TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA NR. 30/2023 R.E. RIUNITA ALLA N. 197-2025

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA

La sottoscritta Avv. Assunta Fratta, delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione

RENDE NOTO QUANTO SEGUE

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritto: piena ed intera proprietà (abitazione con magazzino/deposito e scoperto esclusivo) oltre a terreni per la quota di 3/4

Bene: Trattasi di u.i.u. a destinazione residenziale con magazzino/deposito e ampia area scoperta site a Montegalda, Via Boschi n. 7 – frazione Colzè.
L'u.i.u. residenziale ha una superficie lorda (SEL) di circa mq. 220 e si sviluppa su due piani fuori terra.
Il magazzino/deposito ha una superficie lorda (SEL) di circa 100 mq. Vi sono anche due tettoie, costruite in aderenza all'annesso, ma non autorizzate urbanisticamente.
Area scoperta esclusiva circonda l'immobile sui quattro lati (p.lla 44 sub 1 e p.lla 169 e 170).
La costruzione dell'edificio risale a prima del 01.09.1967; non sono state trovate pratiche edilizie del magazzino/deposito mentre la porzione residenziale è stata ristrutturata negli anni 2019-2021.
L'abitazione (p.lla 44 sub 5) si sviluppa su n. 2 piani fuori terra così distribuiti:
- Piano terra: ingresso, scale interne, autorimessa (p.lla 44 sub 6) attraverso la quale si accede ai locali al piano terra composti da cucina-soggiorno (catastalmente taverna), bagno finestrato e camera (catastalmente disbrigo). Questi locali hanno anche accesso indipendente dal giardino comune. Esternamente ci sono due ripostigli con ingresso indipendente.
- Piano 1°: ingresso su cucina-soggiorno, disimpegno, una camera matrimoniale, due camere singole (una indicata catastalmente come ripostiglio), un bagno finestrato e un terrazzino a servizio della cucina.

Il magazzino/deposito (p.lla 44 sub 3) adiacente all'immobile residenziale, si sviluppa su n. 2 piani fuori terra così distribuiti:
- Piano terra: portico, locale lavanderia, magazzino, due tettoie;
- Piano 1°: vuoto su portico e magazzino.

Le tettoie, la lavanderia e parte del magazzino non risultano autorizzate urbanisticamente.
Il fabbricato ha tutti gli affacci liberi e dispone di ampio giardino ad uso esclusivo (p.lla 44 sub 1 e p.lle 169-170).
L'accesso pedonale e l'accesso carraio sono esclusivi e sono posti su Via Boschi.

Ubicazione: Montegalda (VI), Via Boschi 7

Dati Catastali attuali: Comune di Montegalda (VI), C.F. Foglio 19:

-Mapp. 44 sub. 5, cat. A/2, cl. 2, cons. 9 vani, Superficie catastale tot. 227 mq, Totale escluse aree scoperte 225 mq., Rendita € 813,42, Via Boschi 7, Piano T-1;

-Mapp. 44 sub. 3, cat. C/2, cl. 1, cons. 154 mq., Superficie catastale tot. 126 mq, Rendita € 95,44, Via Boschi 10, Piano T-1;

-Mapp. 44 sub. 6, cat. C/6, cl. 1, cons. 19 mq., Superficie catastale tot. 23 mq, Rendita € 20,61, Via Boschi 17, Piano T;

-Mapp. 44 sub. 1, cat. BCNC;

Oltre al C.T. Foglio 19:

-Mapp. 169, qualità semin. arbor, cl. 4, Superficie 6 mq., R.D. € 0,03 e R.A. € 0,02;

-Mapp. 170, qualità semin. arbor, cl. 3, Superficie 9 mq., R.D. € 0,06 e R.A. € 0,04;

Confini: A pag. 8 della perizia si legge:
P.lla 44 sub 3: N.E.S.O.: p.lla 44 sub 5, p.lla 44 sub 1, p.lla 44 sub 5, p.lla 44 sub 6, p.lla 44 sub 1
P.lla 44 sub 6: N.E.S.O.: p.lla 44 sub 1, p.lla 44 sub 3, p.lla 44 sub 5, p.lla 44 sub 1
P.lla 44 sub 5: N.E.S.O.: p.lla 44 sub 1, plla 44 sub 3, p.lla 44 sub 1;
P.lla 169: N.E.S.O.: p.lla 44, p.lla 42, Via Boschi, p.lla 170
P.lla 170: N.E.S.O.: p.lla 44, p.lla 169, Via Boschi, p.lla 424
Salvo i più precisi.

