



TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N.152/2023 R.G.E.

RIUNITA CON PROCEDURA ESECUTIVA N.71/2025 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

CON MODALITA' SINCRONA MISTA

La sottoscritta Avv. Giulia Fanchin, delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe, dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Sonia Pantano, con ordinanza emessa in data 20.01.2026, rende noto che in data **20 Maggio 2026 ad ore 15,00** si terrà la vendita dei seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritto: Piena proprietà per l'intero di compendio costituito da un immobile residenziale al grezzo, un immobile destinato a garage/magazzino, area esterna di pertinenza, oltre a quota di 9/27 di strada di accesso.

Ubicazione: Comune di Caltrano (VI), Via Carlassare n. 7-

Descrizione: Lotto unico composto da più corpi di fabbrica, ossia: fabbricato a destinazione residenziale al grezzo in corso di costruzione (mappale 1500), corpi accessori staccati ad uso garage/magazzino (mappale 1212), area esterna esclusiva di pertinenza con relativi terreni (porz. mappale 1500 e mappali 74-89-544-1219) e strada di accesso (mapp. 1215).

Nel dettaglio il compendio è composto come di seguito descritto.

Lotto 1a: abitazione con autorimessa al piano interrato, terra e sottotetto, fg. 15, mappale 1500 sub 1-2-3: trattasi di un fabbricato in corso di costruzione al grezzo, che si articola in un piano interrato e due piani fuori terra ed usufruisce di un'area esterna pertinenziale con sviluppo attorno ai quattro lati. Dall'area di corte esterna, nel lato ovest, si accede al piano interrato, dove trovano dislocazione un locale autorimessa (di mq. 89,50 circa) ed ambienti di servizio all'abitazione, quali due ripostigli, una cantina ed un bagno, tutti collegati attraverso un disimpegno. Al piano terra trovano dislocazione un portico di ingresso, una cucina di mq. 40,45 con relativo portico, un soggiorno di mq. 24,90, un servizio igienico e relativo antibagno; al piano primo rialzato si sviluppa la zona notte che si articola in quattro camere da letto (di mq. 20,50, mq. 15,65, mq. 15,50, mq. 16,45), dotate di bagno e collegate attraverso un disimpegno centrale. Al piano primo/sottotetto accessibile da vano scale interno in muratura in cls. trova dislocazione un soppalco, centrale termica/ripostiglio, un ulteriore ripostiglio collegato ad una lavanderia.

Lotto 1b: deposito piano interrato e terrazza al piano terra fg. 15, mappale 1212 sub 1-2: trattasi di un locale deposito al piano interrato con relativa terrazza al piano primo (copertura piana); si presenta come elemento staccato dall'abitazione e con sviluppo nel lato ovest della proprietà, con accesso dalla strada comunale via Carlassare e dall'area di corte esterna esclusiva di cui al mappale 1500. Trattasi di un deposito che si sviluppa al piano interrato, articolandosi in due distinti ambienti tra loro, internamente collegati e destinati a

garage/magazzino, di circa 185 mq. La copertura piana dell'edificio è praticabile ed è accessibile dall'area di corte esterna esclusiva di cui al mappale 1500. Gli accessori si completano di impianto elettrico minimale che necessità di un adeguamento ai sensi della normativa vigente.

Lotto 1c: terreni di pertinenza fg. 15, mappali 74-544-89 e 1219: con sviluppo ad est della proprietà, i terreni si mostrano tra di loro adiacenti e collegati e si aprono in continuità con l'area esterna del mappale 1500, fondendosi di fatto con l'area esterna pertinenziale dell'abitazione. I mappali si estendono per una superficie catastale di mq. 707-

Lotto 1d: terreno di ingresso comune: Quota di 9/27 NCT. fg. 15, mappale 1215: trattasi di un'area con sviluppo ad ovest del compendio e che permette un collegamento con la strada comunale via Carlassare e che si estende per una superficie catastale di mq. 200;

Il bene viene venduto a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Si rinvia alla perizia di stima dell'esperto stimatore, geom. Samuele Riello, per la descrizione dettagliata del bene.

