TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N° 398/2017 R.E. – G.E. DOTT.SSA SONIA PANTANO
(RIUNITA ALLA N° 741/2017 R.E. E ALLA N° 215/2020 R.E.)

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA PURA

La sottoscritta avv. Elisa Duò, iscritta all'Albo presso l'Ordine degli Avvocati di Vicenza, delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione in data 21.04.2022

RENDE NOTO QUANTO SEGUE:

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNO

Diritto: piena ed intera proprietà.

Bene: immobile produttivo con annessa unità commerciale facente funzione di esposizione/show room, nonché zona uffici e magazzino/deposito al piano interrato, su due piani fuori terra e uno interrato, sito a Schiavon in Via Santa Teresa n° 2, lungo la Strada Provinciale 248 Schiavonesca-Marosticana, composto da:
- quanto al sub 11, un unico vano, un servizio igienico, un disimpegno ed un sottoscala;
- quanto al sub 10, al p.t. un vano deposito/magazzino diviso in due parti; al p. int. nell'angolo sud est vano montacarichi con relativo vano impianti (si vedano sul punto le precisazioni di pag. 13 della perizia si stima del 12.4.2022), nonché, nell'angolo nord est, area di manovra a fondo su cui si affaccia la centrale termica; al p.t., ingresso della zona uffici, due uffici; zona produzione suddivisa in zone aventi superfici pari a circa 103 mq in ingresso, con un'area di circa 126 mq dotata di soppalco, tre diverse zone ad uso laboratorio rispettivamente della superficie pari a circa 350 mq, 123 mq e 803 mq; sei servizi igienici, alcune cabine di verniciatura; al p.1. vano di ingresso con una porta che si collega ad altro vano con w.c. di servizio

Il tutto come meglio descritto a pag. 6, 14 e 21 della perizia del 12.04.2022.

Dati catastali:

Catasto Fabbricati Comune di Schiavon (I527) provincia Vicenza

Foglio 4 - mapp. 148 sub. 11 - cat. C/1 – classe 3 – consistenza 284 mq. – rendita euro 2.244,11, Via S. Teresa, piano T.

Confini: a nord, in parte con l'esterno sub. 8 bene comune non censibile marciapiedi ed in parte con altra unità sub. 12, ad est con altra unità di cui al sub. 10, a sud in parte con l'unità di cui al sub. 9 bene comune non censibile, ingresso vano scala ed in parte con altra unità di cui al sub. 10 e ad ovest con l'esterno sub. 8 bene comune non censibile, salvo più precisi (come da pag. 6 della perizia del 12.04.2022).

Foglio 4 - mappale 148 sub. 10, categoria D/1, rendita € 10.626,10 Via S. Teresa, piano S1-T-1.

Confini: a nord, in parte con l'esterno subb. 3 e 5 ed in parte con altre unità subb. 3 e 4, ad est ed a sud con l'esterno e ad ovest in parte con l'esterno subb. 6, 7 e 8, ed in parte con altre unità subb. 11 e 12, salvo più precisi (come da pag. 6 della perizia del 12.04.2022).

Confini di entrambe le unità: al piano superiore con le unità di cui ai subb. 12, 13 e 14 i quali hanno diritto ai beni comuni con censibili subb. 6, 7, 8 (per il sub. 12), e subb. 6, 8, 9 (per i subb. 13 e 14) (come da pag. 6 della perizia del 12.04.2022).

Con le proporzionali quote di comproprietà ex art. 1117 e ss. c.c., e segnatamente sui bcnc sub 5, 6, 7, 8 e 9, dipendenze, pertinenze, oneri servitù attive e passive, come indicati in perizia e riportati in atto di provenienza.

