



TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA N. 142/2025 R.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. Luca Prendini, con ordinanza emessa in data 27.01.2026, rende noto che in data **16 Dicembre 2026, ad ore 15,00**, si terrà la vendita dei seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO DUE

Diritto: Piena proprietà per l'intero di un appartamento.

Ubicazione: Arzignano (VI) – Via Dal Molin, 10.

L'immobile a destinazione d'uso residenziale si trova al primo piano di un edificio a tre piani fuori terra e un piano interrato. L'edificio, edificato a partire dal 1968, ristrutturato nel 2006, è ubicato in Centro Storico del Comune di Arzignano in via dal Molin, ma con accesso pedonale diretto da Corso Mazzini, dalla Piazzetta di fronte al Duomo.

Descrizione: L'edificio al mapp. 282 pluripiano è composto da due appartamenti, al primo e secondo piano, con ingresso indipendente da via Dal Molin, oltre ad aree al piano terra destinate a corte e a posto auto. Fanno parte delle dotazioni comuni il vano scale e i locali tecnici (vedi planimetrie allegate).

L'appartamento al primo piano (mapp.282 sub 9), servito da ascensore, è composto da un ampio ingresso/soggiorno, una zona cucina/pranzo, due camere da letto, un bagno, zone accessorie.

Le finiture dei soffitti e delle pareti ed in generale di tutta la struttura sono di ottima fattura e pregiate (intonaci, rasature, ecc.), i pavimenti sono in piastrelle di marmo, il bagno con pavimenti e rivestimenti in piastrelle, le porte interne sono in legno così come i serramenti esterni dotati di doppio vetro.

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, arch. Andrea Basso, per la descrizione dettagliata del bene.

Dati Catastali attuali:

Comune di ARZIGNANO – CF – Foglio 2:

- **particella 282 sub 9, cat. A/2**, classe 3, consistenza 6,5 vani, RC € 755,32, Corso Giuseppe Mazzini 25, p.1;

Con gli immobili viene trasferita anche la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art.1117 c.c.-

Confini: non precisati in perizia.

APE: Classe energetica E; Certificazione APE N. 120772/2025 registrata in data 24/10/2025.

Situazione urbanistica (come risultante dalla perizia di stima):

-Permesso di Costruire N. PC 6062-68 e successive varianti, intestata a *** ***, per lavori di Costruzione Banca, negozi, uffici abitazione, presentata il 13/05/1968, rilasciata il 10/07/1968 con il n. 6062 di protocollo, agibilità del 06/10/1971 con il n. 6062/68 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Titolo abilitativo originale di edificazione del complesso edilizio.

-Permesso di Costruire N. 06PC0159 e successive varianti, intestata a *** ***, per lavori di sistemazione piano primo, presentata il 08/07/2006, rilasciata il 09/10/2006 con il n. 37861 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata

Destinazione urbanistica: PI - piano degli interventi adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 68 in data 01.12.2007 ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 11/2004 e dell'approvazione in sede di Conferenza di servizi in data 9.12.2008, l'immobile ricade in zona A - Centro Storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 22 NTA.

Giudizi di conformità: L'esperto precisa che l'eventuale conformità edilizia e catastale si basa sulle informazioni reperite e fornite dai vari enti, non è stato pertanto possibile verificare se ci fossero ulteriori documenti e/o informazioni che potessero contrastare con quanto rilevato.

L'esperto precisa, inoltre, che, qualora le differenze in termini di consistenza metrica tra quanto rilevato e quanto autorizzato (verifica a cura dell'aggiudicatario per l'eventuale esatta e completa individuazione), superino le tolleranze ammesse dalla normativa, si dovrà verificare la possibilità, con gli enti preposti, di procedere con una pratica di sanatoria che non sempre la normativa consente di ottenere.

Nel caso specifico la documentazione edilizia reperita non corrisponde esattamente allo stato attuale dell'immobile, riscontrando alcune irregolarità nel confronto con lo stato dei luoghi, pertanto non è possibile esprimere un giudizio di conformità.

Anche la documentazione catastale non rispecchia correttamente lo stato in essere.

E' emerso dalla documentazione fornita dall'amministratore condominiale che sono in corso verifiche per la valutazione della regolarità dell'intero immobile (che comprende anche altre proprietà) al fine di valutare una sanatoria generale dell'edificio. Si precisa che una eventuale pratica per sanare lo stato dei luoghi, con particolare riferimento a differenze di sagoma o volume, trattandosi di un edificio a più unità edilizie, dovrà essere fatta per l'intero immobile.

Conformità edilizia e urbanistica (come risultante in perizia): non conforme.

