



## TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 237/2022 R.G.E. – GIUDICE DOTT.SSA SONIA PANTANO

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

**2° esperimento senza incanto**

La sottoscritta Avv. Elisa Tagliaro Fortuna, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento emesso in data 13.11.2025,

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

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

#### **LOTTO UNICO:**

***Piena proprietà per la quota di 1/1*** su edifici ad uso industriale con area esterna di pertinenza, siti a Valbrenta (VI) in Via Oliero di Sotto n. 42/A.

Trattasi di compendio immobiliare, dismesso, costituito da:

A-capannone principale, avente una superficie esterna lorda di circa mq. 4.890,00, di forma rettangolare posto al centro di tutto il complesso di immobili. Classe energetica G;

B-locali di servizio: mensa, bagni, spogliatoi operai. Trattasi di porzione di immobile, avente una superficie esterna lorda di circa mq. 332, costruito in adiacenza al capannone principale lungo il lato nord. Risulta costituito da vari locali, tutti a servizio del capannone principale, quali locale mensa per gli operai, spogliatoi, bagno ed alcuni locali tecnici. Sul lato est era stata realizzata anche una cabina elettrica a servizio dell'intero complesso produttivo;

C-porzione di immobile che era destinata ad uffici, costruita in adiacenza al capannone principale lungo il lato sud. Sviluppata su due piani fuori terra, al piano terra lato est è situata la stanza adibita a centrale termica, con impianti e caldaia ormai dismessa e non funzionante. La porzione in questione è costituita da vari locali, tutti adibiti ad uffici a servizio dell'attività principale. Classe energetica G;

D-porzione di immobile che era destinata ad officina/magazzino, avente una superficie lorda di circa mq. 260,00, costruita in adiacenza al capannone principale lungo il lato est. Si sviluppa su un piano fuori terra con copertura ad una falda inclinata ed è costituita da due locali rettangolari, adibiti a servizio dell'attività principale;

E-porzione di immobile che era destinata a deposito polveri (vernici in polvere), avente una superficie lorda di circa mq. 280,00 e costruita in adiacenza al capannone principale lungo il lato nord-est, costituita da un unico locale, adibito a deposito delle polveri che servivano per le verniciature degli elementi di produzione dell'attività principale;

F-porzione di immobile che era destinata principalmente a magazzino ferro, costruita lungo il lato nord del compendio. A seguito del sopralluogo effettuato dall'esperto, è emerso che l'immobile risulta "ampliato" rispetto a quanto approvato dal Comune. Si sviluppa su un piano fuori terra, a forma trapezoidale, con copertura metallica a due falde inclinate. La parte nord, edificata a confine, risulta non autorizzata, mentre sul lato ovest – adiacente al fabbricato principale – risulta edificato un magazzino (non autorizzato) con accesso indipendente dal cortile esterno; sul lato est, staccato dal fabbricato principale e posizionato sui lati nord ed est del confine, è stato realizzato un deposito/ripostiglio di piccole dimensioni (non autorizzato). La superficie lorda degli immobili testé descritti è pari a circa mq. 500.

L'esperto segnala, altresì, la presenza di una tettoia metallica costruita sul confine nord-ovest e realizzata senza alcun titolo abilitativo. Alla data del sopralluogo del perito, parte del muro, sotto la tettoia, a confine lato nord, risulta crollato. Inoltre, l'esperto riporta che parte della suddetta tettoia – da una prima analisi visiva – risulta in condizioni precarie e si prevede che la predetta costruzione venga demolita.

L'esperto segnala, infine, la presenza di un canile e di tettoie adiacenti costruiti nella zona esterna lato est. La struttura che era adibita a canile è stata costruita in forza di licenza edilizia del 1976 e negli anni, attorno e nelle vicinanze del canile, sono state realizzate in economia e non autorizzate, diverse tettoie con strutture metalliche e lamiere.

**Identificazione Catastale:**

Comune di Valbrenta – Sezione Valstagna (VI) – C.F. – Fg. 25

Mapp. 627 Sub 1, Via Oliero di Sotto, Piano T-1, Cat. D/1, RC euro 26.571,71;

Mapp. 627 Sub 2, Via Oliero di Sotto, Piano T, Cat. D/7, RC euro 35,74.

*Le unità immobiliari insistono su un lotto di terreno catastalmente identificato al Comune di Valbrenta – Sezione Valstagna (VI) – C.T. – Fg. 25, Mapp. 627 di ha 1.83.33 - ente urbano.*

Comune di Valbrenta – Sezione Valstagna (VI) – C.T. – Fg. 25

Mapp. 650 di are 3.45, RD euro 1,34, RA euro 0,80;

Mapp. 651 di are 3.60, RD euro 1,39, RA euro 0,84;

Mapp. 652 di are 3.85, RD euro 1,49, RA euro 0,89;

Mapp. 653 di are 5.00, RD euro 1,94, RA euro 1,16;

Mapp. 654 di are 5.65, RD euro 2,19, RA euro 1,31;

Mapp. 459 di are 9.28, RD euro 4,31, RA euro 2,88;

