

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 411/2023 R.G.E.

Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA

La sottoscritta Dott.ssa Patrizia Cardarelli, 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 27 gennaio 2026 alle ore 12:00 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Altavilla Vicentina (VI) - Fg. 1

part. n. 233 sub 8, VIA LAGO DI CAREZZA n. 11 Scala B, p. 2, Cat. A/3, Cl. 3, Cons. vani 4, Sup. Cat. Tot. mq. 67 – Tot. escluse aree scoperte mq. 63, Rendita € 247,90;

part. n. 233 sub 34, VIA LAGO DI CAREZZA n. 11, p. S1, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq. 12, Sup. Cat. Tot. mq. 14, Rendita € 22,31.

Trattasi di appartamento al piano secondo con autorimessa singola al piano interrato (superficie commerciale complessiva di mq. 70,81) sito ad Altavilla Vicentina (VI) in Via Lago di Carezza n. 11 (scala D).

Facente parte del “Condominio Patrizia”, l’abitazione in oggetto, con ingresso da terrazzo comune, risulta composta da cucina-soggiorno, corridoio, bagno, due stanze utilizzate come camere (v. infra sub “Giudizio di conformità urbanistico-edilizia”) e terrazzo esclusivo.

Il condominio è stato interessato da un recente intervento di ristrutturazione legato al c.d. “bonus 110%”; nella relativa C.I.L.A. (v. infra sub “Pratiche Edilizie”), sono precisati i lavori in questione; si riporta testualmente, di seguito, l’oggetto della pratica: *“CAPPOTTO TERMICO; - SOSTITUZIONE CALDAIE ; - IMPIANTO FOTOVOLTAICO E RELATIVO SISTEMA DI ACCUMULO; - SOSTITUZIONE INFISSI E TAPPARELLE; - SOSTITUZIONI PORTONCINI D’INGRESSO ALLE SINGOLE UNITA’; - SOSTITUZIONE/INSERIMENTO SCHERMATURE SOLARP”*; con riferimento alla realizzazione dell’impianto fotovoltaico, si segnala, in perizia, che, all’esperto stimatore, non è stata consegnata alcuna documentazione; comunque, l’amministratore condominiale ha precisato al medesimo che trattasi di impianto condominiale, interessante, cioè, le parti comuni e non le singole unità immobiliari private; sempre in perizia, l’esperto stimatore segnala, altresì, che non gli sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti post-ristrutturazione, ritenendo, quindi, che gli stessi debbano essere oggetto di puntuale verifica tecnica,

attività, questa, per la quale risulta indispensabile l'intervento di un professionista specializzato; sarà onere dell'acquirente attivarsi in tal senso; infine, in perizia, si segnala che, a seguito dei lavori eseguiti all'interno dell'appartamento, sono rimasti alcuni fori nelle murature da tamponare e che lo scarico condensa della nuova centrale termica è stato indirizzato verso il bagno (viene riferito un collegamento con il bidet) e non all'esterno dell'unità immobiliare.

Confini, salvi i più precisi:

- dell'appartamento: N-E-S: lati liberi su area di manovra comune; O: in aderenza altra unità immobiliare;
- dell'autorimessa: N: in aderenza altra unità immobiliare; E: lato libero su terrazzo di accesso comune; S: in aderenza altra unità immobiliare; O: lato libero.

Note: non è presente l'elaborato planimetrico.

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

Stato di possesso

Occupato da terzi in forza di contratto di locazione del tipo 4+4 anni, stipulato in data 25.02.2023 (con decorrenza dal 01.03.2023) e registrato il 27.03.2023 (ante pignoramento); il canone annuo di locazione, pari ad € 4.400,00 (€ 370,00 mensili), è stato ritenuto congruo (ex art. 2923, 3° co., c.c.) dall'esperto stimatore.

Note: nel suddetto contratto:

- si dà atto che (si riporta testuale) "*L'immobile è arredato*";
- è precisato che le spese condominiali annue, da corrispondersi insieme al canone di locazione, sono pari ad € 360,00 (€ 30,00 mensili).

Il contratto è opponibile alla procedura.

