



## TRIBUNALE DI VICENZA

**CAUSA CIVILE N. 775/2022 R.G. (EX ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 124/2021 R.G.E.)**

### **AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

#### **CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

La sottoscritta Dott.ssa Barbara Dalla Pozza, delegato dal Giudice Dott. Giovanni Genovese al compimento delle operazioni di vendita degli infra descritti immobili di cui alla causa in epigrafe, 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 porzione di bifamiliare, con autorimessa e corte di pertinenza; il tutto sito a Sarego (VI), in via Dante Alighieri n. 28/30.

Trattasi, nello specifico, di immobile che si sviluppa su tre piani, di cui uno interrato, collegati tra loro da scala interna. Al piano interrato, si trovano cantina, centrale termica, wc, disbrigo, taverna. Al piano terra, si trovano autorimessa, cucina, soggiorno, bagno ed antibagno, disimpegno, portico, mentre al piano primo, sono presenti soffitta, disimpegno, antibagno, bagno, tre stanze di cui una con ripostiglio. Autorimessa doppia.

##### **Dati catastali:**

Catasto Fabbricati del Comune di Sarego (VI), Foglio 5:

- **Particella 663 Sub 3** categoria A/7, classe U, consistenza 10 vani, posto al piano S1-T-1, rendita 903,80 euro;
- **Particella 663 Sub 2** categoria C/6, classe 1, consistenza 35 m<sup>2</sup>, posto al piano T, rendita 32,54 euro.

**Confini in senso NESO:** dell'appartamento: muro perimetrale esterno su corte esclusiva mapp. 663, mapp. 662 sub 2; della cantina: muro controterra, mapp. 662; dell'autorimessa: muro perimetrale esterno su corte esclusiva mapp. 663, mapp. 662 sub 3.

**Giudizio di regolarità:** A pagina 14 dell'integrazione peritale del 07.12.2023, l'esperto riporta le principali difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e lo stato assentito e così riassumibili:

- al piano interrato modifiche interne e modifiche dell'altezza interna;
- al piano terra realizzazione tettoia esterna a sud del garage;
- al piano primo modifiche delle aperture e modifiche dell'altezza interna;
- all'esterno realizzazione terrazzamenti nel giardino, creazione di recinzioni e pavimentazioni interne al giardino nonché modifica della recinzione perimetrale.



Il perito precisa, in particolare, quanto segue: “[...] Le modifiche delle altezze interne sono state realizzate contestualmente alla realizzazione dell’immobile; la circostanza è deducibile dai documenti visionati all’interno del fascicolo conservato presso il Comune di Sarego: sono presenti, nel fascicolo di variante, tabelle esplicative e relazione tecnica evidenzianti i mutamenti di altezza. Tali indicazioni non sono state riportate nelle tavole grafiche allegare al PC. Le tavole grafiche riportano la situazione ante variante. Non è noto il momento in cui è stata realizzata la tettoia esterna. Non è noto il momento in cui è stato realizzato il muro di contenimento per la creazione del terrazzamento. È presumibile, per la tipologia costruttiva, che la recinzione sia stata realizzata in maniera difforme al progetto al momento della sua creazione. Nel caso in specie, dunque, è possibile sviluppare le seguenti considerazioni: - le modifiche interne al piano interrato quali la realizzazione di un muro divisorio e la chiusura di una apertura sono sanabili in quanto modifiche assentibili sia all’attualità che negli anni passati. La diminuzione dell’altezza interna utile al piano interrato è assentibile all’attualità ai sensi dell’art 76 comma 1 del RE comunale vigente. Tale norma prevede che l’altezza minima sia di 220 cm, ciò comporta che sarà sanabile la porzione di interrato con altezza di 220 cm, mentre non sarà sanabile la cantina, la cui altezza interna è stata rilevata di 214 cm, a seguito dell’inserimento di controsoffitto. Per quest’ultimo locale sarà quindi necessario la rimozione del controsoffitto per riportare l’altezza ai minimi 220 cm. All’epoca di realizzazione dell’immobile, l’art 77 di RE vigente consentiva l’altezza minima dei locali seminterrati e scantinati di 220 cm. Le sanzioni sono comminate esclusivamente dall’Ente competente a seguito di pratica edilizia e relativa istruttoria: esse ammontano, ai sensi dell’art. 36 commi 1 e 2 DPR 380/2001 alla somma non superiore a 5.164,00 e non inferiore a € 516,00 [...]”, nonché che “[...] La realizzazione della tettoia al piano terra non è assentibile all’attualità in quanto è costruita a confine, non è stata reperita agli atti l’accettazione del confinante, e non rispetta quanto previsto all’art. 37 comma 2 del Regolamento edilizio sulle costruzioni accessorie [...] - Le modifiche dei prospetti (modifica finestre) sono probabilmente riconducibili ad un errore di rappresentazione dell’elaborato in pianta in quanto i prospetti riportati nelle tavole grafiche allegare al PC in variante risultano come da stato dei luoghi. Le sezioni riportate nelle tavole grafiche non permettono una completa analisi dell’altezza del fabbricato: da quanto potuto rilevare nella soffitta al piano primo, la quota di imposta della finestra è differente da quanto assentito. Tale differenza comporta modifica dei prospetti e dei volumi.