Mapp. 633 di are 4.30, RD euro 2,00, RA euro 1,33;

Mapp. 634 di are 4.15, RD euro 1,93, RA euro 1,29;

Mapp. 637 di are 6.74, RD euro 3,13, RA euro 2,09;

Mapp. 1177 di are 0.20, RD euro 0,02, RA euro 0,01;

Mapp. 1178 di are 0.60, RD euro 0,05, RA euro 0,01;

Mapp. 1179 di are 0.21, RD euro 0,02, RA euro 0,01;

Mapp. 1180 di are 0.59, RD euro 0,05, RA euro 0,01;

Mapp. 1181 di are 0.17, RD euro 0,01, RA euro 0,01;

Mapp. 1182 di are 0.73, RD euro 0,06, RA euro 0,01;

Mapp. 1183 di are 0.02, RD euro 0,01, RA euro 0,01;

Mapp. 1184 di are 0.02, RD euro 0,01, RA euro 0,01;

Mapp. 1185 di are 0.91, RD euro 0,07, RA euro 0,01;

Mapp. 1186 di are 0.46, RD euro 0,04, RA euro 0,01;

Mapp. 1187 di are 1.54, RD euro 0,12, RA euro 0,01;

Mapp. 1188 di are 0.78, RD euro 0,06, RA euro 0,01;

Mapp. 1189 di are 0.67, RD euro 0,05, RA euro 0,01.

**Confini del lotto sul quale insistono gli immobili, individuati dal perito:** “a nord-ovest mappali n.ri 552 - 456 - 834 - 892 - 889 - 891 - 890 - 649 - 1175 - 1176; a nord-est fiume Brenta (pista ciclopedonale); a sud-est mappali n.ri 1191 - 1190 - 470 - 969; a sud-ovest via Oliero di Sotto”.

**Note dal perito a seguito del sopralluogo propedeutico alla redazione della perizia di stima datata 02.02.2023:** Il perito riporta che “[...] durante il sopralluogo, si è potuto constatare che l’immobile è da diversi anni in uno stato di totale abbandono; [...] si è potuto constatare, nello specifico: ● molti serramenti con vetri rotti, controsoffitti asportati, impianti elettrici danneggiati con molti componenti asportati, impianti termici danneggiati e non funzionanti, infiltrazioni d’acqua in diverse parti sia degli uffici che del capannone, carroponete asportato e pilastri di supporto gravemente danneggiati; ● diverse parti degli edifici che compongono il complesso immobiliare risultano danneggiate con tetti crollati in parte e strutture allo stato attuale in precarie condizioni statiche e non rispondenti a nessuna normativa vigente in merito, anche antisismica; ● sia all’interno di diverse zone degli immobili produttivi che in qualche parte dell’area esterna di pertinenza, sono presenti materiali e prodotti di diverso tipo che con ogni probabilità rientrano tra i c.d. rifiuti speciali e prodotti

inquinanti, quali vari fusti di solventi per vernici, diverse scatole e bidoni di vernici, una catasta di cavi in gomma per olio idraulico ormai obsoleti nell'area esterna, diversi flaconi con materiali di difficile identificazione, ecc.; ● in buona parte dell'area esterna precedentemente realizzata in asfalto ed in prossimità degli immobili, si è sviluppata da anni una folta vegetazione che non permette di poter accedere alla maggior parte delle zone e ad alcuni immobili da dover visionare ed ispezionare; ● all'interno del capannone principale, sono presenti alcune vasche in c.a. realizzate a suo tempo al di sotto del filo del pavimento del piano terra e funzionali alle lavorazioni dell'attività industriale insediata al tempo; attualmente tali vasche risultano piene di oli esausti di macchinari idraulici e di vari rifiuti di ogni tipo; [...] ● si segnala, inoltre, che buona parte della copertura risulta essere in cemento-amianto (Eternit); il tutto come meglio precisato alle pagine 7 e 8 della perizia datata 02.02.2023, alle quali si rimanda.

Nel dettaglio, per quanto riguarda il capannone principale ("immobile A"), l'esperto ha precisato che "[...] Superiormente alle capriate è presente una copertura che era stata realizzata inizialmente in cemento amianto "eternit"; successivamente il cemento amianto è stato ricoperto all'esterno da lamiere metalliche; internamente al di sotto del cemento amianto è stata posata lana di roccia tenuta inferiormente da una lamiera. Nelle campate lato est sono presenti, al di sotto della quota del pavimento quota campagna, alcune vasche realizzate con muri in cemento armato che erano utili ai macchinari ai fini della produzione aziendale. In sede di sopralluogo si è potuto constatare che all'interno di tali vasche sono presenti molti rifiuti di natura diversa ma è importante sottolineare che è presente anche una buona quantità di olio industriale esausto. Non si è proceduto a svolgere indagini specifiche geologiche al di sotto di tali vasche per verificare eventuali terreni inquinati, in quanto non previsto nell'incarico del sottoscritto [n.d.r.: l'esperto]. Comunque non si può escludere che i terreni al di sotto di tale capannone possano risultare inquinati e pertanto bisognerà provvedere ad onerose bonifiche degli stessi a carico dei futuri acquirenti degli immobili. Si evidenzia che lungo la campata lato est era funzionante un carroponete; in sede di sopralluogo si è potuto verificare che il carroponete è stato rubato e sono stati danneggiati tutti i pulvini di appoggio delle travature longitudinali del carroponete stesso, creando anche problemi statici ai pilastri strutturali in cemento armato. [...] Riguardo l'impianto elettrico si riscontra che sono stati smontati e rubati quasi tutti i quadri elettrici e comunque l'impianto è tutto da rifare viste le attuali condizioni di grave degrado. Lo stato di manutenzione complessivo dell'immobile è da considerarsi molto scarso e degradato".