Pratiche edilizie

Come indicato in perizia, l'U.T. competente ha fornito all'esperto stimatore (tramite mail) i seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n. 157 del 20.06.1979 per "*rettifica di ubicazione dei fabbricati A-B-C-D-E-F-G-H*";
- Concessione Edilizia n. 48 del 30.06.1980 per "*Costruzione fabbricato ad uso abitazione "F"*" (istanza presentata in data 24.01.1979);
- Concessione Edilizia n. 23 del 20.05.1980 per "*costruzione fabbricato ad uso abitazione/VARIANTE F 2*";
- Concessione Edilizia n. 26/81 del 18.06.1981 per "*Variante fabbricato uso abitazione F 2*";
- Concessione Edilizia n. 222/81 del 03.09.1982 per "*Variante fabbricato F.2 ad uso abitazione*";
- Autorizzazione di Abitabilità del 04.10.1982;

- S.C.I.A. n. 45/2022 – Pratica n. 1814 del 12.04.2022 per “*ACCERTAMENTO DI CONFORMITA’ PER OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITA’ DAI TITOLI EDILIZI*” (rif. C.E. n. 48/79 del 30.06.1980 – C.E. n. 222/81 del 03.09.1982 – C.E. (Concono) n. 403/85 del 05.12.1989 (relativamente alla quale, come segnalato in perizia, l’U.T. ha comunicato telefonicamente all’esperto stimatore che la stessa non riguarda la porzione condominiale ove sono situati gli immobili pignorati, non trasmettendo, pertanto, la pratica stessa) – C.E. n. 26/81 del 18.06.1981 (con data di realizzazione delle opere dichiarata il 07.01.1982));

- C.I.L.A. “SUPERBONUS” n. 88/2022 – Pratica n. 1828 del 13.04.2022 (di cui si è già sopra riferito).

Note:

- nell’ultimo atto di trasferimento *inter vivos* (anticipazione divisionale ereditaria in data 30.12.2011 al n. 54.819 di Rep. Notaio Franco Golin di Lonigo (VI)), è indicato che il fabbricato in oggetto è stato costruito (si riporta testuale) “*in rispetto della licenza edilizia in data 15 marzo 1979, Pratica n. 48/79*”; come comunicato dall’esperto stimatore tramite pec in data 27.11.2025 agli atti (si riporta testualmente, di seguito, estratto), “*Il titolo in forza del quale è stato costruito il fabbricato è (...) la 48/79 (del 30.06.1980 sopra citata). C’è una discrepanza nella data rispetto a quella dichiarata nell’atto*”;

- come precisato in perizia, l’esperto stimatore non ha visionato personalmente i fascicoli e non ha avuto accesso diretto alle pratiche; eventuali ulteriori verifiche sono da ritenersi a carico dell’aggiudicatario.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

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

“*(...) si è proceduto alla sovrapposizione tra stato rilevato e stato autorizzato, per la verifica di eventuali difformità.*

Si precisa che ai fini della verifica, per l’appartamento si è presa a riferimento la pratica SCIA 45/2022 – pratica 1814 del 12/04/2022 – SCIA per accertamento di conformità per opere realizzate in difformità dai titoli edilizi e la successiva pratica CILAS 88/2022 – pratica 1828 del 13/04/2022 – Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Superbonus, mentre per l’autorimessa è stata presa a riferimento la pratica CE 222/81.

(...)

Si procede con la disamina della situazione dell’immobile pignorato, esprimendo alcune considerazioni suddivise per pratica edilizia di riferimento:

IN MERITO ALLA SCIA 45/2022 E ALLA CILAS 88/2022

- *la pratica 45/2022 è stata redatta per accertamento di conformità del complesso condominiale*

per difformità dai titoli precedentemente rilasciati. In tale pratica le misure riportate sono parziali, ma si può rilevare quanto segue:

- in merito al dimensionamento generale dell'appartamento, in termini di superficie e di altezza (altezza dichiarata mt. 2,70 come quanto rilevato), l'esperto non evidenzia difformità sostanziali.*
- con riguardo alle destinazioni d'uso, si precisa che le due stanze con riportata la destinazione "camera" presentano delle criticità evidenti. In particolare, la stanza più piccola non può essere destinata a camera in quanto ha una superficie inferiore ai 9 mq. mentre la stanza più grande non può essere destinata a camera matrimoniale in quanto presenta una superficie inferiore ai 14 mq. (si veda D.M. sanità 05/07/1975).*

Con la pratica CILAS 88/2022, sono state riportate misure più dettagliate e risulta più chiara la metratura inadeguata delle due stanze attualmente utilizzate come camere; si evidenzia che nella stanza più piccola la destinazione d'uso inserita non è più camera bensì studio, correttamente ed in linea con la superficie inferiore ai 9,00 mq.

IN MERITO ALLA CE 222/1981

- considerate le premesse iniziali già evidenziate dall'esperto, dalle sovrapposizioni effettuate tra stato rilevato dall'esperto e stato di progetto, si evidenzia che per quanto riguarda l'autorimessa esterna, non sembrano esserci particolari difformità, ma la sovrapposizione tra stato rilevato e la tavola di progetto non è precisa.

(...)

