

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA NR. 341/2018 R.G.E. – G.E. DOTT.SSA SONIA PANTANO

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

La sottoscritta Dott.ssa Elena Mistrorigo, iscritta all'Albo presso l'Ordine dei Dottori Commercialisti di Vicenza, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione in data 12.10.2023

RENDE NOTO QUANTO SEGUE:

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N.1

Diritto: piena proprietà per la quota di 1/1.

Bene: Immobili a destinazione produttiva e residenziale, con annessi terreni agricoli, siti a Fara Vicentino (VI) in Via Colombare n. 14.

Descrizione: Trattasi di immobili per attività agricole e cantina vinicola costituiti da: locali deposito, cantina vinicola, rimessaggio attrezzi e prodotti agricoli tettoie, annessi vari, abitazione e terreni agricoli principalmente a vigneto:

- **deposito - fienile** situato sulla parte nord del complesso aziendale che si sviluppa su due piani fuori terra, costruito presumibilmente ante 1967 quale deposito e rimessaggio attrezzi, stato di manutenzione molto scarso – complessivi mq 125,40 commerciali;
- **abitazione con cantina** situata sulla parte nord del complesso aziendale, si sviluppa su due piani fuori terra più sottotetto-soffitta, costruito presumibilmente ante 1967 quale abitazione rurale con cantina, stato di manutenzione molto scarso - La superficie commerciale per superficie esterna lorda è così composta: piano terra di circa mq. 170,00 + piano primo circa mq. 170,00 pari a mq. 340,00 commerciali;
- **cantina -ripostiglio** situata sulla parte nord del complesso aziendale, trattasi di un immobile che si sviluppa su due piani fuori terra, costruito presumibilmente ante 1967 quale cantina e ripostiglio- La superficie commerciale per superficie esterna lorda è così composta: piano terra di circa mq. 46,50 + piano primo circa mq. 46,50 pari a mq. 93,00 commerciali;
- **cantina vinicola e depositi** situata sulla parte centrale del complesso aziendale, con accesso dalla corte lato ovest, costruito nel 1979 quale ampliamento della cantina esistente negli anni successivi tale edificio è stato ampliato al piano primo, stato di manutenzione sufficiente - complessivamente mq 270,00 commerciali;
- **alloggio piano primo** situato sulla parte centrale del complesso aziendale, con accesso dalla corte lato ovest tramite scala dal piano terra, costruito nel 1981 quale sopraelevazione in ampliamento del piano terra esistente (cantina e depositi) realizzato nel 1979, stato di manutenzione complessivo dell'immobile è da considerarsi sufficiente - complessivamente mq 135,00 commerciali;
- **immobile al grezzo piano primo** situato sulla parte centrale del complesso aziendale, con accesso dalla parete sud tramite scala esterna dal piano terra, che era stato progettato e costruito nel 1981, con destinazione fienile, quale sopraelevazione in ampliamento del piano terra esistente (cantina e depositi) realizzato nel 1979 (porzione B1);nel 2008 è stato approvato un permesso di costruire (P.d.C. 4656 del 27-08-2008) per la realizzazione dei muri interni e relativo cambio di destinazione d'uso ad abitazione. I lavori sono stati appena iniziati ma non sono stati terminati, stato di manutenzione complessivo dell'immobile è da considerarsi sufficiente - complessivamente mq 135,00 commerciali;
- **deposito attrezzi e prodotti agricoli** situato sulla parte centrale lato est del complesso aziendale, con accesso da nord oppure a sud tramite altra unità, costruito nel 1991 (Conc. Ed. 1679 del 02-07-1991), con destinazione deposito attrezzi e prodotti agricoli, stato di manutenzione complessivo dell'immobile è da considerarsi buono - complessivamente mq 358,60 commerciali;
- **deposito attrezzi e prodotti agricoli** situato sulla parte sud del complesso aziendale è accessibile dalla corte lato ovest, costruito in due fasi: la parte nord nel 1981 (Conc. Ed. 649 del 16-06- 1981) e la parte sud nel 1991 (Conc. Ed. 1679 del 02-07-1991) con destinazione deposito attrezzi e prodotti agricoli, stato di manutenzione complessivo dell'immobile è da considerarsi buono - complessivamente mq 376,90 commerciali;

Le porzioni di immobili abitazione con cantina, alloggio primo piano e immobile al grezzo al primo piano presentano un piano sottotetto superiore non abitabile.

