



## TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 123/2024 R.G.E. – GIUDICE DOTT.SSA MARIALUISA NITTI

### AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

**1° esperimento senza incanto**

La sottoscritta Avv. Elisa Tagliaro Fortuna, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento ricevuto in data 07.11.2024,

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 con giardino esclusivo al piano terra, oltre a cantina ed autorimessa al piano interrato, nonché terreno di pertinenza, il tutto sito a Creazzo (VI) in Via Cavour n. 35-37.

Trattasi di appartamento bicamere posto al piano terra, con portoncino d'ingresso che immette direttamente in un'ampia zona soggiorno/cucina, la quale si apre ad est in una profonda terrazza leggermente sopraelevata dal piano campagna; la zona notte è articolata attorno ad un breve corridoio ad "L" che disimpegna ad un bagno cieco di servizio con sanitari, piatto doccia ed attacchi lavatrice, ad una camera singola e ad altra camera doppia che si affacciano su una terrazza a nord, in cui si trovano alloggiate la caldaia a gas metano e la macchina frigorifera dell'impianto canalizzato di condizionamento, nonché ad altro bagno finestrato, completo di sanitari e vasca da bagno con termoarredo. Il compendio oggetto di vendita dispone, altresì, di cantinola posta al piano interrato delle autorimesse, accessibile direttamente da corsia area di manovra, oltre a giardino esclusivo di forma ad "L" di circa mq. 198,00 ed ulteriore piccolo appezzamento di terreno adiacente al parco pubblico, di forma pressoché triangolare, catastalmente identificato come "parco pubblico", accessibile direttamente dallo scoperto di pertinenza esclusiva dell'appartamento. Al piano interrato si trova l'autorimessa di circa mq. 31, accessibile da corsia di manovra raggiungibile da rampa da via pubblica. Classe energetica E.

#### **Identificazione Catastale:**

Comune di Creazzo (VI) – C.F. – Fg. 8

Mapp. 1660 Sub 5, Via Cavour n. 37, Piano S1-T, Cat. A/2, Classe 3, vani 4,5, RC Euro 464,81;

Mapp. 1660 Sub 20, Via Cavour n. 35, Piano S1, Cat. C/6, Classe 4, mq. 28, RC Euro 66,52.

Comune di Creazzo (VI) – C.T. – Fg. 8

Mapp. 1581, parco pubblico di mq. 70.

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, l'esperto ha precisato che alle unità spetta la quota millesimale sulle seguenti parti comuni: "Accesso pedonale, cortile e nicchie contatori: Foglio 8, Mappale 1660, sub 1, b.c.n.c. ai subb. dal 4 al 15; Vano tecnico e ripostiglio P.S1 e vano scale: C.F. Foglio 2, Mappale 1660, sub 2, b.c.n.c. comune a tutti i subb. del fabbricato; Rampa accesso P.S1, androne P.S1 e lucernari P.T.: C.F. Foglio 8, Mappale 1660, sub 3, b.c.n.c. comune a tutti i subb. del fabbricato".

**Confini in senso N.E.S.O. individuati dal perito, salvo i più precisi ed aggiornati:** "Appartamento P.T. Sub. 5: m.n. 1581 stessa proprietà (recinzione su terreno), m.n. 1540 (recinzione su terreno di terzi), sub. 6 (recinzione su scoperto di terzi), sub. 6 (a.u.i.), sub. 2 (vano scala comune), sub. 4 (a.u.i.). Cantina P.S1 Sub. 5: m.n. 1660 sub. 10 (a.u.i.), muro controterra, sub. 8 (a.u.i.), sub. 3 (area manovra comune), Autorimessa Sub. 20: sub. 18 (a.u.i.), sub. 19 (a.u.i.), sub. 3

(area manovra comune), sub. 21 (a.u.i.), sub. 17 (a.u.i.). Terreno m.n. 1581: m.n. 1544 (E/3 Comune di Creazzo), m.n. 1587 (terreno Comune di Creazzo), m.n. 1540 (reliquo stradale terzi), m.n. 1660/5 (scoperto esclusivo A/2 pignorato)".

**Nota dal perito:** In fase di sopralluogo, l'esperto ha rilevato che lo stato manutentivo dell'appartamento risulta ottimo e che lo stesso è "in fase di ultimazione lavori di finitura".

