

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 164/2023 R.G.E. (N. 319/2023 R.G.E. RIUNITA)

Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA

La sottoscritta Dott.ssa Francesca Boschetti, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione al compimento delle operazioni di vendita degli immobili sottoposti alla procedura esecutiva in epigrafe, rende noto che **il giorno 13 gennaio 2026 alle ore 11:00 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1 BIS (EX LOTTI 1-2-3-4-5 di cui alle perizie di stima agli atti, datate, quanto agli EX LOTTI 1-2-3, 30.09.2024 e, quanto agli EX LOTTI 4-5, 03.10.2024 (redatte dall'Ing. Anacleto Fusa di Caldogno (VI))

Per l'intero in piena proprietà

EX LOTTO 1

C.F. - Comune di Sossano (VI) - Fg. 5

part. n. 463 sub 6, VIA G. MARCONI n. 19, p. T-1, Cat. A/3, Cl. 3, Cons. vani 5,5, Sup. Cat. Tot. mq. 132 – Tot. escluse aree scoperte mq. 132, Rendita € 355,06;

confini (in senso N.E.S.O.): Via Marconi, part. n. 584, part. n. 463 sub 1 (b.c.n.c.), part. n. 463 sub 8, part. n. 2017;

part. n. 463 sub 7, VIA G. MARCONI n. SNC, p. T, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. mq. 14, Sup. Cat. Tot. mq. 18, Rendita € 15,18;

confini (in senso N.E.S.O.): part. n. 463 sub 6, part. n. 463 sub 1 (b.c.n.c.), part. n. 463 sub 6, part. n. 2017.

Note:

- sono compresi, come da elenco subalterni depositato, i seguenti beni comuni non censibili:
 - **part. n. 463 sub 1** (cortile), comune ai subb 3-6-7-8;
 - **part. n. 463 sub 9** (terrazza), comune ai subb 6-7;
- note: si segnala, in perizia, che l'indicazione, nell'elenco subalterni, del sub 9 come b.n.c. comune ai subb 6 e 7 è un refuso; la terrazza (al p. 1), infatti, ha accesso unicamente dai due appartamenti subb 6 e 8 (EX LOTTO 2);
- le u.i. sopra censite insistono su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Sossano (VI) - Fg. 5

part. n. 463, ente urbano di mq. 292.

EX LOTTO 2

- C.F. - Comune di Sossano (VI) - Fg. 5

part. n. 463 sub 8 (ex subb 4-5), VIA G. MARCONI n. 15, p. T-1, Cat. A/3, Cl. 3, Cons. vani 6, Sup. Cat. Tot. mq. 165 – Tot. escluse aree scoperte mq. 160, Rendita € 387,34;

confini (in senso N.E.S.O.): part. n. 463 sub 6, part. n. 463 sub 1 (b.c.n.c.), part. n. 1193, part. n. 1843, part. n. 585, part. n. 2017;

part. n. 463 sub 3, VIA G. MARCONI n. 17, p. T, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. mq. 17, Sup. Cat. Tot. mq. 17, Rendita € 18,44;

confini (in senso N.E.S.O.): portico di ingresso, part. n. 1193, part. n. 463 sub 8 su due lati.

Note:

- è compreso, come da elenco subalterni depositato, il seguente bene comune non censibile (v., però, quanto sopra segnalato a proposito della part. n. 463 sub 9):
 - **part. n. 463 sub 1** (cortile), comune ai subb 3-6-7-8;
- le u.i. sopra censite insistono su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Sossano (VI) - Fg. 5

part. n. 463, ente urbano di mq. 292.

- C.T. - Comune di Sossano (VI) - Fg. 5

part. n. 585, semin arbor di mq. 588, R.D. € 5,77 – R.A. € 3,04;

note: l'intestazione catastale del predetto immobile non è aggiornata/corretta (come anche infra segnalato);

confini (in senso N.E.S.O.): part. n. 463, part. n. 1193, part. n. 1843, part. n. 1844, Scolo Refosso, part. n. 2017;

part. n. 465, prato arbor di mq. 66, R.D. € 0,26 – R.A. € 0,15;

note: l'intestazione catastale del predetto immobile non è aggiornata/corretta (come anche infra segnalato);

confini (in senso N.E.S.O.): Scolo Refosso, part. n. 586, Scolo Liona, part. n. 566.

