



## TRIBUNALE DI VICENZA

ESEC. IMM. N. 573/2016 R.G.E. – GIUDICE DOTT.SSA MARIALUISA NITTI

### AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

#### CON MODALITA' SINCRONA MISTA

#### *1° esperimento - senza incanto*

Il sottoscritto Avv. Federico Gobbato, delegato dal Giudice dell'Esecuzione alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe in data 21.05.2024,

rende noto che sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

#### **LOTTO UNICO:**

***Piena proprietà, per la quota di 1/1***, su appartamento al piano terra/rialzato con corte esclusiva e garage al piano seminterrato, il tutto sito a Vicenza in Contrà Canove Vecchie n. 45 int 1.

Trattasi di appartamento con accesso pedonale, direttamente dalla strada pubblica di Contra' Canove Vecchie ed accesso carraio dalla strada pubblica di Contra' Canove Nuove, inserito in un contesto condominiale. L'appartamento è sito al piano terra-rialzato ed è composto da ingresso, zona giorno con cucina e pranzo in un unico grande vano, piccolo ripostiglio a ridosso del vano ascensore, ampio soggiorno, disimpegno, due camere, di cui una con bagno interno, e bagno finestrato. Dispone, inoltre, di cortile interno esclusivo, accessibile direttamente sia dalla cucina che dal soggiorno. Al piano seminterrato è ubicata l'autorimessa. L'abitazione sviluppa una superficie esterna lorda complessiva di circa mq. 145,00; l'autorimessa sviluppa una superficie esterna lorda complessiva di circa mq. 20,59. Classe energetica E.

#### ***Identificazione Catastale:***

**Comune di Vicenza - C.F. - Fg. 5**

**Mapp. 420 Sub 51**, Contrà delle Canove Vecchie n. 45, Piano T, Cat. A/2, Classe 5, vani 6,5, RC Euro 956,74;

**Mapp. 420 Sub 34**, Contrà delle Canove Vecchie n. 45, Piano S1, Cat. C/6, Classe 7, mq. 19, RC Euro 107,94.

*Con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c., accessioni, pertinenze, oneri e servitù attive e passive di ogni specie. In particolare, sui Mapp. 420 Sub 25 (vano scala, ascensore comune ai Sub 10, 41, 42, 43, 49, 50, 51) e Mapp. 420 Sub 26 (rampa, spazio di manovra comune ai Sub 29, 34, 35, 36, 37, 45, 45, 47) b.c.n.c..*

*Il lotto di terreno su cui sorgono le unità immobiliari suindicate è identificato al C.T. del Comune di Vicenza con Fg. 5 Mapp. 67 – ente urbano di are 5.14.*

***Confini individuati dal perito: “del mappale n. 420-34: 420/35, 420/26, 420/47, muro perimetrale; del mappale n. 420-51: m.n. 501-67, Contra' Canove Nuove, m.n. 420/25, 420/49”.***

***Note del perito:*** In sede di sopralluogo, il perito ha rilevato che “Lo stato manutentivo del fabbricato è complessivamente buono. [...] Lo stato di manutenzione dell'appartamento è buono”. Inoltre, ha evidenziato che “I componenti e le finiture interne sono di buona qualità, ben tenuti presentano comunque alcuni vizi di

umidità di risalita ai piedi della muratura esterna lato giardino e del muro interno lato soggiorno; si rileva inoltre un piccolo crepo in corrispondenza della porta del soggiorno che porta alla zona giorno. Tali vizi, e altri eventualmente non visibili, sono da ritenersi compresi nell'abbattimento proposto". (cfr. pagine 8 e 10 perizia pubblicata)

**Giudizio di regolarità catastale:** L'esperto ha segnalato quanto segue: "Abitazione: la planimetria catastale dell'abitazione presenta delle difformità planimetriche dei muri perimetrali e di alcune formetrie esterne ed interne; vi sono anche delle difformità inerenti la posizione di alcuni muri interni. Si segnala anche le diverse altezze interne di 2.71/2.75 m rispetto a quanto indicato in planimetria (3.00 m). Autorimessa: la planimetria catastale dell'autorimessa non presenta difformità sostanziali, vi sono lievi difformità planimetriche dei muri perimetrali da verificare; l'altezza interna rilevata è di 2.18 m anziché i 2.20 m indicati in planimetria. La regolarizzazione andrà eseguita presentando Denuncia di Variazione Catastale tramite programma Docfa con schede catastali aggiornate". Il perito ha stimato il costo della pratica catastale in circa euro **1.200,00**, detraendo tale importo dal prezzo di stima. (cfr. pagine 20 e 21 perizia pubblicata)

