



TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 402 / 2024 R.E. - G.E. LUCA PRENDINI

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

Il sottoscritto **dott. MICHELE DAL MASO NOTAIO** in Rossano Veneto (VI), Via Bassano n. 22, tel. 0424 549117, email aste@notaiodalmaso.it, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Luca Prendini in data 27 maggio 2025,

RENDE NOTO QUANTO SEGUE:

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
(PERIZIA GEOM. DANIELE FORTUNA DEL 10/04/2025)

LOTTO UNICO

Diritto: piena proprietà

Bene: 2 negozi al piano terra, 3 magazzini ed 1 autorimessa al piano interrato, due porzioni immobiliari al piano terra censite come F3 "in corso di costruzione" ma di fatto porzioni di negozio in Montecchio Maggiore (VI), Viale Trieste n. 1 (ingresso principale)

Dati catastali:

COMUNE DI MONTECCHIO MAGGIORE (VI) - CATASTO FABBRICATI

FOGLIO 10 (dieci)

M.N. 1004 sub 3 – Viale Trieste n. 3A piano T - categoria C/1 - Cl. 5 - consistenza 81 mq - superficie catastale totale 85 mq - R.C.E. 3.229,51;

M.N. 1004 sub 4 – Viale Trieste n. 3B piano T - categoria C/1 - Cl. 5 - consistenza 109 mq - superficie catastale totale 121 mq - R.C.E. 4.345,88;

M.N. 1004 sub 15 – Viale Trieste piano S1 - categoria C/2 - Cl. 2 - consistenza 75 mq - superficie catastale totale 81 mq - R.C.E. 205,29;

M.N. 1004 sub 17 – Viale Trieste piano S1 - categoria C/2 - Cl. 2 - consistenza 13 mq - superficie catastale totale 15 mq - R.C.E. 35,58;

M.N. 1850 sub 13 - Via Madonnetta piano T - categoria F/3;

M.N. 1850 sub 33 - Via Madonnetta snc piano S1 - categoria C/2 - Cl. 1 - consistenza 192 mq - superficie catastale totale 205 mq - R.C.E. 446,22;



M.N. 1850 sub 37 - Via Madonnetta snc piano S1 - categoria C/6 - Cl. 2 - consistenza 21 mq - superficie catastale totale 23 mq - R.C.E. 73,75;

M.N. 1850 sub 63 - Via Madonnetta snc piano T - categoria F/3;

M.N. 1850 sub 1 (portico) e 7 (passaggio carraio) – beni comuni non censibili;

Confini N-E-S-O, salvo più precisi

PIANO TERRA: per l'ambito occupato dalle ui mapp.1004 sub.3 e 4 e mapp.1850 sub.13 e 63

a Nord muri perimetrali mn 1004 e mn 1850 sub.1

a Est muri perimetrali mn 1004

a Sud altra unità del mn 1004 e mn 1850 sub. 70 e 84

a Ovest mn 1850 sub.1

PIANO INTERRATO: per l'ambito occupato dalle ui mapp.1004 sub.15-17

a Nord scivolo carraio

a Est muri perimetrali

a Sud area condominiale e vano scala del mn 1004

a Ovest mn 1850 sub.7

per l'ambito occupato dalle ui mapp.1850 sub.33

a Nord mn 1850 sub.32

a Est mn 1850 sub.7

a Sud mn 1850 sub.84-35

a Ovest mn 1850 sub.7

per l'ambito occupato dalle ui mapp.1850 sub.37

a Nord mn 1850 sub.38

a Est mn 1850 sub.7

a Sud mn 1850 sub.88

a Ovest mn 1850 sub.40.

Situazione urbanistica

A detta del perito il bene oggetto della procedura è composto da più unità immobiliari (in parte da ultimare) a destinazione commerciale, nello specifico si tratta di negozi al piano terra e magazzini/autorimessa al piano interrato. Le unità ricadono su due distinti edifici (con diversa denominazione, individuazione catastale e gestione condominiale).