Per quanto riguarda i locali di cui all'"immobile B", l'esperto ha rilevato che "Lo stato di manutenzione complessivo dell'immobile è da considerarsi molto scarso e degradato".

In ordine agli uffici ("immobile C"), il perito ha segnalato che "Si evidenzia che tutte le stanze sono state oggetto di atti di devastazione e furti [...] da parte di ignoti con molte parti di arredo ed impianti asportati. Tutto il controsoffitto è stato asportato come anche diversi ventilconvettori. I mobili sono stati smontati e distrutti. Sono stati demoliti parapetti della scala, asportate le porte dei bagni ed imbrattati con vernice i vetri esterni. Inoltre sono presenti diverse macchie di infiltrazione di acqua sul solaio del piano primo e su alcune pareti esterne. Lo stato di manutenzione complessivo dell'immobile è da considerarsi molto scarso e degradato".

Relativamente ai locali officina/magazzino ("immobile D"), l'esperto ha evidenziato che "la copertura è in cemento-amianto e pertanto se ne prevede la rimozione e smaltimento. Lo stato di manutenzione complessivo dell'immobile è da considerarsi molto scarso e degradato".

Relativamente al deposito polveri ("immobile E"), l'esperto ha evidenziato che il locale in questione è stato "oggetto di atti di devastazione [...] da parte di ignoti con molte parti asportate. Si evidenzia che in diverse parti dell'immobile in questione sono depositati rifiuti speciali, sia liquidi che solidi, che in polvere. Da una analisi visiva, anche da parte di tecnici specializzati, si deduce che debbano essere necessariamente smaltiti con procedure speciali nel rispetto delle prescrizioni di legge. Lo stato di manutenzione complessivo dell'immobile è da considerarsi molto scarso e degradato".

Per quanto riguarda il magazzino Nord ("immobile F"), l'esperto ha precisato che anche questo immobile è stato "oggetto di atti di devastazione [...] da parte di ignoti con molte parti asportate, compresi gli impianti. Parte del tetto risulta distrutto. Si evidenzia che in diverse parti dell'immobile in questione sono depositati rifiuti speciali, sia liquidi che solidi. Da una analisi visiva, anche da parte di tecnici specializzati, si deduce che debbano essere necessariamente smaltiti con

*procedure speciali nel rispetto delle prescrizioni di legge. Lo stato di manutenzione complessivo dell'immobile è da considerarsi molto scarso e degradato*".

Per quanto riguarda, infine, sia il canile che le tettoie e strutture limitrofe, il perito ne evidenzia il crollo parziale e comunque le condizioni statiche molto scarse e precarie. Tali strutture "sono state "invase" e ricoperte da molta vegetazione spontanea al punto tale che anche l'accessibilità a buona parte di tali costruzioni risulta impossibile". Il perito conclude nel senso che "visto lo stato di manutenzione e visto che buona parte di tali costruzioni risultano abusive, si ritiene che debbano essere demolite a spese del futuro acquirente".

**Aggiornamento perizia del 10.10.2025 per avvenuta bonifica ed asportazione rifiuti:** A seguito del sopralluogo eseguito in data 03.04.2025, l'esperto stimatore ha riportato quanto segue: "[...] si è potuto accertare che sono stati riconfezionati e smaltiti i rifiuti pericolosi all'interno dell'immobile in esecuzione [...]. I lavori di smaltimento hanno riguardato in modo particolare i rifiuti considerati pericolosi come vernici, polveri, liquidi chimici, rifiuti contaminati da olii e simili. In data 10.05.2025 l'ARPAV (Agenzia Regionale per la Prevenzione e Protezione Ambientale del Veneto) svolgeva un sopralluogo presso l'immobile per effettuare la propria attività di controllo/verifica dello stato dei luoghi dopo gli interventi messi in atto da ETRA redigendo una specifica relazione [...]. Nella sopracitata relazione ARPAV scrive (tra altro): - "Rispetto all'accesso iniziale, con il successivo sequestro messo in atto dal personale del comando stazione C.C., lo stato dei luoghi risulta completamente modificato, migliorato ed in sicurezza." - "I locali produttivi sono stati liberati da tutti i rifiuti in parte anche pericolosi al tempo accertati." - "Con tale intervento è stata effettuata una significativa anche se non completa generale pulizia del sito con rimozione anche di frazioni significative di altro materiale/rifiuti speciali." - "Al momento all'interno dei locali sono presenti solo limitate quantità di rottame ferroso, alcuni locali necessitano di una pulizia adeguata ma tutto il complesso come già evidenziato risulta in sicurezza."