Dati Catastali attuali:

per l'intero di piena proprietà:

COMUNE DI CALTRANO (VI) – Catasto Fabbricati - FOGLIO 15:

- Mapp 1500 sub.2, Cat. A/7, Cl. 2, vani 11, Sup. cat. mq 372, R.C. Euro 1.221,42, Via Carlassare P. S1-T-1,

- Mapp 1500 sub.3, Cat. C/6, Cl. 1, Sup. cat. mq 90, R.C. Euro 134,80, Via Carlassare, P. S1,

- Mapp 1500, sub.1, Via Carlassare, b.c.n.c. ai subb. 2 e 3.

(Fabbricato con terreno scoperto esclusivo, insistente sul Mapp. 1500, catastalmente ente urbano di are 24.81 del Fg 15)

Nella vendita sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle aree comuni a' sensi dell'art. 1117 c.c., in particolare sul mappale 1500 sub 1 (corte comune non censibile ai subalterni 2 e 3).

COMUNE DI CALTRANO (VI) – Catasto Fabbricati - FOGLIO 15:

- Mapp 1212 sub 1, Cat. C/2, Cl. U, Sup. cat. Mq 78, R.C. Euro 93,43, Via Carlassare p.T;

- Mapp. 1212 sub 2, Cat. C/2, Cl. U, Sup. cat. Mq 22, R.C. Euro 4,18, Via Carlassare p.T;

(Fabbricato insistente sul mappale 1212 (ex 593), catastalmente ente urbano di Are 0.88 del Fg. 15)

Nella vendita sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle aree comuni a' sensi dell'art. 1117 c.c.; in particolare si evidenzia che il mappale 1213 si identifica come area di corte comune a più unità compresi i mappali 1212 sub. 1 -2;

COMUNE DI CALTRANO (VI) - Catasto Terreni - FOGLIO 15

- Mapp. 74, Ha 00.00.35, R.D. € 0,22, R.A. € 0,13;

- Mapp. 89, Ha 00.03.59, R.D. € 2,60, R.A. € 0,13;

- Mapp. 544, Ha 00.00.43, R.D. € 0,27, R.A. € 0,16;

- Mapp. 1219 (ex 686) Ha 00.02.70, R.D. € 1,67, R.A. € 0,98.

Per la quota di 9/27 di piena proprietà:

COMUNE DI CALTRANO (VI) - Catasto Terreni - FOGLIO 15

-Mapp.1215, ha 00.02.00, R.D. € 1,14, R.A. € 0,62.

Confini: Il compendio immobiliare in oggetto mappale 74-89-544-1215-1219, mappale 1212 sub. 1-2 e mappale 1500 sub. 1-2-3 confinano in senso NESO come segue: Nord: mappali 88-1213- 1888 al fg. 15, AUI. altro foglio di mappa, mappale 75 al fg. 15; Est: mappali 75,459 e 706; Sud: mappale 1220, 1217, 1216,1218; Ovest: mappali 1216, strada comunale via Carlassare, mappali 1213, 548 e 1888. Il tutto in Comune di Caltrano. Salvo più precisi.

APE: non necessaria trattandosi di immobile al grezzo.

Situazione urbanistica (come risultante dalla perizia di stima): l'esperto stimatore ha potuto accertare che il compendio immobiliare è stato interessato dai seguenti provvedimenti edilizi:

1a- abitazione al grezzo mappale 1500:

- Concessione edilizia n. 31/C/1993 del 16.07.1993, pratica edilizia n. 1614, prot. C92/3101 per la costruzione di un fabbricato unifamiliare. Inizio lavori del 2.11.1993 prot. 3047. *Prescrizioni sanitaria:* dovrà essere previsto allacciamento alla fognatura comunale di Cogollo del Cengio posta in prossimità della sede stradale di Via Carlassare.

- Concessione edilizia in variante n. 5/C/97 del 24.01.1997, pratica edilizia 1614, prot. C95/3960 per opere di variante; Inizio lavori del 20.01.1998, prot. 197 relativamente alle opere di variante;

- Concessione edilizia n. 40/C/00 del 19.09.2000 per completamento lavori di costruzione fabbricato residenziale per decadenza della concessione edilizia originaria n. 5/C/97 del 24.01.1997; *Prescrizione:* Convogliamento delle acque nere alla condotta fognaria di Via Carlassare di proprietà del Comune di Cogollo del Cengio.