Le unità sul mappale n. 1004 ricadono nel complesso denominato "Condominio Centro Commerciale Giulietta". Le unità sul mappale n. 1850 ricadono nel complesso denominato "Condominio Centro Alte".

I due condomini sono connessi essendo in parte in aderenza. Nello specifico le unità immobiliari al piano



terra sono tra loro comunicanti. L'accesso principale avviene da Viale Trieste 1, ma esistono degli ingressi anche dalla galleria interna il cui accesso è sempre posto verso Viale Trieste.

Le unità ricadenti sull'edificio individuato nel foglio 10 p.lla 1850, comprendono anche i diritti sui beni comuni non censibili, identificati come segue: sub. 1 bene comune non censibile (portico comune) alle ui dei piani T, 1 e 2; sub. 7 bene comune non censibile (passaggio carraio).

Risultano esservi le seguenti pratiche edilizie:

“Per l'edificio ricadente sul mn 1004:

- Domanda presentata in data 27/11/1969 per nuova costruzione ad uso centro commerciale e residenziale;
- Autorizzazione Edilizia n. 248 del 18/12/1969 per costruzione nuovo commerciale e residenziale;
- Verbale di Visita e Certificato di Collaudo in data 02/10/1972 che riporta: “la costruzione consta di un piano seminterrato ad uso cantine e garages, di un piano terra ad uso negozi, di un piano primo ad uso uffici e di un piano secondo ad uso appartamenti, l'area coperta è di circa 500 mq”;
- Verbale di visita per abitabilità a firma del tecnico comunale e dell'ufficiale sanitario (servente ad uso abitazioni, uffici e negozi) del 27/11/1972;
- Dichiarazione del Condominio Giulietta del 27/11/1972 in merito ai vani esistenti;
- Abitabilità n. 248 dal 30/11/1972 che riporta: visto il referto sulla ispezione eseguita dall'Ufficiale Sanitario, si autorizza l'abitabilità del fabbricato ad uso abitazioni, negozi e magazzini, composto da 10 abitazioni, negozi 4+8, mc 6.500, superficie 504 mq, sup. complessiva 2.116 mq, di cui 450 mq uso negozi;
- Documento timbrato il 12/01/1973 dall'Ufficio del Registro di Arzignano e in data 19/01/1973 dal tecnico comunale di Montecchio Maggiore nel quale sono indicate le superfici della nuova costruzione (sup. coperta 504 mq, sup. per abitazioni 1.666 mq, per uso diverso 450 mq) il totale è di 2.116 mq;
- Documento del 22/01/1973 del tecnico comunale di Montecchio Maggiore nel quale sono indicate le superfici della nuova costruzione (sup. coperta 2.116 mq, sup. per abitazioni 1.162 mq, sup. per scantinato 504 mq, sup. per negozi 450 mq) il totale è di 2.116 mq;
- Richiesta del 26/05/1973 del Condominio Giulietta di un nuovo certificato di abitabilità che annulli e sostituisca tutti i precedenti (a seguito di verifiche eseguite dall'UTE di Vicenza) dal quale risultino le seguenti superfici (piano terra 504 mq di cui 433 mq per negozi, piano primo 622 mq, piano secondo 622 mq);
- Il Comune di Montecchio Maggiore in data 29/05/1973 certifica quanto richiesto in data 26/05/1973;
- Denuncia Inizio Attività (DIA) presentata in data 13/07/2009 prot.n. 20005 per lavori al piano terra (demolizione muro interno per collegare due negozi, uno ricadente nel mn 1004 e l'altro nel mn 1850) di fatto è stato realizzato solo un piccolo varco di collegamento.

