



**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA N. 298/2023 R.E.**  
**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
**CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

La sottoscritta Avv. Giulia Fanchin, delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione dott. Luca Prendini, con ordinanza emessa in data 15.10.2024, rende noto che in data **13 febbraio 2025 ore 15,00** si terrà la vendita dei seguenti beni immobile

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

**Diritto:** Abitazione unifamiliare singola ed indipendente su tre piani (interrato, terra e primo), con autorimessa ed area esterna ad uso esclusivo.

**Ubicazione:** Santorso (VI), Via delle Giarette n.12.

**Descrizione:** il lotto si compone di un'abitazione singola ed indipendente, con giardino privato, autorimessa e area di parcheggio ad uso esclusivo, nonché strada di accesso.

L'abitazione è un villino unifamiliare indipendente, che si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra, così disposto: portico aperto su due lati, affacciato a sud/est, da cui si accede all'entrata principale; al piano terra: un soggiorno, una cucina, un corridoio, una camera da letto di 16 mq, un bagno finestrato, un garage ed un ripostiglio; dal vano scale interno, si raggiunge il piano primo dove si trovano: un disbrigo, una camera da letto di 22 mq con terrazza, una seconda camera da letto di 16 mq con terrazza, un ripostiglio ed un bagno finestrato; con scala interna si accede al piano interrato, dove sono siti: un corridoio, una taverna, una lavanderia, una cantina e due ripostigli. Esternamente è presente un giardino esclusivo, che circonda l'intero fabbricato, per una superficie catastale di circa 602 mq.

Il lotto comprende, altresì, la piena proprietà di una piccola area scoperta lungo Via delle Giarette, per una superficie catastale di 59,00 mq, esterna al lotto recintato ed utilizzabile come parcheggio privato (Mappale 1162), nonché la quota di 1/8 del mappale 313, che costituisce la strada di accesso all'abitazione.

Il bene viene venduto a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Si rinvia alla perizia di stima dell'esperto stimatore, arch. Oscar Brunello, per la descrizione dettagliata del bene.

**Dati Catastali attuali :**

**Comune di SANTORSO (VI) - Catasto Fabbricati - Foglio 14:**

-Mappale 1098 Sub. 4, cat. A/7, cl. 1°, cons. vani 11, sup. cat. 236 mq, rendita 965,77 €, Via delle Giarette, 12, p.S1-T-1;

-Mappale 1098 Sub. 5, cat. C/6, cl. 1°, cons. 42 mq, rendita 43,38 €, Via delle Giarette, 12, p.T;

**Comune di SANTORSO (VI) - Catasto Terreni - Foglio 14:**

- Mappale 1094, qualità SEMIN ARBOR, cl. 3, cons. 5 mq, R.D. 0,04 €, R.A. 0,02 €;
- Mappale 1096, qualità SEM ARBOR, cl. 3, cons. 136 mq, R.D. 0,98 €, R.A. 0,53 €;
- Mappale 1162, qualità SEMIN ARBOR, cl. 3, cons. 59 mq, R.D. 0,43 €, R.A. 0,2;3 €  
(per la piena proprietà dell'intero);

**Comune di SANTORSO (VI) - Catasto Terreni - Foglio 14:**

- Mappale 323, qualità SEMIN ARBOR, cl. 3, cons. 480 mq, R.D. 3,47 €, R.A. 1,86 € .  
(per la proprietà della quota di 1/8).

**APE:** Classe energetica E; certificazione APE N. 65108/2017 registrata in data 03/07/2017, valida fino al 03/07/2027-

**Situazione urbanistica** (come risultante dalla perizia di stima):

-Concessione Edilizia (C.E.) N. 14/2001 e successive varianti, per lavori di costruzione edificio residenziale, presentata il 26/01/2001, rilasciata il 15/05/2001 con il n. 1243 di prot. di protocollo, agibilità del 27/11/2006 con il n. 13017/ABIT. - 58 - 2006 (N.59 di registro) di protocollo.

Alla suddetta Concessione Edilizia n.14/2001, sono seguiti in seguenti titoli:

- Permesso di Costruire n.134/2005 del 19/12/2005 per "ultimazione lavori P. 14/2001 con variante";
- Denuncia di Inizio Attività prot.11840 del 26/10/2006 (Pratica n.171) per "variante in corso d'opera al P.C. 14/2001 (realizzazione impianto di subirrigazione".