Effettuati i colloqui con l'Ufficio Tecnico del Comune di Altavilla Vicentina – specificando che ogni situazione verrà esaminata dettagliatamente al momento della presentazione delle pratiche di sanatoria e pertanto l'analisi definitiva verrà effettuata solo in tale occasione – si ritiene in via preliminare che:

- Il D.M. sanità 05/07/1975 disponeva dei criteri minimi in materia di requisiti igienico-sanitari che prevedevano, tra le altre, le superfici minime per la camera singola (9 mq.) e la camera matrimoniale (14 mq.). Risulta quindi evidente che l'appartamento pignorato dispone di una sola camera, ad uso singolo;*
- Come riferito dall'UTC del Comune di Altavilla Vicentina, il Regolamento Edilizio attualmente in vigore prevede all'art. 37 lettera C che per un appartamento che dispone di una sola camera la superficie minima richiesta è di mq. 14, ovvero una camera ad uso matrimoniale.*
- Considerato che il progetto approvato per la costruzione del condominio presentava già tali superfici e che all'epoca dell'edificazione – pur essendo in vigore il D.M. sanità 05/07/1975*

– non era in vigore l'attuale regolamento edilizio, sarà necessario confrontarsi con l'UTC per verificare se l'appartamento possa essere provvisto, se del caso, di una sola camera ad uso singolo mantenendo l'abitabilità già rilasciata. Si evidenzia tuttavia che a fronte della pratica di sanatoria depositata (SCIA 45/2022) potrebbe sorgere una sorta di decadenza dei diritti acquisiti in fase di approvazione del progetto originario.

- *Nel caso si renda necessaria e inderogabile la presenza di una camera ad uso matrimoniale con superficie pari a mq. 14, l'unica strada percorribile consisterà nella demolizione dell'attuale divisorio con realizzazione di un altro divisorio leggermente spostato per recuperare lo spazio utile a rendere tale camera ad uso matrimoniale secondo i requisiti igienico-sanitari.*

Tali aspetti dovranno essere approfonditi a carico dell'aggiudicatario, se del caso per tramite di suoi professionisti di fiducia.

Per quanto concerne le problematiche rilevate in merito alle opere relative la ristrutturazione rimaste in sospeso e mai ultimate (tamponatura fori e tubazioni non incanalate), l'esperto evidenzia che rimane a carico dell'aggiudicatario, che incaricherà appositamente tecnici e imprese di sua fiducia, l'onere di verificare l'effettivo stato dell'immobile e le opere da realizzare per ultimare le finiture mancanti.

*Per tale attività tecnica preliminare, l'esperto a titolo cautelativo prevede una spesa in onorario pari a **euro 1.500,00 oltre accessori e spese.***

Ogni altra spesa e rischio legato alla regolarizzazione del bene, con l'eventuale necessità di intervento e/o ripristini, non è ad oggi economicamente valutabile, per cui si ritiene compreso nell'abbattimento applicato al valore di mercato ai fini della definizione del valore base d'asta.”.

Note: la spesa sopra riportata/precisata (per € 1.500,00), già considerata in sede di determinazione del prezzo base di vendita, è da intendersi a carico dell'acquirente.

Giudizio di conformità catastale

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

“Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale sono state riscontrate alcune difformità. In particolare, l'appartamento presenta sia come sagoma che all'interno alcune incongruenze, che tuttavia potrebbero essere dovute in parte alla deformazione della scheda a seguito della scansione; l'autorimessa, corrisponde alla scheda catastale.

*In conseguenza di quanto esposto, verrà detratto il costo della variazione catastale, stimato in **euro 1.000,00 oltre accessori e spese.**”.*

Note: la spesa sopra riportata/precisata (per € 1.000,00), già considerata in sede di determinazione

del prezzo base di vendita, è da intendersi a carico dell'acquirente.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 30.11.2033) dal quale si evince che l'abitazione in oggetto è di classe energetica A3 con EPgl,nren 24,29 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 07.08.2025), redatta dal Geom. Anna Parise di Montecchio Precalcino (VI).

LOTTO 2

- Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Sossano (VI) - Fg. 15

part. n. 47 sub 3, VIA MONTICELLI n. 36, p. T-1, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. vani 6, Sup. Cat. Tot. mq. 152 – Tot. escluse aree scoperte mq. 152, Rendita € 418,33.

Confini, salvi i più precisi: N-O-S: lati liberi su corte part. n. 47 sub 1 (b.c.n.c.); E: in aderenza part. n. 502.

- Per la quota di 1/3 in piena proprietà e per la quota di 2/3 in nuda proprietà (gravata da usufrutto a favore di soggetto nato il 17.05.1941)

C.F. - Comune di Sossano (VI) - Fg. 15

part. n. 47 sub 2, VIA MONTICELLI n. 34, p. T, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. vani 5,5, Sup. Cat. Tot. mq. 134 – Tot. escluse aree scoperte mq. 134, Rendita € 383,47.

