

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 247/2024 R.G.E.

Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA

Il sottoscritto Dott. Giuseppe Muraro, 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 3 dicembre 2026 alle ore 10:00 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Vicenza - Fg. 51 (già Sez. Urb. G - Fg. 9)

part. n. 120 sub 17 (ex subb 1-2), VIALE SANT'AGOSTINO n. 383, p. 1, Cat. A/3, Cl. 6, Cons. vani 2,5, Sup. Cat. Tot. mq. 51 – Tot. escluse aree scoperte mq. 49, Rendita € 232,41.

Confini (in senso N.E.S.O.), salvi i più precisi: Nord: vuoto su area al piano terra sub 3 b.c.n.c.; Est: vuoto su area al piano terra sub 3 b.c.n.c. e vano scala sub 5 b.c.n.c.; Sud: sub 16; Ovest: vuoto su area al piano terra sub 3 b.c.n.c..

Note: l'u.i. in oggetto fa parte di un fabbricato condominiale insistente su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Vicenza - Fg. 51

part. n. 120, ente urbano di mq. 1050.

Trattasi di mini appartamento al piano primo (superficie commerciale di mq. 50,8) sito a Vicenza in Viale Sant'Agostino n. 385 int. 4.

Ubicata in contesto condominiale, l'abitazione in oggetto risulta composta da locale soggiorno/pranzo con poggio, disimpegno, bagno e camera matrimoniale.

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c. tra cui, come da elaborato planimetrico agli atti, i seguenti beni comuni non censibili:

- part. n. 120 sub 4 (area esterna), comune ai subb dal 6 al 19;
- part. n. 120 sub 5 (vano scala - atrio), comune ai subb dal 14 al 19.

Note: come segnalato in perizia:

- per la gestione interna delle spese comuni, all'unità in oggetto è stata provvisoriamente attribuita la quota millesimale pari a 88/1000 (come da comunicazione (non probante) da parte dello stesso esecutato (allegata alla perizia)); la gestione interna delle spese comuni risulta regolata privatamente tra i condomini; sarà onere, pertanto, dell'acquirente prendere contatto con gli altri proprietari e

regolare la gestione stessa;

- sull'area part. n. 120 sub 3, bene non censibile comune ai subb 11, 12 e 13 (LOTTO 3), sul fronte strada, insistono i contatori dei sottoservizi di tutto il complesso condominiale.

Stato di possesso

L'unità in oggetto risulta occupata da soggetto terzo in forza di contratto di locazione del tipo 4+4 anni, stipulato in data 21.10.2022 (con decorrenza dal 01.11.2022) e registrato il 18.11.2022 (ante pignoramento); il canone annuo, pari ad € 5.400,00 (€ 450,00 mensili), è stato ritenuto congruo dall'esperto stimatore; ad ogni modo, con provvedimento in data 24.09.2026, il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato il Custode Giudiziario ad avviare il procedimento di sfratto per morosità.

Note: nel contratto in oggetto, è precisato quanto segue (si riporta testuale):

- *“L'immobile è completamente ARREDATO in ogni locale”;*
- *“Quote millesimali applicabili alle spese comuni, che le parti dichiarano di ben conoscere: 136/1.000 (centotrentasei/millesimi)”.*

Pratiche edilizie

Presso l'U.T. competente, è stata reperita la seguente documentazione:

- Autorizzazione Edilizia n.ri 7740 P.G. e 1655 r.p. del 16.06.1961 per *“costruire un fabbricato ad uso abitazione”*;
- Nulla Osta all'Abitabilità n.ri 3911 P.G. e 759 u.p. del 12.07.1962;
- Autorizzazione Edilizia n.ri 13786 P.G. e 2871 r.p. del 17.09.1963 per *“costruire la recinzione della proprietà”*;
- Concessione Edilizia n.ri 22444/95 P.G. e 27889/0 U.T. del 23.05.1996 per *“RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO”*;
- D.I.A. presentata il 30.12.1997, Pratica n. 5436 U.T., per opere di recinzione;
- D.I.A. presentata il 20.05.1998, Pratica n. 27889 U.T. per variante alla C.E. n.ri 22444/95 P.G. e 27889/0 U.T. del 23.05.1996;
- Istanza di agibilità presentata il 17.06.1998, n.ri 22444/95 P.G. e 27889/0 U.T.;
- C.I.L.A. superbonus Prot. n. 0480906 del 12.11.2022 (opere non eseguite).