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato di manutenzione del compendio, si invita comunque a contattare il custode giudiziario nominato.

**Giudizio di conformità catastale:** Si riporta quanto segnalato dall'esperto: "Catasto fabbricati: Dalla verifica della conformità catastale, tramite il confronto tra stato reale dei luoghi con rilievo metrico e le planimetrie catastali, risultano difformità rispetto a quanto dichiarato, in particolare: 1. Controsoffitti per consentire la canalizzazione dell'impianto di climatizzazione, realizzati a ribassare le altezze del corridoio di disimpegno e di parte dei locali della zona giorno e della zona notte. 2. Terrazze collegate tra loro da un percorso pedonale piastrellato con presenza di alcuni gradini. Catasto terreni: Il mappale n. 1581, in proprietà 1/1 all'esecutato, risulta in visura catastale descritto con qualità "parco pubblico"; in atto di compravendita 06.11.2006 rep. 215.911 Notaio [...] viene descritto quale "terreno di pertinenza delle u.i. di cui alla lettera a) [Indr. m.n. 1660 sub. 5 cat. A/2; m.n. 1660 sub. 20 cat. C/6] in quanto costituisce prolungamento del giardino già accorpato all'unità abitativa". Trattandosi di palese refuso di intestazione, al fine di allineare l'effettivo uso del terreno alla corretta qualità dello stesso, sarà necessario istruire presso l'AdE Dipartimento Territorio (Catasto) istanza di correzione dell'intestazione. Con inoltro pratica di Tipo Mappale si provvederebbe ad effettuare il passaggio del mappale dal catasto terreni a catasto fabbricati ("partita 1"), evidenziando che, a seguito di tale procedura, al mappale n. 1581 e al subalterno 5 verrebbe assegnata diversa numerazione. Infine, si dovrebbe concludere con la istruzione di pratica di fusione del (ex) m.n. 1581 al m.n. 1660 (ex) sub. 5 al fine di ottenere la "graffatura" degli stessi mappali e potere visualizzare per corretta rappresentazione grafica la planimetria dell'unità abitativa comprensiva del suo scoperto complessivo". I costi di regolarizzazione catastale sono stati indicati, dal perito, in circa euro 4.500,00 e detratti dal prezzo di stima, con la precisazione che il costo di cui sopra viene stimato esclusivamente ai fini della valutazione del valore a base d'asta del bene, dovendo la regolarizzazione in questione essere eseguita da tecnico incaricato dalla parte aggiudicataria, con oneri e spese a suo carico.

**Pratiche edilizie:** Il perito ha rinvenuto le seguenti pratiche: "• Concessione Edilizia C0200034 (prot. n. 8096/02) del 04.07.2002 per "costruzione due fabbricati residenziali plurifamiliare – lotti D e E-F – PdL Mazzini" intestata alla Ditta [...]; • Concessione Edilizia C0200034/V01 in Variante (prot. n. 19250-24350/05) del 18.10.2005 • Concessione Edilizia C0200034 in Proroga (prot. n. 14670-18340/06) del 24.07.2006 • Agibilità attestata per "silenzio assenso" il 06.07.2006 a far data della integrazione alla domanda di cui al protocollo n. 14024 del 06.06.2006 (avvio del procedimento del 22.05.2006 prot. n. 11223/06-12414/06/AC/db)".

Inoltre, l'esperto ha precisato che "essendo il bene staggito: • edificato in data anteriore al 08.10.2005 e che dopo tale data non risulta siano stati effettuati interventi di riqualificazione energetica, non è presente presso l'ufficio tecnico del Comune alcun Attestato di Qualificazione Energetica; • edificato con terreni esclusivi non superiori a 5.000 mq, non si è proceduto alla richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica ad esclusione del mappale n.1581 per la sua "qualità" difforme all'uso".

**Abusi/difformità riscontrati:** Il perito riporta le seguenti opere non assentite: "1. Controsoffitti per consentire la canalizzazione dell'impianto di climatizzazione, realizzati a ribassare le altezze del corridoio di disimpegno e di parte dei locali della zona giorno e della zona notte; 2. percorso pedonale piastrellato con presenza di alcuni gradini di collegamento delle terrazze". Per la relativa regolarizzazione, il perito ritiene necessaria la presentazione di pratica edilizia in sanatoria, con costi pari a circa euro 3.500,00, detratti dal prezzo di stima. Con la precisazione che il costo che precede viene stimato esclusivamente ai fini della valutazione del valore a base d'asta del bene, dovendo la regolarizzazione in questione essere eseguita da tecnico incaricato dalla parte aggiudicataria, con oneri e spese a suo carico.