EX LOTTO 3

C.F. - Comune di Sossano (VI) - Fg. 5

part. n. 584 graffata part. n. 1192, VIA G. MARCONI n. 11, p. T-1, Cat. A/4, Cl. 3, Cons. vani 3, Sup. Cat. Tot. mq. 69 – Tot. escluse aree scoperte mq. 69, Rendita € 103,81.

Confini (in senso N.E.S.O.): Via Marconi, part. n. 467, part. n. 1845, part. n. 463 sub 1 (b.c.n.c.), part. n. 463 sub 6.

EX LOTTO 4

- C.F. - Comune di Sossano (VI) - Fg. 5

part. n. 1193 sub 1, VIA G. MARCONI n. 13, p. S1-T, Cat. C/3, Cl. 2, Cons. mq. 83, Sup. Cat. Tot.

mq. 87, Rendita € 180,04;

part. n. 1193 sub 2, VIA G. MARCONI, p. 1, Cat. A/3, Cl. 3, Cons. vani 3, Sup. Cat. Tot. mq. 71 – Tot. escluse aree scoperte mq. 69, Rendita € 193,67.

Note: le u.i. in oggetto fanno parte di un fabbricato insistente su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Sossano (VI) - Fig. 5

part. n. 1193, ente urbano di mq. 144.

Confini: part. n. 1845, part. n. 467, part. n. 1843, part. n. 463.

- C.T. - Comune di Sossano (VI) - Fig. 5

part. n. 1843 (ex part. n. 464), semin arbor di mq. 103, R.D. € 1,01 – R.A. € 0,53;

confini (in senso N.E.S.O.): part. n. 1193, part. n. 467, part. n. 1844, part. n. 585, part. n. 463 sub 8;

part. n. 1844 (ex part. n. 464), semin arbor di mq. 433, R.D. € 4,25 – R.A. € 2,24;

confini (in senso N.E.S.O.): part. n. 1843, part. n. 467, part. n. 471, Scolo Refosso, part. n. 585;

part. n. 586, prato arbor di mq. 60, R.D. € 0,23 – R.A. € 0,14;

confini (in senso N.E.S.O.): Scolo Refosso, part. n. 475, Scolo Liona, part. n. 485.

EX LOTTO 5

C.F. - Comune di Sossano (VI) - Fig. 5

part. n. 1845, VIA G. MARCONI, p. T, Cat. F/1, Cons. mq. 38;

note: al **C.T. - Comune di Sossano (VI) - Fig. 5, part. n. 1845**, ente urbano di mq. 38;

confini (in senso N.E.S.O.): part. n. 1192, part. n. 467, part. n. 1193, part. n. 463 sub 1 (b.c.n.c.).

Trattasi di complesso immobiliare sito a Sossano (VI) in Via Marconi, costituito da tre appartamenti abitabili, due autorimesse, un appartamento al grezzo (incompleto), un laboratorio artigianale ed un'area urbana a servizio degli immobili stessi, oltre cinque appezzamenti di terreno, a Sud degli edifici e ai medesimi contigui.

EX LOTTO 1

Trattasi di abitazione su due piani fuori terra (superficie commerciale di circa mq. 148,78) con autorimessa al piano terra (superficie commerciale di circa mq. 12,36) ubicata al civ. n. 19 di Via Marconi.

Nel dettaglio, l'abitazione risulta composta, al p. T, da soggiorno con scala a vista ed angolo cottura, disimpegno, w.c. cieco e C.T.-lavanderia e, al p. 1, da scala, disimpegno, bagno e due camere doppie, oltre terrazza comune.