Il sottoscritto [n.d.r.: il perito], in sede di sopralluogo ha potuto verificare esattamente quanto riportato dall'ARPAV [...]; pertanto allo stato attuale [n.d.r.: alla data di redazione dell'aggiornamento perizia], salvo situazioni occulte, all'interno dell'immobile non sono presenti rifiuti pericolosi". In ogni caso, si rimanda ad un'attenta lettura dell'aggiornamento perizia del 10.10.2025 e dei suoi allegati, compresa la relazione di Arpav.

Per ogni ulteriore informazione e/o aggiornamento sullo stato dell'intero compendio, si invita a contattare il custode giudiziario nominato ed a prendere visione dello stato dei luoghi.

**Giudizio di regolarità/Docfa:** L'esperto ha riportato quanto segue: "La planimetria catastale depositata presso gli uffici del catasto risale al 1994. Da un confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto reale del complesso immobiliare risulta che alcune parti degli immobili (soprattutto negli uffici) non hanno corrispondenza o sono assenti nella planimetria attuale"; il tutto come meglio descritto e rappresentato, anche da un punto di vista grafico, alla pagina 34 della perizia del 02.02.2023, alla quale si rimanda. A parere dell'esperto, "si rende necessario eseguire una variazione catastale presentando un nuovo DOCFA per esatta rappresentazione grafica con planimetrie aggiornate presso l'Ufficio del territorio. Si stima che il costo della pratica catastale possa ammontare a **circa € 3.500,00** compreso spese tecniche e diritti vari. Tale costo verrà posto a carico dell'acquirente ed è stato considerato e detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile".

**Destinazione urbanistica:** Si rimanda ad un attento esame del CDU allegato, rilasciato dal Comune di Valbrenta (VI), in data 23.12.2025. Con la precisazione che il CDU allegato ha validità di un anno dal suo rilascio.

**Pratiche edilizie:** Il perito ha rinvenuto i seguenti titoli abilitativi: "- Licenza edilizia rilasciata in data 09.08.1968 pratica n. 59, [...] per la "costruzione di uno stabilimento" (porzioni immobili A-B-C; - Permesso di abitabilità e di agibilità rilasciato in data 30.06.1969; - Lettera di approvazione del progetto di ampliamento (porzioni immobili D-E) lato nord-est, inviata [...] dal Municipio di Valstagna in data 11.06.1971 prot. n. 1259 N.B.: Si evidenzia che a seguito della Domanda di ampliamento presentata in Comune in data 13.05.1971 prot. n. 1259, [...], il Sindaco dell'epoca ha rilasciato l'Autorizzazione del progetto di ampliamento inviando solo una lettera [...] e non emettendo una Licenza edilizia (su modulistica specifica); comunque, visto che il protocollo riportato sulla suddetta lettera a firma del Sindaco è lo stesso con cui è stato richiesto l'ampliamento, non ci sono dubbi sulla corrispondenza tra i documenti. Il sottoscritto [n.d.r.: il perito] ha fatto notare all'Ufficio tecnico

comunale la suddetta procedura "informale" chiedendo un parere in merito. Il Responsabile dell'Ufficio tecnico, dopo aver analizzato la documentazione, ha risposto in merito che "mi sentirei di affermare che l'ampliamento in questione risulta approvato"; - Licenza edilizia n. 275 rilasciata in data 17.05.1976 [...] per la costruzione di "recinzione, costruzione canile, vasca a cielo aperto" sull'area esterna lato est rispetto al capannone principale; - Concessione edilizia n. 39 rilasciata in data 07.08.1981 [...], per "la costruzione di un capannone ad uso magazzino e della recinzione" (porzione F - magazzino Nord); - Concessione edilizia n. C9300012 rilasciata in data 24.03.1993 [...], per i lavori di ampliamento dell'area uffici ed altre modifiche interne" (porzione C - uffici); - Concessione edilizia n. C9600022 rilasciata in data 30.09.1996 [...], per l'ampliamento e la ristrutturazione parziale di un fabbricato industriale" (porzione C - uffici); - Concessione edilizia n. V98C9622 rilasciata in data 12.05.1998 [...], per variante in corso d'opera alla c.e. C9600022 per l'ampliamento della zona uffici" (porzione C); - Concessione edilizia n. V99C9622 rilasciata in data 03.03.1999 [...], per 2^ "variante in corso d'opera alla c.e. C9600022 per i lavori di ampliamento e ristrutturazione parziale di un fabbricato industriale" (porzione C - uffici); - Certificato di agibilità, rilasciato in data 05.02.2003 [...], relativo ai "locali ad uso ufficio di un fabbricato industriale modificati ed ampliati" (porzione C - uffici)".

