

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 15/2025 R.G.E.

Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA

Il sottoscritto Dott. Carlo Santamaria Amato, Notaio delegato 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 15 dicembre 2026 alle ore 10:15 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Caldogno (VI) - Fg. 4

part. n.ri 133 sub 2 e 137 sub 7 graffate, VIA IV NOVEMBRE n. 18, p. T-1, Cat. A/3, Cl. 4, Cons. vani 4,5, Sup. Cat. Tot. mq. 86 – Tot. escluse aree scoperte mq. 86, Rendita € 336,99.

Confini (in senso N.E.S.O.): Nord: part. n.ri 130 e 138; Est: part. n.ri 133 sub 3 e 137 sub 6 graffate (al piano terra) e part. n. 138 (al piano primo); Sud: portico comune part. n. 133 sub 5/6 (ai piani terra e primo) e part. n.ri 133 sub 4 e 137 sub 8 graffate (al piano primo); Ovest: part. n. 130.

Trattasi di appartamento ai piani terra e primo (superficie commerciale complessiva di mq. 92,02) sito a Caldogno (VI) in Via IV Novembre n. 70.

Facente parte di edificio su tre piani fuori terra e composto da tre alloggi (LOTTI 1-2-3 di cui alla presente procedura), l'abitazione in oggetto risulta, nel dettaglio, così composta:

- al piano terra: atrio d'ingresso con vano scala di collegamento con il piano primo e locali accessori ad uso ripostiglio e lavanderia;
- al piano primo (ove le altezze dei locali sono in andamento con la copertura inclinata): soggiorno-cucina, due camere, bagno (con vasca) e relativo corridoio di collegamento.

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c. tra cui i seguenti beni comuni non censibili:

- **part. n. 133 sub 5;**
- **part. n. 133 sub 6.**

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

*“Le unità inserite nel fabbricato sono tutte indipendenti tra loro e con proprio accesso autonomo, ed hanno le seguenti porzioni comuni, identificate all'Agenzia del Territorio di Vicenza come beni comuni non censibili **mappale 133 sub. 5 e sub. 6** (si precisa che non risulta predisposto l'elaborato planimetrico catastale, e che quindi non è possibile stabilire quale subalterno corrisponde alle due porzioni comuni):*

1 - *piccola corte d'ingresso alle unità mapp. 133 sub. 2 e sub. 4 / mapp. 137 sub. 7 e sub. 8, adiacente alla strada Via IV Novembre. Ha una superficie di circa mq. 22,80 ed è pavimentata in betonelle di cemento, con muretto laterale contenente tutti i contatori delle utenze e le cassette postali;*

2 - *portico d'ingresso alle unità mapp. 133 sub. 2 e sub. 4 / mapp. 137 sub. 7 e sub. 8, posto tra la corte comune ed i portoncini di ingresso alle unità. Nel progetto comunale è destinato a posto auto, ha una superficie di circa mq. 23,00 e pavimento sempre in betonelle di cemento;*

3 - *le altre parti comuni comprese nell'art. 1117 del Codice Civile (fondazioni, murature perimetrali, tetto, ecc.).”.*

Stato di possesso

L'immobile in oggetto risulta occupato da terzi in forza di contratto di locazione del tipo 4+4 anni, stipulato in data 23.05.2022, con decorrenza dal 01.06.2022 e registrato il 31.05.2022 (ante pignoramento); il canone annuo, pari ad € 6.000,00 (€ 500,00 mensili), è stato ritenuto congruo (ex art. 2923, 3° co., c.c.) dall'esperto stimatore; il contratto, pertanto, è opponibile alla procedura (fino al 31.05.2030).

Pratiche edilizie

Come da perizia, il fabbricato in oggetto è stato edificato in epoca remota (nella scheda comunale viene indicato “*INIZIO 900*”).

Presso l'U.T. Comunale, è stato reperito quanto segue:

- Autorizzazione Edilizia n. 35 (Prot. n. 5525/163/tec/94) del 28.06.1994 per “*ADEGUAMENTO STATICO E MANUTENZIONE STRAORDINARIA*”;

note: come da perizia, il fabbricato, in data 22.03.1994, aveva subito un crollo parziale del tetto nella zona Nord;

- Concessione Edilizia n. 52 (Prot. n. 7071/174/tec/98) del 20.04.1999 per “*RISTRUTTURAZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE CON RICAVO DI DUE UNITA' ABITATIVE*”;

- Denuncia di “Inizio Lavori” Prot. n. 5909 del 17.05.1999;

- Concessione Edilizia n. 29 (Prot. n. 8948/25/tec/99) del 28.02.2020 per variante alla C.E. n. 52 del 20.04.1999 (“*ricavo di n° tre unità immobiliari anziché due*”);

- Comunicazione di Inizio Attività Prot. n. 4012 del 11.04.2000, con nuove tavole grafiche integrative depositate in data 12.05.2000, per nuova variante consistente, come da perizia, nell'apertura di due nuovi fori finestra nel lato Ovest ed in alcune modifiche interne;

- Denuncia di “Fine Lavori” in data 01.06.2000;

- Domanda di Abitabilità/Agibilità in data 02.06.2000;

note: come da perizia, l'abitabilità dovrebbe essere stata attestata per “silenzio-assenso” (ai sensi

dell'art. 4 del D.P.R. n. 425/1994).