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Come segnalato in perizia, sono state riscontrate alcune difformità con riferimento all'altezza utile dei locali e ad alcuni divisori (riparto interno degli spazi); per regolarizzare le stesse, si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

Come precisato dall'esperto stimatore, non si escludono difformità a livello di parti comuni condominiali che, nel caso, dovranno interessare tutti i proprietari.

Per quanto di pertinenza dell'unità in oggetto, sempre come da perizia, si prevedono spese di regolarizzazione per € 3.000,00 (oltre sanzioni), 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, la planimetria catastale dell'appartamento in oggetto presenta alcune difformità e diversa altezza interna; inoltre, come indicato nell'elaborato planimetrico, il confine catastale Sud tra l'area part. n. 120 sub 4 e l'area part. n. 120 sub 3 (bene non censibile comune ai subb 11, 12, e 13) non è corrispondente alla realtà; in particolare, il cancello pedonale condominiale e il vialetto pedonale di ingresso comune ricadono parzialmente sull'area part. n. 120 sub 3; infine, non è corretto il civico indicato in visura (383 anziché 385 int. 4); si renderà necessario presentare una denuncia di variazione catastale e sostenere, per quanto di pertinenza, opere di ripristino (rif. parti comuni); le relative spese sono state quantificate in € 2.000,00 (oltre diritti catastali), 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 29.01.2036) dal quale si evince che l'abitazione in oggetto è di classe energetica F con EP_{gl,nren} 150,46 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- Risulta la seguente formalità non suscettibile di cancellazione tramite il decreto di trasferimento:

- trascrizione, in data 21.05.1998 ai n.ri 8788 R.G. 6317 R.P., di atto di costituzione di fondo patrimoniale in data 28.04.1998 al n. 6.968 di Rep. Notaio Mario Misomalo di Barbarano Vicentino (VI); a tal riguardo, si segnala che l'esecutato, in data 11.03.2025, ha depositato ricorso in opposizione ex art. 615 c.p.c., eccependo l'impignorabilità degli immobili ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 170 c.c. e chiedendo la sospensione della procedura esecutiva in oggetto; il Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza in data 22.07.2025, ha rigettato la richiesta di sospensione; avverso la predetta ordinanza, poi, è stato proposto reclamo, comunque anch'esso rigettato giusta provvedimento n. cron. 8506/2025 del 24.09.2025 (n. 3804/2025 R.G.).

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 05.02.2026), redatta dal Geom. Francesco Sandri di Creazzo (VI), con precisazione che la trascrizione di ordinanza di sequestro conservativo in data 04.08.2022 ai n.ri 18565 R.G. e 13187 R.P. (già annotata di sentenza di condanna esecutiva in data 19.04.2024 ai n.ri 8509 R.G. e 1065 R.P.), in data 26.06.2025 ai n.ri 14156 R.G. e 1162 R.P., è stata annotata di cancellazione e che la continuità ex art. 2650 c.c. sarà ripristinata nel corso della procedura.

LOTTO 2

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Vicenza - Fg. 51 (già Sez. Urb. G - Fg. 9)

part. n. 120 sub 16 (ex subb 1-2), VIALE SANT'AGOSTINO n. 383, p. 1, Cat. A/3, Cl. 6, Cons. vani 3,5, Sup. Cat. Tot. mq. 71 – Tot. escluse aree scoperte mq. 67, Rendita € 325,37;
confini (in senso N.E.S.O.), salvi i più precisi: Nord: sub 17; Est: vano scala sub 5 b.c.n.c. e vuoto su area sub 4 b.c.n.c.; Sud: vuoto su area sub 4 b.c.n.c.; Ovest: vuoto su area al piano terra sub 3 b.c.n.c.;

part. n. 120 sub 6 (ex subb 1-2), VIALE SANT'AGOSTINO n. 383, p. T, Cat. C/6, Cl. 5, Cons. mq. 23, Sup. Cat. Tot. mq. 23, Rendita € 95,03;
confini (in senso N.E.S.O.), salvi i più precisi: Nord-Est-Sud: area sub 4 b.c.n.c.; Ovest: sub 7.

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

C.T. - Comune di Vicenza - Fg. 51

part. n. 120, ente urbano di mq. 1050.