Confini, salvi i più precisi: N-S: lati liberi su corte part. n. 47 sub 1 (b.c.n.c.); E: in aderenza part. n. 502; O: in aderenza part. n. 47 sub 3.

Note:

- è compresa la part. n. 47 sub 1 (corte), comune ai subb 2-3;
- le u.i. in oggetto insistono su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Sossano (VI) - Fg. 15

part. n. 47, ente urbano di mq. 1726.

- Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Sossano (VI) - Fg. 15

part. n. 502, VIA MONTICELLI, p. T-1-2, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. mq. 270, Sup. Cat. Tot. mq. 1074, Rendita € 251,00.

Confini, salvi i più precisi: N: in aderenza part. n. 47; E: in aderenza part. n.ri 16, 24, 267; S: in aderenza part. n.ri 44, 212, 368; O: lato libero su Via Monticelli (SP8).

Note: l'immobile in oggetto insiste su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Sossano (VI) - Fg. 15

part. n. 502, ente urbano di mq. 7669.

Trattasi di due unità abitative (una al piano terra ed una al piano primo), oltre deposito (su tre piani fuori terra) ed ampia area di corte esclusiva, site a Sossano (VI) in Via Monticelli n. 36-36/A.

L'appartamento al piano terra (part. n. 47 sub 2), di superficie commerciale di mq. 182,27, risulta composto da ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, due bagni e due camere.

L'appartamento al piano primo (part. n. 47 sub 3), di superficie commerciale di mq. 160,14, risulta composto da ingresso da vano scale, cucina, soggiorno, corridoio, due bagni e due camere, oltre terrazzino.

Il deposito (part. n. 502), di superficie commerciale di mq. 322,88, si sviluppa, come detto, su tre piani fuori terra (terra, primo e secondo/sottotetto).

Una scala a chiocciola (in metallo) collega il piano terra con i piani primo e secondo.

I piani dell'immobile in questione sono direttamente accessibili anche dalle unità abitative sopra descritte (alle quali sono collegati, risultandone a servizio); inoltre, come dichiarato dagli occupanti (v. infra sub "Stato di possesso"), vi è promiscuità degli impianti (sia idrico che elettrico, nonché GPL); le unità, sempre come dichiarato dagli occupanti, non sono allacciate all'acquedotto; l'approvvigionamento idrico avviene per tramite di due pozzi; le CT e i piani cottura delle cucine, invece, funzionano grazie al serbatoio di GPL interrato nella corte pertinenziale.

L'immobile part. n. 502 risulta composto da portico, depositi, due lavanderie (con centrale termica delle abitazioni), ripostiglio.

Per quanto riguarda, in particolare, il piano secondo/sottotetto, si segnala, in perizia, che esso è, in parte, utilizzato come deposito/soffitta e, in parte, interessato dalla parziale realizzazione (senza titolo autorizzativo (v. infra sub "Giudizio di conformità urbanistico-edilizia")) di un'altra unità abitativa con bagno.

All'esterno sono presenti alcuni annessi/locali accessori; trattasi, in particolare:

- di un annesso ad uso ripostiglio, non accessibile in quanto pericolante;
- di un altro annesso sempre ad uso ripostiglio (in parte pollaio), a Sud del deposito;
- di un manufatto, posizionato al piano terra ma sotto una porzione di pendio situata sulla part. n. 502, presumibilmente ad uso cantina (con wc all'ingresso) realizzato in c.a. (privo di titolo autorizzativo (v. infra sub "Giudizio di conformità urbanistico-edilizia"));
- a Sud della part. n. 502, di un annesso in lamiera e pilastri in ferro ad uso officina, con un piazzale esterno in cemento ed una tettoia a proteggere una pompa di distribuzione del carburante, il tutto realizzato negli anni (senza titolo autorizzativo (v. infra sub "Giudizio di conformità urbanistico-edilizia")) in funzione di un'attività di autotrasporti che, al momento del sopralluogo, non risultava essere più attiva.

Si precisa, in perizia, che i suddetti annessi sono stati rilevati solo parzialmente, al fine soprattutto di definirne sommariamente la sagoma.

Stato di possesso

L'unità abitativa al piano terra risulta occupata dall'usufruttuaria (titolare del diritto per la quota di 2/3); quella al piano primo, invece, risulta occupata da terzo *sine titulo*; anche il deposito risulta utilizzato, dai predetti soggetti, *sine titulo*; in sede di ordinanza di vendita (in data 12.09.2025), il Giudice dell'Esecuzione, con riferimento agli immobili occupati/utilizzati *sine titulo*, ha disposto la liberazione.