**Destinazione urbanistica:** Alla data di redazione della perizia di stima, l'esperto precisa quanto segue: "Fabbricato

identificato nella zona B2 - Residenziale di ristrutturazione e di completamento. Norme tecniche ed indici: Art. 30 – indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,6 \text{ mq/mq}$ ; altezza massima  $H = \text{ml. } 9,50$ . Terreno (m.n. 1581) parte in zona VP – Verde Privato. Norme tecniche: Art. 45 del Capo V – Zone destinate ad uso pubblico e di interesse generale – Zone a Verde Privato e parte in zona C2 con obbligo di piano attuativo 1. Nelle aree destinate dalle tavole di Piano a verde privato non è ammessa alcuna nuova costruzione fatto salvo quanto disposto nel comma successivo. È ammessa la realizzazione di piscine private nelle pertinenze degli edifici esistenti. 2. Se non diversamente previsto dalle schede urbanistiche, per gli edifici sono possibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/2001 e s.m.i. 3. Sono inoltre ammessi per gli edifici residenziali esistenti ampliamenti del volume esistente ed autorizzato fino ad un massimo del 20% anche nel caso di zone a verde privato interessate dai contesti figurativi di cui all'art. 49. Tali ampliamenti sono consentiti una sola volta, anche se possono essere realizzati in più fasi, fino al raggiungimento dell'incremento previsto, e non devono comportare la creazione di nuove unità abitative. 4. Per quanto non disciplinato dal presente articolo si rimanda agli art.li 37, comma 9 e 42. **AVVERTENZE** Il terreno di cui al m.n. 1581 insiste in zona omogenea di Piano degli Interventi VP a "verde privato" ma risulta identificato catastalmente con Qualità/Classe "parco pubblico". Il tutto come meglio descritto alla pagina 24 della perizia pubblicata, alla quale si rimanda. Si rimanda, altresì, alla pagina 16 della perizia pubblicata con riguardo all'identificazione catastale del mapp. 1581. Relativamente a tale ultimo mappale, si rimanda – in ogni caso – anche al CDU rilasciato dal Comune di Creazzo (VI) al perito in data 19.09.2024, con la precisazione che il CDU ha validità di un anno dal suo rilascio.

**Vincoli ed oneri giuridici:** Dalla perizia, si segnala che risulta trascritta "Convenzione Urbanistica (unità negoziale n. 26: F. 8 P. 1660/5 e F. 8 P. 1660/20) a favore di COMUNE DI CREAZZO [...] a firma Segretario Comunale in data 11.07.2008 al n. 2792 rep. e trascritta a RR.II. VICENZA in data 31.07.2008 ai nn. 16576/10481 RG/RP". Con comunicazione datata 07.01.2025 inviata al delegato alla vendita da parte dell'esperto, quest'ultimo ha precisato che "non risulta alcun rinnovo alla scadenza decennale al 2018; se ne può desumere che non vi siano stati obblighi disattesi alla scadenza della Convenzione".