**Destinazione urbanistica:** L'esperto riporta che "l'immobile è classificato dal Piano degli Interventi Vigente Foglio n. 45 Mappale n. 67 È classificato dal vigente **P.I. Elaborato 3 – Zonizzazione, ZTO A Centro storico A1 con sovrapposta disposizione di tutela – fascia di rispetto sedime storico cinta muraria**"; (cfr. pagine 23, 24 e 25 perizia pubblicata)

**Pratiche edilizie:** Il perito ha rinvenuto i seguenti titoli edilizi: "• *Fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967* • *Concessione Edilizia in data 13/03/1986 n. 14941/85 P.G. e n. 15083 U.T.* • *Autorizzazione in data 19/01/1988 n. 10795/87 P.G. e n. 17227 U.T.* • *Concessione Edilizia in data 13/06/1989 n. 17040/87 P.G. e 17227 U.T. per variante della C.E. in data 19/01/1988 per il cambio di intestazione;* • *Concessione edilizia per ristrutturazione rilasciata in data 21/06/2001 n. 3930/01 P.G. e n. 31151 U.T.* • *Concessione Edilizia in data 03/05/2002 n. 3840/02 P.G. e n. 31151 U.T. per variante alla Concessione del 21/06/2001* • *N.O. condizionato Soprintendenza Archeologica del 27/08/2001 n. 23480 P.G.* • *N.O. Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio del 08/05/2003 n. 3572 Prot. Per ristrutturazione e variante.* • *D.I.A. presentata in data 16/06/2003 n. 6888/03 P.G. e n. 33232 U.T.* • *D.I.A. presentata in data 07/02/2005 n. 6513/05 P.G. e n. 0451 Prog.* • *Certificato di Agibilità presentato in data 01/07/2004 n. 33795/04 P.G. e n. 31151 U.T. capofila* • *Comunicazione fine lavori del 01/06/2005* • *Certificato di Agibilità presentato in data 01/06/2005 n. 29752/05 P.G. e n. 2308/05 progr. e n. 31151 U.T.*". (cfr. pagina 26 perizia pubblicata)

**Irregolarità:** L'esperto ha riportato quanto segue: "Dal confronto tra quanto rilevato durante il sopralluogo ed il progetto approvato presso l'Ufficio tecnico edilizia privata del comune di Vicenza, sono state riscontrate delle difformità interne ed esterne. Si precisa che la ... valutazione urbanistica è stata effettuata sulla base dell'ultimo progetto approvato D.I.A. del 07/02/2005. Appartamento: dalla verifica effettuata è emerso che vi sono delle difformità di sagoma dell'unità residenziale e di posizionamento di alcuni fori interni ed esterni rispetto al progetto approvato; si rileva anche un diverso posizionamento del muro di confine con altra proprietà e il vano d'ingresso dell'abitazione. Anche la camera matrimoniale presenta delle difformità, in quanto il locale guardaroba, previsto nel progetto approvato, non è stato realizzato; tale situazione ha comportato un aumento della superficie di superficie di calpestio del pavimento tale da non soddisfare il requisito minimo di rapporto aereo illuminante pari a 1/8 previsto dalla normativa igienica

sanitaria. Tale locale dovrà essere costruito conformemente al progetto approvato. Da segnalare la diversa altezza interna del bagno e della camera che misurano ml. 2,66 sotto trave, anziché 2,70 di progetto approvato. Autorimessa: dalla verifica effettuata sul posto risulta che la rimessa presenta delle lievi modifiche di sagoma e spessore dei muri; da segnalare la diversa altezza interna di 2.18 ml. anziché i 2.20 indicati nel progetto”. Per sanare le irregolarità riscontrate, il perito ha stimato un costo complessivo di euro **10.000,00**, detraendo tale importo dal prezzo di stima.

Il perito precisa: “...Va comunque precisato che per le difformità inerenti la diversa superficie utile, ancorché di natura grafica, sentito l’ufficio tecnico del comune di Vicenza, riferisce che tale verifica deve essere eseguita di concerto con gli uffici della Soprintendenza dei Beni Culturali, essendo l’immobile vincolato. Va tenuto presente inoltre, che il comune chiede la verifica, per le difformità di superficie e di sagoma, sull’intero immobile e non sulla singola unità abitativa, in quanto potrebbe essere necessario presentare una sanatoria dell’intero condominio...” ed ancora “... L’esperto, sentito l’ufficio tecnico del comune di Vicenza, che al momento non si esprime su tale aspetto poiché la relativa domanda di sanatoria dovrà essere preventivamente autorizzata dai Beni Culturali e considerato quindi, l’eventuale prospettiva di ulteriori costi, l’eventuale fiscalizzazione per la non sanabilità delle difformità riscontrate e i relativi oneri accessori, ritiene di ricomprendere tali costi nell’abbattimento previsto per la vendita in esecuzione forzata, che in tale sede propone nella misura massima consentita del 30%...” (cfr. pagine 26, 27, 28 e 29 a cui espressamente si rimanda)