Dati catastali: Comune di Fara Vicentino - catasto fabbricati- N.C.E.U. foglio n.6,

- **m.n. 804, sub 1**, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 12,5 vani, sup. catastale mq. 401, rendita € 1.065,19;
- **m.n. 804, sub 2**, Categoria D/10, rendita € 2.608,39;
- **m.n. 804, sub 3**, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 310 mq., sup. catastale mq. 396, rendita € 272,17;
- **m.n. 804, sub 4**, B.C.N.C. – corte comune a tutti i subalterni del mappale 804;
- **m.n. 804, sub 5**, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 94 mq., sup. catastale mq. 127, rendita € 82,53;
Al Catasto terreni del Comune di Fara Vicentino – foglio n.6, m.n. 804, ente urbano, superficie are 15 ca 35, comprende il mappale 93 foglio 6 a seguito di tipo mappale del 26-11-2012 protocollo n. VI0251812 in atti dal 26-11-2012 presentato il 26-11-2012 (n.251812.2/2012) ed i mappali n.ri 801 e 803 a seguito di tipo mappale del 05-06-2009 protocollo n. VI0167284 in atti dal 05-06-2009 (n. 167284.2/2009). Il suddetto mappale 804 è stato originato dalla soppressione del mappale n.95 del foglio 6 a seguito di tipo mappale del 05-06-2009 protocollo n. VI0167284 in atti dal 05-06-2009 (n. 167284.1/2009) con diritto alla corte mappale n. 96 foglio 6. Al Catasto terreni del Comune di Fara Vicentino il mappale n. 93 del foglio n.6, è stato soppresso ed unito al mappale n. 804 fg. 6 con diritto alla corte mappale 96 foglio 6.
- **m.n. 847**, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, sup. catastale mq. 124, rendita € 255,65, via Colombare n.14, piano T-1-2.
L'Ente urbano mappale n.847 deriva dalla particella 595 giusto tipo mappale del 26-11-2012 protocollo n. VI0251812 e comprende la particella 94. Il mappale n. 595 deriva al mappale n. 93, giusto frazionamento del 21-01-1986 n. 2578. Il mappale n. 94 risulta censito all'impianto meccanografico del 31-12-1974. E' compresa anche la particella n. 96 del Foglio 6 di are 01 ca 98 – accessorio comune ad ente rurale ed urbano – corte comune.

Comune di Fara Vicentino - catasto terreni- N.C.E.U. foglio n.6,

- **m.n. 423**, qualità vigneto, classe 1, superficie are 37ca 55, reddito dominicale € 46,54, reddito agrario € 25,21;
- **m.n. 426**, qualità vigneto, classe 1, superficie are 46ca 50, reddito dominicale € 57,64, reddito agrario € 31,22;
- **m.n. 513**, qualità vigneto, classe 1, superficie are 27ca 40, reddito dominicale € 33,96, reddito agrario € 18,40;
- **m.n. 84**, qualità prato arborato, classe 4, superficie are 02 ca 60, reddito dominicale € 0,81, reddito agrario € 0,47;
- **m.n. 85**, qualità prato arborato, classe 4, superficie are 01 ca 15, reddito dominicale € 0,36, reddito agrario € 0,21;
- **m.n. 92**, qualità vigneto, classe 2, superficie are 24 ca 31, reddito dominicale € 24,48, reddito agrario € 13,81;
- **m.n. 110**, qualità vigneto, classe 1, superficie are 65ca 80, reddito dominicale € 81,56, reddito agrario € 44,18;
- **m.n. 111**, qualità vigneto, classe 1, superficie are 46ca 08, reddito dominicale € 57,12, reddito agrario € 30,94;
- **m.n. 112**, qualità vigneto, classe 1, superficie are 12ca 18, reddito dominicale € 15,10, reddito agrario € 8,18;
- **m.n. 113**, qualità vigneto, classe 1, superficie are 33ca 15, reddito dominicale € 41,09, reddito agrario € 22,26;
- **m.n. 114**, qualità vigneto, classe 1, superficie are 25ca 11, reddito dominicale € 31,12, reddito agrario € 16,86;
- **m.n. 258**, qualità vigneto, classe 1, superficie are 02ca 90, reddito dominicale € 3,59, reddito agrario € 1,95;
- **m.n. 800**, qualità vigneto, classe 1, superficie are 12ca 45, reddito dominicale € 15,43, reddito agrario € 8,36;
Il suddetto mappale origina dalla soppressione del mappale n. 97 fg. 6 a seguito di frazionamento del 05-06-2009 protocollo n. VI0167284 in atti dal 05-06-2009 (n.167284.1/2009).
- **m.n. 802**, qualità vigneto, classe 1, superficie are 29ca 86, reddito dominicale € 37,01, reddito agrario € 20,05;
Il suddetto mappale origina dalla soppressione del mappale n. 98 fg. 6 a seguito di frazionamento del 05-06-2009 protocollo n. VI0167284 in atti dal 05-06-2009 (n.167284.1/2009).
- **m.n.117**, qualità vigneto, classe 2, superficie are 08ca 53, reddito dominicale € 8,59, reddito agrario € 4,85;
- **m.n.118**, qualità vigneto, classe 2, superficie are 08ca 66, reddito dominicale € 8,72, reddito agrario € 4,92;
- **m.n.119**, qualità vigneto, classe 2, superficie are 07ca 62, reddito dominicale € 7,67, reddito agrario € 4,33;
- **m.n.254**, qualità vigneto, classe 2, superficie are 04ca 22, reddito dominicale € 4,25, reddito agrario € 2,40;
- **m.n.255**, qualità vigneto, classe 2, superficie are 02ca 57, reddito dominicale € 2,59, reddito agrario € 1,46;
- **m.n.256**, qualità vigneto, classe 2, superficie are 03ca 48, reddito dominicale € 3,50, reddito agrario € 1,98;
- **m.n.671**, qualità vigneto, classe 2, superficie are 00ca 54, reddito dominicale € 0,54, reddito agrario € 0,31;
Il suddetto mappale origina dalla soppressione del mappale n. 264 fg. 6 a seguito di frazionamento del 14-11-1991 in atti dal 18-08-1998 (n.3023.1/1991)