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Come segnalato in perizia, sono state riscontrate le seguenti difformità e/o modifiche:

- al piano terra:

- minime differenze di altezza e dimensioni;

- al piano primo:

- per rimediare alla carenza di superficie finestrata nelle camere ed alle altezze minime dovute alla copertura inclinata, nell'ultimo progetto autorizzato sono stati previsti i seguenti accorgimenti:
 - realizzazione nel lato Nord di un'intercapedine "vuota" e di pareti con destinazione di "armadi a muro", per adeguare i locali all'altezza media consentita e per non rendere abitabili le porzioni con altezze insufficienti;
 - le finestrature delle camere sono state previste con "finestre che danno su 'pozzi di luce'", probabilmente prevedendo aperture nella copertura lungo l'intercapedine nel lato Nord; tuttavia, le pareti con destinazione di "armadi a muro" non sono state realizzate, ampliando, di fatto, la superficie dei locali ad uso camere e rendendo l'altezza media inferiore al consentito; anche i "pozzi di luce" non sono stati realizzati ed al loro posto sono stati installati due lucernari a soffitto (un lucernario per camera), non sufficienti, però, per dotare i locali della minima superficie finestrata necessaria;
- eliminazione della parete divisoria tra bagno ed antibagno;
- diversa posizione del lucernario previsto nel bagno;
- mancata realizzazione del foro finestra circolare previsto nel vano scala al piano primo;
- alcune differenze nella distribuzione interna delle pareti.

Come indicato dall'esperto stimatore, le minime difformità relative alla diversa distribuzione interna delle pareti e all'apertura di lucernari possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di pratica di sanatoria, in quanto trattasi di opere conformi alla normativa di piano ed in parte rientranti nelle tolleranze costruttive; le disposizioni della Legge n. 105/2024 (che ha convertito il c.d. Decreto Salva Casa del 29.05.2024) stabiliscono una sanzione minima di € 1.032.00 (che si presume applicabile con riferimento all'unità in oggetto); a tale spesa andranno aggiunte quelle tecniche necessarie per la redazione e presentazione degli elaborati progettuali; andranno aggiunti, poi, anche i diritti di bollo e di segreteria, per raggiungere una cifra complessiva presumibile di circa € 6.000,00, da intendersi a carico dell'acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Quanto, invece, alla mancata realizzazione delle pareti con destinazione di "armadi a muro", le

pareti stesse dovranno essere realizzate, per dotare le camere di un'altezza media conforme alle norme comunali; dovranno essere realizzate, inoltre, le previste "finestre che danno su 'pozzi di luce'" o, in alternativa, previo consenso dell'amministrazione comunale, dovranno essere installati altri lucernari a soffitto, in modo da dotare le camere di adeguata superficie finestrata; i costi dei predetti interventi, da eseguirsi previa presentazione di idonea pratica edilizia, sono stati quantificati in € 20.000,00 (salvo eventuali imprevisti di verifica strutturale durante i lavori), da intendersi a carico dell'acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Giudizio di conformità catastale

Come segnalato in perizia, sono state riscontrate alcune difformità nella pianta del piano primo e, precisamente, le seguenti:

- alcune differenze nella distribuzione interna delle pareti;
- mancata indicazione dei lucernari presenti nelle camere e nel bagno;
- eliminazione della parete divisoria tra bagno ed antibagno;
- mancata realizzazione del foro finestra circolare previsto nel vano scala al piano primo.

Sarà necessario presentare una nuova scheda planimetrica; la relativa spesa è stata quantificata in complessivi € 1.000,00, da intendersi a carico dell'acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 17.03.2036) dal quale si evince che l'immobile in oggetto è di classe energetica D con EPgl,nren 163,84 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 05.06.2026), redatta dal Geom. Michele Multineddu di Bassano del Grappa (VI).

LOTTO 2

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Caldogno (VI) - Fg. 4

part. n.ri 133 sub 3 e 137 sub 6 graffate, VIA IV NOVEMBRE n. 18, p. T, Cat. A/3, Cl. 4, Cons. vani 4,5, Sup. Cat. Tot. mq. 67 – Tot. escluse aree scoperte mq. 67, Rendita € 336,99.

Confini (in senso N.E.S.O.): Nord: part. n.ri 130 e 138; Est: part. n. 138; Sud: Via IV Novembre; Ovest: part. n.ri 133 sub 2 e 137 sub 7 graffate, part. n.ri 133 sub 4 e 137 sub 8 graffate, part. n. 133 sub 5 b.c.n.c. e part. n. 133 sub 6 b.c.n.c..

Trattasi di appartamento al piano terra (superficie commerciale complessiva di mq. 82,22) sito a Caldogno (VI) in Via IV Novembre n. 66.

Facente parte di edificio su tre piani fuori terra e composto da tre alloggi (LOTTE 1-2-3 di cui alla presente procedura), l'abitazione in oggetto risulta, nel dettaglio, composta da soggiorno-cucina, camera, due bagni (uno con doccia ed uno con vasca) e alcuni locali ad uso disimpegno/ripostiglio/sottoscala.

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c. tra cui i seguenti beni comuni non censibili:

- **part. n. 133 sub 5**;

- **part. n. 133 sub 6**.

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

*“Le unità inserite nel fabbricato sono tutte indipendenti tra loro e con proprio accesso autonomo, ed hanno le seguenti porzioni comuni, identificate all’Agenzia del Territorio di Vicenza come beni comuni non censibili **mappale 133 sub. 5 e sub. 6** (si precisa che non risulta predisposto l’elaborato planimetrico catastale, e che quindi non è possibile stabilire quale subalterno corrisponde alle due porzioni comuni):*

4 - *piccola corte d’ingresso alle unità mapp. 133 sub. 2 e sub. 4 / mapp. 137 sub. 7 e sub. 8, adiacente alla strada Via IV Novembre. Ha una superficie di circa mq. 22,80 ed è pavimentata in betonelle di cemento, con muretto laterale contenente tutti i contatori delle utenze e le cassette postali;*

5 - *portico d’ingresso alle unità mapp. 133 sub. 2 e sub. 4 / mapp. 137 sub. 7 e sub. 8, posto tra la corte comune ed i portoncini di ingresso alle unità. Nel progetto comunale è destinato a posto auto, ha una superficie di circa mq. 23,00 e pavimento sempre in betonelle di cemento;*

6 - *le altre parti comuni comprese nell’art. 1117 del Codice Civile (fondazioni, murature perimetrali, tetto, ecc.).”.*

Stato di possesso

L’immobile in oggetto risulta occupato da terzi in forza di contratto di locazione del tipo 4+4 anni, stipulato in data 01.06.2025, con decorrenza dal 03.06.2025 e registrato il 05.06.2025 (successivamente al pignoramento); il canone annuo, pari ad € 6.000,00 (€ 500,00 mensili), è stato ritenuto congruo (ex art. 2923, 3° co., c.c.) dall’esperto stimatore; il contratto, in quanto successivo al pignoramento, è inopponibile alla procedura.