Per l'edificio ricadente sul mn 1850:

- Convenzione di Lottizzazione del 17/12/1984 per lottizzare nel foglio A/10 m.n. 1-2-4-5-6-31-57-58-81-95-549-1003-1005-1008-1532-1533-1534- 1535-1544-1545-1546-1547-1548-1549-1633-1168 per un totale di



28.713 mq;

-In data 30/08/1989 è stato sottoscritto un accordo tra la ditta lottizzante e il Sindaco di Montecchio Maggiore per modificare i termini per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione;

-Convenzione Edificatoria del 30/12/1989;

-Parere favorevole Vigili del Fuoco in data 20/10/1990;

-Parere favorevole igienico sanitario in data 18/12/1990;

-Autorizzazione Comunale in data 19/12/1990 per l'allaccio fognatura

-Concessione Edilizia n. 112 del 20/03/1991 per costruzione edificio commerciale-direzionale;

-Dichiarazione al Genio Civile in data 16/01/1992 in merito alle opere di cui alla CE n.112/91;

-Certificato di Collaudo in data 07/10/1993 per i terreni nel foglio 10 m.n. 1/c-58/a-549-1003- 1005/b-1168-1710-1711-1712-1713-1715-1716-1717-1718-1719-1720;

-Concessione Edilizia n. 145 del 28/09/1995 per ultimazione lavori e variante CE n.112/91;

-Comunicazione inizio lavori per il 02/10/1995 inerenti la CE n.145/1995 (Denuncia Genio Civile n. 35 del 16/01/1992);

-Parere favorevole ufficio fognatura in data 16/10/1995, convalidato in data 20/03/1996;

-Richiesta di sopralluogo presentata in data 15/10/1995 da parte della ditta lottizzante ai Vigili del Fuoco, per rilascio Certificato Prevenzione Incendi;

-Denuncia Inizio Attività (DIA) presentata in data 3/12/2002 prot.n. 39003 per lavori nell'interrato (realizzazione di alcune pareti e installazione di porte REI) e successiva comunicazione di fine lavori in data 22/08/2003;

-Denuncia Inizio Attività (DIA) presentata in data 26/07/2007 prot.n. 25219 per lavori al piano terra (realizzazione muro per delimitare il negozio mn 1004/3 dall'ui mn 1004/2) e successiva comunicazione di fine lavori in data 25/09/2007;

-Denuncia Inizio Attività (DIA) in SANATORIA presentata in data 13/09/2007 prot.n. 30535 per lavori al piano interrato e successiva agibilità rilasciata per le unità sanate m.n. 1850 sub. 33 e 37 in data 18/10/2007;

-Denuncia Inizio Attività (DIA) presentata in data 13/07/2009 prot.n. 20005 per lavori al piano terra (demolizione muro interno per collegare due negozi uno ricadente nel mn 1004 e l'altro nel mn 1850) di fatto è stato realizzato solo un piccolo varco di collegamento.”

Giudizio di conformità catastale

A detta del perito, dal confronto eseguito tra lo stato dei luoghi e le schede catastali, risulta che:

M.N. 1004

- al piano terra manca l'indicazione della porta di collegamento tra le unità m.n. 1004 sub.3 e m.n. 1850 sub. 63; inoltre non è indicata l'altezza di una porzione di negozio determinata dal controsoffitto (h 2,77 ml);



- **al piano interrato** l'altezza interna riportata è 2,58 ml, mentre il rilevato è 2,54 ml.

M.N. 1850

nulla da segnalare.

Abusi/difformità

A detta del perito vi sono le seguenti difformità.

PIANO TERRA mappale n. 1004 sub. 3-4:

- nel progetto del 1969 non erano indicati divisori interni, non era prevista l'attuale scala a chiocciola e la conformazione della scala condominiale era diversa;
- nelle schede di primo impianto datate 1972 ogni negozio era dotato di un ripostiglio con annesso wc, questi locali allo stato attuale non sono presenti;
- catastalmente i due negozi erano individuati in modo indipendente, allo stato di fatto sono unificati;
- nel progetto del 2009 era prevista la completa demolizione della parete interna tra le unità m.n. 1004 sub. 3 e m.n.1850 sub.63, opera realizzata parzialmente;

PIANO INTERRATO mappale n. 1004 sub. 15-17:

- nelle schede di primo impianto datate 1972 i due locali erano divisi,allo stato di fatto sono unificati;
- è presente una scala a chiocciola che collega il piano interrato con il piano terra;
- è stata realizzata la risega nella parete a nord (verso scivolo carraio)
- è stato chiuso il foro di collegamento con il tunnel carraio;
- lieve traslazione di alcuni fori;
- l'altezza netta interna indicata era 2,50 ml è stata rilevata 2,54 ml;
- manca l'adeguamento dei locali alla prevenzione incendi.