EX LOTTO 2

Trattasi di abitazione su due piani fuori terra con piccola area scoperta esclusiva (superficie commerciale di circa mq. 168,35), oltre autorimessa al piano terra (superficie commerciale di circa

mq. 15,11) e terreno (superficie catastale complessiva di mq. 654), ubicata al civ. n. 15 di Via Marconi.

Nel dettaglio, l'abitazione risulta composta, al p. T, da quattro cantine, corridoio, atrio con scala, w.c., C.T.-lavanderia e portico di ingresso e, al p. 1, da corridoio con scala, disimpegno, antibagno, bagno, soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, camera singola e terrazza esclusiva, oltre terrazza comune.

Quanto al terreno part. n. 585, adibito ad orto e frutteto, si segnala, in perizia, che, allo stato, l'unico accesso allo stesso è pedonale, attraverso l'appartamento part. n. 463 sub 8; nel corso del sopralluogo, si è riscontrato che il terreno medesimo è attraversato, da Est ad Ovest, da una condotta fognaria sopra la quale, in base al P.I., è prevista la realizzazione di una strada che lo dividerà in due parti molto simili come superficie.

Quanto al terreno part. n. 465, incolto, si segnala, in perizia, che esso, in pratica, è l'argine dello Scolo Liona (con cui confina a Sud) e che, allo stato, l'unico accesso allo stesso è pedonale, attraverso il terreno part. n. 585 e l'appartamento part. n. 463 sub 8.

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (datato 08.03.2024) allegato alla perizia:

- la part. n. 585 ricade, in parte, in "ZTO "A6 - CENTRO STORICO"", in parte, in "ZONE F/3 Aree per verde naturale, attrezzato e attrezzature sportive", in parte, in "ZONE F/4 Aree per parcheggi" e, in parte, in "VIABILITA";
- la part. n. 465 ricade in "ZONE F/3 Aree per verde naturale, attrezzato e attrezzature sportive".

EX LOTTO 3

Trattasi di abitazione su tre piani (allo stato grezzo ed incompleta) con piccola area scoperta retrostante l'edificio (superficie commerciale di circa mq. 102,86) ubicata al civ. n. 17 di Via Marconi.

Nel dettaglio, l'abitazione risulta così composta:

- al p. S1: cantina con foro nel solaio del p. T (senza la scala di accesso);
- al p. T: portico di passaggio e locale con fori sia nel solaio inferiore che in quello superiore (per le future scale di accesso ai piani);
- al p. 1: due locali (con copertura precaria) con foro nel solaio inferiore (senza scala di accesso) e poggiolo al grezzo.

Come segnalato in perizia, il sottoportico al p. T costituisce l'unico accesso alla corte part. n. 1845 che serve tutte le u.i. comprese nel LOTTO 1 BIS in oggetto.

EX LOTTO 4

Trattasi di edificio con laboratorio ai piani S1-T, appartamento al piano 1 ed area scoperta di pertinenza, oltre tre appezzamenti di terreno (verso Sud), ubicato al civ. n. 13 di Via Marconi.

L'u.i. part. n. 1193 sub 1 risulta composta, al p. S1, da cantina-C.T. con scala a vista e, al p. T, da locale laboratorio, w.c., scala a vista e locale ripostiglio.

L'u.i. part. n. 1193 sub 2 risulta composta, al p. T, da scala esterna di accesso e, al p. 1, da scala esterna di accesso con ballatoio, soggiorno con angolo cottura, corridoio, bagno, camera singola e camera matrimoniale.

Come precisato in perizia, la superficie commerciale del laboratorio è di circa mq. 86,49; quella dell'appartamento, invece, è di circa mq. 77,29.

La superficie catastale complessiva dei terreni part. n.ri 1843-1844-586, invece, è di mq. 596.

Quanto al terreno part. n. 1843, incolto (in passato adibito ad orto e frutteto), si segnala, in perizia, che, allo stato, l'unico accesso allo stesso avviene attraverso la part. n. 1193.