Pratiche edilizie

Come da perizia, il fabbricato in oggetto è stato edificato in epoca remota (nella scheda comunale viene indicato “INIZIO 900”).

Presso l’U.T. Comunale, è stato reperito quanto segue:

- Autorizzazione Edilizia n. 35 (Prot. n. 5525/163/tec/94) del 28.06.1994 per “**ADEGUAMENTO STATICO E MANUTENZIONE STRAORDINARIA**”;

note: come da perizia, il fabbricato, in data 22.03.1994, aveva subito un crollo parziale del tetto nella zona Nord;

- Concessione Edilizia n. 52 (Prot. n. 7071/174/tec/98) del 20.04.1999 per “*RISTRUTTURAZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE CON RICAPO DI DUE UNITA’ ABITATIVE*”;

- Denuncia di “Inizio Lavori” Prot. n. 5909 del 17.05.1999;

- Concessione Edilizia n. 29 (Prot. n. 8948/25/tec/99) del 28.02.2020 per variante alla C.E. n. 52 del 20.04.1999 (“*ricavo di n° tre unità immobiliari anziché due*”);

- Comunicazione di Inizio Attività Prot. n. 4012 del 11.04.2000, con nuove tavole grafiche integrative depositate in data 12.05.2000, per nuova variante consistente, come da perizia, nell’apertura di due nuovi fori finestra nel lato Ovest ed in alcune modifiche interne;

- Denuncia di “Fine Lavori” in data 01.06.2000;

- Domanda di Abitabilità/Agibilità in data 02.06.2000;

note: come da perizia, l’abitabilità dovrebbe essere stata attestata per “silenzio-assenso” (ai sensi dell’art. 4 del D.P.R. n. 425/1994).

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Come segnalato in perizia, sono state riscontrate le seguenti difformità e/o modifiche:

- per rimediare all’insufficiente superficie finestrata dell’unità, il progetto autorizzato ha previsto la riduzione della superficie dei locali principali e, ciò, tramite:

- la suddivisione del soggiorno-cucina in due porzioni, destinando a “disimpegno” la porzione priva di finestre;
- la suddivisione della camera mediante la realizzazione di un vano anticamera (attraverso la costruzione di una parete divisoria), per ridurre la superficie del locale ed adeguarla alla superficie finestrata presente;

tuttavia, nel disimpegno è stata realizzata la cucina (con l’installazione di tutti gli impianti, scarichi ed elettrodomestici) e il vano anticamera non è stato realizzato; di fatto, quindi, sono state ampliate le superfici dei locali ad uso soggiorno-cucina e camera, rendendo il tutto, però, non conforme alla superficie finestrata esistente;

1 - minime differenze di altezza e dimensioni;

2 - modifica della parete divisoria tra la camera ed il soggiorno-cucina, da rettilinea a circolare.

Come indicato dall’esperto stimatore, le minime difformità relative alla diversa distribuzione interna delle pareti e alle altezze possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di pratica di sanatoria, in quanto trattasi di opere conformi alla normativa di piano ed in parte rientranti nelle tolleranze costruttive; le disposizioni della Legge n. 105/2024 (che ha convertito il c.d. Decreto

Salva Casa del 29.05.2024) stabiliscono una sanzione minima di € 1.032.00 (che si presume applicabile con riferimento all'unità in oggetto); a tale spesa andranno aggiunte quelle tecniche necessarie per la redazione e presentazione degli elaborati progettuali; andranno aggiunti, poi, anche i diritti di bollo e di segreteria, per raggiungere una cifra complessiva presumibile di circa € 6.000,00, da intendersi a carico dell'acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Quanto, invece, all'installazione degli impianti e degli scarichi della cucina nel disimpegno e alla mancata realizzazione della parete di suddivisione tra camera ed anticamera, la situazione dovrà essere adeguata al progetto approvato, per dotare gli ambienti di adeguata superficie finestrata.

I costi dei suddetti interventi (installazione della cucina nel locale a Sud (con spostamento degli impianti e degli scarichi) e costruzione di parete tra camera ed anticamera (in laterizio o cartongesso)), da eseguirsi previa presentazione di idonea pratica edilizia, sono stati quantificati in € 10.000,00 (salvo eventuali imprevisti di verifica strutturale durante i lavori), da intendersi a carico dell'acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Giudizio di conformità catastale

Come segnalato in perizia, sono state riscontrate alcune difformità e, precisamente, le seguenti:

- il locale bagno a Nord dell'unità, nella planimetria catastale, è indicato con destinazione ripostiglio;

1 - risulta inserita la parete di divisione tra camera ed anticamera (allo stato non realizzata ma da realizzare (per cui si ritiene corretta la rappresentazione grafica)).

Sarà necessario presentare una nuova scheda planimetrica; la relativa spesa è stata quantificata in complessivi € 800,00, da intendersi a carico dell'acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 27.03.2036) dal quale si evince che l'immobile in oggetto è di classe energetica D con EPgl,nren 164,36 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 05.06.2026), redatta dal Geom. Michele Multineddu di Bassano del Grappa (VI).

LOTTO 3

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Caldogno (VI) - Fg. 4

part. n.ri 133 sub 4 e 137 sub 8 graffate, VIA IV NOVEMBRE n. 18, p. T-1-2, Cat. A/3, Cl. 4, Cons. vani 3,5, Sup. Cat. Tot. mq. 81 – Tot. escluse aree scoperte mq. 81, Rendita € 262,10.

