

TRIBUNALE DI VICENZA

CAUSA CIVILE N. 4922/2024 R.G.E. (EX ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 274/2021 R.G.E. (N. 440/2023 R.G.E. RIUNITA))

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto Dott. Giuseppe Muraro, Notaio delegato dal Giudice al compimento delle operazioni di vendita degli infra descritti immobili di cui alla causa (divisione endoesecutiva) in epigrafe, rende noto che **il giorno 27 ottobre 2026 alle ore 9:45 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Gallio (VI) - Fg. 32

- **part. n. 548 sub 3** (ex sub 1), VIA ROMA n. 3, p. S1-T-1-2, Cat. D/2, Rendita € 10.101,30;
confini: Nord: part. n.ri 1430 e 1431 e terreno part. n. 1428; Est: part. n.ri 1425, 1427, 1428 e 615;
Sud: strada Via Roma; Ovest: strada pubblica (part. n. 1332);

note: l'immobile in oggetto fa parte di un fabbricato insistente su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Gallio (VI) - Fg. 32

part. n. 548, ente urbano di mq. 433 (ex part. n.ri 548 di mq. 145, 457 di mq. 218 e 592 di mq. 70);

- **part. n. 1430**, VIA ROMA n. 3, p. S1-T, Cat. D/2, Rendita € 549,00;
confini: Nord ed Est: part. n. 1431; Sud: part. n. 548 sub 3; Ovest: strada pubblica (part. n. 1332) e part. n. 477;

note: l'immobile in oggetto fa parte di un fabbricato insistente su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Gallio (VI) - Fg. 32

part. n. 1430, ente urbano di mq. 150 (ex part. n. 546);

- **part. n. 1431**, VIA ROMA n. 3, p. T, Cat. D/2, Rendita € 440,02;
confini: Nord: part. n. 477; Est: part. n. 1425; Sud: part. n. 548 sub 3; part. n. 1430 e part. n. 477;
note: l'immobile in oggetto fa parte di un fabbricato insistente su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Gallio (VI) - Fg. 32

part. n. 1431, ente urbano di mq. 265 (ex part. n. 584);

Trattasi di albergo, ristorante e bar con corte esclusiva sito a Gallio (VI) in Via Roma n. 3.

Su tre piani fuori terra ed uno interrato, quanto in oggetto è parte di un edificio che comprende

anche un piano terzo (sottotetto), corrispondente interamente alla part. n. 548 sub 2 (Cat. C/2), non oggetto della presente vendita.

La porzione part. n. 548 sub. 3, comprendente la maggior parte del lotto, è così composta:

- al piano terra: sala bar, ingresso/hall dell'albergo, sala pranzo con servizi igienici, porzione Sud della sala cucina;
- al piano primo: l'intero piano (costituito da dieci camere, ciascuna con bagno interno), con esclusione della porzione Nord della terrazza;
- al piano secondo: l'intero piano (costituito da dieci camere, ciascuna con bagno interno);
- al piano interrato: l'intero piano (costituito da vari depositi, cantina, lavanderia e sala macchine ascensore), con esclusione del locale C.T. a Nord.

La porzione part. n. 1430, comprendente la parte Nord/Ovest del lotto, è così composta:

- al piano terra: stanza amministrazione e dispensa (a Nord), porzione Nord/Ovest della sala cucina, porzione di corte esclusiva;
- al piano primo: porzione Nord/Ovest della terrazza;
- al piano interrato: locale C.T. a Nord, con scala di accesso dal piano terra;

La porzione part. n. 1431, comprendente la parte Nord/Est del lotto, è così composta:

- al piano terra: porzione Nord/Est della sala cucina, porzione di corte esclusiva, manufatto adibito a ripostiglio/deposito insistente sulla corte esclusiva;
- al piano primo: porzione Nord/Est della terrazza.

I piani terra, primo e secondo sono collegati da ampio vano scala centrale; il piano interrato, invece, è accessibile tramite rampa scala esterna posizionata nel lato Nord dell'edificio.

Tutti i piani, ad ogni modo, sono serviti da un ascensore (posizionato a lato del vano scala) che conduce anche al piano terzo non oggetto di vendita.

La corte esclusiva, posizionata nel lato Nord e posta su giacitura in leggera pendenza, è utilizzata in parte a prato e in parte come deposito legname ed attrezzi.