Trattasi di appartamento bicamere al piano primo con autorimessa al piano terra (superficie commerciale complessiva di mq. 85,5) sito a Vicenza in Viale Sant'Agostino n. 385 int. 3.

Ubicata in contesto condominiale, l'abitazione in oggetto risulta composta da locale soggiorno/pranzo con poggiolo, disimpegno, bagno, camera singola e camera matrimoniale con poggiolo.

L'autorimessa presenta dimensioni sufficienti per ospitare due autovetture di piccola grandezza.

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c. tra cui, come da elaborato planimetrico agli atti, i seguenti beni comuni non censibili:

- part. n. 120 sub 4 (area esterna), comune ai subb dal 6 al 19;
- part. n. 120 sub 5 (vano scala - atrio), comune ai subb dal 14 al 19.

Note: come segnalato in perizia:

- per la gestione interna delle spese comuni, alle unità in oggetto è stata provvisoriamente attribuita la quota millesimale pari a 182/1000 (come da comunicazione (non probante) da parte dello stesso esecutato (allegata alla perizia)); la gestione interna delle spese comuni risulta regolata privatamente tra i condomini; sarà onere, pertanto, dell'acquirente prendere contatto con gli altri proprietari e regolare la gestione stessa;
- sull'area part. n. 120 sub 3, bene non censibile comune ai subb 11, 12 e 13 (LOTTO 3), sul fronte strada, insistono i contatori dei sottoservizi di tutto il complesso condominiale.

Stato di possesso

Le unità in oggetto risultano occupate da soggetto terzo in forza di contratto di locazione del tipo 4+4 anni, stipulato in data 01.09.2019 (con decorrenza dallo stesso giorno) e registrato il 12.09.2019 (ante pignoramento); il canone annuo, pari ad € 6.000,00 (€ 500,00 mensili), è stato ritenuto congruo dall'esperto stimatore; ad ogni modo, con provvedimento in data 24.09.2026, il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato il Custode Giudiziario ad avviare il procedimento di sfratto per morosità.

Note: nel contratto in oggetto, è precisato quanto segue (si riporta testuale):

- *“L'immobile è completamente ARREDATO in ogni locale”;*
- *“Quote millesimali applicabili alle spese comuni, che le parti dichiarano di ben conoscere: 136/1.000 (centotrentasei/millesimi)”.*

Pratiche edilizie

Presso l'U.T. competente, è stata reperita la seguente documentazione:

- Autorizzazione Edilizia n.ri 7740 P.G. e 1655 r.p. del 16.06.1961 per *“costruire un fabbricato ad uso abitazione”*;
- Nulla Osta all'Abitabilità n.ri 3911 P.G. e 759 u.p. del 12.07.1962;
- Autorizzazione Edilizia n.ri 13786 P.G. e 2871 r.p. del 17.09.1963 per *“costruire la recinzione della proprietà”*;
- Concessione Edilizia n.ri 22444/95 P.G. e 27889/0 U.T. del 23.05.1996 per *“RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO”*;
- D.I.A. presentata il 30.12.1997, Pratica n. 5436 U.T., per opere di recinzione;
- D.I.A. presentata il 20.05.1998, Pratica n. 27889 U.T. per variante alla C.E. n.ri 22444/95 P.G. e 27889/0 U.T. del 23.05.1996;
- Istanza di agibilità presentata il 17.06.1998, n.ri 22444/95 P.G. e 27889/0 U.T.;
- C.I.L.A. superbonus Prot. n. 0480906 del 12.11.2022 (opere non eseguite).

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Come segnalato in perizia, sono state riscontrate alcune difformità con riferimento all'altezza utile dei locali e ad alcuni elementi interni degli spazi; per regolarizzare le stesse, si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

Come precisato dall'esperto stimatore, non si escludono difformità a livello di parti comuni condominiali che, nel caso, dovranno interessare tutti i proprietari.