Quanto al terreno part. n. 1844, anch'esso incolto (in passato adibito ad orto e frutteto), si segnala, in perizia, che, allo stato, l'unico accesso allo stesso avviene attraverso le part. n.ri 1193 e 1843; nel corso del sopralluogo, si è riscontrato che il terreno medesimo è attraversato, da Est ad Ovest, da una condotta fognaria comunale, sottoservizio della futura strada di lottizzazione prevista nel P.I., alla quale andrà allacciata la rete fognaria degli immobili di cui si tratta (la quale, allo stato, scarica in pozzo perdente situato a Sud dell'edificio).

Quanto al terreno part. n. 586, incolto, si segnala, in perizia, che esso, in pratica, è l'argine dello Scolo Liona (con cui confina a Sud) e che l'accesso allo stesso avviene, dalla part. n. 1844, attraverso una passerella che attraversa lo Scolo Refosso.

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (datato 08.03.2024) allegato alla perizia:

- la part. n. 1843 ricade in "ZTO "A6 - CENTRO STORICO"";
- la part. n. 1844 ricade, in parte, in "ZTO "A6 - CENTRO STORICO"", in parte, in "ZONE F/3 Aree per verde naturale, attrezzato e attrezzature sportive", in parte, in "ZONE F/4 Aree per parcheggi" e, in parte, in "VIABILITA";
- la part. n. 586 ricade in "ZONE F/3 Aree per verde naturale, attrezzato e attrezzature sportive".

EX LOTTO 5

Trattasi di area urbana (superficie catastale di mq. 38), costituente corte (area di manovra e di accesso) a servizio di tutti gli immobili (sopra descritti) prospicienti su di essa.

La stessa, come già sopra riportato, è accessibile dal sottoportico di cui all'u.i. part. n. 584 graffata part. n. 1192.

Stato di possesso

Come si evince dalla perizia, solo le u.i. di cui all'EX LOTTO 2 (part. n. 463 subb 8-3) risultano occupate (dalla parte eseguita); le altre u.i. risultano libere.

Si precisa che la parte eseguita occupante le u.i. part. n. 463 subb 8-3 utilizza l'area part. n. 1845

per accedere alle u.i. stesse.

Pratiche edilizie

EX LOTTO 1

La costruzione è stata iniziata ante 01.09.1967 e, successivamente a tale data, risultano essere stati rilasciati i seguenti titoli:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 48 del 03.04.1989 (Pratica n. 315) per “*cambio di destinazione d'uso, al piano terra, di alcuni vani per ricavo cucina, svincolo e bagno (...); ampliamento al piano soprastante per ricavo di una camera da letto con terrazza (...); costruzione di un accessorio alla residenza (...);*”;
- Concessione Edilizia n. 51/99 del 24.09.1999 (Pratica n. 54/99/U.T.) per “*ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione*”;
- Certificato di Abitabilità del 22.05.2001 (Pratica Edilizia n. 54/99 U.T. - Concessione Edilizia n. 51/99) (rif. part. n. 463 subb 6-7).

EX LOTTO 2

La costruzione è stata iniziata ante 01.09.1967 e, successivamente a tale data, risultano essere stati rilasciati i seguenti titoli:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 48 del 03.04.1989 (Pratica n. 315) per “*cambio di destinazione d'uso, al piano terra, di alcuni vani per ricavo cucina, svincolo e bagno (...); ampliamento al piano soprastante per ricavo di una camera da letto con terrazza (...); costruzione di un accessorio alla residenza (...);*”;
- Concessione Edilizia n. 12/89 del 04.04.1989 (Pratica Edilizia n. 103/1998) per “*risanamento e ristrutturazione di un edificio ad uso civile abitazione*”;
- Concessione Edilizia n. 11/90 del 19.04.1990 (Pratica Edilizia n. 24/1990) per “*ampliamento di un fabbricato urbano ad uso civile abitazione*”;
- Autorizzazione Edilizia Prot. n. 4790/91 del 12.11.1991 (Pratica Edilizia n. 24/90) per variante in corso d'opera alla C.E. n. 11/90 del 19.04.1990;
- Certificato di Abitabilità n. 5840/94 del 27.12.1994 (rif. part. n. 463 subb 3-5);