Anche il marciapiede posizionato a Sud, tra la strada Via Roma ed il fabbricato, risulta di pertinenza esclusiva.

All'interno della corte, lungo il confine Est, è posizionato un manufatto ad un piano, destinato, come già sopra riportato, a ripostiglio/deposito ed attualmente utilizzato come ricovero animali (cani); inoltre, nella corte stessa, sono presenti delle tettoie (utilizzate per il deposito di legna da ardere) che, come anche infra riportato sub "Giudizio di conformità urbanistico-edilizia", dovranno essere rimosse (in quanto non regolari).

La superficie commerciale complessiva è di mq. 1210,80.

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c..

Stato di possesso

Il compendio risulta occupato dallo stesso comproprietario attore e creditore procedente.

Pratiche edilizie

Come indicato in perizia, la costruzione del fabbricato in oggetto risale ad epoca remota; dalle relazioni tecniche dei progetti approvati e dalle risultanze catastali, sembra che il primo corpo di fabbricato sia stato realizzato negli anni 1920-1921.

Presso l'U.T. competente, l'esperto stimatore ha reperito i seguenti titoli:

- Autorizzazione Edilizia Prot. n. 933 del 15.04.1964 per lavori di ampliamento;
- Permesso di Abitabilità n. 933/64 del 25.06.1965;
- Concessione Edilizia U.T. n. 181/83 del 25.03.1988 (Prot. n.ri 4447 del 30.11.1983, 3011 del 03.08.1984 e 1373 del 03.08.1988) per lavori di ristrutturazione ed ampliamento (come da delibera C.C. del 23.03.1985, n. 44);
- Certificato di Agibilità Parziale del 23.11.1990;

note: si riporta testualmente, di seguito, quanto precisato:

- nel titolo: *“Si precisa che la parzialità della presente autorizzazione è causata dalla mancata realizzazione dell'ampliamento per sopraelevazione di un piano dell'edificio che dovrà comunque essere realizzato entro i termini di validità della concessione edilizia rilasciata”;*
 - in perizia: *“In particolare il progetto presentato prevedeva, oltre alla ristrutturazione del fabbricato, anche la sua sopraelevazione di un piano. Come dichiarato nel Certificato di Collaudo Statico, la sopraelevazione non è stata effettuata, e le opere parziali realizzate sono consistite in: spostamento del vano scala di collegamento dei piani, installazione di vano ascensore, rifacimento di alcune camere dei piani Primo e Secondo, costruzione di nuovo locale centrale termica nel piano Interrato”;*
- Autorizzazione impianto dell'ascensore del 24.05.1993 (Rif. Prot. n. 5573 del 30.11.1988).

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia:

“Per quanto riguarda il bene pignorato, come già relazionato (...), risulta che l'ultimo Certificato di Agibilità è stato rilasciato “parziale”, in quanto alcune opere previste nel progetto autorizzato non sono state realizzate.

Quindi dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nei provvedimenti autorizzativi, anche queste opere non realizzate verranno indicate nelle tavole comparative come difformi, sebbene distinte nella successiva descrizione:

Piano Terra:

- opere realizzate in difformità del titolo:

- costruzione di manufatto ad uso ripostiglio/deposito insistente sulla corte mappale 1431;
- installazione di tettoie ad uso deposito legname posizionate in vicinanza del lato Nord del fabbricato;
- piccolo ampliamento del locale studio/amministrazione nel lato Nord dell'edificio, soprastante la scala di accesso all'interrato;
- arretramento di circa cm. 50 della parete Ovest del locale cucina;
- alcune modifiche nella distribuzione delle pareti interne;

- opere previste nel progetto edilizio ma non realizzate:

- nel progetto era prevista la ridistribuzione delle pareti dei locali servizi igienici, con spostamento dei due fori finestra nel lato Nord, mentre allo stato attuale è rimasta la situazione originaria.

Piano Primo:

- opere realizzate in difformità del titolo:

- alcune modifiche nella distribuzione delle pareti interne;

- opere previste nel progetto edilizio ma non realizzate:

- nel progetto era previsto l'ampliamento delle due camere a Sud/Est, ed il rifacimento dei poggiali con diversa sagoma, mentre allo stato attuale è rimasta la situazione originaria;
- nel progetto era previsto la realizzazione di una nuova scala da installarsi nella terrazza a Nord, per l'uscita di sicurezza, mentre allo stato attuale la scala non è stata realizzata.