Per quanto di pertinenza dell'unità in oggetto, sempre come da perizia, si prevedono spese di regolarizzazione per € 3.500,00 (oltre sanzioni), 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, le planimetrie catastali presentano alcune minime difformità e diversa altezza interna; inoltre, come indicato nell'elaborato planimetrico, il confine catastale Sud tra l'area part. n. 120 sub 4 e l'area part. n. 120 sub 3 (bene non censibile comune ai subb 11, 12, e 13) non è corrispondente alla realtà; in particolare, il cancello pedonale condominiale e il vialetto pedonale di ingresso comune ricadono parzialmente sull'area part. n. 120 sub 3; infine, non è corretto il civico indicato in visura (383 anziché 385 int. 3); si renderà necessario presentare una denuncia di variazione catastale e sostenere, per quanto di pertinenza, opere di ripristino (rif. parti comuni); le relative spese sono state quantificate in € 2.500,00 (oltre diritti catastali), 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 02.02.2036) dal quale si evince che l'abitazione in oggetto è di classe energetica E con EPgl,nren 90,57 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- Risulta la seguente formalità non suscettibile di cancellazione tramite il decreto di trasferimento:

- trascrizione, in data 21.05.1998 ai n.ri 8788 R.G. 6317 R.P., di atto di costituzione di fondo patrimoniale in data 28.04.1998 al n. 6.968 di Rep. Notaio Mario Misomalo di Barbarano Vicentino (VI); a tal riguardo, si segnala che l'esecutato, in data 11.03.2025, ha depositato ricorso in opposizione ex art. 615 c.p.c., eccependo l'impignorabilità degli immobili ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 170 c.c. e chiedendo la sospensione della procedura esecutiva in oggetto; il Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza in data 22.07.2025, ha rigettato la richiesta di sospensione; avverso la predetta ordinanza, poi, è stato proposto reclamo, comunque anch'esso rigettato giusta provvedimento n. cron. 8506/2025 del 24.09.2025 (n. 3804/2025 R.G.).

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 05.02.2026), redatta dal Geom. Francesco Sandri di Creazzo (VI), con precisazione che la trascrizione di ordinanza di sequestro conservativo in data 04.08.2022 ai n.ri 18565 R.G. e 13187 R.P. (già annotata di sentenza di condanna esecutiva in data 19.04.2024 ai n.ri 8509 R.G. e 1065 R.P.), in data 26.06.2025 ai n.ri 14156 R.G. e 1162 R.P., è stata annotata di cancellazione e che la continuità ex art. 2650 c.c. sarà ripristinata nel corso della procedura.

LOTTO 3

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Vicenza - Fg. 51 (già Sez. Urb. G - Fg. 9)

part. n. 120 sub 13 (ex subb 1-2), VIALE SANT'AGOSTINO n. 383, p. T, Cat. A/3, Cl. 5, Cons. vani 4, Sup. Cat. Tot. mq. 84 – Tot. escluse aree scoperte mq. 82, Rendita € 309,87;

part. n. 120 sub 11 (ex subb 1-2), VIALE SANT'AGOSTINO n. 383, p. T, Cat. C/6, Cl. 5, Cons. mq. 15, Sup. Cat. Tot. mq. 15, Rendita € 61,97;

part. n. 120 sub 12 (ex subb 1-2), VIALE SANT'AGOSTINO n. 383, p. T, Cat. C/6, Cl. 5, Cons. mq. 17, Sup. Cat. Tot. mq. 17, Rendita € 70,24.

Confini dei subb 13-11-12, intesi come corpo unico (in senso N.E.S.O.), salvi i più precisi: Nord: altra u.i. part. n. 131; Est: area part. n. 120 sub 4 b.c.n.c. e vano scala part. n. 120 sub 5 b.c.n.c.; Sud: area part. n. 120 sub 4 b.c.n.c.; Ovest: Viale Sant'Agostino.

Note:

- è compresa la part. n. 120 sub 3, bene non censibile (area esterna) comune ai subb 11-12-13;
- le u.i. in oggetto fanno parte di un fabbricato condominiale insistente su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Vicenza - Fg. 51

part. n. 120, ente urbano di mq. 1050.

Trattasi di appartamento bicamere con con ingresso pedonale e carraio e cortile esclusivi (superficie commerciale complessiva di mq. 131,2) sito a Vicenza in Viale Sant'Agostino n. 381-383.

Ubicata in contesto condominiale, l'abitazione in oggetto risulta composta da locale soggiorno/pranzo con locale cucina, disimpegno, bagno, due camere (di cui una, come anche infra segnalato, ancora catastalmente censita come autorimessa (sub 12, oggetto di cambio di destinazione d'uso giusta l'infra citata S.C.I.A. in sanatoria Prot. n. 0093896 del 07.03.2022)), locale uso lavanderia (come anche infra segnalato, autorizzato e catastalmente censito come autorimessa (sub 11) e da ripristinare come tale) e locale cantina esterno.