Si precisa che il sig. \*\*\* è stato il solo intestatario della C.E. 14/2001 fino al 15-20/03/2001; in seguito tale titolo risultava cointestato per la quota di 1/2 con il sig. \*\*\* .

Il P.d.C. n.134/2005 del 19/12/2005 (variante) risultava invece cointestato ai sig.ri \*\*\* e \*\*\* mentre la D.I.A. prot.11840 del 26/10/2006 e successiva Agibilità risultavano intestate al sig. \*\*\* , a seguito dell'Atto di Compravendita nn. 13.919/5.318 Rep./Racc. del 15/03/2006.

Permesso di Costruire (P.d.C.) N. 136/2017, intestata a \*\*\* , per lavori di ampliamento del garage e realizzazione di una tramezza interna, presentata il 12/10/2017, rilasciata il 23/11/2017 con il n. 14662 di prot. di protocollo, agibilità del 15/12/2017 con il n. 1113 di protocollo.

Si precisa che in data 11/12/2017 è stato presentato il Fine Lavori mentre in data 15/12/2017 è stata presentata la Segnalazione Certificata per l'Agibilità.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) N. 1507/2017, intestata a \*\*\* per lavori di realizzazione di due bagni interni, presentata il 20/12/2017 con il n.55S25I531N-20122017-1507 di protocollo.

Si precisa che, tra i documenti ricevuti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Santorso, non vi è il relativo Fine Lavori e/o l'Agibilità ed i lavori previsti non sono stati realizzati. Se tali documenti non fossero mai stati presentati, la presente S.C.I.A. deve intendersi non più valida per decadenza dei termini temporali ma rimane una pratica aperta da concludere.

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) N. 1905/2022, intestata a \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria su abitazione, presentata il 06/06/2022 con il n. 82A62Z129C-27052022-1905 di protocollo.

Si precisa che, tra i documenti ricevuti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Santorso, non vi è il relativo Fine Lavori.

**Destinazione urbanistica:** In base al Piano degli Interventi vigente (P.I.), delibera comunale n.15 del 26/04/2022, i beni ricadono *in parte in zona Residenziale C1/2 ed in parte in zona Agricola di Pianura E2* (vedesi C.D.U. allegato alla perizia).

Si evidenzia che:

- i Mappali oggetto di stima sono soggetti al Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 (art. 142, c. 1, lett. g) Corsi d'acqua e, parte di essi, ricadono nelle Zone di attenzione geologica P.A.I. bacino Brenta-Bacchiglione;

- la strada di accesso attuale è, attualmente, ancora di proprietà privata ed è cointestata a vari soggetti tra cui la parte eseguita. A seguito delle informazioni ricevute dall'Ufficio Tecnico Comunale, si comunica che, nel caso in cui in futuro il Comune decidesse di acquisire la proprietà di detta strada, lo stesso si riserverà il diritto di effettuare tutte le misurazioni e le considerazioni necessarie per verificare la correttezza del tracciato, le sue dimensioni ed il suo posizionamento.

Nota: per quanto riguarda le norme tecniche di attuazione del piano urbanistico, relativamente ai singoli mappali oggetto della vendita, si rinvia al dettaglio riportato alle pagine 13-16 dell'elaborato peritale.

**Conformità edilizia e urbanistica** (come risultante in perizia):

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- le opere autorizzate con la S.C.I.A. prot. 55S25I531N-20122017-1507 del 20/12/2017

-realizzazione di due bagni, non sono state eseguite e tale pratica risulta non più valida per decadenza dei termini temporali;

- le opere esterne (murette di delimitazione del lotto e recinzioni) non risultano pienamente conformi con lo stato autorizzato;

-costruzione di una porzione di marciapiede (lato sud) in zona agricola E2 (normativa di riferimento: DPR 380/01);

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- chiusura pratica edilizia per regolarizzare le difformità di cui al punto 1);

- pratica C.I.L.A. in Sanatoria per regolarizzare le difformità di cui al punto 2).

- rimozione della porzione di marciapiede ricadente in zona agricola per regolarizzare le difformità di cui al punto 3).