**Irregolarità edilizie ed urbanistiche:** Da un confronto tra i disegni relativi alle pratiche edilizie depositate ed autorizzate dal Comune e lo stato di fatto reale di tutti gli immobili presenti nel lotto di terreno in esecuzione, l'esperto stimatore ha riscontrato quanto segue: "● Nella parte est del fabbricato, verso la zona verde lato fiume, oltre alla realizzazione del canile (regolarmente autorizzato), sono presenti diverse costruzioni/baraccamenti realizzate in metallo, legno, tubi innocenti, lamiera, reti metalliche ed altri materiali di "fortuna", che non risultano riportati in alcun progetto approvato dal Comune. Tali strutture non sono state mai autorizzate dal Comune e si ritengono abusive. Esse risultano in condizioni statiche molto precarie, in quanto abbandonate da diversi anni e realizzate sicuramente in economia senza alcun criterio costruttivo statico. Si evidenzia che tali strutture non si sono potute rilevare in sede di sopralluogo perché per la maggior parte risultano inaccessibili visto lo stato precario e pericoloso delle strutture stesse, nonché lo stato "selvaggio" della vegetazione attuale [n.d.r.: rilevata in sede di sopralluogo dal perito] che ha ricoperto tali strutture ed ha vegetato anche all'interno di esse ostruendo diversi passaggi. Si ritiene [n.d.r.: il perito] che tali strutture debbano essere necessariamente demolite e smaltite con oneri a carico del futuro acquirente; ● In prossimità dell'angolo sud est del capannone principale, tra l'immobile D (officina) e l'immobile C (uffici) a chiusura dell'angolo si sono realizzate delle tettoie realizzate in metallo, legno, tubi innocenti, lamiera, reti metalliche ed altri materiali di "fortuna". Tali strutture non sono state mai autorizzate dal Comune e si ritengono abusive. Esse risultano in condizioni statiche molto precarie, in quanto abbandonate da diversi anni e realizzate sicuramente in economia senza alcun criterio costruttivo statico. Si ritiene [n.d.r.: il perito] che tali strutture debbano essere necessariamente demolite e smaltite con oneri a carico del futuro acquirente; ● In adiacenza al muro lato ovest del fabbricato principale (A), nella zona centrale, è stata realizzata una struttura in metallo, vetro e pannelli "sandwich", collegata con un ampio portone al capannone principale (A) che, sicuramente era utilizzata per il carico e lo scarico degli automezzi. Tale struttura non è stata mai autorizzata dal Comune e si ritiene abusiva. Attualmente versa in condizioni statiche molto precarie e buona parte del tetto risulta crollato. Si ritiene [n.d.r.: il perito] che tale struttura debba essere necessariamente demolita e smaltita con oneri a carico del futuro acquirente; ● Lungo il muro di confine lato nord, parte ovest, è stata realizzata una tettoia con struttura e copertura metallica addossate proprio al muro di confine, realizzato in blocchi di cemento che attualmente in parte risulta crollato. Tale struttura non è stata mai autorizzata dal Comune e si ritiene abusiva. La tettoia è stata realizzata con pilastri metallici verticali e copertura in lamiera, sicuramente in economia senza alcun criterio costruttivo statico. Attualmente [n.d.r.: al momento del sopralluogo del perito] versa in condizioni statiche molto precarie, con parte dei pilastri metallici non più in posizione perfettamente verticale ma inclinati. Si ritiene [n.d.r.: il perito] che tale struttura debba essere necessariamente demolita e smaltita con oneri a carico del futuro acquirente; ● L'immobile (F) magazzino Nord risulta solo in parte rispondente al progetto approvato dal Comune nel 1981. Dai disegni di progetto approvati risulta che si doveva realizzare una tettoia/magazzino delle dimensioni di circa ml. 26 x 16, che in parte corrisponde alla zona centrale dell'attuale fabbricato. La tettoia di progetto doveva essere costruita ad una distanza di ml. 5 sia dal confine nord che dal confine ovest. L'immobile attuale, invece, risulta costruito in adiacenza ai

muri di confine lati nord ed ovest, nonché di dimensioni maggiori rispetto al progetto anche verso il lato sud. Tale struttura è costruita con alla base un muro perimetrale in c.a. dell'altezza di circa 2,20; sopra tale muro è stata poi costruita una struttura verticale ed orizzontale a supporto di lamiere metalliche su pareti e tetto. Tutta la parte che non è stata mai autorizzata dal Comune, realizzata attorno al "rettangolo autorizzato" si ritiene abusiva. Le condizioni statiche della struttura sono scarse e, pertanto si ritiene [n.d.r.: il perito] che debba essere demolita e smaltita con oneri a carico del futuro acquirente; ● Sull'angolo costituito dai muri perimetrali nord ed est risulta realizzato un piccolo deposito di forma rettangolare delle dimensioni di circa ml. 7 x 4. Tale fabbricato è stato realizzato con muratura parte in c.a. e parte in blocchi di cemento, con copertura in cemento amianto poggiante su struttura metallica. Tale fabbricato non è stato mai autorizzato dal Comune e si ritiene abusivo. Considerato che la copertura in cemento amianto dovrà essere smaltita, si ritiene [n.d.r.: il perito] che tale struttura debba essere necessariamente demolita e smaltita con oneri a carico del futuro acquirente; ● Lungo il muro di confine lato Est e parallelo all'immobile E, è stata costruita una tettoia in struttura metallica con copertura in lamiere metalliche. Tale tettoia non è stata mai autorizzata dal Comune e si ritiene abusiva. Essa risulta in condizioni statiche molto precarie, in quanto abbandonata da diversi anni e realizzata sicuramente in economia senza alcun criterio costruttivo statico. Si ritiene [n.d.r.: il perito] che tale tettoia debba essere necessariamente demolita e smaltita con oneri a carico del futuro acquirente; ● Alcune forometrie (porte e finestre) relative a muri interni e muri perimetrali degli immobili A-B-C non risultano rispondenti a quelli dei progetti approvati; ● Alcuni muri degli immobili A-B-C non risultano rispondenti a quelli dei progetti approvati".