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nei beni pignorati, dal confronto tra gli elaborati oggetto di approvazione comunale e lo stato rilevato durante i sopralluoghi negli immobili è stato possibile riscontrare che vi sono alcune difformità tra quanto approvato e quanto attualmente rilevato, quindi gli stessi non risultano pienamente regolari dal punto di vista urbanistico edilizio. Le difformità riscontrate, sono per quelle più evidenti riportate nei grafici di verifica dello stato dei luoghi (si rimanda in ogni caso ad una puntuale verifica ed alla eventuale successiva istanza di sanatoria che sarà in ogni caso a carico dell'aggiudicatario per la loro esatta e completa individuazione). Il valore di vendita in asta è comprensivo dello sconto applicato in sede di calcolo del Valore FJV per l'immediatezza della vendita ed assenza di garanzia per gli eventuali vizi non elencati. L'immobile risulta non conforme.

Costi di regolarizzazione: Stima non vincolante costo per eventuale pratica edilizia di regolarizzazione (oneri esclusi): €2.500,00-

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

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali sono state riscontrate alcune difformità per l'appartamento pignorato. I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità, mediante redazione di pratica catastale "DOCFA" per modifica/correzione delle planimetrie catastali, esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene, comprendono il rilievo dello stato dei luoghi, le verifiche preliminari presso il catasto e la redazione della pratica di variazione catastale DOCFA. L'immobile risulta non conforme.

Costi di regolarizzazione: Stima non vincolante costo per pratica catastale di regolarizzazione (oneri esclusi): €1.500,00.

Stato di occupazione: nella disponibilità del soggetto esecutato con la famiglia; viene attualmente utilizzato come ausilio all'appartamento al piano secondo, pur rimanendo un'unità completamente indipendente.

Vincoli: nessuno, fatto salvo quanto previsto nel Regolamento Condominiale.

Altre informazioni per l'acquirente: Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 735,43; Millesimi condominiali: 34,990-

L'amministratore condominiale ha fornito i dati relativi l'esercizio 2025 ed in particolare del saldo residuo riferito all'immobile in proprietà all'esecutato. Si tratta essenzialmente del consuntivo spese in seguito alla richiesta del condominio di parere preventivo funzionale alla sanatoria dell'intero immobile.

Stato di manutenzione generale

Lo stato complessivo di conservazione interna dell'immobile può essere considerato buono (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture interne sono in uno stato di conservazione tale che non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile.

Lo stato complessivo di conservazione esterno dell'immobile può essere considerato buono (in riferimento all'epoca della sua edificazione); infatti come si vede dalle foto le finiture esterne dell'intero edificio, sono in uno stato di conservazione tale per cui non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile. Non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione generale dell'immobile o che facciano presumere siano necessari interventi particolari.

Da quanto si è potuto rilevare nelle parti comuni, non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione soprattutto in riferimento al vano scale.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e idraulico dei quali non è stata reperita alcuna certificazione di conformità, l'impianto termico esistente, risulta essere sprovvisto di documentazione che ne certifichi la regolarità manutentiva.

Valore di Mercato: Euro 299.000,00 al netto delle spese di regolarizzazione (perizia dd. 29.12.2025).

Valore di vendita giudiziaria: Euro 254.000,00 al netto della riduzione del 15%, applicata d'ufficio per assenza di garanzie.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 142.875,00

OFFERTA MINIMA: Euro 107.156,00 (prezzo base ridotto del 25%, arr).

RILANCIO MINIMO: Euro 1.000,00.

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

16 DICEMBRE 2026 ad ore 15,00

Lotto 2: prezzo base: Euro 142.875,00; offerta minima Euro 107.156,00.

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 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 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 / 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. 179c.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. 142/2025 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 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 fidejussione 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: **IT47 A085 9011 8010 0090 0079 057, conto corrente aperto presso BVR BANCA VENETO CENTRALE Credito Cooperativo Italiano, intestato al TRIBUNALE DI VICENZA EI 142/2025-**

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.142/2025 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 $\frac{1}{4}$ al prezzo base (offerta minima) che pari o superiore al prezzo sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

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

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

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

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

Quando siano in vendita più lotti e il prezzo di alcuni di essi sia già sufficiente a coprire l'ammontare complessivo dei crediti, il delegato potrà procedere all'aggiudicazione con

riserva, rimettendo al G.E. ex art. 591 ter c.p.c. l'aggiudicazione definitiva.

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

SALDO PREZZO

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

Il pagamento dovrà avvenire **con bonifico bancario**; il termine per il pagamento, se non indicato nell'offerta, è di **120 giorni dall'aggiudicazione (non si applica la sospensione feriale dei termini)**; nello stesso termine dovrà essere versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o alla diversa misura che sarà indicata dal Professionista Delegato alle operazioni di vendita; ai 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, li 01.10.2026

La Professionista Delegata

Avv. Giulia Fanchin