Pratiche edilizie

Come indicato anche negli ultimi atti di trasferimento *inter vivos* (compravendita in data 19.06.2005 al n. 43.309 di Rep. Notaio Franco Golin di Lonigo (VI) (quanto all'immobile part. n. 502) e anticipazione divisionale ereditaria in data 30.12.2011 al n. 54.819 di Rep. stesso Notaio (quanto alle u.i. part. n. 47 subb 2-3)), la costruzione è stata iniziata ante 01.09.1967 (si presume, come indicato in perizia, nei primi del '900);

L'U.T. competente ha fornito all'esperto stimatore la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n. 30/88 (P.E. n. 8/1988) del 09.07.1988 per "*ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione*";
- Concessione Edilizia Prot. n. 2147/88 del 15.09.1988 per "*lavori di costruzione, ristrutturazione di una recinzione e apertura di un passo carraio*";
- Concessione Edilizia n. 23/90 (P.E. n. 18/1989) del 31.05.1990 per "*ristrutturazione di annessi rustici*"; la concessione risulta essere stata ritirata in data 07.06.1990;
- Autorizzazione Edilizia Prot. n. 5022/90 (P.E. n. 120/90) del 01.02.1991 per "*lavori di costruzione di una mura di contenimento del terreno sito in Via Monticelli*";
- Autorizzazione Edilizia Prot. n. 3158/92 (P.E. n. 70/92) del 23.11.1992 per "*installazione serbatoio G.P.L.*"; il titolo, come segnalato in perizia, non risulta essere stato ritirato;
- Domanda di autorizzazione in sanatoria Prot. n. 6518 del 16.12.1993 a seguito di Ordinanza di sospensione lavori n. 6047 del 17.11.1993; i lavori di cui trattasi sono i seguenti (si riporta testualmente estratto dell'ordinanza): "*- trasformazione del terreno agricolo in piazzale (mq. 2500 circa) per il parcheggio e la manutenzione degli automezzi della Ditta (...) che esercita attività di autotrasporti per conto terzi; - costruzione di una piazzola in cemento (m. 10x20) per il lavaggio dei mezzi; - installazione di un impianto automatico privato per la distribuzione del carburante.*"; sono seguite istanze di sanatoria Prot. n.ri 1250 e 1252 del 01.03.1995; come segnalato in perizia, non risultano essere stati rilasciati titoli in sanatoria; nessuna pratica è stata completata/è andata a buon fine;

- Comunicazione di Inizio Attività Prot. n. 5651 del 18.11.1997 per “*occupazione di suolo mediante deposito di materiale ed esposizioni di merci a cielo libero*”;
- D.I.A. Prot. n. 4809 del 26.09.1998 per “*installazione di un deposito di gpl*”;
- Comunicazione di Inizio Attività Prot. n. 6580 del 30.10.1999 per “*realizzazione di un impianto privato di distribuzione del gasolio*”;
- Domanda di autorizzazione Prot. n. 3396 del 13.06.2003 per “*realizzazione di un IMPIANTO TECNOLOGICO: DISTRIBUTORE DI CARBURANTE AD USO PRIVATO*”; il titolo, come segnalato in perizia, non risulta essere stato rilasciato;
- D.I.A. Prot. n. 7847 del 11.11.2004 per “*installare un impianto tecnologico di distribuzione del gasolio*”.

Presso la Provincia di Vicenza, poi, l’esperto stimatore ha reperito la seguente pratica (si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia):

“- n. 29147/1988 di rep. – prot. 11584/1988 – S.P. BERICO EUGANEA autorizzazione a spostare e ad ampliare un accesso carraio dalla larghezza di ml. 4.40 a ml. 10.00 in corrispondenza del fondo di cui ai mappali 217, 13 e 12, foglio 15° (quindicesimo) del Comune di Sossano (accesso ad uso civile abitazione con occupazione di mq. 5.00 di area pubblica).”.

Note: negli atti in data 19.06.2005 al n. 43.309 di Rep. Notaio Franco Golin e in data 30.12.2011 al n. 54.819 di Rep. stesso Notaio già sopra richiamati, è indicato che la costruzione è stata iniziata ante 01.09.1967 e che (si riporta testuale) “*per le opere in seguito eseguite è stata rilasciata dal Comune di Sossano concessione edilizia in data 7 giugno 1990, Pratica n. 23/90*”; non risulta menzionata, in particolare, la sopra citata Concessione Edilizia n. 30/88 (P.E. n. 8/1988) del 09.07.1988; potrebbe rendersi opportuno, pertanto, successivamente alla vendita, ove possibile, un atto di conferma/sanatoria sottoscritto dall’esecutato e/o dal suo dante causa, a norma della legge urbanistica vigente, con spese a carico dell’aggiudicatario quantificabili in circa € 1.500,00.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

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

“(…) *si è proceduto alla sovrapposizione tra stato rilevato e stato autorizzato, per la verifica di eventuali difformità.*

Si precisa fin d’ora che:

- *il rilievo eseguito dall’esperto è di massima ed effettuato ai soli fini valutativi, considerato il fatto che buona parte dei locali presentavano un arredo interno e rivestimenti alle pareti che impedivano, anche parzialmente, il rilievo puntuale. In particolare, non è stato possibile rilevare alcuni annessi esterni post a sud e ad ovest dell’abitazione (non accessibili).*
- *le tavole grafiche sono datate e, come evidenziato ai punti successivi, mancano di alcune misure e*

parametri utili alle verifiche, nonché presentano alcune imprecisioni grafiche.