L'esperto stimatore precisa comunque quanto segue: "L'elenco delle difformità di cui sopra è indicativo e potrebbe essere non esaustivo, visto che le citate condizioni dell'immobile non hanno permesso un accurato sopralluogo e rilievo. Eventuali ulteriori difformità edilizie-urbanistiche, di qualsiasi genere, che dovessero emergere, non segnalate dovranno essere regolarizzate da parte del futuro proprietario con oneri a suo carico, come da indicazioni dell'ufficio tecnico del Comune. Eventuali altri costi imprevisti, di qualsiasi genere, che dovessero emergere sono considerati ricompresi nell'abbattimento del 10% per vendita forzata e saranno a totale carico dell'acquirente, che non potrà nulla chiedere in merito [...]. Comunque, in ogni caso, tutte quelle parti dell'immobile che non dovessero essere sanabili o regolarizzabili **dovranno necessariamente essere demolite a spese del futuro acquirente** per ripristinare quanto regolarmente approvato; tali spese sono considerate ricomprese nell'abbattimento del 10% per vendita forzata e saranno a totale carico dell'acquirente".

Con riguardo alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica, l'esperto stimatore prevede la "demolizione di tutte le strutture abusive (e non) esistenti in loco, tenuto conto delle condizioni statiche molto precarie e pericolose, non rispondenti agli attuali standard normativi. [...] I costi delle demolizioni e smaltimenti di tutti gli immobili (stimati) sono stati considerati dal sottoscritto [n.d.r. il perito] nelle valutazioni di stima e detratti nelle operazioni di determinazione del valore attuale del complesso immobiliare".

In ogni caso, il perito precisa che "eventuali altri costi necessari per le demolizioni e smaltimenti di cui sopra e/o costi dovuti alla regolarizzazione di altre irregolarità ed abusi edilizi ed urbanistici non riscontrate [...] nella presente perizia saranno a totale carico dell'acquirente. Il futuro proprietario, se volesse recuperare e non demolire quella parte degli immobili che risultano regolarmente approvati, dovrà necessariamente valutare tale ipotesi con l'ufficio tecnico del Comune di Valbrenta, che darà le indicazioni sulla eventuale sanabilità e costi della stessa. Tutti i costi per la regolarizzazione e/o la demolizione, si considerano a carico del futuro acquirente e ricompresi, in parte nei valori detratti in fase di valutazione ed in parte nell'abbattimento del 10% di cui sopra. Sono compresi anche tutti gli eventuali costi aggiuntivi di qualsiasi genere non previsti nella presente perizia (pratiche edilizie, regolarizzazioni varie, condoni, sanatorie, demolizioni, variazioni, bonifiche, spese tecniche, ecc...). Se tali costi totali supereranno gli importi considerati nella presente perizia, la parte eccedente sarà a carico del futuro acquirente [...]".

**Vincoli ed oneri giuridici:** Si rimanda a quanto evidenziato dal perito in ordine allo stato dell'intero compendio ed agli obblighi previsti dallo stesso perito e gravanti sul futuro acquirente, nonché ai vincoli come riportati nell'allegato CDU.

**Stato di occupazione:** Gli immobili risultano nel possesso del custode giudiziario. Con provvedimento del 03.10.2025,

infatti, il competente Sostituto Procuratore della Repubblica del Tribunale di Vicenza ha disposto la revoca del sequestro preventivo dell'area di proprietà dell'esecutata ed in data 14.10.2025, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza S.r.l. è stato immesso nel possesso del compendio oggetto della presente vendita.

**Nota importante per l'acquirente:** Con provvedimento del 13.11.2025, il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che nessuna spesa per l'asporto ed il conseguente smaltimento dei beni mobili ancora presenti nel compendio oggetto della presente vendita sarà sopportata dalla procedura esecutiva, essendo già state quantificate dall'esperto e detratte dal prezzo base di vendita, le spese relative alla completa demolizione, al completo smaltimento ed alla completa bonifica del compendio stesso. Tutte le spese in questione, quindi, sono a carico dell'acquirente.

Si invita, in ogni caso, a prendere contatti con il custode giudiziario nominato ed a visionare lo stato dei luoghi.