PIANO INTERRATO mappale n. 1850 sub. 33-37:

nulla da segnalare in quanto le unità sono già state oggetto di DIA in sanatoria nel 2007;

PIANO TERRA mappale n. 1850 sub. 13-63:

le unità sono individuate in corso di costruzione, dovranno pertanto essere ultimate e dotate di agibilità con i relativi requisiti normativi necessari.

Sotto il profilo edilizio, le discordanze rilevate evidenziano che alcune ui non risultano pienamente regolari dal punto di vista urbanistico/edilizio; con necessità di predisporre istanza di sanatoria, al fine di aggiornare/regolarizzare lo stato attuale con relativa agibilità per i due locali interrati nel m.n- 1004, compreso l'adeguamento impiantistico dei locali e alla normativa di prevenzione incendi (per ulteriori dettagli si veda la perizia a pag. 36/37).

I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità, mediante opportune pratiche, ammontano a circa € **20.632,00** (vedasi pag. 43 perizia).

APE: l'immobile ne è dotato dal 28/02/2025, classe **G**



Note

L'esperto segnala che:

- sul M.N. 1004 vi è una servitù di passaggio (meglio descritta a pag. 45 della perizia);
- in merito al “Centro Commerciale Giulietta” gli oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni ammontano ad Euro 9.593,21; in merito al “Centro Alte” risultano esservi spese condominiali a consuntivo per Euro 10.324,81 (si veda pag. 51 perizia).

Stato di occupazione:

al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della ditta esecutata, liberazione in corso.

PREZZO BASE: Euro 375.500,00 (trecentosettantacinquemilacinquecento/00)

OFFERTA MINIMA: Euro 281.625,00 (duecentoottantunomilaseicentoventicinque/00)

RILANCI MINIMI: Euro 3.000,00 (tremila/00)

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.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario 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

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 24 (ventiquattro) ottobre 2025 alle ore 9:15 (nove e quindici)

innanzi al Professionista Delegato dott. Michele Dal Maso presso il suo studio in Via Bassano n.22, 36028 Rossano Veneto (VI), tel. 0424 549117, email aste@notaiodalmaso.it

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE 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 dovranno essere presentate presso lo Studio del NOTAIO MICHELE DAL MASO in Rossano Veneto (VI), Via Bassano n. 22, numero di telefono 0424 549117. Il ricevente dovrà annotare sulla busta



solamente il nome del Professionista Delegato, 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 dovranno essere compilate secondo il fac simile in uso (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 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 ¼ 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 e non prorogabile) 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.

- 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;
 - la **cauzione** depositata, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, da prestare mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**TRIBUNALE DI VICENZA**" (che dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta);
 - una marca da bollo da € 16,00.
5. L'offerta non è valida se non è prestata cauzione o se perviene oltre il termine.
6. 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.
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.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITA' 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 analogo procura (rilasciata dall'offerente e/o dagli eventuali co-offerenti) deve in ogni caso essere munito, a pena di esclusione, anche il *“presentatore”* procuratore legale, se non coincidente con l'offerente medesimo.