1b- Corpo accessorio mappale 1212:

- Licenza edilizia n. 218 del 28.08.1968 per la costruzione di una officina-garage;

- Autorizzazione edilizia per opere di variante n. 218 del 3.12.1984 per la costruzione di officina e garage; Inizio lavori del 3.12.1984.

- Certificato di Agibilità n. 218 del 7.12.1984 per un uso come laboratorio artigianale (confezioni) e relativo fine lavori del 06.12.1984.

Il comune con nota del 9.4.2024 comunicava che a seguito delle ricerche condotte non esistono ulteriori pratiche edilizie assentite relative all'immobile sito in Caltrano, in via Carlassare, catastalmente censito al fg. 15, mappale 1212 sub. 1-2 e mappale 1500 sub. 2-3 come meglio descritte precedentemente.

Conformità edilizia e urbanistica (come risultante in perizia): non conforme; difformità riscontrate tra lo stato rilevato e lo stato autorizzato:

Abitazione al piano interrato, terra e sottotetto mappale 1500:

Tra lo stato legittimato agli atti del comune (C.E. n. 40/C/00) e lo stato rilevato (indicato e non esaustivo come svolto in sede di sopralluogo) sono emerse differenze planimetriche (minime geometriche sul perimetro dell'edificio), altimetriche (per effetto della non esecuzione di pavimenti), distributive e prospettiche per le quali in linea generale si ritiene possa essere presentata in comune istanza in sanatoria per opere edilizie eseguite in difformità ed in variante al titolo edilizio originario (decaduto) e per completamento lavori. La pratica risulterà essere onerosa

(DPR 380/2001) trattandosi di variante in sanatoria a cui seguirà le opere di completamento. Il progetto in sanatoria e per completamento lavori dovrà essere presentato sulla scorta di un puntuale rilievo metrico dell'esistente (da eseguire) ed attuato con la finalità di completare i lavori di risanamento e ristrutturazione edilizia del fabbricato secondo le necessità. Il tutto sarà finalizzato poi alla presentazione finale dell'istanza di agibilità, conformando l'intervento alle prescrizioni contenute nella CE. n. 40/C/00 del 19.09.2000 con il convogliamento delle acque nere alla condotta fognaria di via R. Carlassare di proprietà del Comune di Cogollo del Cengio. Il costo indicativo della sanatoria edilizia ed per la pratica di completamento opere è indicabile in non probatori € 3.500,00 oltre IVA ed accessori al netto di eventuali sanzioni amministrative, fiscalizzazioni.

Deposito al piano interrato e terrazza mappale 1212:

Nella concessione edilizia n. 218 del 3.12.1984 il locale è individuato nelle tavole di progetto come interrato; una porzione di fabbricato a ridosso dei portoni nel lato est risulta fuori terra; a seguito di un rilievo indicativo e non esaustivo il fabbricato presenta una superficie maggiore rispetto a quanto autorizzato (rilevati mq. 88,50-autorizzati mq. 82,75), e non rientrante all'interno della tolleranza prevista del 2% prevista dall'art. 34 bis del DPR. 380.2001. Sentito preventivamente l'Ufficio Tecnico Comunale al fine della doppia conformità edilizia al momento della presentazione della sanatoria ed al momento del realizzo del fabbricato, dovrà essere preventivamente prevista la demolizione della facciata principale e del muro nel lato sud al fine di rientrare con lo stato autorizzato. Le opere previste sono: demolizione e rifacimento dello sporto di copertura, la demolizione ed il rifacimento dei pilastri e nuova trave di sostegno del solaio, previo puntellamento preventivo del solaio prima della realizzazione delle opere. Il costo per tale opera di ripristino è quantificabile in non probatori € 15.000,00 oltre Iva, cui va aggiunto il costo per la sanatoria edilizia per le difformità sanabili, quantificabili in € 2.000,00.

In sede di sopralluogo nel lato nord-ovest della proprietà del mappale 1500 si è riscontrata la presenza nel confine di una tettoia costituita da semplici elementi di sostegno e copertura in lamiera; per la stessa si prescrive la demolizione in quanto non risulta sanabile. Il costo preventivato per tale opera compreso smaltimento del materiale in discarica autorizzata è stimabile in arrotondabili € 2.500,00 (tettoia circa mq. 22,00; costo unitario demolizione €/mq. 115,00).