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

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Arch. Agostino Tempestilli in data 02.02.2023, nonché all'aggiornamento datato 10.10.2025, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

**PREZZO BASE: euro 150.000,00 (centocinquantamila/00).**

**OFFERTA MINIMA: euro 112.500,00 (centododicimilacinquecento/00).**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 1.000,00 (mille/00).**

Il Giudice dell'Esecuzione ha confermato Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l. in persona del Direttore Signora Lucia Dal Brun con provvedimento del 13.11.2025.

Potrete trovare le indicazioni per visitare l'immobile o i recapiti del Custode, per eventuali informazioni sullo stato dell'immobile, alla pagina 15 del presente avviso.

\*\*\*

#### MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

##### ALLA VENDITA GIUDIZIARIA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

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

La vendita con modalità **SINCRONA MISTA**, ossia **ANALOGICA** o **TELEMATICA IN VIA ALTERNATIVA**, avrà luogo

**il giorno 22.06.2026 alle ore 9:30**

**innanzi alla sottoscritta Professionista delegata,  
presso la sede di Delta Vendite Delegate in Contrà Pasini n. 12, Vicenza, per le offerte analogiche,  
e tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) per le offerte inviate telematicamente.**

#### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITÀ ANALOGICA

- 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.
- 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.).
- Le offerte**, in marca da bollo da Euro 16,00, **dovranno essere presentate in busta chiusa presso Delta Vendite**

**Delegate a Vicenza, Contrà Pasini n. 12, nei giorni di mercoledì e venerdì dalle ore 10:00 alle ore 12:00, previo appuntamento da richiedere telefonicamente ai medesimi orari o via e-mail (tel. 0444-663656 interno 4; e-mail: [astedelegata.tagliaro@gmail.com](mailto:astedelegata.tagliaro@gmail.com)). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice dell'Esecuzione e il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data e ora di ricezione della busta.**

4. Le offerte dovranno essere compilate e sottoscritte secondo il modello fac-simile in uso (disponibile presso il sito del Tribunale di Vicenza, sezione "Vendite Giudiziarie – Come partecipare", presso il Custode) e contenere le seguenti informazioni:

- l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
- l'indicazione del Giudice dell'Esecuzione 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, salvi i casi di legge**), 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 da entrambi i 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 aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile, da inserire all'interno della busta. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vicenza;
- l'identificazione catastale del lotto per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'avviso di vendita e dalla perizia;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima già sopra indicata (pari al prezzo base ridotto di un quarto);
- 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 giorni. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dall'aggiudicazione. Visti gli Artt. 569-574 c.p.c., i quali ammettono ora anche l'offerta rateale del prezzo, laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta e sarà ammessa solo se il prezzo base si mantiene superiore ad euro 50.000,00; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi e dovrà avere cadenza mensile con rate aventi pari importo. 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 artt. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;

- SI FA PRESENTE CHE L'OFFERTA RATEALE È AMMISSIBILE SOLO FINO A CHE IL PREZZO BASE SI MANTENGA SUPERIORE AD EURO 50.000,00 (CINQUANTAMILA/00), E SOLO QUALORA L'OFFERTA PREVEDA LA RATEIZZAZIONE MENSILE.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto, di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni e di aver visionato l'immobile con il Custode.

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 del 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 della separazione;
  - se offerta nel caso di minore: una fotocopia del documento di 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 di identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché visura camerale aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
  - il versamento della cauzione, versata solo con assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare (rosa) che assicuri la pronta disponibilità delle somme, intestato a "PROC. ESEC. N. 237/2022 R.G.E. TRIB. VICENZA", per un importo di almeno il 10 per cento del prezzo offerto.
5. L'offerta non è valida se non è prestata cauzione o se perviene oltre il termine.
  6. L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.
  7. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
  8. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.
  9. 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 privata 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, questi potrà farsi rappresentare solo da un procuratore legale, munito di procura speciale

#### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITA' TELEMATICA

1. Il termine per la presentazione delle offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto. L'offerta di acquisto non può essere formulata a mezzo di procuratore speciale, fatta eccezione per l'offerta presentata a mezzo di avvocato ex art. 571 c.p.c..
3. Il "Presentatore" dell'offerta potrà essere esclusivamente: l'offerente (in caso di offerta formulata da unico soggetto, anche in qualità di legale rappresentante di società o altro ente giuridico, di tutore di minore o di incapace); uno dei co-offerenti (in caso di offerta formulata da più soggetti); un procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; un avvocato per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c..

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

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

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'indicazione del Tribunale presso il quale pende la procedura;
- c) il numero di procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata, ricavabili dall'avviso di vendita e dalla perizia di stima;
- f) l'indicazione del referente della procedura (il professionista delegato alle operazioni di vendita);
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j);
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 del D.M. n. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015.