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione (indicativi): Chiusura pratica edilizia: € 2.000,00; C.I.L.A. in Sanatoria: € 2.700,00; Rimozione di una porzione di marciapiede: € 4.000,00-

**Conformità catastale** (come risultante in perizia): conforme.

**Stato di occupazione:** occupato dal soggetto esecutato e famiglia.

**Vincoli:** nessuno.

**Altre informazioni per l'acquirente:** L'immobile è direttamente accessibile da Via delle Giarette, una strada che, al momento del sopralluogo, risultava priva del manto di finitura ed è catastalmente identificata al Foglio 14 Mappale 323. Si precisa che, nonostante l'uso di tale

strada sia pubblico, la sua proprietà risulta cointestata a privati e tra questi vi è anche il soggetto esecutato, proprietario per la quota di 1/8.

A seguito delle informazioni ricevute dall'Ufficio Tecnico Comunale, l'esperto precisa che, nel caso in cui, in futuro, il Comune decidesse di acquisire la proprietà di detta strada, lo stesso si riserverà il diritto di effettuare tutte le misurazioni e le considerazioni necessarie per verificare la correttezza del tracciato, le sue dimensioni ed il suo posizionamento.

L'edificio presenta, attualmente, il lato sud ad una distanza inferiore ai 5 metri dal confine in quanto, al momento dell'approvazione del progetto originario il lotto era più grande e comprendeva i lotti adiacenti confinanti.

Dal punto di vista qualitativo, l'immobile presenta caratteristiche costruttive al di sopra della media, con materiali ed elementi di finitura di un certo pregio, relativamente ai pavimenti, ai sanitari, alla copertura, agli arredi ed ai complementi esterni (portico, recinzioni e giardino).

Nelle murature all'interno nel garage si rilevano alcune zone con stacco della tinteggiatura e la presenza di muffa, dovuti probabilmente all'umidità di risalita. Anche esternamente al fabbricato si è rilevata la tinteggiatura ammalorata con lo stacco di parte degli intonaci. In generale il fabbricato si presenta comunque in buone condizioni manutentive e non si rilevano problematiche particolari da richiedere interventi di natura urgente.

**Valore di Mercato:** Euro 463.933,61 al netto delle spese di regolarizzazione urbanistiche stimate (perizia dd.29.07.2024).

**Valore di vendita giudiziaria** al netto della riduzione del 15%, applicata d'ufficio per assenza di garanzie: Euro 394.343,00.

**PREZZO BASE D'ASTA: Euro 394.343,00.**

**OFFERTA MINIMA: Euro 295.757,00 (prezzo base ridotto del 25%, arr).**

**RILANCIO MINIMO: Euro 3.000,00.**

\*\*\*

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza.

Il Giudice dell'Esecuzione provvederà a emettere ordine di liberazione dell'immobile, da eseguirsi entro il termine di giorni 120 in caso di aggiudicazione.

Il provvedimento di liberazione è eseguito dal custode giudiziario nominato, a spese della procedura, anche successivamente al decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario se questi non lo esenta espressamente.

### **MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE**

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

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

**Si invitano i potenziali offerenti a partecipare alla vendita con modalità SINCRONA MISTA, ossia ANALOGICA O TELEMATICA IN VIA ALTERNATIVA che avrà luogo il giorno**

**13 FEBBRAIO 2025, ORE 15,00**

**innanzi al sottoscritto Professionista Delegato, avv. Giulia Fanchin, presso lo studio della medesima in Vicenza, Stradella dei Munari, 10, tel. 0444.323084, e-mail: [avv.giuliafanchin@munari10.it](mailto:avv.giuliafanchin@munari10.it).**

**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**  
**CON MODALITÀ ANALOGICA**

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.

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 può essere fatta **solo dall'interessato o da procuratore legale** (avvocato), che deve essere munito di procura speciale (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83, comma 3, c.p.c.).

3. Le offerte – in **marca da bollo da euro 16,00** – dovranno essere e presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato avv. Giulia Fanchin, in Vicenza, Stradella dei Munari 10 (tel. 0444.323084, h. 9-12, 14,30-18,00). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del giudice o del Professionista delegato, il numero della procedura, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data e ora del deposito.

4. Le offerte, debitamente sottoscritte, dovranno essere compilate secondo il fac-simile in uso (scaricabile dal sito internet del Tribunale di Vicenza e disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale, presso il Custode e presso lo studio del professionista delegato) e contenere le seguenti informazioni:

-l'indicazione del **Tribunale** e del numero di procedura;

-l'indicazione del **Giudice** cui è assegnata la procedura;

-l'indicazione del **Professionista Delegato** alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.;

-il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del **soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta)**, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è **coniugato** dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se si vuole escludere l'immobile aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179c.c. Se l'offerente è **minorenne**, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale** dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una **società o altro ente**, dovrà essere allegata visura CCIAA, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale;

-i **dati identificativi del bene** per il quale l'offerta è proposta ricavabili dalla ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;

-il **prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  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.. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione. Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di **pagamento rateale**, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale – che dovrà avere cadenza mensile - 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 di 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 rateale del prezzo è ammessa fintanto che il prezzo base si mantenga superiore ad euro 50.000,00 e solo qualora l'offerta preveda la rateazione mensile.