Dall'atto di provenienza in favore della parte eseguita risulta, inoltre, quanto segue: "[...] La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che: non rientra nelle parti comuni lo spazio sottotetto ricavato fra l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano sopra le unità immobiliari m.n. 1660 sub 12, sub 13, sub 14 et sub 15 e la copertura stessa, con l'esclusione di quest'ultima [...]. I) La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che: [...] b) dovrà concorrere per la quota di 16,64/1000 [...] per il m.n. 1660 sub 5 [...] e 2,57/1000 [...] per il m.n. 1660 sub 20 [...] alla manutenzione dei vialetti pedonali ed aree verdi, all'interno dei fabbricati A-B-C-D-E/F-G-H, e relative al P.d.I. Mazzini [...] c) nei giardini pensili esistono dei lucernari e delle prese d'aria per l'illuminazione e ventilazione dell'interrato sottostante di proprietà sia condominiale che privata e si obbliga conseguentemente di rispettare tutti i fori predetti e comunque di non impedire con opere od oggetti, anche mobili, la funzionalità delle dette prese e di consentire l'accesso al personale addetto per ogni manutenzione necessaria; d) nel sottosuolo possono esistere condotte per sottoservizi del condominio che creano le relative servitù e che l'accesso anche del condominio "D" (m.n. 1658) avviene tramite la rampa m.n. 1660 sub 3 [...] gravata quindi della servitù di passo e della correlativa servitù attiva gravante la rampa del condominio "D" (m.n. 1658) per l'accesso ai garages. II) La parte acquirente si impegna ad acquistare a prezzo simbolico di Euro 1,00 [...] le quote millesimali delle aree adibite a vialetti e verde, destinate ad uso pubblico intercluse tra i fabbricati C-D-G-H rientranti nel P.d.I. Mazzini, qualora il Comune di Creazzo lo ritenesse opportuno. III) La parte acquirente conferisce fin d'ora mandato irrevocabile alla parte venditrice [...] per definire con il Comune di Creazzo eventuali varianti al P.d.I. Mazzini in ordine alle parti da destinare ad uso pubblico e gli oneri di urbanizzazione e a qualsiasi altra eventualità che si rendesse utile per un miglior utilizzo del detto P.d.I., ivi compresa la facoltà di cedere al Comune di Creazzo le aree da destinare a verde pubblico [...] IV) Le pompeiane autorizzate dal Comune di Creazzo nei condomini C, D, G et H, ad eccezione di quella autorizzata sull'unità numero 5 del condominio G, dovranno rispettare tutte le prescrizioni contenute nelle varie autorizzazioni [...]". Infine, l'esperto ha riportato che con delibera condominiale del 03.11.2015 è stato deciso che il 30% dei giardini possa essere adibito ad orto.

Per ogni ulteriore informazione in ordine al regolamento condominiale, si invita a contattare il custode giudiziario nominato.

**Spese condominiali:** L'esperto stimatore ha precisato che l'unità abitativa è inserita in un fabbricato costituito in condominio e che, secondo le tabelle millesimali trasmesse dall'amministratore al perito, "i millesimi relativi all'unità staggita risultano: 19,22 (Patrimoniali); 83,45 (Proprietà); 46,91 (ascensore); 73,63 (interrato); 56,17 (rampa garage) [...]". Inoltre, il perito ha rilevato quanto segue: "Spese condominiali ordinarie (medie) annue 650,00 euro [...] Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni (anteriori alla data della perizia) 3.169,88 euro Fondo di riserva anno 2023/2024 palazzine E/F 2.000,00 euro".

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento su quanto precede, si rimanda al custode giudiziario nominato, informando 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:** L'immobile è libero da persone ed all'udienza del 07.11.2024, il custode giudiziario ha comunicato di avere già provveduto al cambio delle serrature.

**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 alla perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Arch. Stefano Barbi in data 08.10.2024, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

**PREZZO BASE: Euro 231.000,00 (duecentotrentunomila/00).**

**OFFERTA MINIMA: Euro 173.250,00 (centosettantatremiladuecentocinquanta/00).**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 4.620,00 (quattromilaseicentoventi/00).**

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 07.11.2024.

Potrete trovare le indicazioni per visitare l'immobile o i recapiti del Custode, per eventuali informazioni sullo stato dell'immobile, alla pagina 10 del presente avviso.

\*\*\*

#### MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

ALLA VENDITA GIUDIZIARIA CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA

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

**La vendita con modalità esclusivamente telematica sincrona avrà luogo**

**il giorno 14.04.2025 alle ore 10:30,**

**innanzi alla sottoscritta Avv. Elisa Tagliaro Fortuna (mail [astedelegata.tagliaro@gmail.com](mailto:astedelegata.tagliaro@gmail.com)), tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).**

#### 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 potrà essere esclusivamente: l’offerente (in caso di offerta formulata da unico soggetto, anche in qualità di legale rappresentante di società o altro ente giuridico, di tutore di minore o di incapace); uno dei co-offerenti (in caso di offerta formulata da più soggetti); un procuratore legale (avvocato) ai sensi dell’art. 571 c.p.c.; un avvocato per persona da nominare ai sensi dell’art. 579, comma 3, c.p.c..