Classe energetica: per l'immobile sub 1, Categoria A/2 la classe energetica è G, mentre per i sub 2-3-4-5 e mapp 847 non è prevista la certificazione energetica perché privi di impianti.

Confini catastali NESO: Il perito ha individuato le seguenti coerenze:

- Confini del mappale 671 (N-E-S-O): via Colombare, m.n. 69;
- Confini del mappale 426 (N-E-S-O): strada vicinale, m.n. 308, m.n. 307, m.n. 427, m.n. 424, m.n. 308;
- Confini del mappale 423 (N-E-S-O): m.n. 425, m.n. 424, m.n. 99, m.n. 802, m.n. 92, m.n. 422;

- Confini dell'area costituita dall'insieme dei mappali 92-802-513-804-800-96-807-85-84 (N-E-S-O): m.n. 422, m.n. 423, m.n.99, m.n. 100, valle della Zecca, m.n. 256, m.n. 77, via Colombare;
- Confini dell'area costituita dall'insieme dei mappali 258, 112, 113, 114, 111, 110 (N-E-S-O): valle della Zecca, m.n. 257, m.n. 849, m.n. 880, m.n. 313;
- Confini dell'area costituita dall'insieme dei mappali 256-255-254-119-118-117 (N-E-S-O): valle della Zecca, m.n. 253, m.n. 849, m.n. 257.

Conformità edilizia: Il perito rileva: *“Si premette che, in riferimento agli immobili A1-A2-A3, non risulta depositata alcuna pratica edilizia presso il Comune di Fara Vicentino, in quanto fabbricati rurali realizzati “ante ‘67” in zona agricola al di fuori del perimetro dei centri abitati individuato dal Comune, pertanto, come avvalorato anche dei tecnici comunali, sono da considerarsi legittimi.*

Da un confronto tra i disegni di cui ai titoli autorizzati depositati in Comune e lo stato di fatto reale di tutti gli immobili facenti parte del complesso aziendale in questione, si riscontra quanto segue:

- *la tettoia contrassegnata con la lettera E è stata realizzata senza alcun titolo abilitativo e quindi risulta abusiva, pertanto si prevede di demolirla;*
- *in riferimento a tutti gli altri immobili si riscontrano alcune difformità relative sia ai muri interni che alle forometrie delle pareti perimetrali esterne, che risultano spostati e/o difformi da quelli di progetto;*
- *alcune stanze dell'immobile A2, che risultano attualmente abitate (cucina, camere, ecc.) non rispettano gli attuali standard di altezza dei locali interni abitabili (h. minima ml.2,70) ”.*

Per la regolarizzazione delle difformità edilizie si prevede la presentazione (da parte dell'acquirente) di una pratica edilizia specifica in sanatoria, da concordare con il Comune prima della richiesta della sanatoria stessa. Inoltre, si prevede la demolizione, da parte del futuro acquirente, della tettoia contrassegnata con la lettera E in quanto abusiva. Per la pratica di cui sopra e la demolizione della tettoia si prevedono costi (indicativi e non esaustivi) di circa € 8.000,00 compreso spese tecniche e diritti vari.