L’aumento generale della altezza del piano primo, pur essendo indicato in relazione tecnica, non è stato rappresentato graficamente nelle tavole allegare al titolo edilizio. Per valutarne la sanabilità è necessario calcolare se il maggior volume costruito a seguito di questa variazione di



altezza fosse e sia assentibile. Nel caso in specie questa verifica non è fattibile in quanto le autorizzazioni volumetriche sono riferite al volume complessivo delle due unità immobiliari che compongono l'intero edificio bifamigliare. Una Unità Immobiliare è di terzi e non oggetto di indagine. Di conseguenza non è possibile valutare la sanabilità di questo aspetto, senza indagare globalmente la bifamigliare. Per quantificare il costo di eliminazione di tale difformità quindi la scrivente [n.d.r.: il perito] considererà il costo di inserimento di un controsoffitto al fine di raggiungere l'altezza rappresentata nelle tavole grafiche dello stato assentito [...] Le modifiche alla recinzione non rispettano l'art 44 del vigente regolamento edilizio. Tuttavia, in base all'art. 44 comma C, l'Ente competente ammette soluzioni differenti, su parere del RuP e della commissione edilizia. Il CTU non può prevedere le risultanze di valutazioni di terze persone. Ai fini di fornire risposta al quesito, i costi relativi di questa difformità saranno considerati unitamente alla creazione di percorsi interni e di pavimentazioni esterne [...] - La realizzazione del terrazzamento non è sanabile in quanto il muro di contenimento, se considerato come costruzione, è stato realizzato a circa 3 m dal confine e le NTO per le zone B prevedono che le costruzioni siano a 5 m dal confine e a 10 m dai fabbricati. È prevista dunque la rimessa in pristino dei luoghi, come da stato assentito (terreno in pendenza riportato nella tavola delle recinzioni) [...] Si rileva altresì che le planimetrie catastali presentano difformità con lo stato dei luoghi". Al fine dell'eliminazione delle difformità edilizie riscontrate dal perito, lo stesso stima i costi complessivi (comprese sanzioni) in complessivi euro 19.088,00, detraendoli dal prezzo di stima. Si rimanda, in ogni caso, alla lettura delle pagine 14, 15, 16, 17 dell'integrazione peritale del 07.12.2023.

**Destinazione urbanistica:** alla data di redazione della perizia di stima del 06.10.2021, l'esperto riporta che l'immobile "è identificato nella zona C2/2 espansione residenziale con strumento attuativo approvato ed in fase di attuazione di completamento [...]; il tutto come meglio descritto alla pagina 16 della perizia sopra richiamata.

**Pratiche edilizie:** nell'integrazione peritale predisposta dall'ing. Guerrato Trissino in data 07.12.2023, sono riportate le seguenti pratiche edilizie: - pratica n. 128/1998 n. 5621 del 03.10.1988 parere favorevole della commissione con prescrizioni; - concessione edilizia n. 6540 del 15.10.1992 prot. 92/4192 per variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 128/5621 del 18.09.1989; - permesso di abitabilità n. 6540 del 20.10.1992; - concessione n. 6447 del 27.04.1992 per costruzione di una muretta di cinta. Il perito precisa, inoltre, che non è stato reperito il collaudo statico dell'immobile, mentre è stato reperito il certificato di regolare



esecuzione dell'immobile e la richiesta di annullamento pratica CAEM (denuncia cementi armati) n. 951 del 02.08.1990. L'abitabilità è stata rilasciata in data 20.10.1992.

**Stato di occupazione:** occupato dalla parte eseguita con famiglia.

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

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto arch. Giovanni Comin del 06.10.2021 ed alla successiva relazione integrativa predisposta dall'ing. Ludovica Guerrato Trissino del 07.12.2023, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

**PREZZO BASE: Euro 340.337,00 (trecentoquarantamilatrecentotrentasette/00).**

**OFFERTA MINIMA: Euro 255.253,00**

**(duecentocinquantacinquemiladuecentocinquantatre/00).**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 3.000,00 (trentamila/00).**

Custode giudiziario è l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l. in persona del Direttore Signora Lucia Dal Brun.

Potrete trovare le indicazioni per visitare l'immobile o i recapiti del Custode, per eventuali informazioni sullo stato dell'immobile, alla pagina 16 del presente avviso.

\*\*\*

**MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA**

**ALLA VENDITA GIUDIZIARIA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA**

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

**LA VENDITA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA, OSSIA ANALOGICA O TELEMATICA IN VIA ALTERNATIVA, AVRÀ LUOGO**

**IL GIORNO 30.05.2025, ORE 10.00,**

**innanzi alla sottoscritta Professionista delegata,**

**presso la sala d'asta in Vicenza, Via Riviera Berica n. 444, per le offerte analogiche e tramite la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) per le offerte inviate telematicamente.**

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

Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e,



comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto.