Situazione catastale: Sulla base di quanto rilevato dall'esperto il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale. Dalla perizia si segnala: "*…La sovrapposizione del rilievo alle planimetrie catastali (vedasi allegato n. 8 alla presente), evidenzia alcune differenze sia per quanto concerne l'unità di cui al sub. 10 che per quanto riguarda l'unità sub. 11. Le differenze sono riassumibili come segue: gli uffici di cui al sub. 10, sia per quanto concerne il piano terra che il piano primo presentano una sagoma di dimensioni minori rispetto alla planimetria presente in banca dati, con pareti interne realizzate con spessore differente rispetto a quanto indicato nella planimetria; nella zona produttiva sub. 10 ci sono delle differenze nella sagoma sul lato est. In particolare su tale lato ci sono delle sporgenze corrispondenti a vani tecnici e/o cabine di verniciatura, alcune delle quali non corrispondenti al progetto approvato e nemmeno all'accatastamento. Vista la vicinanza del prospetto rispetto alla linea di confine non potranno essere sanate e conseguentemente dovranno essere ripristinate come da progetto e da accatastamento; nelle planimetrie vi sono alcune differenze per le partizioni interne; la planimetria del sub. 11 presente in banca dati sull'angolo nord est riporta la dicitura di A.U.I. stessa ditta, mentre allo stato attuale, come si evince dalla sovrapposizione, in parte trattasi di altra unità ed in parte invece, trattasi della medesima unità. Ne deriva quindi, che parte della superficie del negozio ricade all'interno dell'unità di cui al sub. 12. Nel caso di vendita dell'immobile pignorato, sarà necessario provvedere alla realizzazione di una suddivisione tra le due unità e tale suddivisione dovrà essere eseguita anche con pratica edilizia…**L'elaborato planimetrico e la planimetria del sub. 10 non sono state aggiornate a seguito del frazionamento eseguito da parte del Comune di Schiavon per l'esproprio di parte dell'area in funzione della nuova rotonda in corso di esecuzione.** Parte delle variazioni sopra indicate influiscono in modo sostanziale nella consistenza catastale, calcolata in base alla superficie. **Dovrà essere eseguita una variazione catastale DOCFA per la corretta rappresentazione grafica con un costo, comprensivo di diritti di segreteria, spese del tecnico incaricato ed oneri accessori (IVA e Cassa Previdenziale) pari ad € 5.000,00; dovrà inoltre essere eseguita la parete di divisione tra le unità di cui ai sub. 11 e 12, per un costo pari a circa € 1.000,00…**" (come da pag. 9-10 della perizia del 12.04.2022).

Sempre dalla perizia si segnala: "*..Come si vedrà nei paragrafi successivi e come già specificato al precedente paragrafo 2 parte del vano principale dell'unità commerciale sub. 11, ricade su altra unità immobiliare non pignorata e, pertanto, dovrà essere eseguita la parete di divisione rispetto alla rimanente area. L'accesso all'unità di cui al sub. 11 è solo quello con doppia porta sul lato ovest; la porta presente sul lato nord ricade all'interno del sub. 12 non oggetto di pignoramento.*" (come da pag. 14 della perizia del 12.04.2022).

Situazione urbanistica: Concessione Edilizia n. 43 del 10/08/1973 per costruzione di abitazione con Deposito; Autorizzazione di abitabilità del 20/12/1974; Concessione edilizia n. 16/78 del 06/06/1978 prot. n. 642 per la costruzione di un capannone artigianale; Concessione edilizia n. 70 e n. 127 del 13/05/1980, prot. 950/1979 e n. 25/1980, la prima per variante alla Concessione Edilizia n. 16/78, la seconda per ampliamento fabbricato artigianale; Concessione Edilizia n. 334/82 del 23/11/1982 prot. n. 687/1875 per ampliamento laboratorio artigianale – mobilificio; Concessione Edilizia n. 23/84 del 17/07/1984 prot. n. 1555 per ampliamento fabbricato produzione artigianale ad uso falegnameria; Concessione Edilizia in sanatoria prot. n. 3425/86 del 30/10/1990, per costruzione di vano interrato, variazioni prospettiche, realizzazione di un locale centrale termica, di un locale a deposito vernici e realizzazione di scale; Concessione Edilizia n. 8/87 del 09/05/1987 prot. n. 448/87 per lavori di variante prospettica alla Concessione Edilizia n. 23/84 per l'ampliamento al capannone uso laboratorio falegnameria; Concessione Edilizia n. 17/90 del 27/12/1990 prot. n. 986 per ampliamento fabbricato produttivo; Concessione Edilizia n. 58/94 del 16/12/1994 prot. n. 4979 per variante all'ampiamento di fabbricato produttivo e parziale variante d'uso. Certificato di agibilità parziale prot. n. 7230/94 del 09/12/1995 per la porzione di immobile oggetto anche della presente; Provvedimento Unico n. 142/2001 del 21/03/2002 rilasciato per realizzazione di nuovo esercizio commerciale e di un'area esterna ad uso esposizione e parcheggio; Certificato di agibilità pratica S.U. n. 142/2001 del 30/05/2002; Provvedimento Unico n. 15/2009 del 06/10/2009, prot. n. 6265 per cambio di destinazione d'uso di porzione di immobile da artigianale a commerciale e da artigianale ad alloggio del custode; D.I.A. pratica edilizia n. 73/2007, prot. 5881 del 14/09/2007 per rifacimento di una recinzione danneggiata a seguito di un incidente stradale; Autorizzazione apertura passo carrabile n. 4/2009 del 05/11/2009 prot. 7017 (come da pag. 23 della perizia del 12.04.2022).
Dalla perizia si segnala: ".. *Dalla restituzione del rilievo (vedasi allegato n. 6 alla presente), per la quale si ribadisce la difficoltà di eseguire le misurazioni con precisione a causa del materiale presente nonché delle operazioni della produzione che era in corso durante i sopralluoghi e dalla sovrapposizione dello stesso con il progetto approvato (vedasi*