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;

-l'espressa dichiarazione di aver **preso visione della perizia di stima**, di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni, e di aver visionato l'immobile con il Custode;

All'offerta dovrà essere allegata:

- se offerta di persona fisica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale; se coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati nella domanda anche i corrispondenti dati dal coniuge e acclusi ad essa, copia della carta d'identità e l'estratto per sunto dell'atto di matrimonio; se persona separata legalmente, occorre produrre copia del decreto di omologa di separazione;
- se offerta nel caso di minore: una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale di entrambi i genitori e copia autentica dell'Autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se offerta di persona giuridica: una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché visura camerale aggiornata entro tre mesi precedenti alla vendita, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri

-un **assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura esecutiva n. 298/2023 R.E. Trib. Vicenza"** per un importo **pari al 10 per cento del prezzo offerto** (a titolo di cauzione);

**5.L'offerta è irrevocabile** sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.

**6.L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.**

7.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

8. Nella vendita senza incanto l'offerta può essere fatta solo dall'interessato o da procuratore legale (avvocato), che deve essere munito di procura speciale (rilasciata con atto pubblico o

scrittura provata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83 co. 3 c.p.c.) non è ammessa altra forma di rappresentanza. In caso di impedimento dell'offerente a presenziare alla data fissata per l'apertura delle buste, questo potrà farsi rappresentare solo da un procuratore legale, munito di procura speciale. L'Avvocato è necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 cp. 3 c.p.c.: per tale opzione il procuratore dovrà inserire nell'offerta i propri dati e documenti, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, deve dichiarare al professionista delegato, entro tre giorni successivi all'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando la dichiarazione ex art. 583 c.p.c. ed il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore.

## MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

### IN FORMA TELEMATICA

1. Il termine per la presentazione delle offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto. L'offerta di acquisto non può essere formulata a mezzo di procuratore speciale, fatta eccezione per l'offerta presentata a mezzo di avvocato ex art. 571 c.p.c.
3. Il **“Presentatore”** dell'offerta telematica potrà essere esclusivamente: l'offerente (in caso di offerta formulata da unico soggetto, anche in qualità di legale rappresentante di società o altro ente giuridico, di tutore di minore o di incapace); uno dei co-offerenti (in caso di offerta formulata da più soggetti); un procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; un avvocato per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 co. 3 c.p.c.

Qualora l'offerta venga formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata (anche in copia per immagine) un'apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente *Presentatore*; tale procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, così come prevede l'art. 12, comma 4, del D.M. 26.02.2015 n. 32, e deve riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote di partecipazione.

Di analoga procura (rilasciata dall'offerente e/o dagli eventuali co-offerenti) deve in ogni caso essere munito, a pena di esclusione, anche il **“Presentatore”** procuratore legale, se non coincidente con l'offerente medesimo.

4. L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale “Offerta Telematica”** accessibile tramite apposita funzione **“INVIA OFFERTA”** presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita [www.spazioaste.it](http://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 e' 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\_XXXXXXXXXX.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 NELL'IPOTESI DI OFFERTA PRESENTATA TELEMATICAMENTE**

- Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un

importo pari al 10% del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sull'IBAN: **IT52 A085 9011 8010 0090 0060 731, conto corrente aperto presso BVR BANCA VENETO CENTRALE Credito Cooperativo Italiano, intestato al TRIBUNALE DI VICENZA EI 298/2023-**

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. n.298/2023 R.E.”**, con indicazione del numero di lotto di riferimento. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
- Dopo il termine della gara e, in ogni caso di mancata aggiudicazione, il professionista delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari, obbligatoriamente sullo stesso conto corrente da cui la cauzione è pervenuta.

#### MARCA DA BOLLO VIRTUALE

L'offerente deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario. Il bollo virtuale non sarà soggetto a restituzione.

6. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI, sino alla data della vendita telematica stessa e per ulteriori 120 giorni. L'offerta, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.
7. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
8. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

#### PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA NELL'IPOTESI DI OFFERTA PRESENTATA TELEMATICAMENTE

Nelle tre ore precedenti l'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](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 E DELL'AGGIUDICAZIONE**

All'udienza sopra fissata verranno esaminate dal delegato le offerte analogiche e telematiche presentate dagli offerenti secondo le modalità sopra descritte.

In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di 1/4) al prezzo base, il Delegato si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.

In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti, analogici o telematici, rispettivamente in presenza o da remoto, le cui offerte sono state ritenute valide.

**La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' SINCRONA MISTA, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara (le comunicazioni agli offerenti telematici avverranno tramite la piattaforma di gestione della vendita).**

**Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 2 (DUE) minuti.**

Nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra dovrà essere apportato un aumento minimo nella misura sopra indicata (euro 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00, euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore ad euro 500.000,00).

I rilanci effettuati dai partecipanti in sala davanti al delegato saranno riportati nel portale del gestore a cura del professionista e così resi conoscibili/visibili al soggetto che partecipa con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno automaticamente resi noti tramite il portale ai partecipanti presenti in sala.

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

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida, nonché in ipotesi di unico offerente con offerta sia inferiore di non più di 1/4 al prezzo base (offerta minima) che pari o superiore al prezzo sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

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

Nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con

pagamento rateale, ex art. 573 co. III c.p.c. saranno comunque preferite le prime, salvo diverso parere dei creditori presenti.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un sesto a quello di aggiudicazione.

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

Quando siano in vendita più lotti e il prezzo di alcuni di essi sia già sufficiente a coprire l'ammontare complessivo dei crediti, il delegato potrà procedere all'aggiudicazione con riserva, rimettendo al G.E. ex art. 591 ter c.p.c. l'aggiudicazione definitiva.

Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.

### **SALDO PREZZO**

1. L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, detratto l'importo per cauzione già versato.

Il pagamento dovrà avvenire **con bonifico bancario**; il termine per il pagamento, se non indicato nell'offerta, è di **120 giorni dall'aggiudicazione (non si applica la sospensione feriale dei termini)**; nello stesso termine dovrà essere versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o alla diversa misura che sarà indicata dal Professionista Delegato alle operazioni di vendita; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere fatta pervenire – presso lo studio del Professionista Delegato – la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. Nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% o della diversa misura comunicata dal Professionista Delegato per il pagamento degli oneri fiscali.

2. L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato.

Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso, purchè nei 15 giorni da quello in cui l'aggiudicazione sarà definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese (art. 41 co. 5, D.Lgs. 01.09.1993 n. 385, Testo Unico Bancario).

3. In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.

4. Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato, presso il suo studio in Vicenza, Stradella dei Munari, 10, 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](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.

## ULTERIORI INFORMAZIONI

Sui siti Internet [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it), [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), saranno pubblicati e disponibile: la relazione di stima dell'esperto, la documentazione fotografica, la Circolare del Tribunale di Vicenza del 16.01.2017, la circolare integrativa n.3758 del 3.5.2018, la circolare del Tribunale del 20.05.2021 n.4332/21 prot., la circolare n.4635/21 dell'1.6.2021 (integrativa).

**Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario**, in sostituzione del debitore, **l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l. con sede in Costozza di Longare (VI), via Volto nr. 63, tel. 0444-953915, fax 0444-953552, e-mail: immobiliari@ivgvicenza.it, 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 e ad inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;

-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;

-fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;

-prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

La **prenotazione della visita all'immobile potrà avvenire esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero della Giustizia (indirizzo: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>), cliccando sull'apposito link "Prenota Vista Immobile" e compilando il relativo format. La richiesta di visita sarà comunicata, dal Portale Vendite Pubbliche, al Custode, che provvederà a prendere contatto con la persona interessata, per la fissazione della data della visita.

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

Per quanto sopra non espressamente previsto e/o indicato e per quanto nella presente fattispecie applicabile, sono da intendersi richiamate le disposizioni per le vendite di cui alle seguenti circolari: n.1/2017 del 16.01.2017, n.3758 del 05.04.2018, n. 4332/21 del 20.05.2021 e n.4635/21 del 1.6.2021 (integrativa), allegate al presente avviso.

Vicenza, lì 13.12.2024

**Il Professionista Delegato**

Avv. Giulia Fanchin