4. L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale “Offerta Telematica”** accessibile tramite apposita funzione “INVIA OFFERTA” presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita **www.spazioaste.it**. L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'indicazione del Tribunale presso il quale pende la procedura; c) il numero di procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata ricavabili dall'avviso di vendita e dalla perizia di stima; f) l'indicazione del referente della procedura (il professionista delegato alle operazioni di vendita); g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui in appresso, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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

Una volta inseriti i dati ed i documenti richiesti e necessari (e, in particolare, la fotocopia del documento



di identità non scaduto dell'offerente, anche in ipotesi di c.d. presentatore dell'offerta; in caso di società o altro ente occorrerà allegare altresì un certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri di rappresentanza legale e di offerta), il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **mediante apposita casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica”** oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

La procedura di firma del file *offertaintegrale.xml* generato automaticamente dal sistema può avvenire direttamente con la modalità in linea (mediante il dispositivo di firma digitale personale in uso, se il proprio *browser web* consente tale modalità) oppure fuori linea, effettuando il *download* di detto documento file *offertaintegrale.xml*, firmandolo fuori linea con la propria applicazione di firma digitale e poi ricaricando nel sistema – tramite apposito *upload* – il file offerta firmato digitalmente.

Una volta completato il processo di composizione dell'offerta tramite procedura guidata ed ottenuto il file compresso “*offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m*”, **tale file compresso va inviato, come allegato ad un nuovo messaggio PEC, al seguente indirizzo PEC: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**

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 e non prorogabile) 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 IT 21 Z 01030 60700 000002474169, intestato a **TRIBUNALE DI VICENZA**.
- La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte, ossia entro le ore 12.00 del giorno non festivo e, comunque, con esclusione del sabato, precedente a quello fissato per l'apertura delle buste. Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni; **si consiglia prudenzialmente di effettuare il bonifico almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo che il bonifico sia visibile alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, al fine di effettuare un controllo – oltre che della formale correttezza del numero del CRO – anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto della procedura.**
- Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta (ad esclusivo carico dell'offerente) e la stessa verrà esclusa.
- Il bonifico dovrà contenere la descrizione: “versamento cauzione ESEC. IMM. R.G. 402/2024”. 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 CON MODALITA' TELEMATICA

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le **credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. In relazione al disposto di cui all'art. 20 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 presenti 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'esperienza di vendita.

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

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

SALDO PREZZO

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

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

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

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

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

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. L'omesso rilascio in tutto o in parte delle predette informazioni comporterà la mancata sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del Giudice e la decadenza dall'aggiudicazione (con restituzione delle somme versate).

- 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 lo Studio Del Notaio Michele Dal Maso in Rossano Veneto (VI), Via



Bassano n. 22) 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

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 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).

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.

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.astalegale.net e www.asteannunci.it gestiti, rispettivamente, da Astalegale.net S.p.A. e Gruppo Edicom S.p.A., almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- se richiesto dai creditori, pubblicazione, entro lo stesso termine, per estratto, sul quotidiano locale "Il Giornale di Vicenza", comunque limitatamente ai primi tre esperimenti di vendita;
- pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA";
- Pubblicazione dell'avviso a cura del gestore Astalegale.net negli ulteriori canali di pubblicità complementare online: c.d. Progetto Social Media Marketing, attraverso la pubblicazione di estratto dell'avviso sui social networks e potenziamento della ricerca tramite Google
- per tutte le procedure inoltre verrà effettuata anche la seguente pubblicità integrativa e complementare:
 - Spot televisivo "Il Tribunale e le aste"
 - Campagna pubblicitaria su mezzi di trasporto pubblico

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione del debitore, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l. con sede in Costozza di Longare (VI), via Volto nr. 63, tel. 0444-



953915, fax 0444-953552, e-mail: prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com, quest'ultimo con l'incarico, tra l'altro di:

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

Le visite dell'immobile, concordate con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza saranno gratuite.

Per quanto sopra non espressamente previsto e/o indicato e per quanto nella presente fattispecie applicabile, sono da intendersi richiamate la circolare delegati n°1/2017, la circolare delegati prot.n° 4332/21 del 20.05.2021 e la successiva circolare delegati prot. n°4635/21 del 1.6.2021.

Rossano Veneto (VI), li 19/06/2025

Il Professionista Delegato