allegato n. 7 alla presente), risultano alcune differenze rientranti nelle tolleranze ammesse dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p) della legge n. 120 del 2020 ed altre che necessitano ripristino come da progetto approvato. Per quanto concerne l'unità sub 10, le differenze sostanziali che necessitano di ripristino sono per lo più sul lato est del fabbricato dove sono state realizzate delle cabine di verniciatura in più rispetto al progetto approvato e dove sono state eseguiti dei manufatti esterni non autorizzati e/o di dimensioni diverse rispetto all'autorizzato. Tali differenze non sono regolarizzabili e, pertanto dovrà essere ripristinato lo stato ante opere. È stato inoltre realizzato un soppalco su parte della zona produttiva che, visto le altezze, non è regolarizzabile. Per quanto concerne l'unità sub. 11 non risultano particolari differenze se non per la realizzazione del disimpegno antistante il vano sottoscala, tra l'altro eseguito con pareti in legno, facilmente removibili all'interno dell'unità commerciale. Va specificato però, al fine della conformità edilizio urbanistica, che l'immobile è stato oggetto di una pratica di cambio di destinazione d'uso del 2009 alla quale non è seguita una comunicazione di fine lavori ed un rilascio di certificato di agibilità. Con questa pratica era prevista la chiusura della scala interna al piano terra (effettivamente avvenuta) e la realizzazione di una scala di collegamento con l'unità al piano primo (per la quale il sottoscritto non ha eseguito alcun accertamento trattandosi di opera ricadente su altra unità non oggetto di pignoramento. Sentito in merito l'Ufficio tecnico del Comune di Schiavon, lo stesso riferisce che per il sub. 11 debba essere tenuta in considerazione per l'accertamento della conformità, l'elaborato grafico allegato a tale pratica, rispetto la quale si riscontrano alcune difformità interne che possono essere facilmente regolarizzate mediante una pratica a sanatoria. Con la pratica anzi detta, si prevedeva la realizzazione di una porzione residenziale al piano primo dell'edificio (non oggetto di pignoramento), urbanisticamente legata però, all'attività del piano terra (alloggio del custode). Ne risulta quindi, che il proprietario dell'unità di cui al piano primo non potrà mantenere l'uso residenziale, slegato dall'unità del piano terra. Va inoltre detto che nell'eventuale pratica a sanatoria, sarà necessario inserire la realizzazione della parete di suddivisione tra l'unità di cui al sub. 11 oggetto di pignoramento e l'unità confinante sub. 12 esclusa dallo stesso; successivamente va presentata pratica di agibilità. Per la regolarizzazione dell'immobile si prevede un costo pari ad € 15.000,00 comprensivo di spese tecniche (IVA e Cassa Previdenziale comprese), sanzione e diritti, nonché e di ulteriori € 10.000,00 per demolizione e ripristino delle difformità non regolarizzabili….".