Qualora l’offerta venga presentata da più persone, alla stessa dovrà essere allegata (anche in copia per immagine) un’apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente *Presentatore*; tale procura deve essere redatta nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata, così come prevede l’art. 12, comma 4, del D.M. 26.02.2015 n. 32, e deve riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote di partecipazione.

Di analoga procura (rilasciata dall’offerente e/o dagli eventuali co-offerenti) deve in ogni caso essere munito, a pena di esclusione, anche il *Presentatore* procuratore legale, se non coincidente con l’offerente medesimo.

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;
- j) la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j);
- l) l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 del D.M. n. 32/2015, utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- m) l’eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015.

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

Una volta inseriti i dati ed i documenti richiesti e necessari (e, in particolare, la fotocopia del documento di identità non scaduto dell’offerente, anche in ipotesi di c.d. presentatore dell’offerta; in caso di società o altro ente occorrerà allegare altresì un certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri di rappresentanza legale e di offerta), il portale consentirà la generazione dell’offerta telematica 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 ed 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 deve essere allegata, a pena di inammissibilità, la procura degli altri offerenti all'offerente che ha sottoscritto digitalmente l'offerta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che avrà l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 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 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

- Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo di almeno il 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul seguente conto corrente:  
 intestato a **TRIBUNALE DI VICENZA EI 123/2024**  
**IBAN: IT59 L085 9011 8010 0090 0061 591**
- Il bonifico dovrà contenere la descrizione "**versamento cauzione ESEC. IMM. 123/2024 R.G.E.**". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
- La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura sopra indicato, entro il termine per la presentazione delle offerte. Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni; **si consiglia prudenzialmente di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima dell'asta, in modo che lo stesso sia visibile alla scadenza del termine per le offerte, al fine di effettuare un controllo – oltre che della formale correttezza del numero del CRO – anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto.**
- Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è **causa di nullità dell'offerta** (ad esclusivo carico dell'offerente) e la stessa verrà esclusa.
- Dopo il termine della gara, e in ogni caso di mancata aggiudicazione, il professionista delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni a coloro che non siano aggiudicatari, al netto degli oneri bancari, obbligatoriamente sullo stesso conto corrente da cui è pervenuta.

#### MARCA DA BOLLO VIRTUALE

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) 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](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 D.M. 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 da referente della procedura" dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non esegutari.

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

All'udienza sopra fissata verranno esaminate dal professionista delegato le offerte presentate telematicamente dagli

offerenti secondo le modalità telematiche sopra descritte.

In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di  $\frac{1}{4}$ ) al prezzo base, il delegato si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.

In caso di unica offerta valida, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

**La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' SINCRONA, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite la piattaforma di gestione della vendita e/o mail). Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 2 (due) minuti.**

Nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra, dovrà essere apportato un aumento minimo nella misura sopra indicata (non inferiore al 3% su una base d'asta fino a 200.000,00 euro e non inferiore al 2% su una base d'asta superiore ai 200.000,00 euro).

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di due minuti, senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida, nonché in ipotesi di unico offerente con offerta sia inferiore di non più di  $\frac{1}{4}$  al prezzo base (offerta minima) che pari o superiore al prezzo, sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

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

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

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

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

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

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

#### SALDO PREZZO

- 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.
- 2) 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.

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

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

- 4) 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).
- 5) 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.
- 6) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato (presso Delta Vendite Giudiziarie, Via Dante Alighieri 41, Vicenza – mail [astedelegate.tagliaro@gmail.com](mailto:astedelegate.tagliaro@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).

#### 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](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 debitore, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l, con sede in Costozza di Longare (VI), Via Volto n. 63, tel. 0444/953915, fax 0444/953552, mail [prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com](mailto:prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com), con l'incarico, tra l'altro di:**

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

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

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

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

\* \* \*

**Per quanto sopra non espressamente previsto e/o indicato e per quanto nella presente fattispecie applicabile, sono da intendersi richiamate la Circolare "Vendite immobiliari delegate – Disposizioni generali per le vendite telematiche" Prot. n. 4332/21 del 20.05.2021 (con parziale modifica Prot. n. 4635/21 dell'1.06.2021) e la "Circolare Delegati 1/2017 – Disposizioni generali" del 16.01.2017, allegate al presente avviso.**

Vicenza, li 06.02.2025

*Il Delegato alla vendita*  
*Avv. Elisa Tagliaro Fortuna*  