Conformità catastale: Il perito rileva *“Da un confronto tra la planimetria catastale depositata al NCEU e lo stato di fatto reale dell'immobile, non si riscontrano differenze ed irregolarità catastali.”*

Titoli urbanistici: Il perito ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie:

- *Concessione edilizia n.517 rilasciata il 29-01-1979 alla signora ***** per ampliamento di un fabbricato rurale – fienile e granaio (porzione immobile B);*
- *Licenza di agibilità prot.n. 1228/78 rilasciata in data 08-05-1980 per ampliamento annesso rustico adibito a fienile e granaio di cui alla conc. ed. n.517 del 29-01-1979;*
- *Concessione edilizia prot.n.885 – pratica n. 604 rilasciata il 12-01-1981 al signor ***** per ampliamento di un fabbricato rurale e cambio di destinazione d'uso da annesso rustico ad abitazione (porzione immobile B2);*
- *Autorizzazione di abitabilità pratica n. 604 rilasciata in data 15-02-1982 per lavori di cui alla conc. ed. n.604 del 12-01-1981;*
- *Concessione edilizia n. 649 – prot.n.396 rilasciata il 16-06-1981 al signor ***** per la costruzione di un annesso rustico – ricovero attrezzi e prodotti agricoli (porzione immobile D) e scala di accesso a fabbricato esistente (porzione immobile B3);*
- *Concessione edilizia n. 649/VI – prot.n.2104 rilasciata il 03-12-1985 al signor ***** per variante alla concessione ed. n. 649 del 16-06-1981;*
- *Autorizzazione di agibilità per gli immobili di cui alla conc. ed. n.649 del 16-06-1981 rilasciata in data 17-06-1986;*
- *Concessione edilizia n. 1066 rilasciata il 22-06-1987 alla signora ***** per la costruzione di un annesso rustico – ricovero attrezzi e prodotti agricoli (porzioni immobili C e parte di D);*
- *Autorizzazione gratuita n. 1787 per l'esecuzione di variante fori casa di abitazione rilasciata al Sig. ***** in data 05-07-1988*
- *Concessione edilizia n. 1679 rilasciata il 02-07-1991 (ex C.E. n.1066 del 22-06-1987) alla signora ***** per ultimazione lavori di costruzione di un annesso rustico – ricovero attrezzi e prodotti agricoli (porzioni immobili C e parte di D);*
- *Autorizzazione di agibilità per gli immobili di cui alla conc. ed. n.1066 del 22-06-1987 ed alla conc. ed. n. 1679 del 02-07-1991, rilasciata in data 30-06-1993.*
- *Permesso di costruire n. 4656 del 27-08-2008 rilasciato al signor ***** per ampliamento volumetria residenziale e ricavo di una nuova unità abitativa (porzione immobile B3); i lavori approvati con il suddetto P.d.C. non sono stati terminati e l'immobile risulta al grezzo.*

N.B.: Come già accennato nelle descrizioni degli immobili nei capitoli precedenti, si porta a conoscenza che, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fara Vicentino non risultano in archivio titoli abilitativi, di alcun genere, relativi agli immobili contrassegnati con le lettere A1- A2-A3

Destinazione urbanistica: Il Comune di Fara Vicentino attualmente è dotato dei seguenti strumenti urbanistici vigenti e disposizioni:

- Piano di Assetto Territoriale Intercomunale (P.A.T.I.) “Terre di pedemontana Vicentina”, approvato in data 12 09

2008, successivamente ratificato, ai sensi dell'art.15, comma 6, della L.R. 11/2004, dalla Regione Veneto con propria deliberazione n.2777 del 30/09/2008, a tutt'oggi vigente;

- Piano degli interventi **n.4 –variante** approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 27-04-2017;

Nel C.D.U. rilasciato dal Comune di Fara Vicentino (VI) in data 04-11-2019 è riportato che gli immobili oggetto della presente perizia (Foglio 6 Mappali n.ri 84-85-92-96-110-111-112-113-114-117-118-119-254-255-256-258-423-426-513-671-800-802-804-847) sono classificati: “zone agricole”.

Oneri condominiali: Il perito riporta che non ci sono spese condominiali per la tipologia di immobile.