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

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

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

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

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

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

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

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

- per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;
- se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati ed allegati i relativi documenti del coniuge;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere presentata e sottoscritta con le modalità sopra indicate dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che dovrà essere allegata all'offerta;
- se l'offerta è formulata da più persone (anche nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni), nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, la procura degli altri offerenti all'offerente che ha sottoscritto digitalmente l'offerta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che avrà l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 gg.. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale) dall'aggiudicazione. Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi; in caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma e a prima richiesta, della durata pari al termine di pagamento dell'ultima rata e per un importo pari almeno al 30% del prezzo di aggiudicazione; il mancato pagamento anche di una sola rata, peraltro, comporterà decadenza dall'aggiudicazione e le rate versate rimarranno acquisite alla procedura a titolo di multa. L'offerta potrà prevedere infine anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, ex art. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo.

**SI FA PRESENTE CHE L'OFFERTA RATEALE E' AMMISSIBILE SOLO FINO A CHE IL PREZZO BASE SI MANTENGA SUPERIORE AD EURO 50.000,00, E SOLO QUALORA L'OFFERTA PREVEDA LA RATEIZZAZIONE MENSILE.**

#### VERSAMENTO DELLA CAUZIONE 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 di almeno il 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul seguente conto corrente:

intestato a **ESEC. IMM. N. 237/2022 TRIB.VICENZA**

IBAN IT89 D085 9011 8010 0090 0076 577

- Il bonifico dovrà contenere la descrizione “**versamento cauzione ESEC. IMM. N. 237/2022 R.G.E.**”. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l’offerta.
- La cauzione si riterrà versata solamente se l’importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura sopra indicato, entro il termine per la presentazione delle offerte. Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni; **si consiglia prudenzialmente di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima dell’asta, in modo che lo stesso sia visibile alla scadenza del termine per le offerte, al fine di effettuare un controllo – oltre che della formale correttezza del numero del CRO – anche dell’avvenuto effettivo accredito sul conto.**
- Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è **causa di nullità dell’offerta** (ad esclusivo carico dell’offerente) e la stessa verrà esclusa.
- Dopo il termine della gara, e in ogni caso di mancata aggiudicazione, il professionista delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni a coloro che non siano aggiudicatari, al netto degli oneri bancari, obbligatoriamente sullo stesso conto corrente da cui è pervenuta.

#### MARCA DA BOLLO VIRTUALE

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all’indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio “pagamento di bolli digitali”, tramite carta di credito o bonifico bancario. Il bollo virtuale non sarà soggetto a restituzione.

6. Le offerte presentate sono IRREVOCAILI 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, Astalegale.net invierà all’indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta, le **credenziali per l’accesso al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)** e un avviso a connettersi entro l’orario previsto per l’avvio delle operazioni di vendita. In relazione al disposto di cui all’art. 20 D.M. 32/2015 (c.d. “spettatore”) laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche “altri soggetti se autorizzati dal Giudice o da referente della procedura” dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non esegutati.

#### MODALITA’ DELLA VENDITA, DELLA GARA E DELL’AGGIUDICAZIONE

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

In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di ¼) al prezzo base, il delegato si riserva la facoltà di non far luogo all’aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.

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

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

Alla gara potranno partecipare 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 di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara (le comunicazioni agli offerenti telematici avverranno tramite la piattaforma di gestione della vendita e/o mail). Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 2 (due) minuti.**

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

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti in sala davanti al delegato saranno riportati nel portale del gestore a cura del professionista e così resi disponibili/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 di due minuti, senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

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

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

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

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

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

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

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

#### SALDO PREZZO

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

Il pagamento dovrà avvenire con **bonifico bancario entro il termine indicato nell'offerta**, che non potrà superare i **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, secondo comma, c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

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

- 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 dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato (presso Delta Vendite Giudiziarie, Via Dante Alighieri 41, Vicenza – mail [astedelegate.tagliaro@gmail.com](mailto:astedelegate.tagliaro@gmail.com)) e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato per le Esecuzioni Immobiliari o al Custode giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione Generale della Giustizia Civile, prot. n. m\_dg.DAG.06/12/2006.129650.U).

#### CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- 1) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).
- 2) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
- 3) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- 4) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc., compresa l'eventuale applicazione dell'Iva) saranno fornite dal Delegato presso il proprio studio. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, il 50% delle competenze del delegato per la fase di trasferimento, le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che rimangono a carico della procedura).

#### PUBBLICITÀ

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

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione nei siti internet [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) gestiti da AstaLegale.net S.p.A. e Gruppo Edicom S.p.A., almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione

delle offerte;

- pubblicazione per estratto su il “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”;
- per tutte le procedure inoltre verrà effettuata anche la seguente pubblicità integrativa e complementare:
  - spot televisivo “Il Tribunale e le aste”;
  - campagna pubblicitaria su mezzi di trasporto pubblico;
  - inserimento, a cura del gestore Astalegale.net, negli ulteriori canali di pubblicità complementare online, c.d. progetto “social media marketing”, attraverso pubblicazione dell’estratto dell’avviso sui social networks e potenziamento della ricerca tramite Google.

\* \* \*

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

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

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

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

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

\* \* \*

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

Vicenza, lì 25.03.2026

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