Confini (in senso N.E.S.O.): Nord: part. n.ri 133 sub 3 e 137 sub 6 graffate (al piano terra) e part. n.ri 133 sub 2 e 137 sub 7 graffate (ai piani primo e secondo); Est: part. n.ri 133 sub 3 e 137 sub 6 graffate (al piano terra) e part. n. 138 (ai piani primo e secondo); Sud: part. n.ri 133 sub 3 e 137 sub 6 graffate (al piano terra) e Via IV Novembre (ai piani primo e secondo); Ovest: part. n. 133 sub 5 b.c.n.c. e part. n. 133 sub 6 b.c.n.c..

Trattasi di appartamento ai piani terra, primo e secondo/sottotetto (superficie commerciale complessiva di mq. 92,52) sito a Caldogno (VI) in Via IV Novembre n. 68.

Facente parte di edificio su tre piani fuori terra e composto da tre alloggi (LOTTI 1-2-3 di cui alla presente procedura), l'abitazione in oggetto risulta, nel dettaglio, così composta:

- al piano terra: piccolo atrio d'ingresso con vano scala di collegamento con i piani superiori;
- al piano primo: soggiorno-cucina, camera, bagno (con vasca) e relativo corridoio di collegamento;
- al piano secondo (con altezze in andamento con la copertura inclinata (realizzata con travi in legno a vista)): ampio sottotetto con, nel lato Est, altro bagno (con doccia) non autorizzato (v. infra sub "Giudizio di conformità urbanistico-edilizia").

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c. tra cui i seguenti beni comuni non censibili:

- **part. n. 133 sub 5;**
- **part. n. 133 sub 6.**

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

*“Le unità inserite nel fabbricato sono tutte indipendenti tra loro e con proprio accesso autonomo, ed hanno le seguenti porzioni comuni, identificate all’Agenzia del Territorio di Vicenza come beni comuni non censibili **mappale 133 sub. 5 e sub. 6** (si precisa che non risulta predisposto l’elaborato planimetrico catastale, e che quindi non è possibile stabilire quale subalterno corrisponde alle due porzioni comuni):*

7 - *piccola corte d’ingresso alle unità mapp. 133 sub. 2 e sub. 4 / mapp. 137 sub. 7 e sub. 8, adiacente alla strada Via IV Novembre. Ha una superficie di circa mq. 22,80 ed è pavimentata in betonelle di cemento, con muretto laterale contenente tutti i contatori delle utenze e le cassette postali;*

8 - *portico d’ingresso alle unità mapp. 133 sub. 2 e sub. 4 / mapp. 137 sub. 7 e sub. 8, posto tra la corte comune ed i portoncini di ingresso alle unità. Nel progetto comunale è destinato a posto auto, ha una superficie di circa mq. 23,00 e pavimento sempre in betonelle di cemento;*

9 - *le altre parti comuni comprese nell’art. 1117 del Codice Civile (fondazioni, murature perimetrali, tetto, ecc.).”.*

Stato di possesso

L'immobile in oggetto risulta occupato da terzi in forza di contratto di locazione del tipo 4+4 anni,

stipulato in data 01.08.2000, registrato il 08.08.2000 (ante pignoramento) e oggetto di proroga (registrata in data 24.07.2024) fino al 31.07.2028; il canone annuo, pari ad € 5.268,00 (€ 439,00 mensili), è stato ritenuto congruo (ex art. 2923, 3° co., c.c.) dall'esperto stimatore; il contratto, pertanto, è opponibile alla procedura (fino al 31.07.2028).

Pratiche edilizie

Come da perizia, il fabbricato in oggetto è stato edificato in epoca remota (nella scheda comunale viene indicato "INIZIO 900").

Presso l'U.T. Comunale, è stato reperito quanto segue:

- Autorizzazione Edilizia n. 35 (Prot. n. 5525/163/tec/94) del 28.06.1994 per "*ADEGUAMENTO STATICO E MANUTENZIONE STRAORDINARIA*";

note: come da perizia, il fabbricato, in data 22.03.1994, aveva subito un crollo parziale del tetto nella zona Nord;

- Concessione Edilizia n. 52 (Prot. n. 7071/174/tec/98) del 20.04.1999 per "*RISTRUTTURAZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE CON RICAVO DI DUE UNITA' ABITATIVE*";

- Denuncia di "Inizio Lavori" Prot. n. 5909 del 17.05.1999;

- Concessione Edilizia n. 29 (Prot. n. 8948/25/tec/99) del 28.02.2020 per variante alla C.E. n. 52 del 20.04.1999 ("*ricavo di n° tre unità immobiliari anziché due*");

- Comunicazione di Inizio Attività Prot. n. 4012 del 11.04.2000, con nuove tavole grafiche integrative depositate in data 12.05.2000, per nuova variante consistente, come da perizia, nell'apertura di due nuovi fori finestra nel lato Ovest ed in alcune modifiche interne;

- Denuncia di "Fine Lavori" in data 01.06.2000;

- Domanda di Abitabilità/Agibilità in data 02.06.2000;

note: come da perizia, l'abitabilità dovrebbe essere stata attestata per "silenzio-assenso" (ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n. 425/1994).

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Come segnalato in perizia, sono state riscontrate le seguenti difformità e/o modifiche:

- al piano terra:

- diversa dimensione della muratura portante del vano scala;

- al piano primo:

- per rimediare all'insufficiente superficie finestrata dell'unità, il progetto autorizzato ha previsto alcuni accorgimenti al piano primo e, precisamente, i seguenti:
 - apertura di una nuova finestra nella muratura ad Ovest, per dotare il soggiorno-cucina di adeguata superficie finestrata;
 - suddivisione della camera mediante la realizzazione di un vano anticamera (attraverso la

costruzione di una parete divisoria), per ridurre la superficie del locale ed adeguarla alla superficie finestrata presente;

tuttavia, sia la finestra nella parete Ovest sia il vano anticamera non sono stati realizzati, rendendo, di fatto, la superficie del soggiorno-cucina e della camera non conformi alla finestratura esistente;

- diversa dimensione della muratura portante del vano scala;
- ampliamento del bagno nel lato Nord e mancata realizzazione della parete tra bagno ed antibagno;

- al piano secondo:

- il bagno presente nel sottotetto non risulta autorizzato;
- diversa dimensione della muratura portante del vano scala (sono stati realizzati due pilastri in metallo, nei lati della scala, invece della prevista muratura).