Nota: I costi di regolarizzazione sono già stati calcolati in detrazione nella stima del valore dell'immobile.

Conformità catastale (come risultante in perizia): non conforme.

Il fabbricato di cui al mappale 1500 si presenta al grezzo privo di finiture ed impianti e doveva essere censito come unità in corso di costruzione; a seguito della pratica edilizia di completamento ed in base alle destinazioni conclusive dei locali ad opere concluse, prima dell'agibilità il bene dovrà essere oggetto di una denuncia di variazione catastale di aggiornamento; le categorie catastali attribuite (abitazione in villino ed autorimessa) non risultano corrette con lo stato grezzo dell'immobile. Ad ogni modo a seguito di un confronto tra le schede catastali e lo stato di rilievo indicativo e non esaustivo si sono riscontrate per l'abitazione ed autorimessa mappale 1500 sub. 2 e 3 difformità interne del distributivo degli spazi; medesime difformità riscontrate a livello edilizio.

La distribuzione interna degli spazi della scheda catastale di rappresentazione del deposito mappale 1212 sub. 1, al piano interrato, corrisponde sostanzialmente alla realtà; la scheda catastale di rappresentazione del locale deposito al piano interrato mappale 1212 sub. 2 indica un collegamento nel lato sud con l'adiacente unità (mappale 1213 sub. 2) nella realtà non riscontrato. La ditta intestataria dei beni (mappale 1212-1500-74-544-89-1219) non risulta aggiornata con quanto indicato nell'atto di CV Rep. 46.924 del 12.9.2000 Notaio A.M. F; si dovrà procedere con una denuncia di variazione catastale DOCFA il cui costo delle

prestazioni professionali ammonta a complessivi e non probatori €. 2.000, oltre diritti catastali, Iva e accessori.

Nota: I costi di regolarizzazione sono già stati calcolati in detrazione nella stima del valore dell'immobile.

Destinazione urbanistica: Secondo il CDU n. 14-2025 rilasciato in data 31.10.2025 il compendio immobiliare presenta la seguente destinazioni urbanistiche:

-*Mappali 74-544-89 e 1289:* ZTO centro storico "A" zona residenziale interne ai perimetri degli insediamenti storici con spazi a verde, soggetta a compatibilità idraulica con aree idonee a condizione;

-*Mappale 1212-1215:* ZTO C1.1/01 zona residenziale di espansione con compatibilità idraulica – aree idonee;

-*Mappale 1500:* in parte in ZTO "A" zona residenziale interne ai perimetri degli insediamenti storici con spazi a verde e parzialmente in ZTO C2.1/01 zona residenziale di espansione, soggetta a compatibilità idraulica aree idonee.

Il tutto come risulta indicato nell'estratto di CDU (certificato di destinazione urbanistica) rilasciato dal Comune di Caltrano.

Stato di occupazione: libero, trattandosi di immobile al grezzo.

Il fabbricato risulta occupato da materiale di varia natura di proprietà dell'esecutato e della famiglia.

Vincoli: nessuno.

Spese di gestione dell'immobile: Il compendio immobiliare in oggetto non condivide spazi di uso comune ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del CC. in quanto non inserito all'interno di un contesto condominiale.

L'esperto ha, tuttavia, evidenziato che il cortile esterno di proprietà si apre in continuità con l'area esterna di pertinenza del mappale 1213, che si identifica come area di corte comune a più unità compreso il mappale 1212 sub. 1 -2; la gestione di tale area va mantenuta con tutti gli aventi diritto.

Altre informazioni per l'acquirente: I lavori per la costruzione del fabbricato al momento del sopralluogo si mostravano da tempo fermi; il fabbricato si presentava completo per strutture portanti verticali/orizzontali realizzato fino alla copertura; internamente erano state realizzate le compartimentazioni interne di divisione, tutti gli impianti tecnologici sottotraccia (elettrico, idrico. sanitario), e gli intonaci al greggio e fino.