**Vincoli ed oneri giuridici:** Dalla perizia si segnalano i seguenti vincoli:

- “**Vincoli storico-artistici:** Costituzione di vincolo legale con atto amministrativo del 31/03/2009, Trascritto a Vicenza in data 18/09/2009 ai n. 19442 R.G. e 12001 R.G. a favore di Ministero Beni e le attività Culturali ai sensi dell’art. 45 del D.Lgs. 42/2004 costituisce tutela indiretta dell’immobile denominato “Santa Corona” sito nel comune di Vicenza Contra ‘Santa Corona con le seguenti prescrizioni: ... Part. 66-67-484-366-367-342: gli edifici esistenti non potranno subire variazioni volumetriche, Eventuali interventi dovranno essere improntati al restauro dell’esistente, con l’utilizzo di materiali tipici della tradizione architettonica vicentina. I progetti delle opere dovranno essere sottoposti alla preventiva valutazione della Soprintendenza, cui spetta accertarne la compatibilità con le prescrizioni di cui al presente provvedimento”. (cfr. pagina 30 perizia pubblicata)

- “**Altri vincoli o oneri:** Rimangono a carico dell’acquirente gli eventuali vincoli derivanti dai regolamenti urbanistico-edilizi vigenti nel Comune di Vicenza oltre agli eventuali vincoli e servitù notarili. Si segnala inoltre, l’ordinanza di Sequestro Preventivo per Equivalente, trascritto in data 23/08/2012 anteriore alla data di trascrizione del pignoramento del 11/10/2016, a favore dell’Erario dello Stato.” (cfr. pagina 30 perizia pubblicata)

- “**Oneri condominiali:** Il condominio è attualmente amministrato dal [...] il quale ha fornito alla scrivente [al perito] il prospetto del Bilancio Consuntivo Esercizio ordinario 2022 approvato a il preventivo 2023. Risulta un debito condominiale per l’esercizio 2022 di circa 1.630,64 € a cui si dovranno aggiungere le due rate del 2023 per un ammontare di circa € 1.503,55 ciascuna. Dalla contabilità risulta un debito pregresso per gli anni antecedenti il 2022. Detto ammontare non verrà decurtato, ai fini della determinazione del prezzo base. La quota media ordinaria annuale delle spese condominiali ammonta a circa 2.100,00 €/anno”. (cfr. pagine 30 e 31 perizia pubblicata)

Si informa comunque che ai sensi dell’Art. 63 delle Disp. Att. del C.C. l’acquirente è tenuto in via solidale al pagamento dei contributi (spese condominiali) relativi al biennio antecedente l’acquisto che andrà poi conteggiato a ritroso dall’anno in corso alla data del Decreto di Trasferimento.

**Stato di occupazione:** LIBERO

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

**Si rimanda comunque espressamente all'esame dell'intera perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Geom. Antonella Di Nuovo, in data 01.02.2023.**

**PREZZO BASE: Euro 234.000,00 (duecentotrentaquattromila/00).**

**OFFERTA MINIMA: Euro 175.500,00 (centosettatacinquemilacinquecento/00).**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 2.000,00 (duemila/00).**

**Regime del trasferimento:** La presente vendita non è soggetta ad IVA in quanto trattasi di cessione da privati. Sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale come per legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

\* \* \*

**ANTIRICICLAGGIO:** 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).

**RISOLUZIONE N. 38/E DEL 28.05.2021 DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE:** la sottoscrizione di tutte le dichiarazioni rese da parte aggiudicataria, in ordine ad eventuali richieste di agevolazioni fiscali, dovrà essere autenticata da un pubblico ufficiale. Per maggiori approfondimenti, si invita a consultare la Risoluzione stessa, pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/maggio-2021-risoluzioni>.

**RICHIESTA LIBERAZIONE IMMOBILE DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO:** Al fine di consentire al custode di predisporre le attività necessaria alla liberazione e calcolarne i presumibili costi, da porre a carico della procedura, l'istanza di liberazione dell'immobile dell'aggiudicatario dovrà preferibilmente essere inoltrata già in sede di offerta di acquisto, oppure in sede di aggiudicazione.

\* \* \*

Il Giudice dell'Esecuzione ha **confermato Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l.** in persona del Direttore Signora Lucia Dal Brun con provvedimento del 21.05.2024.

Le indicazioni per visitare l'immobile ed i recapiti del Custode si trovano a pagina 12 del presente avviso.