Pratiche edilizie: l'esperto a pag. 27 rileva: "*Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità*
Dalle ricerche effettuate c/o l'ufficio tecnico del Comune di Montegalda è stato reperito quanto segue:
1. Concessione Edilizia n. 26/80 del 11.03.1982 intestata a xxx per "Ampliamento e adeguamento alla disciplina igienico-sanitaria con consolidamento di fabbricato ad uso abitazione";
2. Concessione Edilizia n. 63/82 del 24.01.1983 intestata a xxx per "Variante a C.E. n. 26/80 del 11.03.1982 per ampliamento e restauro rurale abitazione";
3. Concessione Edilizia n. 38/85 del 13.08.1985 intestata a xxx per "Variante a n. 26/80-11.03.82 e n. 63/82-24.01.1983 ampliamento e restauro rurale abitazione";
4. C.I.L.A per interventi di edilizia libera prot. 5742 del 04.09.2019 a nome xxx per "Opere di manutenzione straordinaria su porzione di fabbricato residenziale unifamiliare";
5. S.C.I.A. n. -18032021-2146 intestata a xxx per "Opere di manutenzione straordinaria su edificio ad uso residenziale unifamiliare";
6. Segnalazione Certificata per l'agibilità n. 08102021-1620 a nome xxx.
È stato acquisito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montegalda il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) nel quale si certifica che gli immobili sopra descritti sono considerati dal vigente Piano degli Interventi (P.I.), come di seguito indicato:
1. Comune di Montegalda, Foglio n.19 mappali n. 44, 169 e 170: ricadono in "Zona E2B - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei fondi - di PRG" (Art.15 N.T.O. del P.I.); inoltre i mappali ricadono in "Area ad elevata utilizzazione agricola" (Art. 20.3 N.T.O. del P.I); i mappali n. 44 parte, 169 e 170 ricadono in "Viabilità/fascia di rispetto" (Art. 46.1 N.T.O. del P.I.); il mappale n.44 parte ricade in "Elettrodotti Terna S.p.a. e R.F.I./Fasce di rispetto" (Art. 46.9 N.T.O. del P.I.); i mappali n.44, 169 e 170 ricadono in "Allevamenti zootecnico intensivi" (Art. 19.3 N.T.O. del P.I.) -
Distanze minime tra allevamenti e residenze civili concentrate (b) e Distanze minime degli allevamenti dai limiti della zona agricola (c); il mappale n.169 parte ricade in "Allevamenti zootecnico intensivi" (Art. 19.3 N.T.O. del P.I.) - Distanze minime tra allevamenti e residenze civili sparse (a);

Che gli immobili sopra descritti sono considerati dalle carte tematiche del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) come segue:
1. Vincoli del P.R.C. (Piano Regolatore Comunale): Comune di Montegalda, Foglio n.19, mappali n. 44 parte, 169 e 170 ricadono in "Viabilità/fascia di Rispetto" (Art. 9.9 N.T.A. del P.A.T); il mappale n. 44 parte ricade in "Elettrodotti Terna S.p.A. e R.F.I./Fasce di rispetto" (Art. 9.8 N.T.A. del P.A.T.);
2. Invarianti del P.R.C. (Piano Regolatore Comunale): Comune di Montegalda, Foglio n.19 mappali n. 44, 169 e 170 ricadono in "Area ad elevata utilizzazione agricola" (Art. 11.3 N.T.A. del P.A.T.);
3. Fragilità del P.R.C. (Piano Regolatore Comunale): Comune di Montegalda, Foglio n.19 mappali n. 44, 169 e 170 ricadono in "Compatibilità geologica - Aree idonee" (Art. 13.1 N.T.A. del P.A.T.);
Trasformabilità del P.R.C. (Piano Regolatore Comunale): Comune di Montegalda, Foglio n.19 mappali n. 44, 169 e 170 ricadono "ATO A.1 - Ambito agricolo - ambientale - paesaggistico di pianura e località Monte Croce e collina Via Zocco-Vegri" (Art. 21.1 N.T.A. del P.A.T.).
Si rimanda agli allegati."