La sovrapposizione ha quindi il solo scopo di evidenziare alcune difformità, tramite un'analisi tecnica effettuata per mero scopo valutativo.

Per tali motivi, l'analisi che segue e le sovrapposizioni effettuate – indicative ed effettuate ai soli fini estimativi – non possono essere considerate esaustive ai fini della verifica delle difformità e rimane quindi a carico dell'aggiudicatario la necessità di effettuare gli ulteriori e necessari accertamenti.

(...)

Si procede con la disamina della situazione dell'immobile pignorato, esprimendo alcune considerazioni suddivise per IMMOBILE:

ABITAZIONE P.T. e P.1 - PART. 47

- considerate le premesse iniziali già evidenziate dall'esperto, le sovrapposizioni effettuate tra stato rilevato e stato di progetto presentano comunque ed in ogni caso alcune criticità:

- le altezze interne sono pressoché corrispondenti a quanto approvato (h=mt. 2,70 circa)*
- la porzione a destinazione abitativa è stata oggetto di ristrutturazione non autorizzata in difformità dal progetto approvato, il vano scala è stato realizzato in posizione diversa comportando una distribuzione interna delle unità immobiliari parzialmente rivista.*
- al piano terra è stata realizzata una bussola per l'ingresso.*
- in generale, risultano difformità relativamente il posizionamento delle forometrie.*
- al piano terra, una porzione dell'unità censita come deposito è, da un punto di vista urbanistico, approvata con destinazione abitativa e ospita una lavanderia con C.T. a servizio dell'abitazione.*
- il terrazzino al piano primo ha dimensioni inferiori rispetto ai disegni autorizzati.*
- Il ripostiglio posto ad ovest dell'abitazione è un annesso fatiscente, ricoperto di vegetazione e non accessibile internamente, per il quale sono state rilevate sommariamente le dimensioni esterne; risulta corrispondente allo stato autorizzato.*

- in generale, si evidenzia la presenza diffusa di muffe, sia al piano terra che al piano primo, dovute a fenomeni di condensa.

- in merito al sottotetto, si precisa che da quanto emerso in fase di sopralluogo è un volume tecnico utilizzato come ripostiglio/deposito e accessibile dalla porzione immobiliare adiacente ad uso deposito. Nello stato approvato risulta come mero volume tecnico, non accessibile.

- infine, in merito all'accessibilità delle unità abitative, si precisa che l'accesso dalla pubblica via Monticelli (SP8) avviene attraverso il passo carraio e quindi l'attraversamento situati all'interno della particella 502. Infatti, come da pratica "prot. 11584/1988 – S.P. BERICO EUGANEA

autorizzazione a spostare e ad ampliare un accesso carraio dalla larghezza di ml. 4.40 a ml. 10.00 in corrispondenza del fondo di cui ai mappali 217, 13 e 12, foglio 15° (quindicesimo) del Comune di Sossano (accesso ad uso civile abitazione con occupazione di mq. 5.00 di area pubblica)” fornita dalla Provincia di Vicenza, il cancello situato sulla particella 47 non può essere più utilizzato per l’accesso alle unità abitative.

DEPOSITO - PART. 502

- considerate le premesse iniziali già evidenziate dall’esperto, dalle sovrapposizioni effettuate tra stato rilevato dall’esperto e stato di progetto, si evidenzia che:

- come già specificato sopra, una parte al piano terra censita come deposito è urbanisticamente destinata a lavanderia/c.t. a servizio dell’abitazione.*
- al piano primo, la stessa porzione è destinata a lavanderia/c.t. al servizio dell’unità abitativa al piano primo ma da un punto di vista urbanistico tale porzione risulta autorizzata come deposito.*
- Al piano secondo/sottotetto, la porzione a “sottotetto praticabile” è stata oggetto di ristrutturazione non autorizzata per il ricavo di un’ulteriore unità abitativa.*
- Dalla sovrapposizione con le tavole di progetto, risulta una discrepanza sulla lunghezza del deposito dovuta ad una imprecisione grafica del disegno depositato a fronte tuttavia di quotature corrispondenti a quanto rilevato. Per tale motivo, tali incongruenze si possono rimandare a meri errori di rappresentazione grafica da parte del tecnico redattore. Ulteriori difformità di sagoma che si evidenziano dalla sovrapposizione tra lo stato autorizzato e lo stato rilevato, andranno verificate tramite un rilievo puntuale dell’immobile, anche a fronte della sagoma che non presenta una perpendicolarità netta della struttura.*
- Nella porzione di legnaia a fianco del portico, è stato realizzato un solaio intermedio con scala a chiocciola per raggiungere il piano primo, il tutto non previsto dal progetto autorizzato. Anche nel piano secondo sotto tetto è stato realizzato un solaio in legno ove era previsto un “vuoto” sul ricovero attrezzi sottostante.*