note: giusta “VARIAZIONE del 05/03/2001 Pratica n. 76108 in atti dal 05/03/2001 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 1920.1/2001)”, la part. n. 463 sub 5 è stata soppressa ed è stata generata l'attuale part. n. 463 sub 8; come segnalato in perizia, le modifiche non hanno inficiato la validità dell'abitabilità già rilasciata.

EX LOTTO 3

La costruzione è stata iniziata ante 01.09.1967 e, successivamente a tale data, risultano essere stati rilasciati i seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n. 36/89 del 30.10.1989 (Pratica Edilizia n. 50/1989) per “*ristrutturazione e risanamento igienico sanitario di una abitazione civile*”;
 - Autorizzazione Edilizia Prot. n. 3195/90 del 27.10.1990 (Pratica Edilizia n. 50/89) per variante in corso d'opera alla C.E. n. 36/89 del 30.10.1989 (“*costruzione di una cantina interrata*”);
- note: i lavori non sono stati ultimati e l’abitabilità/agibilità non è stata richiesta.

EX LOTTO 4

La costruzione è stata iniziata ante 01.09.1967 e, successivamente a tale data, risultano essere stati rilasciati i seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n. 43/82 del 09.07.1982 (n.ri 1404/82 P.G. e 16/82 U.T.) per “*ampliamento del fabbricato*”;
- Autorizzazione Edilizia Prot. n. 3704/82 del 01.05.1983 (Pratica Edilizia n. 16/82) per variante alla C.E. n. 43/82 del 09.07.1982 (“*costruzione di una cantina*”);
- Concessione Edilizia n. 21/1987 del 31.07.1987 (Pratica Edilizia n. 16/1982) per “*completamento delle opere di ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato di cui alla concessione edilizia n. 43/82 del 9 luglio 1982 e variante per il cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terra*”, rilasciata con prescrizioni; in data 12.02.1988, al n. 682 di Prot., è stata presentata integrazione per ottemperare alle prescrizioni poste e il progetto è stato approvato;
- Autorizzazione Edilizia Prot. n. 1745/89 del 11.05.1989 (Pratica Edilizia n. 16/1982) per “*completamento delle opere di ristruttur. ed ampliamento del fabbr. di cui alla conc. n. 43/82 e variante per cambio di destinazione d'uso*”;
- Autorizzazione Edilizia Prot. n. 2660/90 del 17.08.1990 (Pratica Edilizia n. 16/82) per “*abbassamento del pavimento per ricavare un vano ad uso centrale termica*”;
- Certificato di Agibilità n. 634/90 del 05.10.1990 (rif. appartamento);
- Certificato di Abitabilità n. 634/90 del 13.10.1990 (rif. laboratorio).

EX LOTTO 5

Non risultano pratiche edilizie.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

EX LOTTI 1-2

Come segnalato in perizia, il locale w.c. al p. T, posto sul lato Sud del sub 6 (EX LOTTO 1) e confinante con il sub 8 (EX LOTTO 2), è stato inglobato in quest'ultima u.i..

Quanto, in particolare, poi, all’EX LOTTO 2, si segnala, in perizia, inoltre, che la porta tra autorimessa e C.T. è stata chiusa, al p. 1 ci sono alcune spallette e la porta del disimpegno ha misure difformi da quelle assentite.

Per regolarizzare le suddette difformità, sarà necessario presentare una pratica C.I.L.A. per opere

interne in sanatoria; i relativi costi sono stati quantificati in complessivi € 1.500,00, da intendersi a carico dell'acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Quanto, in particolare, all'EX LOTTO 1, si segnala, in perizia, altresì, che, nell'ultimo progetto approvato, il coperto era indicato come costituito da travi in legno, mentre è stato realizzato con solaio in latero-cemento; si ritiene, comunque, che la difformità non richieda sanatoria dato che le altezze interne sono state rispettate.