Il tutto come da pag. 24 della perizia del 12.04.2022.

Dalla perizia si segnala:

- "*..considerato che il piano primo dell'immobile non oggetto di esecuzione (subb. 12, 13 14) è del medesimo proprietario del mappale 195, l'Esperto afferma che è implicitamente presente una servitù di accesso sull'area esterna del mappale 148 sub. 10 (ed anche del sub. 6 che corrisponde all'area di accesso dalla strada) a favore del mappale 195, relativamente alla porzione sul lato sud dove deve essere garantito l'accesso dall'esterno al vano montacarichi; quest'ultimo dovrà eventualmente essere modificato (se non già previsto) con accessi che garantiscano l'indipendenza alle varie unità. A tal proposito si ribadisce il fatto che il montacarichi è stato escluso dalla valutazione del bene pignorato*.." (come da pag. 9 della perizia del 12.04.2022).
- "*..È presente un vano per l'installazione del montacarichi che collega i tre livelli dell'edificio e che attualmente ospita un montacarichi messo in opera dal conduttore; dal momento che il montacarichi è opera eseguita dal conduttore, lo stesso impianto non viene considerato per la stima immobiliare*…" (come da pag. 13 della perizia del 12.04.2022).
- "*..Per quanto concerne* ***l'area sviluppata sul lato est dell'immobile, va precisato che sarà necessario procedere con la bonifica della stessa in quanto sono presenti residui di vernici, olii, materiale di scarto, ecc.*** *La problematica non era stata evidenziata in modo esplicito nella stesura del primo elaborato peritale, per evitare eventuali risvolti in altre sedi rispetto alla non corretta detenzione e al non corretto deposito temporaneo di materiali considerati rifiuti;* ***onere di sgombero dei rifiuti che, tra l'altro, sarebbe in carico alla ditta conduttrice dell'immobile****. In tal senso sarà il G.E. tramite il Custode Giudiziario a chiedere alla ditta conduttrice il riordino e sgombero dell'area esterna dai rifiuti. Ciò detto, ed a scanso di ogni diversa interpretazione su chi abbia contribuito allo stato in cui versa l'area esterna (lato est),* ***viene comunque prudenzialmente detratta una somma di € 10.000,00 a garanzia dello sgombero della stessa e del futuro acquirente.*** *Sempre in merito all'area esterna l'Esperto evidenzia che a sud del fabbricato si estende il mappale 195, non oggetto di pignoramento, che è attualmente utilizzato dalla conduttrice come piazzale/deposito ed è in proprietà della ditta esecutata; sullo stesso mappale affacciano un portone di accesso al sub. 10 e l'accesso al vano montacarichi che collega anche il piano primo dell'immobile non pignorato (come descritto in precedenza). Si precisa inoltre che le zone sul lato ovest e sul lato nord, individuate quali aree comuni, sono adibite a parcheggi/standards anche per le unità in esame*…." (come da pag. 15 della perizia di stima del 12.04.2022).