Al fine di essere completato e reso agibile dovranno essere eseguite le seguenti opere: realizzazione massetti di livellamento, posa dell'impianto di riscaldamento a pavimento, realizzazione massetto di protezione, completato l'impianto elettrico con il passaggio dei cavi e dei relativi frutti; l'impianto di riscaldamento dovrà essere ultimato con la fornitura e posa della caldaia, i servizi igienici con la posa dei sanitari; dovranno essere realizzate le pavimentazioni, i serramenti esterni e le porte interne, le tinteggiature e tutte le opere di finitura. Dovranno essere inoltre completate le linee di scarico esterne, sia per quanto riguarda le acque nere che le acque bianche, la realizzazione dei sottofondi e relative pavimentazioni per i marciapiedi. Dovranno essere improntate le opere di finiture con rivestimento dei muri di contenimento esterni, realizzazione delle ringhiere di protezione, messa in esercizio degli impianti e relativo collaudo. Dalle informazioni raccolte durante il sopralluogo la linea di scarico acque reflue confluisce nel pozzettone che ricade all'interno dell'area di corte esterna

esclusiva; non è stato possibile ed accertare se la linea di scarico è collegata alla rete fognaria che ricade nella strada comunale via Carlassare come prescritto dai titoli abilitativi.

L'area di corte esterna di pertinenza si mostra destinata a marciapiede per una zona strettamente pertinente all'abitazione e destinata a prato per la restante zona; i confini dell'area di corte risultano chiaramente materializzati da mure in cls./sasso nel lato nord, nei lati est, sud ed ovest non risultano chiaramente materializzati e si aprono rispettivamente in continuità nel lato est con i mappali 74-544-89 e 1219 (oggetto di esecuzione) e con proprietà di terzi non oggetto di esecuzione.

Nell'angolo nord-ovest dell'area di corte in adiacenza con il mappale 1888 si è riscontrata la presenza di una tettoia costituita da semplici elementi (pilastrino in pali in cls. orditura primaria e secondaria in ferro e manto di copertura in lamiera); per la stessa non si sono riscontrate delle pratiche edilizie e nella presente relazione viene prescritta la sua rimozione in quanto non sanabile, ai fini commerciali è stata valorizzata la sola area di corte esclusiva

Durante le operazioni di sopralluogo nel confine nord-est del mappale 75 con il mappale 544 si è riscontrata la presenza di un cancello pedonale che dimostra un collegamento pedonale tra i due mappali, del quale a seguito delle ispezioni ipotecarie non si è riscontrata la presenza di una servitù trascritta.

Con riferimento al deposito (mappale 1212), al momento del sopralluogo si sono riscontrate delle infiltrazioni al piano interrato dal solaio dovute probabilmente all'usura della guaina di impermeabilizzazione; la terrazza al piano terra accessibile dall'area di corte esterna non presenta ringhiere di protezione.

Il mappale 1215 permette di collegare alla pubblica via, oltre che il compendio immobiliare in oggetto, anche le proprietà con sviluppo a nord e sud (mappali 551 e 1218, mappali 1213, 1217, 1220 e 108), il tutto come risulta da schema grafico allegato.

Valore di Mercato: Euro 406.109,67 (perizia dd. 04.11.2025), al netto dei costi di regolarizzazione urbanistica e catastale.

Valore di vendita giudiziaria: Euro 345.193,22, al netto della riduzione del 15%, applicata d'ufficio per assenza di garanzie: Prezzo base d'asta determinato dal G.E.: Euro 345.100,00-

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 345.100,00-

OFFERTA MINIMA: Euro 258.825,00 (prezzo base ridotto del 25%, arr).

RILANCIO MINIMO: Euro 3.000,00.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza.

Il Giudice dell'Esecuzione provvederà a emettere ordine di liberazione dell'immobile, da eseguirsi entro il termine di giorni 120 in caso di aggiudicazione.

Il provvedimento di liberazione è eseguito dal custode giudiziario nominato, a spese della procedura, anche successivamente al decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario se questi non lo esenta espressamente.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

ALLA VENDITA GIUDIZIARIA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

AI SENSI DEGLI ART.12 E SS. DEL D.M. GIUSTIZIA 26.2.2015 N.32

Si invitano i potenziali offerenti a partecipare alla vendita con modalità SINCRONA MISTA, ossia ANALOGICA O TELEMATICA IN VIA ALTERNATIVA che avrà luogo il giorno