Si segnala, in perizia, infine, che, sul terreno part. n. 585, è stata realizzata abusivamente una costruzione (a confine con la part. n 2017), accessoria e precaria, destinata a pollaio e deposito; la stessa non è sanabile e deve essere demolita; peraltro, sulla parete Nord, sono presenti lastre di Eternit da rimuovere e smaltire in discarica autorizzata; i costi di demolizione e di rimozione/smaltimento dell'Eternit sono stati quantificati in complessivi € 1.500,00, da intendersi a carico dell'acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

EX LOTTO 3

L'edificio, come detto, è allo stato grezzo ed incompleto; l'acquirente, pertanto, dovrà procedere alla presentazione di SCIA per Completamento Opere.

Si segnala, in perizia, che la copertura è precaria come struttura e sono presenti lastre di Eternit.

EX LOTTO 4

Come indicato in perizia, al p. S1, sarà necessario realizzare un tramezzo che chiuda una parte della cantina che deve essere inaccessibile per altezza insufficiente, in conformità al progetto approvato; il relativo costo è stato quantificato in complessivi € 800,00, da intendersi a carico dell'acquirente e, comunque, già considerato in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

EX LOTTO 5

Non si segnalano difformità.

Giudizio di conformità catastale

EX LOTTO 1

Come indicato in perizia, non sono state rilevate difformità significative; l'inglobamento del w.c. nel sub 8 di cui si è sopra riferito è già stato riportato nella planimetria catastale.

EX LOTTO 2

L'inglobamento del w.c. di cui si è sopra riferito è già stato riportato nella planimetria catastale; pertanto, non vi è alcuna regolarizzazione catastale da attuare per tale modifica; peraltro, come si evince dalla perizia, il locale in questione è qualificato come "Rip."; di conseguenza, nella nuova planimetria che dovrà comunque essere presentata in ragione delle altre difformità rilevate (v. di

seguito), andrà correttamente indicato come “w.c.”; le altre difformità rilevate concernono la chiusura della porta tra autorimessa e C.T. e la forometria interna del disimpegno al p. 1; dovranno essere presentate, quindi, nuove planimetrie (pratica DOCFA).

Sempre come già sopra riferito, poi, l'intestazione catastale delle part. n.ri 585 e 465 non è aggiornata/corretta; si dovrà presentare, pertanto, una richiesta di evasione delle vulture dei titoli per effetto dei quali gli eseguiti sono divenuti proprietari.

I costi delle sopra indicate operazioni sono stati quantificati in complessivi € 800,00, da intendersi a carico dell'acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

EX LOTTO 3

Come indicato in perizia, la planimetria catastale (presentata nel 1983) riporta la situazione antecedente i due progetti approvati nel 1989 e nel 1990 (v. quanto sopra riportato sub “Pratiche edilizie”); dato che i lavori di ristrutturazione non sono mai stati ultimati e l'edificio è al grezzo, non è mai stata presentata una nuova planimetria; a lavori ultimati, pertanto, bisognerà procedere alla presentazione della stessa, in conformità a quanto edificato.

EX LOTTO 4:

Come segnalato in perizia, sono state rilevate difformità; con riferimento al p. S1, sarà necessario inserire il tramezzo di cui si è sopra detto sub “Giudizio di conformità urbanistico-edilizia”, togliere una bocca di lupo sulla parete Est, aggiungerne una sulla parete Sud ed inserire la zona ribassata a m. 2,20; con riferimento al p. T, invece, si dovrà aggiornare l'altezza del locale laboratorio (Nord) che è di m. 3,30 e non di m. 2,70; pertanto, si dovrà presentare una pratica DOCFA (Denuncia di Variazione Catastale) con una nuova planimetria; i relativi costi sono stati quantificati in complessivi € 800,00, da intendersi a carico dell'acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

EX LOTTO 5

Non si segnalano difformità.