- **"…*Determinazione analitica dei costi di bonifica relativi alla presenza di eternit sulla copertura* Nella relazione peritale depositata dal sottoscritto in data 15/10/2021 non vi è menzione sulla presenza di copertura in eternit in quanto l'Esperto era stato rassicurato più volte da parte dell'esecutata, sull'assenza del materiale inquinante sulla copertura, nonostante che sulle osservazioni di parte esecuta venga dichiarato diversamente. Ma ciò non è influente ai fini della presente relazione di stima riassuntiva. E' stata appurata mediante analisi di laboratorio di cui all'allegato n. 15 alla presente, la presenza amianto nella copertura di parte dell'edificio produttivo. Si tratta di una superficie lorda (compresi canali dei tegoli in calcestruzzo) pari a circa 1.100 mq (ed esclusa una porzione che non è dotata di tale tipologia di copertura) riferita alla porzione di fabbricato produttivo posta ad est. La copertura è dotata anche di relativo controsoffitto, del medesimo materiale e con interposto materasso isolante, con superficie lorda pari a circa 1.225 mq. La stima per la bonifica della copertura in amianto verrà di seguito riportata in modo dettagliato, stima eseguita mediante il confronto con ditte operanti sul mercato e che tiene in considerazione la superficie lorda e non la superficie effettiva dell'eternit presente… **Art. 1** Allestimento di cantiere nel rispetto delle normative vigenti in termini di sicurezza (accesso in quota, parapetti e/o linea vita provvisorie ove necessari, ponteggi, mezzi di sollevamento adeguati), comprensivo della presentazione del piano di lavoro all'U.L.S.S. di competenza secondo le modalità operative previste nel D.M.S. 06/09/94 e succ. dodd. per l'ottenimento delle richieste/autorizzazioni e del conferimento dei materiali alla discarica autorizzata con consegna della documentazione di avvenuto smaltimento. **A corpo € 2.800,00..Art. 2** Rimozione e smaltimento di cupolini di copertura, comprensivi della presentazione del piano di lavoro all'U.L.S.S. di competenza secondo le modalità operative previste nel D.M.S. 06/09/94 e succ. modd. Per l'ottenimento delle richieste autorizzazioni e del conferimento dei materiali alla discarica autorizzata con consegna della documentazione di avvenuto smaltimento. **Mq 1.100,00 X 8,00 €/mq = € 8.800,00..Art. 3..**Fornitura e posa in opera di nuova copertura costituita da cupolini in lamiera grecata in acciaio zincata preverniciata sp. 8/10 tipo Centrometal Top 28, dotata di strato di poliuretano espanso pari a 1 cm per anticondensa, guarnizioni chiudi greca (sul trave a Y è prevista la fornitura e posa in opera di un profilo di supporto sagomato in lamiera zincata preverniciata spessore 10/10 sul quale verranno fissati i pannelli di cui sopra con viti in acciaio inox), ogni altra opera accessoria alla copertura compresa. **Mq 1.100,00 X 22,00 €/mq = € 24.200,00.. Art. 4..**Rimozione e smaltimento di lastre di controsoffitto e lana di roccia, comprensivi della presentazione del piano di lavoro all'U.L.S.S. di competenza secondo le modalità operative previste nel DM.S. 06/09/94 e succ. per l'ottenimento delle richieste autorizzazioni e del conferimento dei materiali alla discarica autorizzata con consegna della documentazione di avvenuto smaltimento. **Mq 1.225,00 X 8,00 €/mq = € 9.800,00…Mq 1.225,00 X 3,00 €/mq = € 3.675,00..Art. 5..**Fornitura e posa in opera di lastre piane da controsoffitto in pannello coibentato sp. 40 mm, autoportanti, da posare sul supporto inferiore del trave a Y (in sostituzione dell'attuale controsoffitto in amianto con lana di roccia, da rimuovere totalmente)…**Mq 1.225,00 X 21,00 €/mq = € 25.725,00..Art. 6..**Realizzazione di punti luce..**A corpo € 5.000,00..Per un totale complessivo pari ad € 80.000,00, I.V.A. di legge esclusa….*" **(come da pag. 18 e 19 della perizia del 12.04.2022).**

APE: CLASSE ENERGETICA E e G

(PERIZIA PREDISPOSTA E DEPOSITATA DALL'ESPERTO GEOM. SIMONE BUCCO IN DATA 12.04.2022)

PREZZO BASE della vendita senza incanto: Euro 140.958,98
OFFERTA MINIMA: Euro 105.719,24
RILANCI MINIMI: 3% del prezzo base, ovvero Euro 4.228,77

LA VENDITA AVVIENE IN ODIO A SOGGETTO IVA. LA VENDITA E' SOGGETTA AD IVA DI LEGGE SE E IN QUANTO DOVUTA. IL PREZZO DI VENDITA NON E' COMPRENSIVO DI IVA. SI INVITANO GLI OFFERENTI A PRENDERE CONTATTO CON IL PROFESSIONISTA DELEGATO PER EVENTUALI CHIARIMENTI.

Stato di occupazione:

Occupato con contratto legalmente scaduto il 31.08.2025.

SI INVITANO GLI OFFERENTI A PRENDERE CONTATTO CON IL CUSTODE IN ORDINE ALLO STATO DI OCCUPAZIONE ED ALLA PROCEDURA PER IL RILASCIO.