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

Le offerte, in marca da bollo da euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio del professionista delegato, previo appuntamento, in Thiene (VI), Via dell'Economia, 9; e-mail: [barbaradallapozza@gmail.com](mailto:barbaradallapozza@gmail.com). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice e il nome del Professionista Delegato, il numero della causa civile, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data e ora di ricezione della busta.

Le offerte dovranno essere compilate e sottoscritte secondo il modello fac-simile in uso (disponibile presso il sito del Tribunale di Vicenza) e contenere le seguenti informazioni:

- 1) l'indicazione del Tribunale e del numero di causa civile;
- 2) l'indicazione del Giudice a cui è assegnata la procedura;
- 3) l'indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita;
- 4) 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, salvi i casi di legge), 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. 179 c.c.. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i 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 aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di



rappresentanza legale e di offerta in udienza; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile, da inserire all'interno della busta. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vicenza;

- 5) l'identificazione catastale del lotto per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'avviso di vendita e dalla perizia;
- 6) il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima già sopra indicata (pari al prezzo base ridotto di un quarto);
- 7) 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. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dall'aggiudicazione. Visti gli Artt. 569-574 c.p.c., i quali ammettono ora anche l'offerta rateale del prezzo, laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta e sarà ammessa solo se il prezzo base si mantiene superiore ad euro 50.000,00; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi e dovrà avere cadenza mensile con rate aventi pari importo. 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 artt. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;
- 8) SI FA PRESENTE CHE L'OFFERTA RATEALE È AMMISSIBILE SOLO FINO A CHE IL PREZZO BASE SI MANTENGA SUPERIORE AD EURO 50.000,00 (CINQUANTAMILA/00), E SOLO QUALORA L'OFFERTA PREVEDA LA RATEIZZAZIONE MENSILE.
- 9) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto, di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni e di aver visionato l'immobile con il Custode.

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 del 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 della separazione;

- se offerta nel caso di minore: una fotocopia del documento di 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 di identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché visura camerale aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- il versamento della cauzione, versata solo con assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare (rosa) che assicuri la pronta disponibilità delle somme, intestato a "CAUSA CIVILE N. 775/2022 R.G. TRIB. VICENZA", per un importo di almeno il 10 per cento del prezzo offerto.

L'offerta non è valida se non è prestata cauzione o se perviene oltre il termine.

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

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

Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

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 privata 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, questi potrà farsi rappresentare solo da un procuratore legale, munito di procura speciale.

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

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.

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..

L'offerta di acquisto deve essere presentata previo accesso al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), selezionando il bene di interesse, facendo clic sul comando "FAI UNA OFFERTA" e seguendo le fasi indicate nel portale.

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.

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 relativa causa;
- c) il numero di causa;
- 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'eventuale recapito di telefonia mobile e l'indirizzo di posta elettronica 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.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo [help@fallco.it](mailto:help@fallco.it).

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 depositata, 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.

Il Delegato potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

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 minorenni, 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 120gg. 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 è 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 di almeno il 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul seguente conto corrente:

intestato a Tribunale di Vicenza E.I. 775/2022

IT87 E085 9060 7530 0090 0060 681

Presso BVR Banca veneto Centrale, filiale 061

Il bonifico dovrà contenere la descrizione "versamento cauzione CAUSA CIVILE N. 775/2022 R.G. TRIB. VICENZA". 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), applicando la marca da bollo in un foglio e provvedere ad annullarla; dovrà poi essere scansionato ed allegato ai documenti dell'offerta, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

- 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.

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



- Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

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

L'offerente telematico potrà partecipare esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali.

Gli ammessi alla gara, nel momento di inizio apertura buste da parte del Delegato, riceveranno un'e-mail e un sms al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta, con l'invito a connettersi alla piattaforma mediante le credenziali ricevute all'atto di presentazione dell'offerta, per assistere alle operazioni di apertura buste offerte. Solo per le offerte di cui il Delegato ritenga corretta la validità, verrà recapitata una seconda e-mail e un secondo sms con un codice numerico necessario per effettuare eventuali rilanci durante le operazioni di gara della vendita in oggetto.

#### MODALITA' DELLA VENDITA, DELLA GARA E DELL'AGGIUDICAZIONE

All'udienza sopra fissata verranno esaminate dal professionista delegato le offerte analogiche e telematiche presentate 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 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 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 (le comunicazioni agli offerenti telematici 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 (euro 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, di euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00, di euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, di euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, di euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore ad euro 500.000,00).

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti in sala davanti al delegato saranno riportati nel portale del gestore a cura del professionista e così resi disponibili/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 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

L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo e l'importo delle



spese necessarie per il trasferimento, detratto l'importo per cauzione già versato.

Il pagamento dovrà avvenire con bonifico bancario entro il termine indicato nell'offerta, che non potrà superare i 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.

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).

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.

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 e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato 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

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).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e dazioni, 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).

La vendita 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.

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 dell'annuncio sul [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it);
- pubblicazione nei siti internet [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) gestiti da AstaLegale, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA";
- 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 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, allegata al presente avviso.



Vicenza, li 13.03.2025

Il Professionista Delegato  
Dott.ssa Barbara Dalla Pozza