Conformità catastale: l'esperto a pag. 35 della perizia scrive: "*Sono state riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate riguardanti il magazzino, p.lla 44 sub 3, di seguito evidenziate nelle tavole comparative. Si rileva che il w.c esterno della p.lla 44 sub 5 è stato rimosso. Si allega nel seguito copia della planimetria catastale dei beni, elaborato planimetrico, estratto mappa catastale e della sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale.*"

Conformità edilizia: l'esperto a pag. 45 e seguenti della perizia precisa: "*In sede di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità dal punto di vista edilizio riguardanti la p.lla 44 sub 3 (magazzino) di seguito elencate:*
- Costruzione di n. 2 (due) tettoie a ridosso del magazzino (lato Nord-Ovest e lato Nord-Est);
- Chiusura di parte del portico a sud-est del piano terra;
- Realizzazione lavanderia nel portico del magazzino;
- Demolizione w.c. esterno.
Le opere sopra elencate non risultano raffigurate nelle pratiche edilizie autorizzate.
Si allegano di seguito planimetrie di comparazione dello stato reale dei luoghi con tavole progetto approvato.
Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi
Per regolarizzare urbanisticamente le difformità riscontrate sopra elencate è necessario procedere alla rimozione delle opere realizzate in assenza di autorizzazione edilizia il cui costo "di massima", quantificato al solo fine della determinazione del valore a base d'asta della presente relazione, si stima in € 2.000,00.
Per la regolarizzazione catastale della planimetria della p.lla 44 sub 5 (abitazione), da variare togliendo il w.c. esterno che è stato rimosso, il costo presunto "di massima" quantificato solo al fine della determinazione del valore a base d'asta, si stima in € 200,00.

Vincoli ed oneri: A pag. 51 della perizia si precisa: "*Convenzioni urbanistiche: Vincolo di non edificazione del Notaio G. Feriani del 08.02.1982 rep. 44.489, trascritto a Vicenza il 03.03.1982 ai nn. 2423/2034 a favore del Comune di Montegalda e contro xxx che riguarda i beni censiti al C.F. foglio 19 del Comune di Montegalda p.lle 44-121-122*"

Classe energetica: E

N.B. Si precisa che 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 (informativa antiriciclaggio). L'omesso rilascio in tutto o in parte delle predette informazioni comporterà la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione ai sensi dell'art. 587 cpc.

(PERIZIA PREDISPOSTA DALL'ESPERTO ARCH. EMANUELA SBRISSA IN DATA 02.03.2026)

PREZZO BASE della vendita senza incanto: Euro 284.850,00
OFFERTA MINIMA: Euro 213.640,00
RILANCI MINIMI: Euro 2.000,00

Stato di occupazione: Occupato dalla parte esecutata e famiglia. La liberazione verrà effettuata dal custode giudiziario, dopo il decreto di trasferimento, salvo esonero manifestato dall'aggiudicatario.

* * *

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 Srl di Vicenza – Via Volto n. 63 – 36023 Costozza di Longare (VI) Tel. 0444/953915 – Fax 0444/953552, mail prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com).**

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

ALLA VENDITA GIUDIZIARIA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA

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

La vendita telematica sincrona a partecipazione mista – che prevede la possibilità di presentare offerte sia in forma cartacea sia in forma telematica, secondo le modalità di seguito meglio specificate

La consegna delle offerte va effettuato in Contrà Mure Pallamaio 35, Vicenza.
L'asta si terrà presso il Teatro di Campedello, Via Riviera Berica 245, Vicenza.
L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Professionista Delegato il giorno 09 Febbraio 2027 alle ore 11,00 presso la sala del Teatro di Campedello, Via Riviera Berica 245, Vicenza.

Chi ha scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovrà recarsi personalmente presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato nei predetti giorno ed ora.
Chi invece ha scelto la presentazione telematica dell'offerta dovrà partecipare online attraverso il portale www.spazioaste.it, come di seguito specificato.