In ogni caso, quanto al rilascio e alla liberazione dell'immobile, si richiama il disposto dell'art. 560 c.p.c. e si invita a prendere contatto con il Custode per eventuali informazioni.

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 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, e-mail: prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com.

* * *

Con provvedimento del 02.06.2025 il G.E. ha precisato che la vendita debba svolgersi esclusivamente con modalità telematica.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

ALLA VENDITA GIUDIZIARIA CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA PURA

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

La vendita con modalità esclusivamente telematica sincrona pura avrà luogo il giorno 11 gennaio 2027 alle ore 09.45 innanzi al Professionista Delegato Avv. Elisa Duò presso Delta Vendite Delegate in Monticello Conte Otto (VI), Via Astico n° 2/H.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. Il termine per la presentazione delle offerte di acquisto *è fissato* alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto. L'offerta di acquisto non può essere formulata a mezzo di procuratore speciale, fatta eccezione per l'offerta presentata a mezzo di avvocato ex art. 571 c.p.c..
3. Il ***"Presentatore"*** dell'offerta 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 redata nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, così come prevede l'art. 12, comma 4, del D.M. 26.02.2015 n. 32, e deve riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote di partecipazione.
   Di analoga procura (rilasciata dall'offerente e/o dagli eventuali co-offerenti) deve in ogni caso essere munito, a pena di esclusione, anche il *"presentatore"* procuratore legale, se non coincidente con l'offerente medesimo.
4. L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita **www.spazioaste.it**. L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'indicazione del Tribunale presso il quale pende la procedura; c) il numero di procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata ricavabili dall'avviso di vendita e dalla perizia di stima; f) l'indicazione del referente della procedura (il professionista delegato alle operazioni di vendita) ; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento; i) l'importo versato a titolo di cauzione; 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_xxxxxxxxxx.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 una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA, da cui risulti l'esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza;
   - 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 ¼ rispetto al prezzo base (offerta minima);
   - 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 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

- 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 **IT19R0859060162000900041660 TRIBUNALE DI VICENZA E.I. 398/2017**
- 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. R.G.N. 398/2017 Lotto 1". 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

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 esecutati.

MODALITÀ DELLA VENDITA, DELLA GARA TELEMATICA E DELL'AGGIUDICAZIONE

All'udienza sopra fissata verranno esaminate dal delegato le offerte presentate telematicamente dagli offerenti secondo le modalità 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, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.
La gara, CHE SI SVOLGERÀ CON MODALITÀ SINCRONA, avrà inizio al termine delle operazioni 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 telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite la piattaforma di gestione della vendita e/o e-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 (in misura non inferiore al 3% su una base d'asta fino ad € 200.000,00 e non inferiore al 2% su una basta d'asta superiore ad € 200.000,00).
La gara telematica 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 ¼ 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 entro il termine indicato nell'offerta (termine perentorio e non prorogabile)**; 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. Si precisa che la definitiva liquidazione degli oneri fiscali del trasferimento è di esclusiva competenza dell'Agenzia delle Entrate. I conteggi preventivi e

presuntivi relativi agli oneri fiscali che verranno effettuati dopo l'aggiudicazione dovranno ritenersi in ogni caso puramente indicativi, non esaustivi e definitivi. **Nel termine fissato per il versamento del prezzo, sempre a pena di decadenza dall'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587c.p.c., 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 entro la scadenza del termine per il saldo prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicazione come previsto dall'art.587 c.p.c.**

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 Delta Vendite Delegate in Monticello Conte Otto (VI), Via Astico n° 2/H) 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). **Si richiama infine la Risoluzione 38/E del 28.05.2021 dell'Agenzia delle Entrate ai fini delle agevolazioni fiscali.**

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). Si precisa che in sede di decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., il Giudice ordinerà soltanto la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, se queste ultime non si riferiscono ad obbligazioni assuntesi dall'aggiudicatario a norma dell'articolo 508 c.p.c., nonché la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento.

PUBBLICITÀ
ai sensi dell'art. 490 c.p.c.

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net gestiti da AstaLegale e www.asteannunci.it gestito da Edicom, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- 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 n° 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 il Custode giudiziario, saranno gratuite.

Vicenza, lì 26.10.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Elisa Duò