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c. tra cui, come da elaborato planimetrico agli atti, il seguente bene comune non censibile:

- part. n. 120 sub 4 (area esterna), comune ai subb dal 6 al 19.

Note: come segnalato in perizia:

- per la gestione interna delle spese comuni, alle unità in oggetto non risulta essere stata attribuita alcuna quota millesimale (come da comunicazione (non probante) da parte dello stesso esecutato (allegata alla perizia)); come precisato dall'esperto stimatore, di fatto, le unità stesse non usufruiscono del vano scale comune ma vantano diritti sull'area esterna di corte comune sub 4, necessaria anche per il collegamento carraio dell'autorimessa sub 11 attraverso il passo carraio civ. n. 385; la gestione interna delle spese comuni risulta regolata privatamente tra i condomini; sarà onere, pertanto, dell'acquirente prendere contatto con gli altri proprietari e regolare la gestione stessa;
- sull'area part. n. 120 sub 3, sul fronte strada, insistono i contatori dei sottoservizi di tutto il

complesso condominiale.

Stato di possesso

Le unità in oggetto risultano occupate da soggetto terzo in forza di contratto di comodato (registrato), titolo non opponibile alla procedura; in sede di ordinanza di vendita (in data 27.03.2026), il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la liberazione entro 120 giorni dalla pronuncia dell'ordinanza stessa; tuttavia, successivamente, con provvedimento in data 24.09.2026, l'esecuzione dell'ordine di liberazione (precedentemente sospesa (con provvedimento in data 16.07.2026)) è stata differita sino all'aggiudicazione.

Pratiche edilizie

Presso l'U.T. competente, è stata reperita la seguente documentazione:

- Autorizzazione Edilizia n.ri 7740 P.G. e 1655 r.p. del 16.06.1961 per *“costruire un fabbricato ad uso abitazione”*;
- Nulla Osta all'Abitabilità n.ri 3911 P.G. e 759 u.p. del 12.07.1962;
- Autorizzazione Edilizia n.ri 13786 P.G. e 2871 r.p. del 17.09.1963 per *“costruire la recinzione della proprietà”*;
- Concessione Edilizia n.ri 22444/95 P.G. e 27889/0 U.T. del 23.05.1996 per *“RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO”*;
- D.I.A. presentata il 30.12.1997, Pratica n. 5436 U.T., per opere di recinzione;
- D.I.A. presentata il 20.05.1998, Pratica n. 27889 U.T. per variante alla C.E. n.ri 22444/95 P.G. e 27889/0 U.T. del 23.05.1996;
- Istanza di agibilità presentata il 17.06.1998, n.ri 22444/95 P.G. e 27889/0 U.T.;
- S.C.I.A. in sanatoria Prot. n. 0093896 del 07.03.2022 (pratica SUAP n. 1702) per *“la trasformazione del garage di proprietà in locale abitativo”*; Comunicazione di integrazione dell'importo della sanzione pecuniaria amministrativa da versare Prot. n. 0123285 del 23.03.2022;
- C.I.L.A. superbonus Prot. n. 0480906 del 12.11.2022 (opere non eseguite).

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Come segnalato in perizia, sono state riscontrate alcune difformità con riferimento alla disposizione degli spazi ed alla destinazione dei locali.

In primo luogo, per regolarizzare parte delle difformità in questione, si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

In secondo luogo:

- l'autorimessa sub 11, adibita, di fatto, come già sopra indicato, a lavanderia, dovrà essere ricondotta allo stato autorizzato e, per il suo accesso dal cortile esterno, si dovranno prevedere adeguate opere per superare il dislivello esistente;

- il locale di ingresso all'appartamento, di mq. utili 1,4, ricavato, senza titolo edilizio, occupando lo spazio esterno sotto il poggiolo del piano primo, dovrà essere rimosso, con ripristino dell'area di corte; contestualmente, dovranno anche essere eseguite verifiche di stabilità in modo che la sovrastante terrazza sia consolidata; come precisato dall'esperto stimatore, l'eventuale regolarizzazione del locale in questione (si riporta testualmente, di seguito, estratto della perizia), *“se ammissibile, risulta comunque antieconomica al fini della presente stima e pertanto se ne prevede la rimozione”*;

- dovrà essere realizzato, come da sopra citata S.C.I.A. in sanatoria Prot. n. 0093896 del 07.03.2022, il divisorio interno previsto tra camera e disimpegno.