Vincoli presenti: il perito segnala

- *ATTO DI COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO “trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Bassano del Grappa (VI), in data 06-06-1987 ai n.ri 3405 RG e 2652RP derivante da Scrittura privata stipulata in data 20-05-1987, rep. n. 18749 Notaio Cornelio Loretto di Breganze (VI), gravante sull'ampliando fabbricato da adibire a ricovero attrezzi e prodotti agricoli insistente su terreno individuato al Catasto al Fg.6 particelle n.ri 97-98 a favore del Comune di Fara Vicentino (VI)”;*
- *ATTO DI COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INEDIFICABILITA' “trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Bassano del Grappa (VI), in data 20-08-1980 ai n.ri 4975 RG e 4107 RP derivante da Scrittura privata stipulata in data 22-07-1980, rep. n. 514 Notaio Cornelio Loretto di Breganze (VI), gravante sui terreni individuati in catasto al Fg.6 particelle n.ri 92-110-111-113-114 a favore del Comune di Fara Vicentino (VI)”;*
- *ATTO DI CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONI DI BENI “trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Bassano del Grappa (VI), in data 30-12-1983 ai n.ri 7315 RG e 6043 RP derivante da Scrittura privata stipulata in data 30-11-1983, rep. n. 93872 Notaio Fortunato Tessaro di Thiene (VI), registrata a Thiene il 16-12-1983 al n. 1351 vol.4/I, relativa ai coniugi”.*

Stato di occupazione: i fabbricati del complesso aziendale risultano attualmente occupati dagli esecutari. Buona parte dei **terreni** risulta attualmente affittata, in forza dei seguenti **contratti di affitto di fondi rustici**:

1) I terreni individuati al Foglio 6 dalle particelle 84-85-92-258-513-800-802 di complessivi ha.1.00.67, unitamente al fabbricato rurale (deposito) individuato al Foglio 6 dal mappale 804 sub5 consistenza mq.94, sono oggetto di Contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 11.11.2016 e durata del contratto: dal 11.11.2016 al 10.11.2031. Canone di affitto annuo stabilito € 500,00;

2) I terreni individuati al Foglio 6 dalle particelle 110-111-112-113-114-423-426 di complessivi ha.2.66.37, sono oggetto di Contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 30.11.2016 e durata contratto: dal 01.12.2016 al 30.11.2031. Canone di affitto annuo stabilito € 1.400,00.

Il G.E., con ordinanza del 15.01.2026, ha dichiarato INOPPONIBILE ai sensi dell'art. 2923 comma 2 c.c. a far data dal 22.11.2025, il contratto di affitto di fondo rustico concluso in data 11.11.2016, registrato all'Agenzia delle Entrate di Vicenza 2 in data 22.11.2016, e, a far data dal 06.12.2025, il contratto di affitto di fondo rustico concluso in data 30.11.2016, registrato all'Agenzia delle Entrate di Vicenza 2 in data 06.12.2016. Pertanto tali contratti non sono opponibili alla procedura e all'acquirente. Nella medesima ordinanza, il G.E. non ha autorizzato l'esecutato e i soggetti affittuari, nonché qualunque terzo occupi senza titolo opponibile alla procedura i beni di cui al lotto 1 a continuare ad occupare gli immobili stessi, disponendone la liberazione e la consegna al Custode, liberi da persone e/o cose, entro 120 giorni dalla aggiudicazione dei beni, salvo che l'aggiudicatario non rinunci all'attuazione dell'ordine di liberazione.

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.

PERIZIA PREDISPOSTA DALL'ESPERTO ARCH. AGOSTINO TEMPESTILLI IN DATA 11.11.2022 a cui si rimanda per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE della vendita senza incanto: 249.329,00 (duecentoquarantanovemilatrecentoventinove/00).

OFFERTA MINIMA: Euro 186.996,75 (centottantaseimilanovecentonovantasei/75).

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.

Il Giudice dell'Esecuzione ha confermato custode giudiziario la sottoscritta dott.ssa Elena Mistrorigo con provvedimento del 12.10.2023.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE
ALLA VENDITA GIUDIZIARIA CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA MISTA
AI SENSI DELL'ART. 161-TER DISP. ATT. C.P.C. E DEL RELATIVO REGOLAMENTO ADOTTATO CON D.M.
N. 32 DEL 26.02.2015