Come indicato dall'esperto stimatore, le minime difformità relative alla muratura portante del vano scala e all'ampliamento del bagno al piano primo possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di pratica di sanatoria, in quanto trattasi di opere conformi alla normativa di piano ed in parte rientranti nelle tolleranze costruttive; le disposizioni della Legge n. 105/2024 (che ha convertito il c.d. Decreto Salva Casa del 29.05.2024) stabiliscono una sanzione minima di € 1.032.00 (che si presume applicabile con riferimento all'unità in oggetto); a tale spesa andranno aggiunte quelle tecniche necessarie per la redazione e presentazione degli elaborati progettuali; andranno aggiunti, poi, anche i diritti di bollo e di segreteria, per raggiungere una cifra complessiva presumibile di circa € 6.000,00, da intendersi a carico dell'acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Quanto, invece, alla mancata apertura della nuova finestra nella muratura ad Ovest e alla mancata realizzazione della parete di suddivisione tra camera ed anticamera, la situazione dovrà essere adeguata al progetto approvato, per dotare gli ambienti di adeguata superficie finestrata.

Quanto, infine, alla realizzazione, senza autorizzazione, del bagno al piano secondo, poiché tale piano è stato autorizzato con destinazione di sottotetto e, quindi, di accessorio dell'unità (in quanto le altezze interne non sono sufficienti per rendere il vano abitabile (h media di circa ml. 1,46)), il bagno stesso risulta non sanabile e, di conseguenza, dovrà essere rimosso (con i relativi impianti).

I costi dei suddetti interventi, da eseguirsi previa presentazione di idonea pratica edilizia, sono stati quantificati in € 15.000,00 (salvo eventuali imprevisti di verifica strutturale durante i lavori), da intendersi a carico dell'acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Giudizio di conformità catastale

Come segnalato in perizia, sono state riscontrate alcune difformità e, precisamente, le seguenti:

- diversa dimensione della muratura portante del vano scala nelle planimetrie dei tre piani;

1 - le altezze indicate dei piani primo e secondo sono errate;

2 - al piano primo, ampliamento del bagno nel lato Nord e mancata realizzazione della parete tra bagno ed antibagno;

3 - risulta inserita la parete di divisione tra camera ed anticamera al piano primo (allo stato non realizzata ma da realizzare (per cui si ritiene corretta la rappresentazione grafica));

4 - risulta inserita la finestra nella parete Ovest del piano primo (allo stato non realizzata ma da realizzare (per cui si ritiene corretta la rappresentazione grafica));

5 - non risulta presente il bagno al piano secondo (che è da eliminare (per cui si ritiene corretta la rappresentazione grafica)).

Sarà necessario presentare una nuova scheda planimetrica; la relativa spesa è stata quantificata in complessivi € 1.000,00, da intendersi a carico dell'acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 05.03.2036) dal quale si evince che l'immobile in oggetto è di classe energetica G con EPgl,nren 168,16 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 05.06.2026), redatta dal Geom. Michele Multineddu di Bassano del Grappa (VI).

LOTTO 4

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Caldogno (VI) - Fg. 13

part. n. 581 sub 8, VIA PALAZZINA n. 25, p. T-1, Cat. A/7, Cl. 4, Cons. vani 8,5, Sup. Cat. Tot. mq. 215 – Tot. escluse aree scoperte mq. 202, Rendita € 1.119,42.

Confini (in senso N.E.S.O.): Nord: part. n. 581 sub 2 (al piano terra) e part. n. 581 sub 12 e part. n. 581 sub 11 b.c.n.c. (al piano primo); Est: part. n. 581 sub 2 (al piano terra) e part. n. 581 sub 12 (al piano primo); Sud-Ovest: part. n. 581 sub 11 b.c.n.c..

Trattasi di appartamento ai piani terra e primo (superficie commerciale complessiva di mq. 219,90) sito a Caldogno (VI) in Via Palazzina n. 10.

Facente parte di complesso commerciale/artigianale e, precisamente, di corpo di fabbricato posizionato a Sud/Ovest dello stesso (corpo su due piani fuori terra (con un'attività commerciale al piano terra (part. n. 581 subb 2-3) e due alloggi al piano primo (LOTTI 4-5 di cui alla presente procedura), alloggi indipendenti tra loro e con proprio accesso al piano terra)), l'abitazione in

oggetto risulta, nel dettaglio, così composta:

- al piano terra: atrio d'ingresso con vano scala di collegamento con il piano primo;
- al piano primo: soggiorno, cucina con collegata lavanderia/c.t., piccolo bagno per la zona giorno, tre camere, altri due bagni e relativo corridoio di collegamento.

Inoltre, nel lato Est, è presente un'ampia terrazza (accessibile dal soggiorno) con all'interno un locale ad uso "vano tecnico" e ove è stato realizzato, senza autorizzazione, un pergolato (con struttura in legno e copertura) che dovrà essere rimosso (v. infra sub "Giudizio di conformità urbanistico-edilizia").

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c. tra cui il seguente bene comune non censibile:

- part. n. 581 sub 11 (corte), comune a tutti i subb.

Note: secondo lo strumento urbanistico vigente, l'immobile è classificato in "Z.t.o. D1c-07 – Industriali ed artigianali, di completamento" (v. N.T.O. e scheda specifica sub allegato 7.a alla perizia).