\* \* \*

### **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

**05.03.2025 alle ore 10.00**

**innanzi al sottoscritto Professionista Delegato - avv. Federico Gobbato,  
con studio in Vicenza, Contrà San Faustino n. 12  
(Tel. 0444-546145 – mail: federico.gobbato@libero.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, in marca da bollo da Euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio dell'Avv. Federico Gobato in Contrà San Faustino n. 12 - Vicenza** (*aperto dal lunedì al venerdì: ore 09.30 – 13.00; ore 15.30 -17.30 o previo appuntamento telefonico allo 0444.546145*). 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;
  - il **versamento della cauzione**, versata solo con assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare (rosa) che assicuri la pronta disponibilità delle somme, intestato a **"PROC. ESEC. N. 573/2016 R.G.E. TRIB. VICENZA"**, per un importo pari ad almeno il 10 % del prezzo offerto.
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 base 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 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\_XXXXXXXXX.zip.p7m*", **tale file compresso va inviato, come allegato ad un nuovo messaggio PEC, al seguente indirizzo PEC: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)**

**Una volta generato, tale file non deve assolutamente essere rinominato, aperto o alterato, pena l'invalidazione del file e dell'offerta.**

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "**Manuale utente**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. **Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta telematica di partecipazione all'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.**

5. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Le offerte dovranno essere compilate con le modalità sopra indicate e dovranno contenere anche le seguenti informazioni:

- Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;
- Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati e allegati i relativi documenti del coniuge;
- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere presentata e sottoscritta con le modalità sopra indicate dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere allegata all'offerta;
- Se l'offerta è formulata da più persone (anche nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni), nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta, dovrà essere allegata, a pena di inammissibilità, la procura degli altri offerenti all'offerente che ha sottoscritto digitalmente l'offerta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che avrà l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 gg.. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio 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 ad almeno il 10% del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sull'**IBAN: IT 69 D 08590 11801 000900055985**, intestato a **"Tribunale di Vicenza E.I. 573/2016."**
- 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.N. 573/2016**”. 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](http://www.spazioaste.it)** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015 (c.d. spettatore) laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possa prendere parte con modalità telematiche “altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura”, il professionista delegato autorizzerà esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non esecutati.

### **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.

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  $\frac{1}{4}$  al prezzo base (offerta minima) che pari o superiore al prezzo sarà dichiarato aggiudicatario del bene. Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella che prevede un termine di pagamento più breve o, a parità di termine di pagamento, a quella presentata per prima.

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

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

Nel caso in cui, nel termine di 10 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 fin dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata

prima alle spese di trasferimento e poi a 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 darle esplicita comunicazione al Professionista Delegato.

Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso, purché dei 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 del 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 Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato (presso lo studio in Vicenza, Contrà San Faustino n. 12) 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, prt. 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 dalle 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 imperizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- In ordine alle caratteristiche strutturali ed alle componenti edilizie 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.
- 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 virgola che rimangono a carico della procedura).

**PUBBLICITA'**  
**ai sensi dell'art. 490 c.p.c.**

- Pubblicazione dell'annuncio sul portale delle vendite pubbliche;
- pubblicazione nei siti internet [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) gestiti da AstaLegale, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA";
- per tutte le procedure inoltre verrà effettuata anche la seguente pubblicità integrativa e complementare:
  - Spot televisivo "Il Tribunale e le aste"
  - Campagna pubblicitaria su mezzi di trasporto pubblico
  - inserimento, a cura del gestore Astalegale.net, negli ulteriori canali di pubblicità complementare online, c.d. progetto "social media marketing", attraverso pubblicazione dell'estratto dell'avviso sui social networks e potenziamento della ricerca tramite Google

\* \* \*

**Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione del/i debitore/i, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l., con sede in Costozza di Longare (VI), Via Volto n. 63, tel. 0444/953915, fax 0444/953552, mail [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it), con l'incarico tra l'altro di:**

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

***La prenotazione delle visite dell'immobile dovrà avvenire attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.***

La richiesta di visita di bene viene inoltrata dal Portale al Custode che contatterà l'interessato utilizzando i riferimenti inseriti nel modulo di richiesta. Nella richiesta dovranno essere indicati chiaramente nominativo, recapiti telefonici ed indirizzo mail del richiedente. Solo in caso di malfunzionamento del servizio, inviare la richiesta via mail al Custode utilizzando gli indirizzi sopra indicati.

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

**Si richiamano la "Circolare Delegati n. 1/2017 – Disposizioni generali" datata 16.01.2017 del Tribunale di Vicenza, nonché le "Disposizioni integrative" del 20.05.2021 - prot. n. 4332/21, con la parziale modifica delle stesse del 01.06.2021 - prot. n. 4635/21, quali parti integranti del presente avviso di vendita.**

Vicenza, lì 10.12.2024

*Il Delegato alla vendita*  
*Avv. Federico Gobatto*