Piano Secondo:

- opere realizzate in difformità del titolo:

- alcune modifiche nella distribuzione delle pareti interne;

- opere previste nel progetto edilizio ma non realizzate:

- nel progetto era previsto l'ampliamento delle due camere a Sud/Est, ed il rifacimento dei poggiali con diversa sagoma (oltre alla realizzazione di un nuovo poggiale nel lato Ovest), mentre allo stato attuale è rimasta la situazione originaria;
- nel progetto era previsto la realizzazione di una nuova scala da installarsi nella terrazza a Nord, per l'uscita di sicurezza, mentre allo stato attuale la scala non è stata realizzata.

Piano Interrato:

- opere realizzate in difformità del titolo:

- ampliamento del locale Centrale Termica verso il lato Nord;
- ampliamento del locale deposito posizionato nell'angolo Sud/Est;

- ricavo di un nuovo deposito nell'angolo Nord/Est, mentre nel progetto indica un vano chiuso;
- varie modifiche nella distribuzione delle pareti interne;
- realizzazione di alcune finestre a "bocca di lupo", non previste in progetto.

(Oltre alla prevista sopraelevazione, per la realizzazione di un piano Terzo e di un Sottotetto, allo stato attuale non realizzata, e comunque interessante l'unità mappale 548 sub. 2 non oggetto di pignoramento).

(...)

Dopo colloquio con i tecnici comunali, si è verificato che:

- con controllo delle foto aeree effettuato assieme al tecnico comunale, si è riscontrato che il manufatto ad uso ripostiglio/deposito insistente sulla corte mappale 1431, era esistente già nell'anno 1967. Può quindi essere mantenuto, con apposita dichiarazione di preesistenza;
- le tettoie ad uso deposito legname posizionate nel lato Nord invece dovranno essere rimosse, in quanto presentano caratteristiche e dimensioni non regolari con le disposizioni delle N.T.O. del Piano degli Interventi;
- la sanabilità dell'ampliamento del locale studio/amministrazione nel lato Nord dell'edificio, sebbene di piccola dimensione, dovrà essere valutato dall'amministrazione comunale, soprattutto alla luce del nuovo e recentissimo D.L. 69/2024 "Salva Casa" con la sua conversione nella Legge 105/2024;
- l'arretramento di circa cm. 50 della parete Ovest del locale cucina e le varie modifiche nella distribuzione delle pareti interne, presenti in tutti i piani, possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di istanza di Sanatoria Edilizia, in quanto trattasi di opere conformi alla normativa di piano;
- anche tutte le opere previste nel progetto edilizio e non realizzate, possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di istanza di Sanatoria Edilizia;
- anche gli ampliamenti dei locali nel piano Interrato possono essere regolarizzati attraverso la presentazione di istanza di Sanatoria Edilizia, in quanto trattasi di opere conformi alla normativa di piano.

Da quanto descritto, dovranno quindi essere presentate alcune istanze di Sanatoria Edilizia, oltre alla verifica della possibilità di mantenere l'ampliamento del locale studio/amministrazione al piano Terra, o in caso di diniego provvedere alla sua demolizione.

Considerando le nuove sanzioni previste dalla Legge 105/2024 e le spese tecniche necessarie per la redazione e presentazione degli elaborati progettuali (incluso il rilievo di tutto l'edificio) e i diritti di bollo e di segreteria, si quantifica una cifra presumibile di circa **Euro 16.000,00**.

*Inoltre dovranno essere rimosse le tettoie presenti nel lato Nord del fabbricato ed a ridosso del manufatto insistente sul mappale 1431. Considerando le strutture da demolire ed i relativi costi di discarica dei materiali di risulta, si quantifica un costo presunto di tondi **Euro 2.000,00.**".*

Note: le spese sopra riportate/precisate sono da intendersi a carico dell'acquirente e, comunque, già considerate in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Giudizio di conformità catastale

Non si segnalano difformità.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 10.06.2034) dal quale si evince che l'u.i. part. n. 548 sub 3 in oggetto è di classe energetica E con EPgl,nren 356,93 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- L'intestazione catastale delle part. n.ri 548 sub 3 e 1431 non è aggiornata e, ciò, a causa della mancata presentazione della denuncia di successione in morte del dante causa degli attuali convenuti (deceduto il 24.08.2013); al fine di assicurare all'aggiudicatario la completa voltura conseguente all'emissione del decreto di trasferimento, la denuncia predetta sarà presentata successivamente al versamento del saldo prezzo da parte dello stesso, senza alcun onere e senza alcuna spesa a suo carico.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia agli atti, redatta dal Geom. Michele Multineddu di Bassano del Grappa (VI) (datata 23.08.2024).