Come precisato dall'esperto stimatore, poi, non si escludono difformità a livello di parti comuni condominiali che, nel caso, dovranno interessare tutti i proprietari.

Per quanto di pertinenza dell'unità in oggetto, sempre come da perizia, si prevedono spese di sanatoria e di ripristino per € 9.500,00 (oltre sanzioni), 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, le planimetrie catastali presentano difformità per diversa destinazione d'uso e diversa indicazione degli spazi interni; come già sopra indicato, la part. n. 120 sub 12, censita come autorimessa, è stata oggetto di cambio di destinazione d'uso in camera giusta la sopra citata S.C.I.A. in sanatoria Prot. n. 0093896 del 07.03.2022; inoltre, come indicato nell'elaborato planimetrico, il confine catastale Sud tra l'area part. n. 120 sub 4 e l'area part. n. 120 sub 3 non è corrispondente alla realtà; in particolare, il cancello pedonale condominiale e il vialetto pedonale di ingresso comune ricadono parzialmente sull'area part. n. 120 sub 3; si renderà necessario presentare pratiche di aggiornamento catastale e sostenere, per quanto di pertinenza, opere di ripristino (rif. parti comuni); le relative spese sono state quantificate in € 2.500,00 (oltre diritti catastali), 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 02.02.2036) dal quale si evince che le u.i. part. n. 120 subb 12-13 in oggetto sono di classe energetica E con EP_{gl,nren} 110,57 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

- Risulta la seguente formalità non suscettibile di cancellazione tramite il decreto di trasferimento:

- trascrizione, in data 21.05.1998 ai n.ri 8788 R.G. 6317 R.P., di atto di costituzione di fondo patrimoniale in data 28.04.1998 al n. 6.968 di Rep. Notaio Mario Misomalo di Barbarano

Vicentino (VI); a tal riguardo, si segnala che l'esecutato, in data 11.03.2025, ha depositato ricorso in opposizione ex art. 615 c.p.c., eccependo l'impignorabilità degli immobili ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 170 c.c. e chiedendo la sospensione della procedura esecutiva in oggetto; il Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza in data 22.07.2025, ha rigettato la richiesta di sospensione; avverso la predetta ordinanza, poi, è stato proposto reclamo, comunque anch'esso rigettato giusta provvedimento n. cron. 8506/2025 del 24.09.2025 (n. 3804/2025 R.G.).

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia (datata 05.02.2026), redatta dal Geom. Francesco Sandri di Creazzo (VI), con precisazione che la trascrizione di ordinanza di sequestro conservativo in data 04.08.2022 ai n.ri 18565 R.G. e 13187 R.P. (già annotata di sentenza di condanna esecutiva in data 19.04.2024 ai n.ri 8509 R.G. e 1065 R.P.), in data 26.06.2025 ai n.ri 14156 R.G. e 1162 R.P., è stata annotata di cancellazione e che la continuità ex art. 2650 c.c. sarà ripristinata nel corso della procedura.

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):

LOTTO 1: € 61.800,00.

OFFERTA MINIMA: € 46.350,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

LOTTO 2: € 106.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 79.500,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

LOTTO 3: € 160.300,00.

OFFERTA MINIMA: € 120.225,00.

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 3 dicembre 2026 alle ore 10:00 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 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 fidejussione 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. 247/2024 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 congruaglio, sempre maggiorato del 15% per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a suo carico.

- 4) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito al Custode Giudiziario e al Professionista Delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Delegato stesso.
- 5) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con perdita della cauzione versata. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.

Sempre nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. L'omesso rilascio, nel termine predetto, delle informazioni prescritte comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, con perdita della cauzione versata. Anche in tal caso, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.

- 6) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato presso la sede dell'ANVIPES, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato o al Custode giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione Generale della Giustizia Civile, prot. N. m_dg.DAG.06/12/2006.129650.U).

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le

indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

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

PUBBLICITA'

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

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione nei siti internet www.astalegale.net e www.asteanunci.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, 25/09/2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott. Giuseppe Muraro