Prestazione energetica

Sono agli atti:

- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 27.05.2034) dal quale si evince che l'u.i. part. n. 463 sub 6 è di classe energetica E con EP_{gl,nren} 164,23 kWh/mq. anno;
- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 29.05.2034) dal quale si evince che l'u.i. part. n. 463 sub 8 è di classe energetica E con EP_{gl,nren} 146,50 kWh/mq. anno;
- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 27.05.2034) dal quale si evince che l'u.i. part. n. 1193 sub 1 è di classe energetica G con EP_{gl,nren} 96,29 kWh/mq. anno;

- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 27.05.2034) dal quale si evince che l'u.i. part. n. 1193 sub 2 è di classe energetica E con EP_{gl,nren} 157,50 kWh/mq. anno;

Altre informazioni per l'acquirente

Le questioni di cui al paragrafo 16 ("OSSERVAZIONI FINALI") di ogni singola perizia di cui ai sopra descritti EX LOTTI 1-2-3-4-5 (alla cui lettura, peraltro, per ulteriori informazioni, si rinvia), in particolare relative alle problematiche di accesso e alla necessità di costituire apposite servitù, sono da ritenersi superate a seguito della formazione del LOTTO 1 BIS in oggetto, disposta con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione in data 21.07.2025.

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):

LOTTO 1 BIS: € 200.200,00.

OFFERTA MINIMA: € 150.150,00.

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00.

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

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Professionista Delegato il giorno 13 gennaio 2026 alle ore 11:00 presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza.

OFFERTE

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto.
3. Le offerte, in marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa 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 – Sito web www.anvipes.com). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice o il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data ed ora del deposito.
4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il fac simile in uso (disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale, presso il Custode e presso l'ANVIPES) e contenere:
 - l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
 - l'indicazione del Giudice cui è assegnata la procedura;

- l'indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.;
- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ricavabili dalla ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al minimo sopra indicato, a pena di esclusione;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 gg.. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione. 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 artt. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
 - un assegno circolare non trasferibile (a titolo di cauzione) intestato a **"PROC. ESEC. N. 164/2023 R.G.E. TRIB. VICENZA"**, per un importo pari al 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 di importo inferiore al minimo sopra indicato 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.

MODALITA' DELL'AGGIUDICAZIONE - SALDO PREZZO

- 1) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:
- In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (comunque non oltre il minimo sopra indicato) al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, il Giudice si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.
 - In caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.
 - In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il rilancio minimo sarà di euro 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, di euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00, di euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, di euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, di euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore ad euro 500.000,00. Il tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 1 minuto dal rilancio precedente. 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 presentata per prima. Se l'entità dell'offerta risultasse

comunque inferiore al valore dell'immobile il Giudice 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.

- Nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 comma 3° c.p.c. saranno comunque preferite le prime, salvo diverso avviso dei creditori presenti all'udienza.
 - 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, nei 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 valore dell'immobile così come indicato nell'ordinanza 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.
- 2) Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.
- 3) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo per cauzione già versato); il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di 120 giorni dall'aggiudicazione; 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 nella diversa misura che sarà indicata dal Professionista 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 essere depositata, presso la sede dell'ANVIPES, la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il congruaglio, sempre maggiorato del 15% per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a suo carico.
- 4) 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 Custode Giudiziario e al Professionista Delegato); in tal caso

dovrà darne esplicita comunicazione al Delegato stesso.

- 5) 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.

- 6) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato presso la sede dell'ANVIPES, e 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 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.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Custode e dal Delegato (quest'ultimo presso la sede dell'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.

PUBBLICITA'

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”.

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 di Astalegale.net S.p.A., 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 l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza Srl - Via Volto n. 63 - 36023 Costozza di Longare (VI) - Tel. 0444/953915 – Fax 0444/953552.

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 fornendo ed inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;

- organizzare le visite (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;
- fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

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, 10/11/2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott.ssa Francesca Boschetti