OFFERTE IN FORMA CARTACEA (Analogica): MODALITA' DI PRESENTAZIONE E MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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, munite di marca da bollo da Euro 16,00, dovranno essere presentate presso lo studio Gruppo Delegati Vendite, Contrà Mure Pallamaio n. 35, Vicenza (Tel. 0444 322714 - mail: informazionigdv@gmail.com). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Professionista delegato, il numero della procedura, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data e ora del deposito.
4. Le offerte 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. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione. Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale 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 **"Esec. Imm. n. 30/2023 R.G.E. Tribunale di Vicenza"** (che dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta).

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.

OFFERTE IN FORMA TELEMATICA: MODALITA' DI PRESENTAZIONE

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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.

7. 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.*
8. Una volta inseriti i dati e 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.
9. 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.
10. Una volta completato il processo di composizione dell'offerta tramite procedura guidata e 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**
11. **Una volta generato, tale file non deve assolutamente essere rinominato, aperto o alterato, pena l'invalidazione del file e dell'offerta.**
12. 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.**
13. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.
14. Le offerte dovranno essere compilate con le modalità sopra indicate e dovranno contenere anche le seguenti informazioni:
15. 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;
16. 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;

17. 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;
18. 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;
19. Il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base;
20. 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 artt. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo.
21. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI sino alla data della vendita 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.
22. 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.
23. 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.

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.

OFFERTE IN FORMA TELEMATICA: MODALITA' DI 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 IT 89 O 08590 11801 000900084353 intestato a TRIBUNALE DI VICENZA EI 30/2023.**

- La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte. Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni; **si consiglia prudenzialmente di effettuare il bonifico almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo che il bonifico sia visibile alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, al fine di effettuare un controllo – oltre che della formale correttezza del numero del CRO – anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto della procedura.**
- Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta (ad esclusivo carico dell'offerente) e la stessa verrà esclusa.
- Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "versamento cauzione ESEC. IMM. R.G.E. 30/2023". 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.

OFFERTE IN FORMA TELEMATICA: MARCA DA BOLLO VIRTUALE

L'offerente telematico 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.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA PER CHI HA PRESENTATO OFFERTA 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 possano 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.

MODALITA' DELLA VENDITA, DELLA GARA E DELL'AGGIUDICAZIONE

All'udienza fissata per la deliberazione sulle offerte verranno esaminate dal delegato sia le offerte presentate telematicamente sia quelle presentate in forma cartacea 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 sia coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea (che dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato all'orario parimenti sopra indicato) sia coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta (che dovranno partecipare online attraverso il portale www.spazioaste.it), purché si tratti di utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' SINCRONA A PARTECIPAZIONE 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 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 (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 stesso 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 ¼ al prezzo base (offerta minima) che pari o superiore al prezzo base, sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

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

Nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 co. III c.p.c. saranno comunque preferite le prime, salvo diverso parere dei creditori presenti.

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

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

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

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

SALDO PREZZO

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

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

comunicata dal Professionista Delegato per il pagamento degli oneri fiscali.

2) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato.
   Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso, purché 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 G.D.V. in Contrà Mure Pallamaio n. 35, Vicenza - Tel. 0444 322714, e-mail: informazionigdv@gmail.com e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato per le Esecuzioni Immobiliari o al Custode giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione Generale della Giustizia Civile, prot. N. m_dg.DAG.06/12/2006.129650.U).

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

1. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

2. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

3. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli

urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

4. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc., compresa l'eventuale applicazione dell'Iva) saranno fornite dal Delegato presso il proprio studio. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, il 50% delle competenze del delegato per la fase di trasferimento, le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli che rimangono a carico della procedura).

PUBBLICITA'

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

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione sui siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net gestiti da AstaLegale e sul sito internet www.gruppoedicomspa.it gestito dal Gruppo Edicom Spa, 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 Srl di Vicenza – Via Volto n. 63 – 36023 Costozza di Longare (VI) 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 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;

- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

Eventuali informazioni possono essere fornite dal Custode e dal suo ausiliario.

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

-Costituisce parte integrante del presente avviso di vendita la CIRCOLARE DELEGATI n. 1/2017 emessa dal Tribunale di Vicenza, la Circolare Vendite immobiliari delegate – Disposizioni generali per le vendite telematiche del 20.05.2021 e Provvedimento integrativo del 01.06.2021.

Vicenza, 11 novembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Assunta Fratta