Stato di possesso

L'immobile in oggetto risulta occupato da terzi in forza di contratto di locazione del tipo 4+4 anni, stipulato in data 23.04.2021, con decorrenza dal 01.05.2021 e registrato il 27.04.2021 (ante pignoramento); il canone annuo, pari ad € 2.400,00 (€ 200,00 mensili), è stato ritenuto "vile" (ex art. 2923, 3° co., c.c.) dall'esperto stimatore; ritenuto il contratto, pertanto, inopponibile alla procedura, il Giudice dell'Esecuzione, in sede di ordinanza di vendita (in data 30.07.2026), ha disposto la liberazione.

Pratiche edilizie

Presso l'U.T. Comunale, è stato reperito quanto segue:

- Nulla Osta del Consorzio di Bonifica Medio Astico Bacchiglione Prot. n. 144 del 18.01.1993, Autorizzazione dell'Ufficio Regionale del Genio Civile di Vicenza Prot. n. 603/321222 del 28.04.1993 e Autorizzazione dell'Amministrazione Provinciale di Vicenza Prot. n. 26750 del 05.05.1994 per il tombinamento della roggia passante nel confine Est della part. n. 400 (poi part. n. 581);
- Concessione Edilizia n. 88 (Prot. n. 6177/235/tec/99) del 22.07.2000 per "*REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO ARTIGIANALE E COMMERCIALE ALL'INGROSSO UNITAMENTE A DUE UNITA' ABITATIVE*";

note: come da perizia, con riferimento alle due abitazioni, è agli atti relazione del tecnico progettista in cui si precisa che "*(...) La volumetria complessiva delle residenze non supera i 500 mc. cu. Ovvero 1000 mc. totali (...). Punti per tali determinazioni riguardano le murature perimetrali che da cm. 30 previste precedentemente, vengono portate a cm. 40 ed i locali accessori interni alle*

residenze vengono abbassati di cm 30, portando così l'altezza degli stessi a mt. 2,40 permettendo nel contempo il passaggio delle condotte di aria condizionata che verranno prodotte con la presentazione della L. 10/91";

- Denuncia di "Inizio Lavori" in data 23.01.2001;
- Concessione Edilizia n. 123 (Prot. n. 6581/154/tec/02) del 27.11.2002 per *"I' VARIANTE ALLA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO ARTIGIANALE E COMMERCIALE ALL'INGROSSO UNITAMENTE A DUE UNITA' ABITATIVE IN PARZIALE SANATORIA"*;
- D.I.A. Prot. n. 14272 del 29.11.2002 per seconda variante;

- Permesso di Costruire n. 03/P/014 (Prot. n. 2957) del 10.09.2003 per terza variante;

note: come da perizia, per le abitazioni è stato previsto un vano tecnico per gli impianti tecnologici nelle terrazze;

- Domanda di Abitabilità/Agibilità (con contestuale deposito del Certificato di Collaudo Statico) Prot. n. 11514 del 23.09.2003;

note: come da perizia, l'abitabilità dovrebbe essere stata attestata per "silenzio-assenso".

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Come segnalato in perizia, sono state riscontrate le seguenti difformità e/o modifiche:

- al piano terra:

- per non superare la volumetria massima autorizzata per le residenze, nei progetti autorizzati è stata prevista l'apertura di una porta di comunicazione con l'attività commerciale al piano terra, in modo da scomputare il 50% del volume; tuttavia, il foro porta non risulta, allo stato, presente;
- eliminazione della parete prevista del sottoscala;

- al piano primo:

- per non superare la volumetria massima autorizzata per le residenze, come da relazione tecnica del progetto autorizzato già sopra citata, è stato previsto che *"i locali accessori interni alle residenze vengono abbassati di cm 30, portando così l'altezza degli stessi a mt. 2,40 permettendo nel contempo il passaggio delle condotte di aria condizionata"*; tuttavia, i locali accessori non risultano, allo stato, abbassati di altezza;
- ampliamento di circa cm. 12 della parete perimetrale del lato Ovest;
- modifiche nella distribuzione interna di alcune pareti;
- modifica di posizione del lucernario previsto nel bagno per la zona giorno ed inserimento di un nuovo lucernario in altro bagno;
- come già sopra indicato, realizzazione, senza autorizzazione, di un pergolato (con struttura in legno e copertura) nella terrazza.

Come indicato dall'esperto stimatore, le minime difformità relative alla diversa distribuzione interna delle pareti e all'apertura di lucernari possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di pratica di sanatoria, in quanto trattasi di opere conformi alla normativa di piano ed in parte rientranti nelle tolleranze costruttive; le disposizioni della Legge n. 105/2024 (che ha convertito il c.d. Decreto Salva Casa del 29.05.2024) stabiliscono una sanzione minima di € 1.032.00 (che si presume applicabile con riferimento all'unità in oggetto); a tale spesa andranno aggiunte quelle tecniche necessarie per la redazione e presentazione degli elaborati progettuali; andranno aggiunti, poi, anche i diritti di bollo e di segreteria, per raggiungere una cifra complessiva presumibile di circa € 6.000,00, da intendersi a carico dell'acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Quanto, invece, alla mancata apertura della porta di comunicazione con l'attività commerciale al piano terra, l'apertura stessa dovrà essere realizzata; una porzione dell'ingresso al piano terra, quindi, sarà in comune con l'attività commerciale e dovrà essere realizzata necessariamente una nuova parete con porta per consentire l'accesso indipendente per l'abitazione al piano primo.

Quanto, poi, al mancato abbassamento dell'altezza dei locali accessori, l'abbassamento stesso dovrà essere realizzato, prevedendo, quindi, l'installazione di controsoffitti in cartongesso nei bagni, nel corridoio e nella lavanderia/c.t..