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO): € 1.012.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 759.000,00.

RILANCIO MINIMO: € 5.000,00.

Nota: è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c., purché la rateazione sia mensile.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

ALLA VENDITA GIUDIZIARIA CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

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

La vendita con modalità esclusivamente telematica sincrona avrà luogo il giorno 27 ottobre 2026 alle ore 9:45 innanzi al Professionista Delegato presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza (Tel. 0444 235462 – Fax 0444 527273 – E-mail info@anvipes.com – PEC anvipes@legalmail.it – Sito web www.anvipes.com).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. Il termine per la presentazione delle offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
2. Ognuno, tranne il debitore, i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.) e i comproprietari non debitori, 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 (o altro identificativo) 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 risieda 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 "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), 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 1/4 rispetto al prezzo base;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che, nel caso di versamento in un'unica soluzione, 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 soggetto alla sospensione feriale dei termini) 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 è ammissibile solo fino a che il prezzo base si mantenga superiore ad € 50.000,00 e solo qualora l'offerta preveda la rateazione mensile.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

- Ciascun offerente, 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

IT 92 R 08590 11801 000900067831

intestato a "CAUSA CIVILE N. 4922/2024 R.G. TRIB. VICENZA".

- 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, ossia entro le ore 12.00 del giorno non festivo e, comunque, con esclusione del sabato, precedente a quello fissato per l'apertura delle buste. 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 CAUSA CIVILE N. 4922/2024 R.G. TRIB. VICENZA"**; 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

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque non oltre mezz'ora prima dell'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le **credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. In relazione al disposto di cui all'art. 20 D.M. n. 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 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 TELEMATICA E DELL'AGGIUDICAZIONE
All'udienza sopra fissata verranno esaminate dal delegato le offerte presentate telematicamente 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 definitiva, 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, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' SINCRONA, avrà inizio al termine delle operazioni 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 telematica (le comunicazioni agli offerenti 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).

La gara telematica 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.

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato cesserà le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al Giudice; in alternativa, 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 Giudice 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 (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo per cauzione già versato).

Il pagamento dovrà avvenire **con bonifico bancario entro il termine indicato nell'offerta**; nello stesso termine dovrà essere versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a carico dello stesso aggiudicatario) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o alla diversa misura che sarà indicata dal Delegato; 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 pervenire, presso l'ANVIPES, 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 Delegato per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a suo carico.

- 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 (è possibile richiedere informazioni in proposito al Delegato presso l'ANVIPES); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Delegato stesso.

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 è divenuta 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, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con perdita della cauzione versata. 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.

Sempre nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione

scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. L'omesso rilascio, nel termine predetto, delle informazioni prescritte comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, con perdita della cauzione versata. Anche in tal caso, 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 o dal Cancelliere o dal Giudice dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato presso la sede dell'ANVIPES ed ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato 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

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 alle 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).

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).

La vendita 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.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento,

agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Delegato (presso l'ANVIPES).

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario (o dell'assegnatario) gli oneri fiscali, la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà (compenso che si intende regolato dal D.M. 15 ottobre 2015 n. 227), nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

PUBBLICITÀ

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

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione nei siti internet www.astalegale.net e www.asteannunci.it, gestiti, rispettivamente, 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, sul periodico "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA".

Il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare N. 274/2021 R.G.E. ha nominato Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza S.r.l. [Via Volto n. 63 - 36023 Costozza di Longare (VI) - Tel. 0444/953915 – Fax 0444/953552 – e-mail: immobiliari@ivgvicenza.it], quest'ultimo con l'incarico, tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) ad eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando e ad inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima epurata dai dati sensibili;
- organizzare le visite (gratuite) 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.

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 del 01.06.2021) e la "CIRCOLARE DELEGATI 1/2017 – Disposizioni generali" del 16.01.2017, allegate al presente avviso.

Vicenza, 04/08/2026

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Giuseppe Muraro

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. Muraro', written over the printed name.