- in generale, considerata la scarsità di misure e parametri indicati nelle tavole progettuali, per quanto possibile verificare sembrano esserci delle difformità tra le altezze rilevate e quelle riportate nelle tavole progettuali. Tali difformità andranno quindi verificate puntualmente in sede di eventuale pratica di sanatoria; tali verifiche rimangono a carico dell’aggiudicatario, a sua cura e spese.

ANNESSO ESTERNO/CANTINA - PART. 502

- considerate le premesse iniziali già evidenziate dall’esperto, si evidenzia che:

- *il manufatto, realizzato in cemento armato, è situato ad est del deposito, all'interno della particella 502 sotto la collina che si innalza a margine del lotto.*
- *come già specificato sopra, tale manufatto si compone di una zona di ingresso con w.c. da cui, tramite una breve scalinata, si accede ad una sorta di cantina a "croce"; attualmente non viene utilizzata dagli occupanti.*
- *si precisa che tale annesso è stato realizzato in assenza di titolo ed è pertanto da considerarsi abusivo.*

ANNESSO ESTERNO/OFFICINA CON DISTRIBUTORE PRIVATO DI GASOLIO - PART. 502

- considerate le premesse iniziali già evidenziate dall'esperto, si evidenzia che:

- *come già specificato sopra, tale manufatto si compone di una struttura in pilastri in ferro e lamiera, utilizzato in passato come officina per riparazione di mezzi autocarri ed attualmente in disuso, così come dichiarato dagli occupanti. Per una superficie pari a circa 650 mq. si estende inoltre un piazzale in cemento.*
- *si precisa che tale annesso è stato realizzato in assenza di titolo ed è pertanto da considerarsi abusivo.*
- *per quanto riguarda l'impianto privato di distribuzione di gasolio, si precisa che l'UTC, a fronte delle richieste autorizzative presentate, ritiene che la "Comunicazione di Inizio attività prot. 6580 del 30/10/1999 n. 121/1999 per realizzazione di un impianto privato di distribuzione del gasolio" e la "Denuncia di inizio attività prot. 7847 del 11/11/2004 n. 58/2005 per installazione di impianto tecnologico di distribuzione del gasolio" non fossero la modalità adeguata con cui richiedere l'autorizzazione e quindi non legittimano la realizzazione dell'impianto stesso.*
- *osservando i disegni allegati alle richieste autorizzative, si presume che possa essere ancora presente il serbatoio interrato di capacità indicata pari a mc. 7,30 così come sembra ancora presente ogni altra componente dell'impianto carburante. In tal senso, l'occupante non ha saputo fornire informazioni utili.*

(...)

In premessa, l'esperto sottolinea che tutta l'area ricade in Z.T.O. "ZONA AGRICOLA E – agricola di produzione" (articoli nr. 30 e 31.2.3) (...).

Effettuati i colloqui con l'Ufficio Tecnico del Comune di Sossano e con l'Ufficio Tecnico della Provincia di Vicenza, gli Uffici interpellati – specificando che ogni situazione verrà esaminata dettagliatamente al momento della presentazione delle pratiche di sanatoria e pertanto l'analisi definitiva verrà effettuata solo in tale occasione – ritengono in via preliminare che:

- *l'unico attuale accesso a tutte le unità pignorate sia quello autorizzato sulla particella 502 mentre il cancello posto sulla particella 47, per prescrizione autorizzativa dovrà rimanere chiuso e non potrà essere in nessun caso riaperto;*
- *in generale, tutte le variazioni interne e prospettiche che non comportino modifiche di superficie utile sono sanabili, fermo restando il rispetto dei requisiti igienico sanitari e delle normative vigenti in materia di edilizia-urbanistica-strutture-impianti; la verifica di tali aspetti rimane a carico dell'aggiudicatario che dovrà, per tramite di suoi tecnici di fiducia, analizzare dettagliatamente l'immobile e lo stato in cui si trova, non essendo attualmente presenti in archivio comunale e/o provinciale i documenti utili per le verifiche e tali spese si ritengono ricomprese nell'abbattimento applicato al valore di mercato ai fini della definizione de valore base d'asta.*