Quanto, infine, al pergolato realizzato nella terrazza, si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia dall'esperto stimatore:

“il Regolamento Edilizio all'art. 8.5 prevede che tali strutture possono essere realizzate in regime di attività libera, purchè “di limitate dimensioni e non stabilmente infissi al suolo. Ai fini del presente regolamento il pergolato e la pompeiana sono caratterizzati dal dover essere una struttura costruttiva leggera, facilmente smontabile e aperta, realizzata con travetti paralleli o perpendicolari fra loro, tali da lasciare uno spazio libero di almeno 50 cm tra un elemento e l'altro, la cui eventuale copertura (realizzata in materiale leggero con teli, canne, bambù, ecc. anche se impermeabile, trasparente o opaco) assolvendo a finalità non precarie di ombreggiamento e di protezione nel passaggio o nella sosta delle persone, in soluzione di continuità tra il fabbricato e lo spazio circostante e senza creare interruzione dimensionale dell'ambiente (porticato, tettoia e simili) in cui la struttura è installata. Tali strutture devono essere realizzate nel limite massimo del 30% della superficie coperta dell'immobile esistente, con una superficie massima complessiva di 30mq (H = 3m) per unità immobiliare”.

Si riscontra che il porticato installato nella terrazza ha invece copertura fissa in legno, e soprattutto un'altezza media di circa ml. 3,12. La copertura andrebbe quindi rimossa e si dovrebbe presentare un'istanza di Sanatoria Edilizia, per verificare la possibilità di regolarizzare il

pergolato con altezza superiore a quanto consentito dalle norme. Visto l'esito incerto ed i costi per il lieve della copertura, per la pratica edilizia e per la sicura sanzione amministrativa, il sottoscritto ha previsto quindi la sua completa rimozione, in quanto risulta la soluzione più economica."

I costi dei suddetti interventi (al piano terra, apertura della porta di comunicazione con l'attività commerciale (con realizzazione di nuova parete di ingresso) e, al piano primo, installazione di controsoffitti in cartongesso e rimozione del pergolato nella terrazza), da eseguirsi previa presentazione di idonea pratica edilizia, sono stati quantificati in € 30.000,00 (salvo eventuali imprevisti di verifica strutturale durante i lavori), da intendersi a carico dell'acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Giudizio di conformità catastale

Come segnalato in perizia, sono state riscontrate alcune difformità e, precisamente, le seguenti:

- al piano terra:

- eliminazione della parete prevista del sottoscala;

- al piano primo:

- ampliamento di circa cm. 12 della parete perimetrale del lato Ovest;
- modifiche nella distribuzione interna di alcune pareti;
- inserimento di lucernari nei bagni;
- costruzione del locale destinato a vano tecnico nella terrazza.

Sarà necessario presentare una nuova scheda planimetrica; la relativa spesa è stata quantificata in complessivi € 1.000,00, da intendersi a carico dell'acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 22.01.2036) dal quale si evince che l'immobile in oggetto è di classe energetica E con EP_{gl,nren} 118,83 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 05.06.2026), redatta dal Geom. Michele Multineddu di Bassano del Grappa (VI).

LOTTO 5

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Caldogno (VI) - Fg. 13

part. n. 581 sub 12, VIA PALAZZINA n. 25, p. T-1, Cat. A/7, Cl. 4, Cons. vani 8,5, Sup. Cat. Tot. mq. 206 – Tot. escluse aree scoperte mq. 193, Rendita € 1.119,42.

Confini (in senso N.E.S.O.): Nord-Est: part. n. 581 sub 11 b.c.n.c.; Sud: part. n. 581 sub 3 (al piano

terra) e part. n. 581 sub 8 (al piano primo); Ovest: part. n. 581 sub 3 (al piano terra) e part. n.ri 581 sub 8 e 581 sub 11 b.c.n.c. (al piano primo).

Trattasi di appartamento ai piani terra e primo (superficie commerciale complessiva di mq. 214,50) sito a Caldogno (VI) in Via Palazzina n. 6.

Facente parte di complesso commerciale/artigianale e, precisamente, di corpo di fabbricato posizionato a Sud/Ovest dello stesso (corpo su due piani fuori terra (con un'attività commerciale al piano terra (part. n. 581 subb 2-3) e due alloggi al piano primo (LOTTI 4-5 di cui alla presente procedura), alloggi indipendenti tra loro e con proprio accesso al piano terra)), l'abitazione in oggetto risulta, nel dettaglio, così composta:

- al piano terra: atrio d'ingresso con vano scala di collegamento con il piano primo;
- al piano primo: soggiorno, cucina con collegata lavanderia/c.t., piccolo bagno per la zona giorno, tre camere, altri due bagni, ripostiglio e relativo corridoio di collegamento.

Inoltre, nel lato Sud, è presente un'ampia terrazza (accessibile dal soggiorno e da una camera) con all'interno un locale ad uso "vano tecnico".

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c. tra cui il seguente bene comune non censibile:

- part. n. 581 sub 11 (corte), comune a tutti i subb.

Note: secondo lo strumento urbanistico vigente, l'immobile è classificato in "Z.t.o. D1c-07 – Industriali ed artigianali, di completamento" (v. N.T.O. e scheda specifica sub allegato 7.a alla perizia).

Stato di possesso

L'immobile in oggetto risulta occupato da terzi in forza di contratto di locazione del tipo 4+4 anni, stipulato in data 18.07.2019, con decorrenza dal 01.08.2019 e registrato il 26.07.2019 (ante pignoramento); il canone annuo, pari ad € 20.400,00 (€ 1.700,00 mensili), è stato ritenuto congruo (ex art. 2923, 3° co., c.c.) dall'esperto stimatore.