20 MAGGIO 2026 ore 15,00

innanzi al sottoscritto Professionista Delegato, avv. Giulia Fanchin, presso lo studio della medesima in VICENZA, CONTRÀ SS. APOSTOLI n.16, tel. 0444.323084, e-mail: avv.giuliafanchin@munari10.it.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA
CON MODALITA' 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 e presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato avv. Giulia Fanchin, in Vicenza, Contrà SS. Apostoli, 16 (tel. 0444.323084, h. 9/12,30, 14,30/18,00). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del giudice o 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, debitamente sottoscritte, dovranno essere compilate secondo il fac-simile in uso (scaricabile dal sito internet del Tribunale di Vicenza e 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 si vuole escludere l'immobile aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. 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 $\frac{1}{4}$ 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.. 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 – che dovrà avere cadenza mensile - 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 di 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 rateale del prezzo è ammessa fintanto che il prezzo base si mantenga superiore ad euro 50.000,00 e solo qualora l'offerta preveda la rateazione mensile.

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;

-l'espressa dichiarazione di aver **preso visione della perizia di stima**, di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni, e di aver visionato l'immobile con il Custode.

All'offerta dovrà essere allegata:

- se offerta di persona fisica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale; se coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati nella domanda anche i corrispondenti dati dal coniuge e acclusi ad essa, copia della carta d'identità e l'estratto per sunto dell'atto di matrimonio; se persona separata legalmente, occorre produrre copia del decreto di omologa di separazione;
- se offerta nel caso di minore: una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale di entrambi i genitori e copia autentica dell'Autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se offerta di persona giuridica: una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché visura camerale aggiornata entro tre mesi precedenti alla vendita, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri

-un **assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura esecutiva n.152/2023 R.E. Trib. Vicenza"** per un importo **pari al 10 per cento del prezzo offerto** (a titolo di cauzione);

5.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.

6.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 base sopra determinato o se l'offerente non presta

cauzione nella misura sopra indicata.

7. 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

8. Nella vendita senza incanto 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 provata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83 co. 3 c.p.c.) non è ammessa altra forma di rappresentanza. In caso di impedimento dell'offerente a presenziare alla data fissata per l'apertura delle buste, questo potrà farsi rappresentare solo da un procuratore legale, munito di procura speciale. L'Avvocato è necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 cp. 3 c.p.c.: per tale opzione il procuratore dovrà inserire nell'offerta i propri dati e documenti, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, deve dichiarare al professionista delegato, entro tre giorni successivi all'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando la dichiarazione ex art. 583 c.p.c. ed il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

IN FORMA TELEMATICA

1. Il termine per la presentazione delle offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto. L'offerta di acquisto non può essere formulata a mezzo di procuratore speciale, fatta eccezione per l'offerta presentata a mezzo di avvocato ex art. 571 c.p.c.

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

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

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

4. L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita **www.spazioaste.it**.

L'offerta per la vendita telematica deve contenere: **a)** i dati identificativi dell'offerente, con

l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; **b)** l'indicazione del Tribunale presso il quale pende la procedura; **c)** il numero di procedura; **d)** il numero o altro dato identificativo del lotto; **e)** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata ricavabili dall'avviso di vendita e dalla perizia di stima; **f)** l'indicazione del referente della procedura (il professionista delegato alle operazioni di vendita); **g)** la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; **h)** il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento; **i)** l'importo versato a titolo di cauzione; **l)** la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; **m)** il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); **n)** l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui in appresso, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste; **o)** l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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

Una volta inseriti i dati ed i documenti richiesti e necessari (e, in particolare, la fotocopia del documento di identità non scaduto dell'offerente, anche in ipotesi di c.d. presentatore dell'offerta; in caso di società o altro ente occorrerà allegare altresì un certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri di rappresentanza legale e di offerta), il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica"** oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

La procedura di firma del file *offertaintegrale.xml* generato automaticamente dal sistema può avvenire direttamente con la modalità in linea (mediante il dispositivo di firma digitale personale in uso, se il proprio *browser web* consente tale modalità) oppure fuori linea, effettuando il *download* di detto documento file *offertaintegrale.xml*, firmandolo fuori linea con la propria applicazione di firma digitale e poi ricaricando nel sistema – tramite apposito *upload* – il file offerta firmato digitalmente.