*Per quanto riguarda la porzione abitativa, si prevede la necessità di una pratica di sanatoria, mentre per il deposito sarà necessaria un'analisi maggiormente dettagliata per verificare la sanabilità delle variazioni rilevate; in generale, si stimano costi per competenze tecniche pari a **euro 7.000,00 oltre accessori e spese**. Si precisa che tali costi sono stati stimati sommariamente esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene e per questo vengono detratti dal valore medio ordinario stimato.*

- *la porzione ad uso deposito non può essere convertita ad uso abitativo. Sulla presenza all'interno del deposito delle centrali termiche a servizio delle abitazioni, l'UTC ritiene che tale collocazione dovrà essere rivista, con particolare riguardo al piano primo, ferme restando ulteriori valutazioni sugli impianti esistenti che, ad oggi, richiedono verifiche più approfondite da parte di tecnici specializzati e pertanto rimangono a carico dell'aggiudicatario.*
- *il deposito, quindi, non può prevedere al suo interno ulteriori unità abitative e quindi le predisposizioni e i lavori già effettuati al piano secondo/sottotetto non possono essere il preludio di una costituzione di nuova unità abitativa.*
- *la cantina realizzata sulla particella 502 non è sanabile e dovrà essere demolita o, in alternativa, riempita di terra/detriti e chiusa.*

*Per tali opere si stima una spesa pari a **euro 5.000,00 oltre accessori e spese**; si precisa che tali costi sono stati stimati sommariamente esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene e per questo vengono detratti dal valore medio ordinario stimato.*

- *l'annesso esterno ex officina e l'impianto di distribuzione di carburante per autocarri dovranno essere demoliti, così come dovrà essere demolito il piazzale di cemento circostante.*

*Per tali opere si stima una spesa pari a **euro 70.000,00 oltre accessori e spese**; si precisa che tali costi sono stati stimati sommariamente esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene e per questo vengono detratti dal valore medio ordinario stimato.*

- *Dovrà essere prestata molta attenzione allo smaltimento congruo dell'impianto di distribuzione di carburante e del serbatoio, accertandosi che non vi siano state perdite e che non siano necessari ulteriori interventi di bonifica.*

Per tali aspetti, ad oggi non valutabili economicamente, si rimanda ad ulteriori verifiche da effettuarsi tramite personale e ditte specializzate, con spese e oneri a carico dell'aggiudicatario.

In considerazione di tutto quanto sopra riportato, ogni altra verifica e ogni altro rischio legato alla regolarizzazione dei beni pignorati, compresa l'eventuale necessità di intervento e/o ripristini, non è ad oggi economicamente valutabile, per cui il relativo costo si ritiene compreso nell'abbattimento applicato al valore di mercato ai fini della definizione del valore base d'asta."

Note: le spese sopra riportate/precisate (per complessivi € 82.000,00), già considerate in sede di determinazione del prezzo base di vendita, sono da intendersi a carico dell'acquirente.

Giudizio di conformità catastale

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

"Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale sono state riscontrate alcune difformità che incidono sullo stato, sulla consistenza, sulla attribuzione di categoria e di classe, e quindi sulla rendita catastale delle originarie Unità Immobiliari.

*In conseguenza di quanto esposto, verrà detratto il costo della variazione catastale, stimato in **euro 2.500,00 oltre accessori e spese**.*

Si precisa che il rilievo effettuato dall'esperto non può considerarsi esaustivo né completo, visto anche che in alcuni casi l'arredo ha impedito la puntuale misurazione degli interni e delle forometrie. Andrà quindi verificato lo stato attuale dell'immobile a carico dell'aggiudicatario, per tramite di un tecnico incaricato, prima di procedere con la stesura delle planimetrie catastali."

Note: la spesa sopra riportata/precisata (per € 2.500,00), già considerata in sede di determinazione del prezzo base di vendita, è da intendersi a carico dell'acquirente.

Prestazione energetica

Sono agli atti:

- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 05.08.2035) dal quale si evince che l'u.i. part. n. 47 sub 2 è di classe energetica G con EPgl,nren 316,84 kWh/mq. anno;
- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 05.08.2035) dal quale si evince che l'u.i. part. n.

47 sub 3 è di classe energetica G con EPgl,nren 305,02 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (datato 23.05.2025) allegato alla perizia (e come già sopra riportato), le part. n.ri 47 e 502 ricadono in “*ZONA AGRICOLA E – agricola di produzione*”;

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 07.08.2025), redatta dal Geom. Anna Parise di Montecchio Precalcino (VI).

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):

LOTTO 1: € 70.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 52.500,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

LOTTO 2: € 191.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 143.250,00.

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 27 gennaio 2026 alle ore 12:00 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. 411/2023 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 conguaglio, 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, 03/12/2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott.ssa Patrizia Cardarelli