Pratiche edilizie

Presso l'U.T. Comunale, è stato reperito quanto segue:

- Nulla Osta del Consorzio di Bonifica Medio Astico Bacchiglione Prot. n. 144 del 18.01.1993, Autorizzazione dell'Ufficio Regionale del Genio Civile di Vicenza Prot. n. 603/321222 del 28.04.1993 e Autorizzazione dell'Amministrazione Provinciale di Vicenza Prot. n. 26750 del 05.05.1994 per il tombinamento della roggia passante nel confine Est della part. n. 400 (poi part. n. 581);
- Concessione Edilizia n. 88 (Prot. n. 6177/235/tec/99) del 22.07.2000 per "*REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO ARTIGIANALE E COMMERCIALE ALL'INGROSSO UNITAMENTE A DUE UNITA' ABITATIVE*";

note: come da perizia, con riferimento alle due abitazioni, è agli atti relazione del tecnico progettista in cui si precisa che “(...) *La volumetria complessiva delle residenze non supera i 500 mc. cu. Ovvero 1000 mc. totali (...).* Punti per tali determinazioni riguardano le murature perimetrali che da cm. 30 previste precedentemente, vengono portate a cm. 40 ed i locali accessori interni alle residenze vengono abbassati di cm 30, portando così l'altezza degli stessi a mt. 2,40 permettendo nel contempo il passaggio delle condotte di aria condizionata che verranno prodotte con la presentazione della L. 10/91”;

- Denuncia di “Inizio Lavori” in data 23.01.2001;
- Concessione Edilizia n. 123 (Prot. n. 6581/154/tec/02) del 27.11.2002 per “*1' VARIANTE ALLA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO ARTIGIANALE E COMMERCIALE ALL'INGROSSO UNITAMENTE A DUE UNITA' ABITATIVE IN PARZIALE SANATORIA*”;
- D.I.A. Prot. n. 14272 del 29.11.2002 per seconda variante;
- Permesso di Costruire n. 03/P/014 (Prot. n. 2957) del 10.09.2003 per terza variante;

note: come da perizia, per le abitazioni è stato previsto un vano tecnico per gli impianti tecnologici nelle terrazze;

- Domanda di Abitabilità/Agibilità (con contestuale deposito del Certificato di Collaudo Statico) Prot. n. 11514 del 23.09.2003;

note: come da perizia, l'abitabilità dovrebbe essere stata attestata per “silenzio-assenso”.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Come segnalato in perizia, sono state riscontrate le seguenti difformità e/o modifiche:

- al piano terra:
 - per non superare la volumetria massima autorizzata per le residenze, nei progetti autorizzati è stata prevista l'apertura di una porta di comunicazione con l'attività commerciale al piano terra, in modo da scomputare il 50% del volume; tuttavia, il foro porta non risulta, allo stato, presente;
- al piano primo:
 - per non superare la volumetria massima autorizzata per le residenze, come da relazione tecnica del progetto autorizzato già sopra citata, è stato previsto che “*i locali accessori interni alle residenze vengono abbassati di cm 30, portando così l'altezza degli stessi a mt. 2,40 permettendo nel contempo il passaggio delle condotte di aria condizionata*”; tuttavia, i locali accessori non risultano, allo stato, abbassati di altezza;
 - modifiche nella distribuzione interna di alcune pareti;
 - modifica di dimensione del lucernario previsto nel corridoio ed inserimento di nuovi lucernari nel bagno.

Come indicato dall'esperto stimatore, le minime difformità relative alla diversa distribuzione interna delle pareti e all'apertura di lucernari possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di pratica di sanatoria, in quanto trattasi di opere conformi alla normativa di piano ed in parte rientranti nelle tolleranze costruttive; le disposizioni della Legge n. 105/2024 (che ha convertito il c.d. Decreto Salva Casa del 29.05.2024) stabiliscono una sanzione minima di € 1.032.00 (che si presume applicabile con riferimento all'unità in oggetto); a tale spesa andranno aggiunte quelle tecniche necessarie per la redazione e presentazione degli elaborati progettuali; andranno aggiunti, poi, anche i diritti di bollo e di segreteria, per raggiungere una cifra complessiva presumibile di circa € 6.000,00, da intendersi a carico dell'acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Quanto, invece, alla mancata apertura della porta di comunicazione con l'attività commerciale al piano terra, l'apertura stessa dovrà essere realizzata; una porzione dell'ingresso al piano terra, quindi, sarà in comune con l'attività commerciale e dovrà essere realizzata necessariamente una nuova parete con porta per consentire l'accesso indipendente per l'abitazione al piano primo.

Quanto, infine, al mancato abbassamento dell'altezza dei locali accessori, l'abbassamento stesso dovrà essere realizzato, prevedendo, quindi, l'installazione di controsoffitti in cartongesso nei bagni, nel corridoio e nella lavanderia/c.t..

I costi dei suddetti interventi (al piano terra, apertura della porta di comunicazione con l'attività commerciale (con realizzazione di nuova parete di ingresso) e, al piano primo, installazione di controsoffitti in cartongesso), da eseguirsi previa presentazione di idonea pratica edilizia, sono stati quantificati in € 27.000,00 (salvo eventuali imprevisti di verifica strutturale durante i lavori), da intendersi a carico dell'acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Giudizio di conformità catastale

Come segnalato in perizia, sono state riscontrate alcune difformità e, precisamente, le seguenti:

- al piano terra:

- dovrà essere inserito nella planimetria il foro porta da realizzare al piano terra (v. sopra sub "Giudizio di conformità urbanistico-edilizia");

- al piano primo:

- modifiche nella distribuzione interna di alcune pareti;
- inserimento di lucernari nel bagno e nel corridoio.

Sarà necessario presentare una nuova scheda planimetrica; la relativa spesa è stata quantificata in complessivi € 1.000,00, da intendersi a carico dell'acquirente e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 26.09.2027) dal quale si evince che l'immobile in oggetto è di classe energetica D con EPgl,nren 129,45 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 05.06.2026), redatta dal Geom. Michele Multineddu di Bassano del Grappa (VI).

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):

LOTTO 1: € 67.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 50.250,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

LOTTO 2: € 70.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 52.500,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

LOTTO 3: € 72.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 54.000,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

LOTTO 4: € 221.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 165.750,00.

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00.

LOTTO 5: € 218.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 163.500,00.

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 15 dicembre 2026 alle ore 10:15 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 di oltre 1/4 rispetto al prezzo base, 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. 15/2025 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 inferiore di oltre 1/4 al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
8. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

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 (di non più di 1/4) 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, 12/10/2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Notaio Dott. Carlo Santamaria Amato