L'udienza per la verifica delle offerte d'acquisto presentate e per l'eventuale gara tra gli offerenti con modalità sincrona mista avrà luogo

il giorno 09.04.2026 ore 15:00

innanzi alla sottoscritta Dott.ssa Elena Mistrorigo, presso Futura Studio, Viale Sant'Agostino n. 134, Vicenza e tramite la piattaforma www.spazioaste.it.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA
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 del Professionista Delegato – Vicenza, Viale Sant'Agostino n. 134 (tel. 0444 960691 – email: procedure@futura-studio.it). 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 È AMMISSIBILE SOLO FINO A CHE IL PREZZO BASE SI MANTENGA SUPERIORE AD EURO 50.000,00, E SOLO QUALORA L'OFFERTA PREVEDA LA RATEIZZAZIONE MENSILE.**

- 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 versare mediante assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare (rosa) che assicuri la pronta disponibilità delle somme, intestato a "ESEC. IMM. R.G. N.341/2018 TRIB.VI", (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.
 9. 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.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

CON MODALITÀ 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) 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 al comma 4 del D.M. n. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste; o) 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.**

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, 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 MANTIENGA SUPERIORE AD EURO 50.000,00, E SOLO QUALORA L'OFFERTA PREVEDA LA RATEIZZAZIONE MENSILE.

6. L'offerta non è valida se non è prestata cauzione o se perviene oltre il termine.
7. 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.
8. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
9. 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.

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:

intestato a **ESEC. IMM. R.G. N.341/2018 TRIB.VI.**
IBAN: IT 50 B 01005 11800 000000008990

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. **bonifico almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere 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 (sostituito dal TRN, corrisponde all'insieme dei caratteri dal sesto al sedicesimo del TRN) – 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.341/2018 TRIB.VI", con indicazione del n. di lotto di riferimento. 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.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'esame delle offerte cartacee e telematiche e lo svolgimento dell'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. avranno luogo nei locali sopra indicati.

Per le offerte telematiche, nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le **credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015 (c.d. spettatore) laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possa prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura", il professionista delegato autorizzerà esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non eseguiti.

MODALITA' DELLA GARA SINCRONA MISTA E DELL'AGGIUDICAZIONE

Le offerte telematiche saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il Delegato alla vendita, il quale provvede alla deliberazione sull'offerta telematica e/o analogica a norma dell'art. 572 ed agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574.

In caso di unica offerta telematica o analogica, 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 telematica o analogica pari o superiore al prezzo base, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.

In caso di pluralità di offerte telematiche e/o analogiche valide, il professionista delegato stabilisce le modalità della gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente, partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta, con rilanci da effettuarsi in maniera telematica e/o analogica. Il rilancio minimo sarà di euro 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, di euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00, di euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, di euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, di euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore.

La gara 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, anche agli offerenti telematici ammessi alla gara (le comunicazioni agli offerenti telematici avverranno tramite la piattaforma di

gestione della vendita e/o e-mail).

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di 2 minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia, trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del D.M. n. 32 del 26.02.2015.

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 deposito, 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 depositata – 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, 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 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).

3) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarci 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 il proprio Studio sito in Vicenza, Viale Sant'Agostino n. 134) 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 a titolo di vendita forzata ai sensi degli artt. 2919 e ss. del c.c., 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, ai sensi dell'art. 2922 c.c., 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. Inoltre si precisa che quanto dichiarato dal C.T.U. nella perizia di stima pubblicata non è oggetto di garanzia contrattuale, in particolare in merito alla regolarità urbanistica (agli oneri per eventuali sanatorie), allo stato di fatto, ai gravami non cancellabili ed alle spese condominiali.
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 del 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). Le eventuali somme versate in eccesso verranno restituite all'aggiudicatario.
5. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura 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 e www.astalegale.net gestiti da AstaLegale, www.asteanunci.it gestito da 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";
- 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, la dott.ssa Elena Mistrorigo con Studio in Vicenza, Viale Sant'Agostino 134, tel. 0444/960691, mail procedure@futura-studio.it, 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;
- 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 (<https://pvp.giustizia.it/pvp/> - <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>).

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 giudiziario, saranno gratuite.

Per ricevere assistenza sulle modalità di presentazione dell'offerta telematica, l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo supportoaste.vicenza@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 02 800 300 21 dalle ore 8:30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.30 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

Si richiama la Circolare Delegati del 16.01.2017 del Tribunale di Vicenza, nonché le Disposizioni integrative del 20.05.2021 al prot. n. 4332/21 ed alla parziale modifica delle stesse del 01.06.2021 al prot. n. 4635/21, quali parti integranti del presente avviso di vendita.

Vicenza, li 21.01.2026

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Elena Mistrorigo