Una volta completato il processo di composizione dell'offerta tramite procedura guidata ed ottenuto il file compresso "*offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m*", **tale file compresso va inviato, come allegato ad un nuovo messaggio PEC, al seguente indirizzo PEC: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**

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

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE NELL'IPOTESI DI OFFERTA PRESENTATA TELEMATICAMENTE

- Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sull'IBAN: **IT12 J085 9011 8010 0090 0078 686, conto corrente n.900078686 aperto presso BVR BANCA VENETO CENTRALE Credito Cooperativo Italiano, intestato al TRIBUNALE DI VICENZA E.I. 152/2023 RE-**

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte. Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni; **si consiglia prudenzialmente di effettuare il bonifico almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo che il bonifico sia visibile alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, al fine di effettuare un controllo – oltre che della formale correttezza del numero del CRO – anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto della procedura.**

- Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta (ad esclusivo carico dell'offerente) e la stessa verrà esclusa.
- Il bonifico dovrà contenere la descrizione: **“versamento cauzione esec. imm. n.152/2023 R.E.”**, con indicazione del numero 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.

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 NELL'IPOTESI DI OFFERTA PRESENTATA TELEMATICAMENTE

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il Gestore della Vendita Telematica 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 VENDITA

DELLA GARA E DELL'AGGIUDICAZIONE

All'udienza sopra fissata verranno esaminate dal delegato le offerte analogiche e telematiche presentate dagli offerenti secondo le modalità sopra descritte.

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

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

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

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti, analogici o telematici, rispettivamente in presenza o da remoto, le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' SINCRONA MISTA, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara (le comunicazioni agli offerenti telematici avverranno tramite la piattaforma di gestione della vendita).

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 2 (DUE) minuti.

Nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra dovrà essere apportato un aumento minimo nella misura sopra indicata (euro 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00, euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore ad euro 500.000,00).

I rilanci effettuati dai partecipanti in sala davanti al delegato saranno riportati nel portale del gestore a cura del professionista e così resi conoscibili/visibili al soggetto che partecipa con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno automaticamente resi noti tramite il portale ai partecipanti presenti in sala.

La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (2 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

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

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

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

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

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

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

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

SALDO PREZZO

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

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

2. L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato.

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

3. In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.

4. Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato, presso il suo studio in Vicenza, Contrà S.S. Apostoli, 16, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato per le Esecuzioni Immobiliari o al Custode giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione Generale della Giustizia Civile, prot. N. m_dg.DAG.06/12/2006.129650.U).

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

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

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

3. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

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

1. Pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;

2. Pubblicazione nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net, gestiti da AstaLegale.net, e nel sito www.asteanunci.it gestito dal Gruppo Edicom SpA, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;

3. Pubblicazione, entro lo stesso termine, per estratto, sul quotidiano "IL GIORNALE DI VICENZA", "solo se richiesto dal creditore procedente";

4. Pubblicazione, per estratto, sul periodico "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA";

5. Eventuali altre forme di pubblicità a richiesta e cura del creditore procedente e in conformità all'ordinanza di delega.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Sui siti Internet pvp.giustizia.it, www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.asteanunci.it saranno pubblicati e disponibili: la relazione di stima dell'esperto, la documentazione fotografica, le planimetrie, la Circolare del Tribunale di Vicenza del 16.01.2017, la circolare integrativa del 3.5.2018 n.3758 prot., la circolare del Tribunale del 20.05.2021 n.4332/21 prot., la circolare dell'1.6.2021 n.4635/21 (integrativa), la circolare del 22.04.2025 n.2637/2025 prot.. Le predette circolari regolano la vendita per tutto quanto non previsto espressamente nel presente avviso.

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 nr.63, tel. 0444-953915, fax 0444-953552, e-mail: immobiliari@ivgvicenza.it, prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com, con l'incarico, tra l'altro di:

-fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando e ad inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;

-organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;

-fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;

-prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

La **prenotazione della visita all'immobile potrà avvenire esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero della Giustizia (indirizzo: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>), cliccando sull'apposito link "Prenota Vista Immobile" e compilando il relativo format. La richiesta di visita sarà comunicata, dal Portale Vendite Pubbliche, al Custode, che provvederà a prendere contatto con la persona interessata, per la fissazione della data della visita.

Le visite all'immobile, concordate con il custode giudiziario, saranno gratuite

Vicenza, lì 02.03.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Giulia Fanchin

