costozza di Longare (VI) – Tel. 0444 953915 – Fax 0444 953552 – e-mail immobiliari@ivgvicenza.it).

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 fornendo ed inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia 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 nel corso di questa, e fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile. Eventuali informazioni potranno essere fornite dal custode e dai suoi ausiliari.

Per visionare l'immobile in vendita gli interessati dovranno inoltrare la relativa richiesta esclusivamente attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo Internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>.

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



Costituiscono parte integrante del presente avviso di vendita la Circolare n. 1/2017 pubblicata dal Tribunale di Vicenza in data 16/01/2017, la Circolare n. 4332/21 pubblicata dal Tribunale di Vicenza il 20/05/2021, nonché la Circolare n. 4635/21 pubblicata dal Tribunale di Vicenza il 01/06/2021.

Vicenza, 25 ottobre 2024.

Il professionista delegato
avv. Marco Rodeghiero

